



# Entwicklungsstudie Eiserstraße

# Impressum



**Stadt Verl**

**Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt**

Paderborner Straße 5  
33415 Verl  
Fon 05246-9610  
Fax 05246-961250  
Mail [nadine.markmann@verl.de](mailto:nadine.markmann@verl.de)



**Verfasser**

**BKR Aachen**

Noky & Simon  
Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt

Kirberichshofer Weg 6  
52066 Aachen  
Fon 0241 47058-0  
Fax 0241 47058-15  
Mail [info@bkr-ac.de](mailto:info@bkr-ac.de)

**Bearbeitung**

Andrea Kranefeld, Dipl.- Ing. Stadtplanerin AKNW  
Karl Hamacher, M.Sc. Raumplanung  
Inge Ahlhelm, Dipl. Umweltwiss.  
Claudia Guski, M.Sc. Ang. Geographie

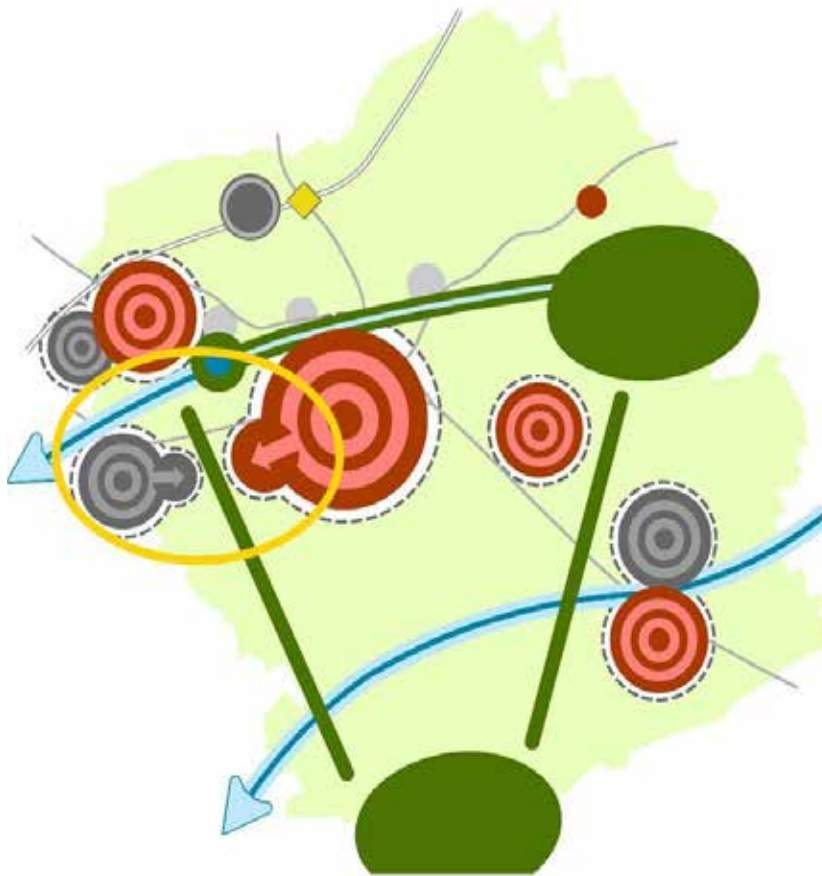
**Stand**

Januar 2020

<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
Aufgabe .....	2
Beteiligung.....	3
<b>Bestand &amp; Analyse</b> .....	<b>5</b>
Lage im Raum .....	6
Bevölkerung.....	8
Historische Entwicklung.....	10
Nutzungen .....	12
Verkehr .....	14
Lebensumfeld.....	16
Natur & Freiraum .....	18
Planungsrecht.....	20
Analyse.....	22
<b>Entwicklungsoptionen</b> .....	<b>27</b>
Stärkung des Wohnstandortes .....	28
Stärkung des Gewerbestandortes .....	32
Stärkung der Freiraumstruktur.....	36
<b>Entwicklungskonzept</b> .....	<b>41</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>51</b>
Bürgerveranstaltung Nov. 2018 .....	52
Bürgerveranstaltung Juli 2019.....	57



**Einleitung**



Bei der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Verl 2030 zeichnete sich für den Bereich 'Verl-Eiserstraße' im Westen der Stadt Verl ein zunehmendes Konfliktpotenzial ab. Dies betrifft ein rd. 230 ha großes Areal westlich des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Verl-West bis zur Stadtgrenze.

Hier befinden sich planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen, Wohnnutzungen sowie Freiflächen, die im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan mit der Darstellung 'Regionaler Grünzug' überlagert sind. Konflikte entstehen insbesondere durch

- die unbefriedigende städtebauliche Situation der bestehenden Gemengelage,
- die heterogene Siedlungsstruktur,
- die Anforderungen an den Freiraum- und Naturschutz im Regionalen Grünzug,
- den hohen Grundwasserstand und die Anforderungen an die Entwässerung,
- die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation,
- die Anforderungen der konkurrierenden Nutzungen an das Lebensumfeld sowie
- die Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen den genannten Aspekten.

Aufgabe der Entwicklungsstudie ist es, städtebauliche und freiraumplanerische Lösungsvorschläge für die sich abzeichnenden Konflikte sowie potenzielle Nutzungsoptionen für den Bereich aufzuzeigen. Sie soll insbesondere eine städtebauliche Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans bieten.

Die Erarbeitung der Studie gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

1. problemorientierte Bestandsaufnahme und Analyse als Grundlage für die Ableitung von zukunftsfähigen Zielvorstellungen,
2. alternative Entwicklungsoptionen als Strukturkonzepte

Die Entwicklungsstudie Eiserstraße wurde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie in enger Abstimmung mit der Politik erstellt:

- Interviews mit Schlüsselpersonen im Juli 2018  
Fachspezifische Informationen und lokale Besonderheiten.
- Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPUA) 06. September 2018  
Vorstellung des Erarbeitungsprozesses und Aufnahme von Anregungen im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse.
- Erste Bürgerbeteiligung im Ortsteil am 07. November 2018  
Information der Anwohner zum Planungsprozess sowie Vorstellung erster Erkenntnisse. Aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger zur Ermittlung weiterer Grundlageaspekte.
- BPUA am 06. Juni 2019  
Vorstellung und Beratung erster Entwürfe für mögliche Entwicklungsoptionen.
- Zweite Bürgerbeteiligung am 10. Juli 2019  
Vorstellung der Analyse sowie gemeinsame Erörterung der Vorschläge für mögliche Entwicklungsszenarien.
- BPUA am 16. Januar 2020  
Beratung des Entwurfs der Entwicklungsstudie und der Beschlussempfehlung an den Rat.
- Rat der Stadt Verl am 28. Januar 2020  
Beschluss der Entwicklungsstudie Eiserstraße als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

## Entwicklungsstudie Eiserstraße

### Bestandsaufnahme & Analyse

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Interviews  
Schlüsselpersonen

Bürgerbeteiligung  
„Auftakt“

### Entwicklungsoptionen - Nutzungsszenarien & Strukturkonzept

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Bürgerbeteiligung  
„Entwicklungsoptionen“

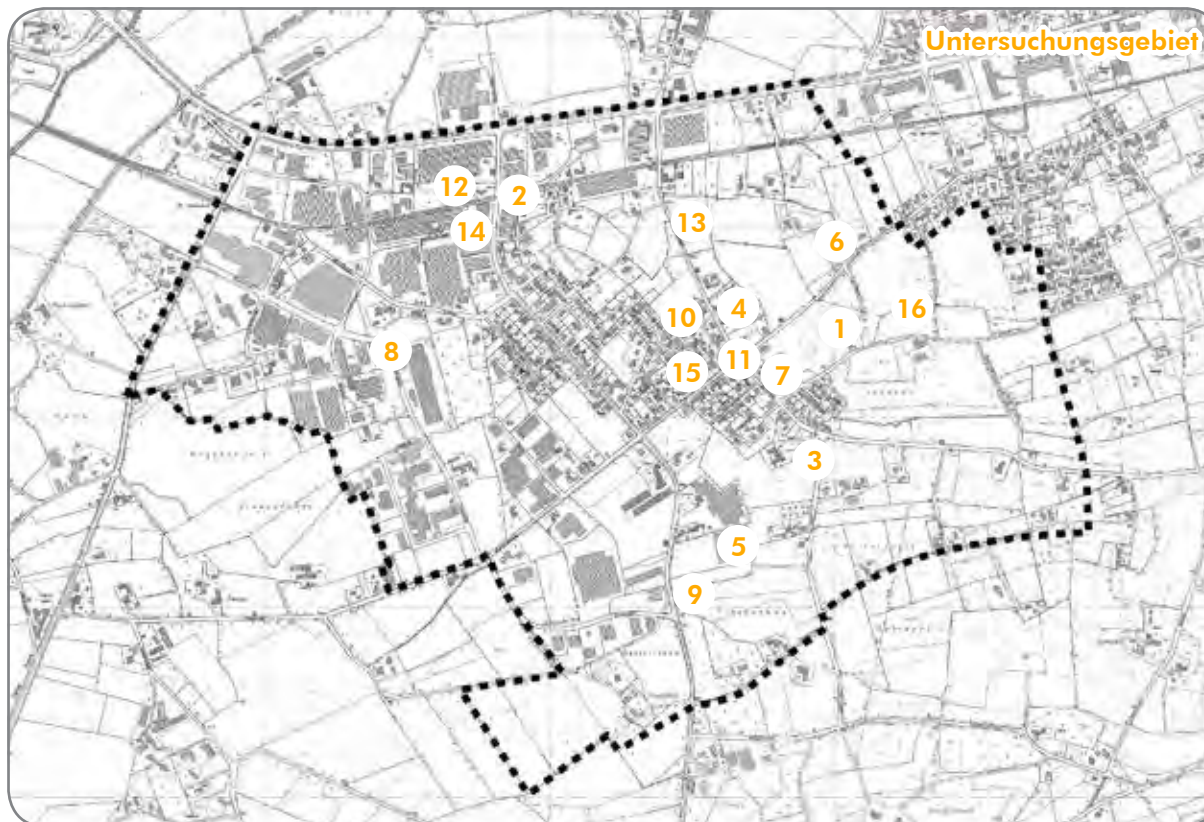
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Rat





# Bestand & Analyse



Die Stadt Verl liegt etwa 15 km südlich des Stadtgebietes Bielefeld und 10 km östlich der Stadt Gütersloh.

Im Norden grenzt an Verl die kreisfreie Stadt Bielefeld, im Osten die Stadt Schloss Holte-Stukenbrock, südöstlich die Gemeinde Hövelhof, im Süden die Stadt Delbrück, südwestlich die Stadt Rietberg und im Westen die Kreisstadt Gütersloh.

Zu der Stadt Verl gehören die Stadtteile Bornholte, Kaunitz, Oesterwiehe, Sende und Sürenheide.

Verwaltungsrechtlich gehört die Stadt Verl zum Kreis Güterloh im Regierungsbezirk Detmold.

Das rd. 230 ha große Untersuchungsgebiet wird von der Gütersloher Straße im Norden, der Grenze des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Verl-West im Osten, einer Verbindungslinie südlich des Strothwegs zur Eiserstraße im Süden (dies entspricht der aktuellen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes) und der Stadtgrenze bzw. Wiedenbrücker Straße im Westen begrenzt.



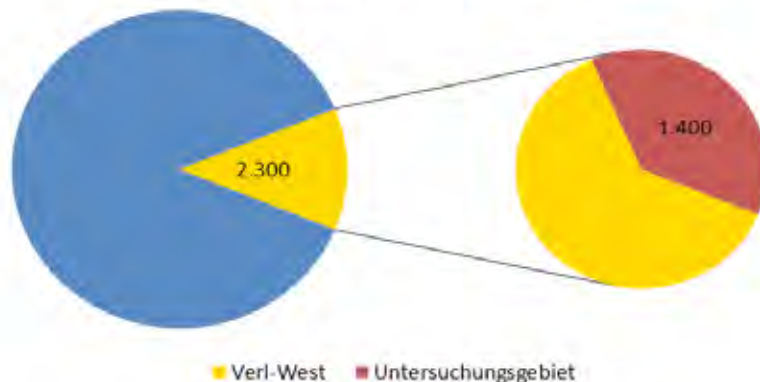
### Bevölkerung

Stichtag für die Angaben zur Bevölkerung ist der 30. April 2018.

Da für das Untersuchungsgebiet keine statistische Auswertung vorliegt, werden die Daten des Einzugsbereichs Verl-West zu Grunde gelegt und anteilig umgerechnet.

- 26.100 Einwohner leben insgesamt in der Stadt Verl
- 2.300 Einwohner wohnen im Einzugsbereich Verl-West dies sind rund 9 % der Gesamtbevölkerung
- 1.400 Einwohner wohnen im Untersuchungsgebiet Eiserstraße dies sind rund 5 % der Gesamtbevölkerung
- Der Anteil der männlichen Bevölkerung ist mit 51,3 % etwas höher als der Anteil der weiblichen Bevölkerung.

Gesamtbevölkerung Verl: 26.100 Einwohner

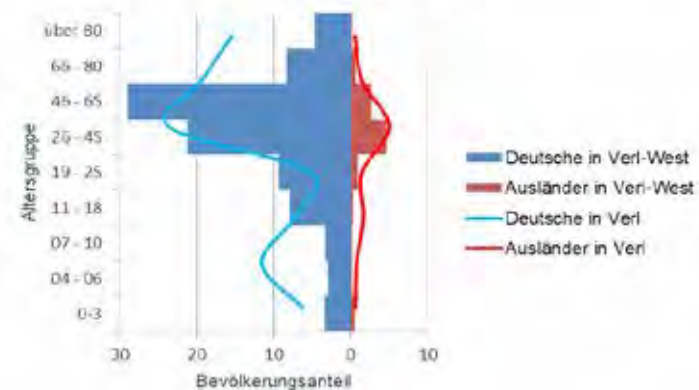


### Altersstruktur

Altersgruppen	Verl-West		
	Insgesamt	davon Ausländer	Anteil [%]
0 bis unter 3	90	11	12
03 bis unter 06	71	4	6
06 bis unter 10	80	4	5
10 bis unter 18	189	6	3
18 bis unter 25	234	20	9
25 bis unter 45	592	106	18
45 bis unter 65	725	61	8
65 bis unter 80	207	15	7
über 80	109	2	2
<b>Summen</b>	<b>2297</b>	<b>229</b>	<b>10</b>

- In Verl-West leben im Vergleich zur Gesamtstadt weniger Kinder und weniger Senioren.
- Die Altersgruppe der 46- bis 65-Jährigen ist dagegen stärker besetzt.
- Der Ausländeranteil in Verl-West liegt bei rund 10 % und damit etwas unterhalb des gesamtstädtischen Anteils von 11,5 %
- Die Altersverteilung der ausländischen Bewohner entspricht der Altersverteilung in der Gesamtstadt.

Altersgruppen





'Verl-Eiserstraße' bezeichnet den östlichen Teil des ehemaligen Klosterdorfs Varenzell, der 1970 zu Verl eingemeindet wurde.

Das älteste Gebäude (Kortokrax) stammt aus dem 11. Jahrhundert. Der Kiwittshof, ein Vierständerbau aus dem Jahr 1687, ist als Baudenkmal gesichert. Weitere Hofanlagen stammen aus dem 19. Jahrhundert.

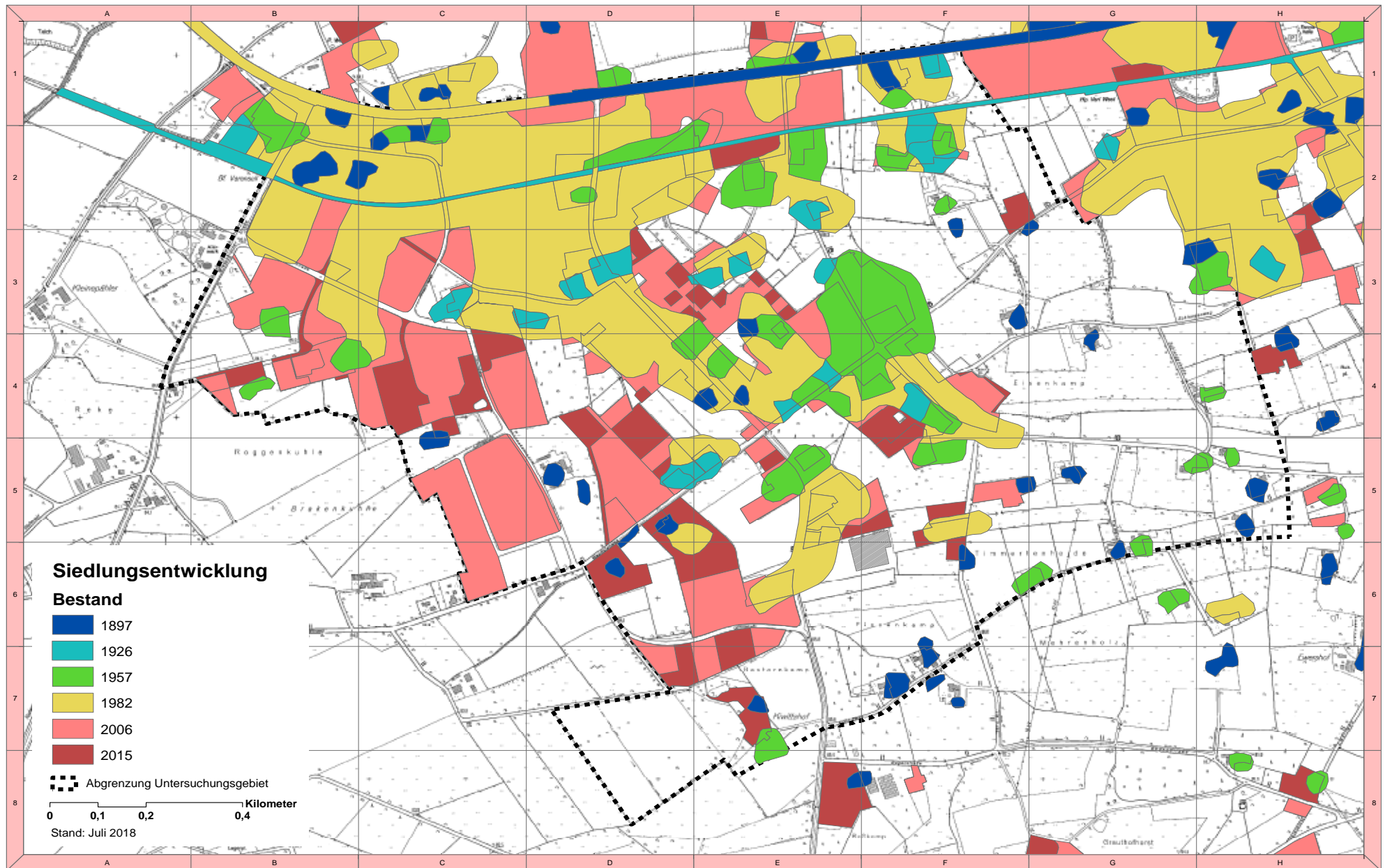
Mit der Einrichtung der Eisenbahnverbindung 'Teutoburger Waldeisenbahn' am 1. November 1900 und der Inbetriebnahme der letzten Teilstrecke Gütersloh-Hövelhof im Jahr 1903 wird Verl an das Bahnnetz angeschlossen. In der Folgezeit entstanden nur wenige neue Gebäude. In den 50er und 60er Jahren entwickelte sich die Eisenbahnstrecke zu einer wichtigen Schülerverkehrsstrecke.

Im Jahr 1948 wurde die Gaststätte und Kolonialwarenhandlung Sielhorst errichtet, die das Zentrum einer neuen Siedlung mit 21 Wohnhäusern bildete. Von den Anfang der 50er Jahre für Vertriebene aus dem Osten gebauten Gebäude sind heute nur noch 15 Gebäude erhalten, die in den letzten Jahren saniert wurden. Die ehemalige Gaststätte sowie die anderen Häuser wurden seit 2015 abgerissen, um Platz für Mehrfamilienhäuser zu machen.

Nach der kommunalen Neugliederung begann in den 1980er Jahren großflächig die gewerbliche Entwicklung entlang der Eisenbahnstrecke. Aber es entstanden auch weitere verstreut liegende Wohngebäude.

Südlich der Stahlstraße setzt sich die gewerbliche Entwicklung um die Jahrtausendwende fort, während neue Wohngebäude an das vorhandene Gewerbegebiet heranrücken. Gewerbe- und Wohnflächen wachsen so langsam zusammen – eine Entwicklung, die heute zunehmend zu Konflikten beiträgt.

Der südliche Bereich des Plangebietes ragt in einen aus regionaler Sicht bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (K 7.06) hinein, der sich zwischen Verl und Neuenkirchen erstreckt. Hier hat sich vergleichsweise großflächig eine kleinteilige bäuerliche Kulturlandschaft erhalten, die durch eng verzahnte Wald-, Acker- und Grünlandbereiche gekennzeichnet ist. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine raumwirksamen, kulturlandschaftsprägenden Bodendenkmäler oder Bauwerke verzeichnet.



### Landwirtschaft

Etwa die Hälfte des 233 ha großen Untersuchungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Westfalenwegs werden zwei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb geführt. Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind nicht vorhanden. Im Süden ragt ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb in das Plangebiet. Im Osten befindet sich ein Pferdehof (10 Plätze) mit Reitgelände.

### Gewerbe

Die gewerbliche Nutzung beansprucht 61,7 ha des Untersuchungsgebietes. Planungsrechtlich vorbereitet sind insgesamt knapp 87 ha.

Sie umfasst diverse Klein- und Mittelbetriebe sowie die Großbetriebe Alulux und Beckhoff Automation, die auf mehreren Grundstücken angesiedelt sind.

### Wohnen

Der Anteil der Wohnnutzung ist mit 30,2 ha nur halb so groß wie die gewerbliche Nutzung.

Derzeit sind 2 neue Wohngebiete an der Brennheide und am Goldweg in Bau. Waren bisher überwiegend Einfamilienhäuser gebaut worden, entstehen mehrere neue Mehrfamilienhäuser insbesondere auf dem Gelände der ehemaligen Sielhorst-Häuser. An der Ecke Westfalenweg / Strothweg wurde ein Gebäude für Betreutes Wohnen errichtet. In 2 Gebäuden sind geflüchtete Menschen untergebracht.

### Wohnumfeld

Kindern und Jugendlichen stehen 3 Spielplätze und 1 Bolzplatz zur Verfügung.

Für die Versorgung der Bevölkerung bestehen nur wenige Angebote, wie die Gaststätte Haus Henkenjohann, die Bäckerei Böwingloh, die Metzgerei Honnerlage, der Pizzaservice La Nostra sowie Kauers – Hotel und Brasserie Wiedenbrücker Straße / Gütersloher Straße.



#### Nahverkehr

- Bahn Haltepunkt: (in Planung)
- ehemaliger Bahn Haltepunkt
- ÖPNV Haltestelle
- Schulbus Haltestelle

#### Wohnumfeldversorgung

- Appartement
- Betreutes Wohnen
- Bäcker
- Gaststätte
- Hotel
- Metzger
- Pizzalieferdienst
- Lärmquelle
- Betriebsfläche
- Baudenkmal

#### Bauflächen

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

#### Grün- und Freiflächen

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

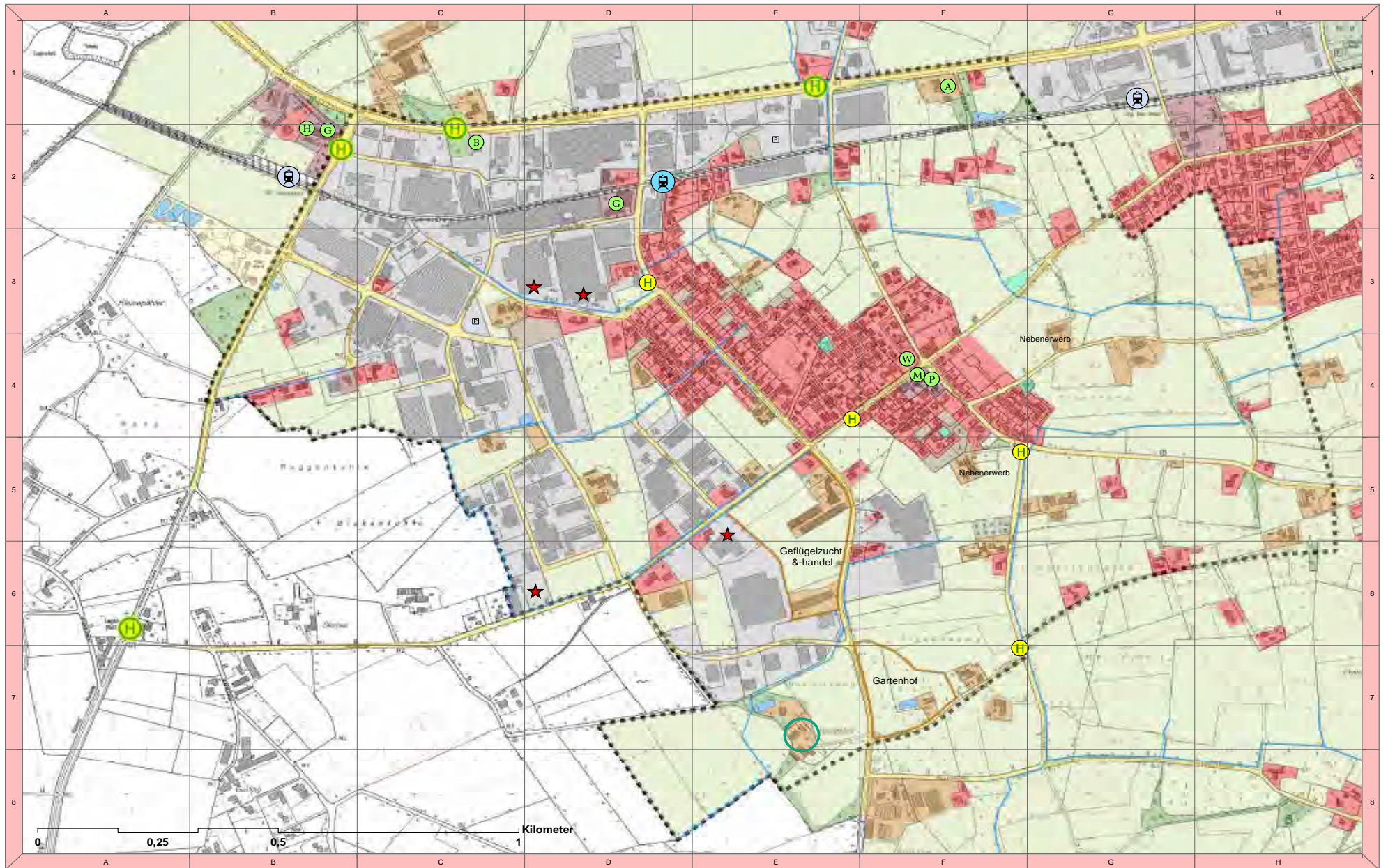
#### Verkehrsflächen

- Klassifiziertes Straßennetz
- Flächen für Bahnanlagen

#### Sonstige Flächen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Spielplatz, Sportplatz
- Fließgewässer
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet





### Straßenverkehr

- Die Gütersloher Straße bildet die wichtigste Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung der Stadt Verl mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum. Der durchschnittliche tägliche Verkehr lag im Jahr 2015 bei 15.300 Kfz pro Tag.
- A2/E34 Richtung Hannover und Dortmund mit Anschlussstelle Gütersloh-Süd / Verl in rund 3 km Entfernung.
- Tempo-30-Zonen in den Wohngebieten sowie entlang Eiserstraße, Westfalenweg und Strothweg.
- Verkehrsberuhigter Bereich im Bereich Platinstraße und Jostweg.

### Bus- und Bahnanbindung

- 2 Haltestellen an der Gütersloher Straße mit Anbindung Richtung Verl und Gütersloh sowie 2 Haltestellen an der Wiedenbrücker Straße. Sie sind über 500 m Luftlinie vom Wohngebiet entfernt.
- 4 Schulbushaltestellen decken bei einem Radius von 300 m die Wohngebiete im Untersuchungsgebiet ab.
- Gem. TWE-Konzept werden die ehem. Bahnhöfe Varensell und Verl-West nicht reaktiviert; ein neuer Haltepunkt ist an der Eiserstraße inkl. P+R geplant. Mit einem Einzugsbereichsradius von 700 m könnte er nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet gut erreicht werden.

### Rad- und Fußgängerverkehr

- Europaradweg R1 entlang Westfalenweg und Eiserstraße sowie weiter in Richtung Süden nach Neuenkirchen.
- Zunächst verläuft auf dieser Strecke auch das 'Radverkehrsnetz NRW'. Ab der Kreuzung Eiserstraße führen die NRW Radrouten nach Westen entlang des Westfalenwegs in Richtung Siedlung Determeyer.
- Radwege entlang der Gütersloher und Wiedenbrücker Straße.
- St.-Anna-Route: 30,5 km langer Radrundweg mit Hinweisen auf kulturhistorisch interessante Objekte sowie landschaftsprägende Eindrücke. Im Untersuchungsgebiet führt die Route über den Strothweg – Im Vien, allerdings ohne Station im Plangebiet.
- Einige Straßenabschnitte ohne gesicherte Bürgersteige.




Der Analyse zur Erreichbarkeit der Haltestellen liegt die Annahme zu Grunde, dass eine Luftlinienentfernung von 700 Metern einem Fußweg von rd. einem Kilometer entspricht und ein Kilometer in rd. 15 Gehminuten bewältigt werden kann.

### Verkehr




-  Bahn-Haltepunkt (in Planung)
-  ehemaliger Bahn-Haltepunkt
-  ÖPNV Haltestelle
-  Schulbus Haltestelle
-  Bahntrasse
-  Straßennetz
-  DTV 2015 an Landesstraßen
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Tempo 30-Zone


### Einzugsbereich

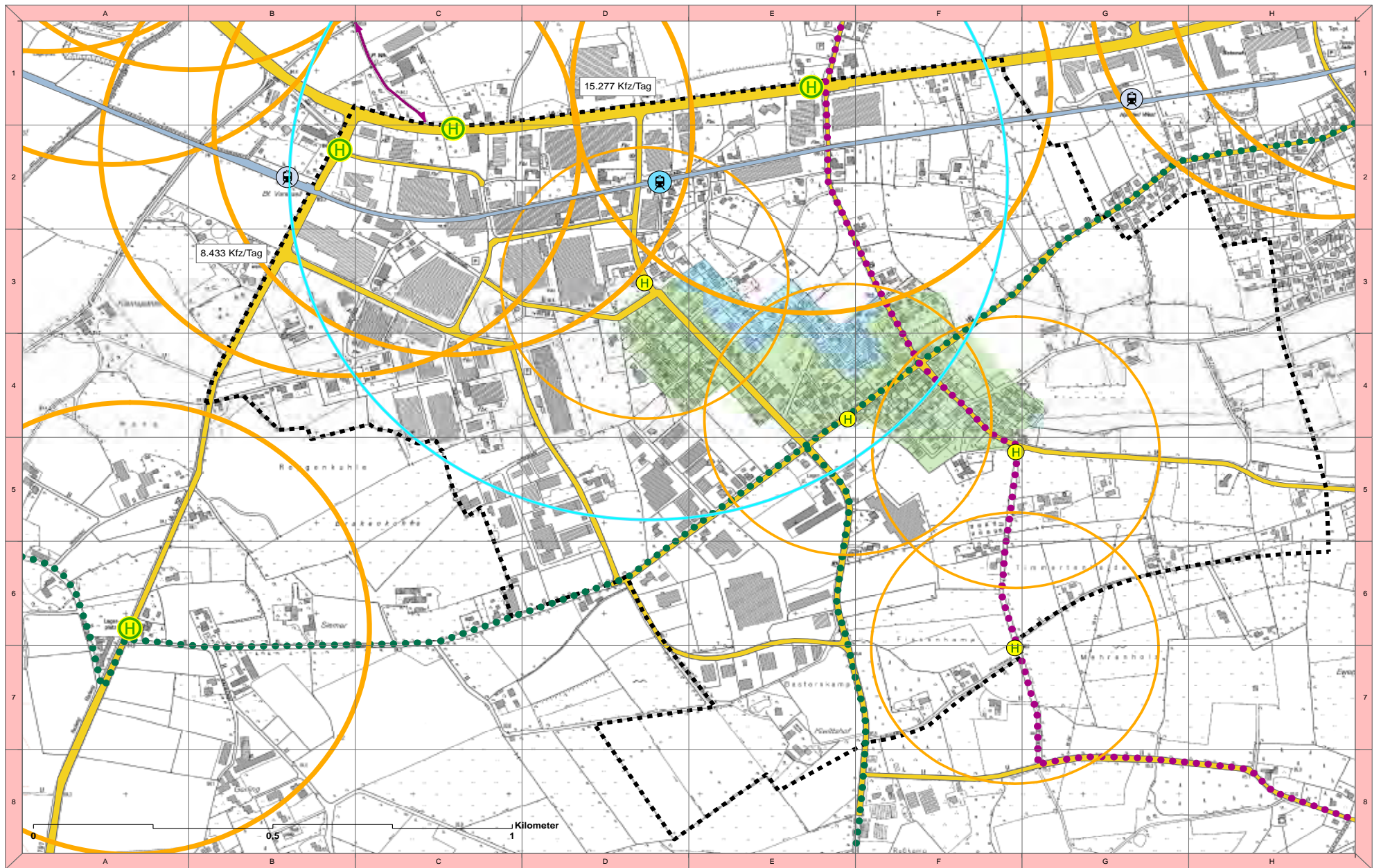
#### Nahverkehr

-  Bahn-Haltepunkt (700 m)
-  ÖPNV Haltestelle (500 m)
-  Schulbus Haltestelle (300 m)

### Rad- und Fußwege

-  Radroute
-  St.-Anna-Route
-  Fußwegeverbindung

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



### Gemeinbedarfseinrichtungen & Nahversorgung

Zur sozialen Infrastruktur zählen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen, Begegnungsstätten und Alteneinrichtungen. Sie bestimmen wesentlich das Lebensumfeld und die Qualität des Wohnstandortes.

Das rund 3,5 km entfernt liegende Zentrum Verls sowie der Wohnbezirk Verl-West weist einen guten Versorgungsgrad an diesen Einrichtungen. Im Untersuchungsgebiet Eiserstraße sind hingegen keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorzufinden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einzelne Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Metzger und Bäcker) sowie gastronomische Angebote. Ein Supermarkt mit Angeboten für den täglichen Bedarf zur gebündelten Versorgung fehlt jedoch, eine Ansiedlung ist aufgrund der geringen Bevölkerungszahl auch zukünftig nicht wahrscheinlich.

### Erreichbarkeit

Der Analyse zur Erreichbarkeit der Haltestellen sowie verschiedener Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen liegt die Annahme zu Grunde, dass eine Luftlinienentfernung von 700 Metern einem Fußweg von rd. einem Kilometer entspricht und ein Kilometer in rd. 15 Gehminuten bewältigt werden kann. Dabei sind mit einem 350 m-Radius kürzere Fußwege zu Kindertagesstätten berücksichtigt.

Die nächstgelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorgungsangebote sind nicht in fußläufiger, jedoch in fahrradfreundlicher Entfernung erreichbar. Aufgrund dessen sind die Anwohner im Untersuchungsgebiet auf einen eigenen Pkw oder ein entsprechendes ÖPNV-Angebot angewiesen.

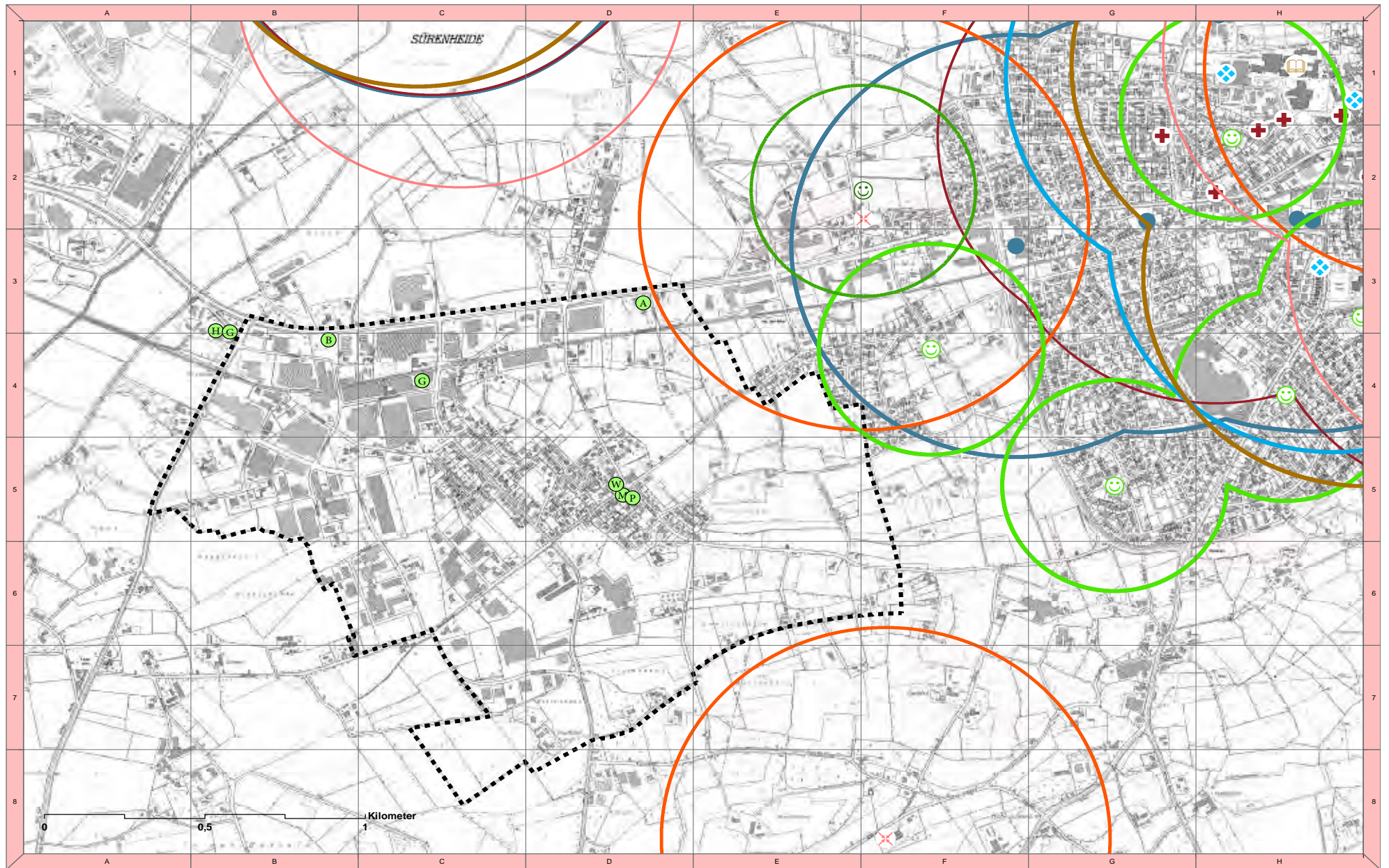
### Soziale Einrichtungen & Nahversorgung

-  Ärzte
-  Begegnungsstätte
-  Schule
-  Alteneinrichtung
-  Kindertagesstätte
-  Kindertagesstätte in Planung
-  Lebensmitteleinzelhandel
-  Apartment
-  Betreutes Wohnen
-  Bäcker
-  Gaststätte
-  Hotel
-  Metzger
-  Pizzalieferdienst

### Einzugsbereich

#### Soziale Einrichtungen & Nahversorgung

-  Ärzte (700 m)
-  Begegnungsstätte (700 m)
-  Schule (700 m)
-  Alteneinrichtung (700 m)
-  Kindertagesstätte (350 m)
-  Lebensmitteleinzelhandel (700 m)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Biotopstruktur

Der Freiraum im Untersuchungsgebiet ist durch eine kleinteilig strukturierte Kulturlandschaft mit gestreut liegenden Hofstellen sowie einer abwechslungsreichen Biotopstruktur mit einem Wechsel von großflächigen Grünlandbereichen und kleineren Ackerflächen gekennzeichnet. Bereichsweise ist der Freiraum durch alte Kopfweiden, Baumhecken, Baumreihen, kleine Feldgehölze und kleinen Wasserläufen stark gegliedert. Das Grünland wird überwiegend als Weide, Mähweide und Wiese genutzt und besitzt örtlich einen hohen Anteil an bereichsweise sehr wertvollem Nass- und Feuchtgrünland. Es bestehen langjährige Brutnachweise von Wiesenvögeln wie dem Großen Brachvogel und Kiebitz sowie zahlreiche Brutnachweise von Arten der Kulturlandschaft wie dem Steinkauz.

## Wasser

Im gesamten Gebiet steht das Grundwasser hoch an. Größere Fließgewässer gibt es nicht. Mehrere drainierte Gräben leiten das Oberflächenwasser mit einer Fließrichtung von Ost nach West Richtung Kläranlage und Ölbach. Sowohl auf den landwirtschaftlichen Flächen als auch im Siedlungsbereich kommt es zunehmend zu Staunässe. Für jede neue Bebauung ist daher zwingend eine ausreichende Regenrückhaltung zu beachten.

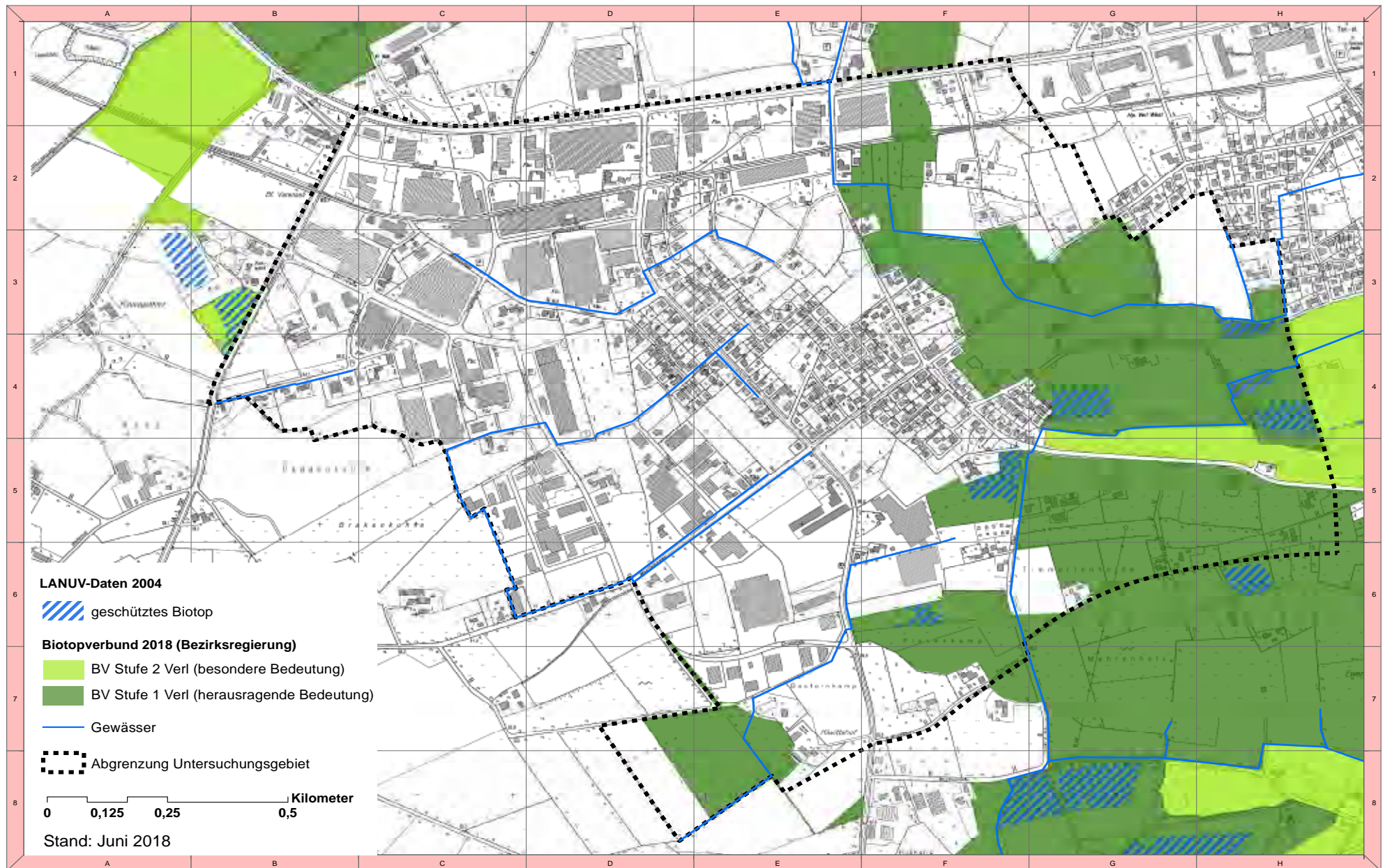
## Biotopverbund

Der zwischen dem Siedlungsgebiet und Verl-West liegende Freiraum unterliegt einigen gesetzlichen Bestimmungen und Schutzvorschriften. Zudem stellt er eine wichtige Verbundachse zur Entwicklung des überörtlichen Grünlandnetzes zwischen der Ölbachau im Norden und den südlichen Grünlandkomplexen dar (Fachbeitrag des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz – LANUV im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans, 2018).

- Der Freiraum steht nicht unter Landschaftsschutz.
- Mehrere Biotope sind gem. § 42 LNatSchG gesetzlich geschützt
- Im Regionalplan ist der Freiraum als Regionaler Grünzug dargestellt. Mit der Neuaufstellung ist eine geänderte Abgrenzung vorgesehen.
- Die Biotopverbundstufe 1 ('herausragende Bedeutung') ist ein Vorschlag für die Darstellung der 'Bereiche zum Schutz der Natur' im Regionalplan mit den Schutzziele, Grünlandkomplexe mit höheren Feuchtgrünlandanteilen und traditionellen Lebensräumen gefährdeter Wiesenvögel sowie tradierte Gehölzstrukturen zu erhalten. Die 'Bereiche zum Schutz der Natur' sind Grundlage für die Festsetzung von Naturschutzgebieten.
- Die Biotopverbundstufe 2 ('besondere Bedeutung') ist ein Vorschlag für die Darstellung der 'Bereiche zum Schutz der Landschaft' im Regionalplan. Sie dienen dem Aufbau und der Ergänzung des Biotopverbundsystems in Form von Verbindungsflächen, Trittsteinen oder Pufferzonen. Sie vervollständigen das landesweite und regionale Biotopverbundsystem und sind die Grundlage für Landschaftsschutzgebiete.

Die Biotopverbundflächen überlagern mancherorts bereits bebaute Siedlungsflächen (bspw. im Bereich des Schlangenwegs). Da die Biotopflächen in den erst noch zu entwickelnden neuen Regionalplan integriert werden müssen, ist davon auszugehen, dass die überlagerten Flächen zurückgenommen / angepasst werden. Eine 'Gefährdung' für vorhandene Gebäude besteht nicht.

Aufgrund dieser umweltfachlich hohen Bedeutung des Freiraums ist davon auszugehen, dass eine verbindende Siedlungsentwicklung zwischen den Siedlungsgebieten Eiserstraße und Verl-West zukünftig nicht stattfinden kann.



## Regionalplan

Der Regionalplan stellt die grobe räumliche Entwicklung für den gesamten Regierungsbezirk Detmold im Maßstab 1:50.000 dar.

Das Gewerbegebiet im Untersuchungsraum ist als 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen' (GIB) regionalplanerisch gesichert. Das Wohngebiet ist nicht als Baubereich dargestellt. Der Grünstreifen zwischen dem Verler Zentrum und dem Untersuchungsgebiet wird als 'Regionaler Grünzug' gesichert.

Aktuell wird der Entwurf für einen neuen Regionalplan 'OWL 2035' durch die Regionalplanungsbehörde aufgestellt, der orientierende räumliche Entwicklungsoptionen und Restriktionen für die kommenden Jahre darstellen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Grundzüge der Entwicklung der Städte und Gemeinden dar. Er umfasst das gesamte Stadtgebiet und bietet einen Überblick über die tatsächliche und die geplante Art der Nutzungen. Insofern stellt der Flächennutzungsplan die Zielvorgaben der künftigen Entwicklung der Stadt dar.

Das Gewerbegebiet im Untersuchungsraum ist als gewerbliche Bauflächen innerhalb des FNP gesichert. Auch die Wohnnutzung ist durch Wohnbauflächen innerhalb des FNP weitgehend abgebildet. Weitere großflächige Entwicklungsspielräume für Wohnen und Gewerbe sieht der FNP im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vor.

## Bebauungspläne

Der Bebauungsplan setzt für einen räumlich genau begrenzten Teilbereich des Stadtgebiets rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen.




Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Ein neues Wohngebiet wird aktuell im Bereich Jostweg / Strothweg planungsrechtlich vorbereitet.

Auf planungsrechtlich vorbereiteten Flächen existieren noch vereinzelt unbebaute Grundstücke, die kurzfristig gewerblich oder für das Wohnen genutzt werden könnten, jedoch der Stadt Verl nicht zur Verfügung stehen.










## Außenbereich

Außerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Baugebiete sind Baumaßnahmen ausnahmsweise möglich. Dies betrifft einen Großteil der einzeln stehenden Hofstellen und Wohngebäude, die die typische Siedlungsstruktur Verls prägen.

### Regionalplan


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

### FNP Nutzungen

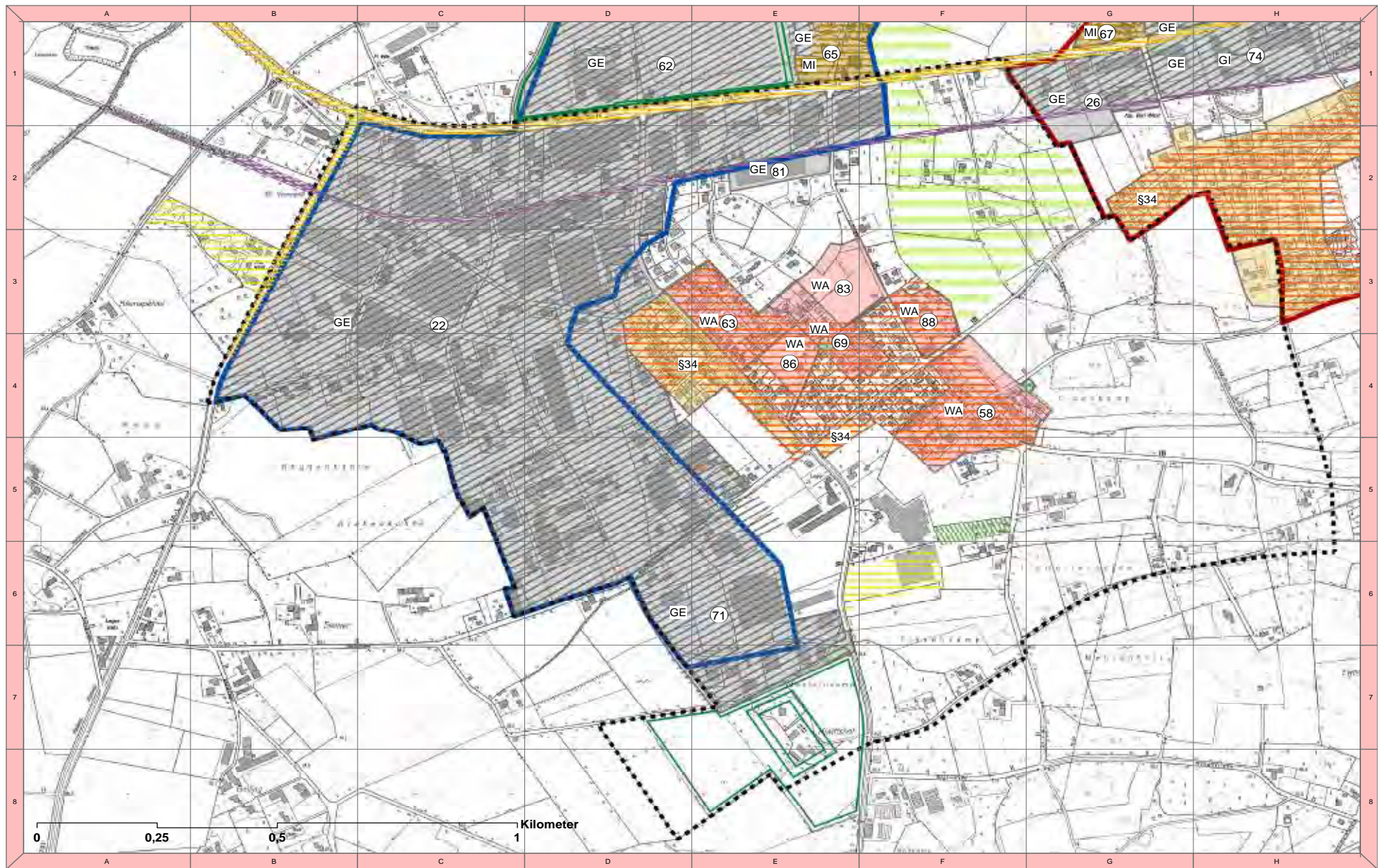
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Straßen
-  Bahnanlagen
-  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
-  Grünflächen
-  Flächen für Wald
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### BP Nutzungen

-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  MI Mischgebiete
-  GI Industriegebiete
-  GE Gewerbegebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Grünflächen
-  Wasserflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Satzung §34 BauGB
-  63 Nummer des Bebauungsplans

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet





# Bestand & Analyse

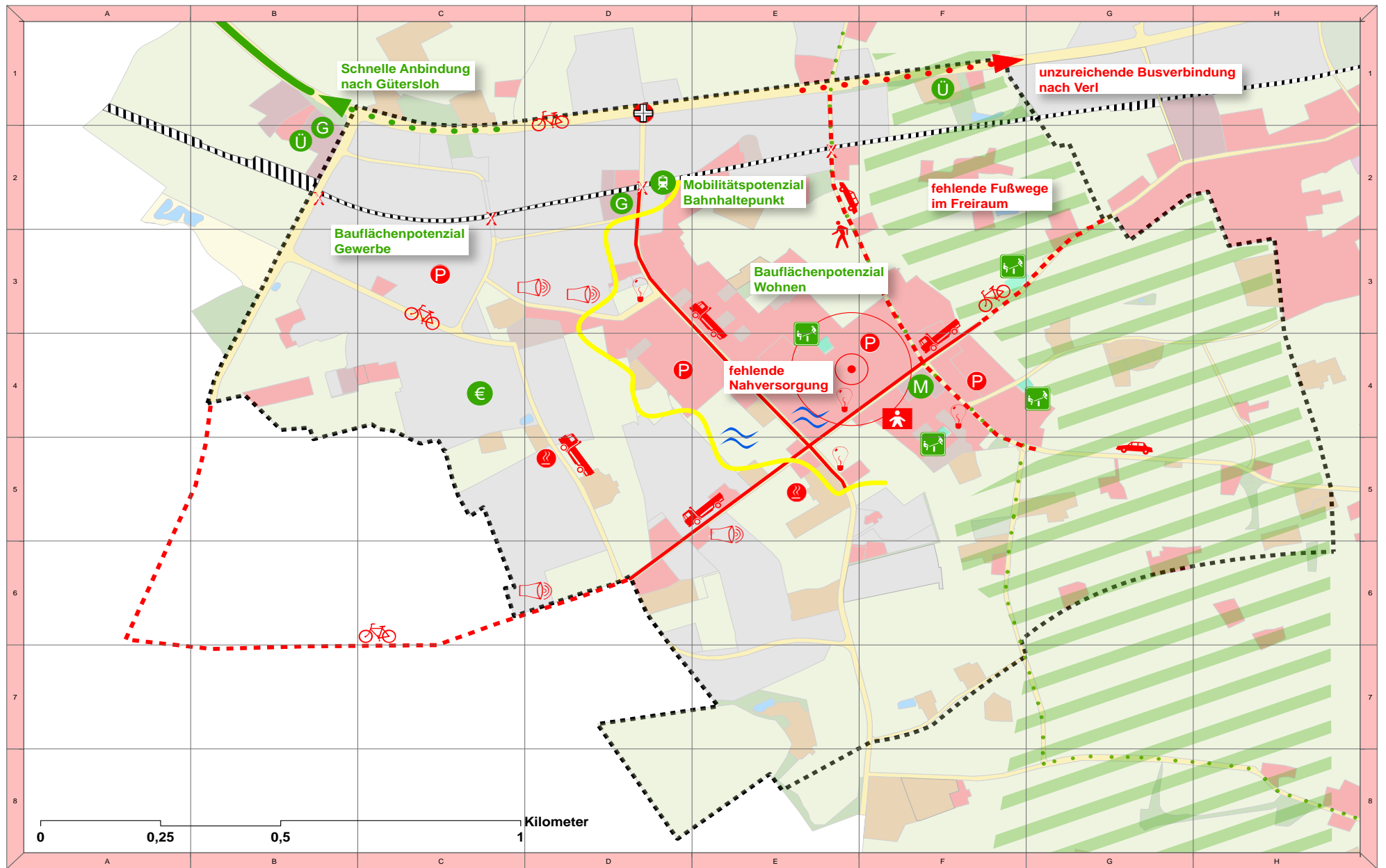
Mit der SWOT-Analyse werden die Stärken (Strength) und Schwächen (Weakness) sowie Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) im Untersuchungsraum geordnet und bewertet.

Die Analyse basiert auf den Erkenntnissen der Bürgerbeteiligungen im November 2018 sowie im Juli 2019 und den Fachgesprächen.

Die wichtigsten Themen sind Belastungen durch Verkehr, fehlende Nahversorgung und Anforderungen an das Wohnumfeld.

## Bestandsanalyse

-  Einnahmen durch Gewerbe
-  Übernachtungsangebote
-  Gastronomie
-  Metzger
-  Bahn Haltepunkt (in Planung)
-  Aufwertungspotenzial  
Spielplatz und Bolzplatz
-  St.-Anna-Route
-  naturnaher Freiraum
-  Bahnübergang
-  fehlendes Zentrum
-  fehlendes Kitaangebot
-  Geruchsbelästigung
-  Belastungen durch  
Schwerlasttransport
-  Fehlende Stellplätze im  
Wohn- und Gewerbegebiet
-  Fehlende Beleuchtung  
an Straßen und Bushaltestellen
-  Lärmquelle
-  fehlender Bürgersteig
-  hohes Verkehrsaufkommen/  
Lärmbelastung im Wohngebiet
-  Konfliktbereich  
Wohnen und Gewerbe
-  Stauwasser
-  Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet



## Stärken

- Wachsender Wohnstandort
- Nachgefragter Gewerbestandort
- Randlage mit Nähe zum Freiraum
- Naturnahe Umgebung
- Dörflicher Charakter
- Überwiegend ruhiges Wohngebiet
- Gute überörtliche und regionale Erschließung: Nähe zur Autobahn
- Schnelle Verkehrsanbindung an Gütersloh
- Gewerbe als wichtige Einnahmequelle der Stadt
- Gute Gastronomie
- Angebot für Kinder und Jugendliche, Spiel- und Bolzplatz
- Bürgerengagement

## Chancen

- Bauflächenpotenzial im Gewerbegebiet
- Gute Anbindung an Gütersloh / gute Erreichbarkeit des Untersuchungsgebiets (PKW)
- Abgestimmte Verkehrslenkung ('Smiley-Tafeln' an kritischen Verkehrsstellen) mit Gewerbebetrieben
- Errichtung betrieblicher Parkpaletten / Parkdecks
- Einrichtung eines Bürgerbusses
- Ausbaupotenzial naturnaher Tourismus: Hotelgewerbe nahe des Freiraums
- Verbesserung des Wegenetzes für Feierabend- und Naherholung sowie als touristisches Potenzial ausschöpfen
- Erneute Öffnung des Fuß- und Radwegs Richtung Verler See
- Qualitative Verbesserung der vorhandenen Spiel- und Bolzplätze
- Freigehaltene Gleis-Trasse
- Gezielte Förderung einer aktiven Bürgerschaft
- Identifikation eines neuen Ortsteils durch eindeutige Bezeichnung
- 3-spuriger Straßenausbau Gütersoher Straße
- Verbesserung des ÖV-Angebots mit neuem Bahnhofpunkt

## Schwächen

- Heranrücken von Gewerbebetrieben an Wohnbebauung
- Belastungen durch Gewerbe: Geruch, Lärm (3-Schicht-Betrieb), Abstandserfordernisse
- Belastungen durch Verkehr: Hoher Schwerlastanteil, Geschwindigkeitsüberschreitung, fehlende Verkehrslenkung des gewerblichen Verkehrs, Missachtung LKW-Durchfahrtsverbote, Straßenschäden, Lärm
- Fehlende Bürgersteige, schlechter Straßenzustand, Gefährdung Radfahrer
- Fehlende Stellplätze (im Wohn- und Gewerbegebiet)
- Unzureichende Busverbindung nach Verl und Sürenheide
- Fehlende ausreichende Nahversorgungsstruktur (Lebensmittelmarkt)
- Fehlende Beleuchtung (z. B. an Schulbushaltestellen und Eiserstraße)
- Fehlendes Betreuungsangebot
- Fehlende Verfügbarkeit unbebauter Gewerbegrundstücke
- Mangel an Wohngrundstücken
- Fehlende (historisch gewachsene) Ortsmitte / Quartierstreiffpunkt
- Kritische Kreuzungsbereiche insbesondere für Linksabbieger an der Gütersloher Straße

## Risiken

- Fehlende Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern im Gewerbegebiet
- Fehlende Verkaufs- und Umsetzungsbereitschaft zur Entwicklung neuer Wohngebiete seitens privater Eigentümer
- Unzureichende Bereitschaft der Gewerbeunternehmen zur Kooperation
- Herausforderung demographischer Wandel (i.V.m. fehlendem Mobilitäts- und Versorgungsangebot)
- Stauwasser in Bebauungsnähe
- Sicherheitsprobleme aufgrund unzureichender Straßenraumgestaltung
- Unzureichende Rechtsgrundlage zur Verkehrsüberwachung
- Mangelhafte Akzeptanz eines Bahnhofpunkts ohne Verbesserung des sonstigen ÖPNV-Angebots (Taktverdichtung, Anbindung Sürenheide)
- Höhere Verkehrsbelastung auf Strothweg durch neuen Bauhof





# Entwicklungsoptionen

## Nutzungsszenarien & Strukturkonzepte

Für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes Eiserstraße werden drei Szenarien entworfen, die jeweils 'überspitzt' verschiedene Schwerpunkte verfolgen:

- Stärkung des Wohnstandortes
- Stärkung des Gewerbestandortes
- Stärkung der Freiraumstruktur

Die Sielhorst-Siedlung wird zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. In neuen Baugebieten werden Häuser für junge Familien und generationengerechte Wohnungen entstehen. Ein Kindergarten, Spielplätze und neu angelegte Spazierwege verbessern das Lebensumfeld. Der Kreuzungsbereich Strothweg / Westfalenweg wird zu einem Quartierstreffpunkt mit einer neuen Station der St.-Anna-Route umgestaltet. Der Verkehr wird über sicher ausgebaute und verkehrsberuhigte Straßen klar gelenkt.

Nutzung	Ist-Situation	Entwicklungsoption 1	Veränderung
Wohnen	40,70 ha	51,38 ha	+ 10,7 ha
Gewerbe	61,70 ha	78,00 ha	+ 16,3 ha
Mischgebiet	1,13 ha	3,20 ha	+ 2,1 ha
Landwirtschaft / Freiraum	112,31 ha	84,76 ha	- 27,6 ha
Sonstiges	16,48 ha	14,98 ha	- 1,5 ha
<b>Gesamt</b>	<b>232,33 ha</b>	<b>232,33 ha</b>	

**Legend:**

- P+R-Parkplatz
- Bushaltestelle
- Neue Station St.-Anna-Route
- Spielplatz aufwerten
- Kindertagesstätte
- Radwegeverbindung verbessern
- Bahnhaltepunkt
- Bäcker
- Regenrückhaltung
- Quartiersmitte
- Grüner Treffpunkt
- Geflügelzucht & -handel
- Parkplatz
- Eingrünung Siedlungsrand
- Neuerschließung Wohngebiet
- Grünwegeverbindung
- Haupterschließung Wohngebiet

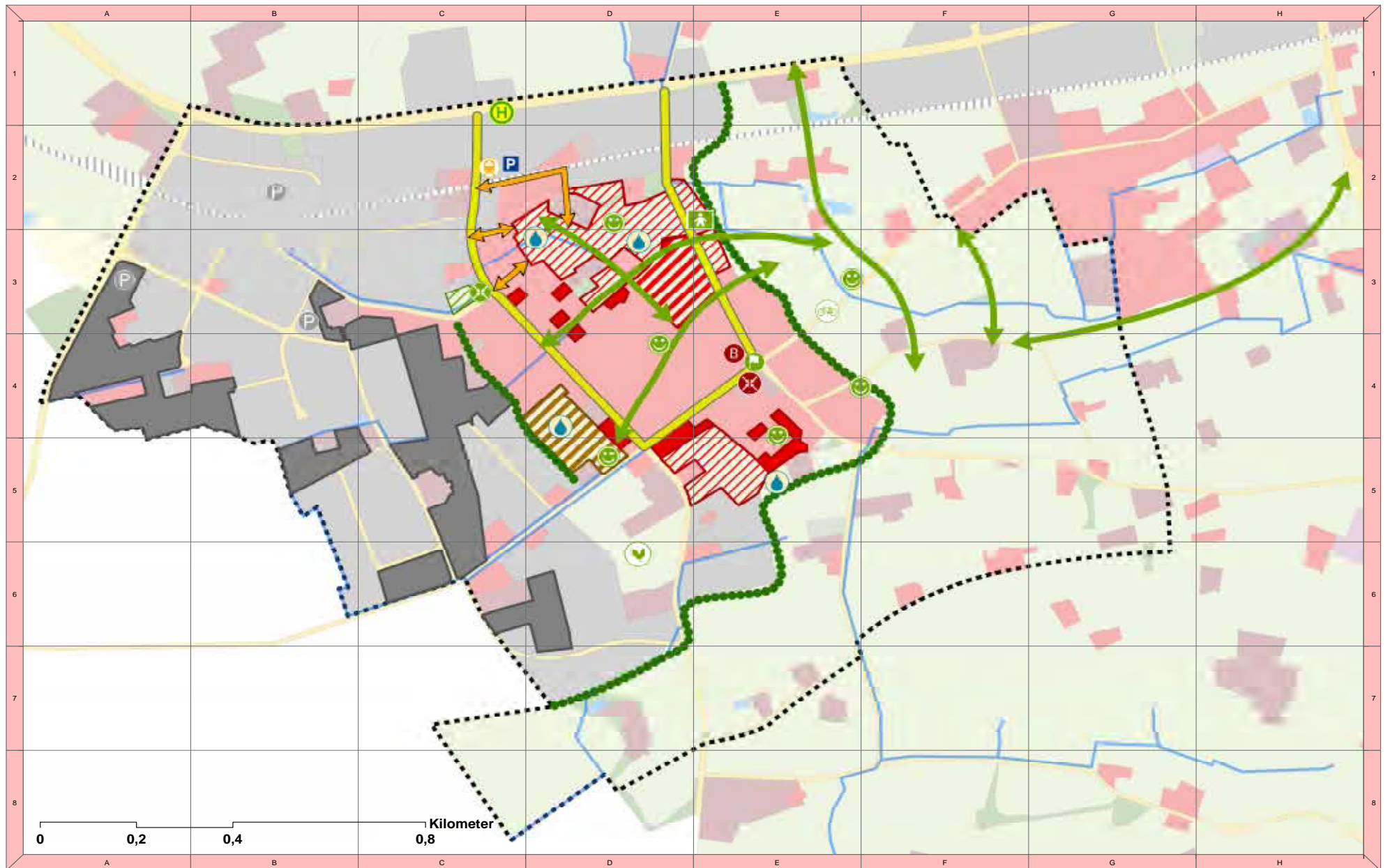
**Flächenentwicklung**

- Grün
- Mischgebiet geplant
- Gewerbe neu entwickeln
- Gewerbe geplant
- Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet
- Wohnen neu entwickeln
- Wohnen geplant
- Wohnen planungsrechtlich vorbereitet

**Bauflächen**

- Wohnbauflächen
- Gemischte Nutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewässer Biotopstruktur
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet





# Entwicklungsoptionen

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Wohnen	Neue Bauflächen Im Strothkamp	Verträglichere Nachbarschaft, Stärkung für Infrastruktur	Nicht-Berücksichtigung Gewerbekonzept, schwierige Erschließung, höherer Infrastrukturbedarf, Versiegelung des Feuchtbiotops
	Neue Bauflächen (südlich Westfalenweg)	Verträglichere Nachbarschaft, verträgliche Ergänzung im Südwesten, Stärkung für Infrastruktur	Nicht-Berücksichtigung Gewerbekonzept, höherer Infrastrukturbedarf, Versiegelung des Feuchtbiotops
	Baulücken Wohnen: Wohnen gemäß Bebauungspläne	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Wohnbaufläche Strothweg / Jostweg	Politischer Wille, kurz bis mittelfristig umsetzbar planungsrechtlich in Vorbereitung	
	Neue Baufläche östlich Strothweg	Klarer Ortsrand	Inanspruchnahme Grünzug
Mischgeb.	Neue Bauflächen (nördlich Westfalenweg)	Verträglichere Nachbarschaft, Schaffung Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe	Teilberücksichtigung Gewerbekonzept, weniger reine Gewerbeflächen
Gewerbe	Gewerbe gemäß Bebauungspläne	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Erhalt Geflügelzucht	Bestandssicherung	Abstandserfordernisse, Emissionen (Geruch)

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Freiraum	Eingrünung des Siedlungsrandes	Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen, Naherholung	
	Grünwege im Grünzug und im Wohngebiet	Naherholung, Verbesserung Wohnumfeld	Fehlendes Bauland
	Aufwertung und Neuanlage Spielplätze und Angebote für Jugendliche	Aufenthaltsqualität, Treffpunkte und Familienfreundlichkeit	Flächenverfügbarkeit, ökologische Restriktionen
	Regenrückhaltung mitdenken	Risikominimierung	Großer Flächenbedarf
Mobilität	Straßenausbau Strothweg mit Bürgersteig, Radweg	Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer	Erhöhte Baukosten, flächenintensiv, Erschließungsbeiträge
	Klare Verkehrsführung Erschließung Wohngebiet: zwei Anschlüsse Gütersloher Straße	Wohnverträgliche Verkehrslenkung	
	Klare Verkehrsführung Erschließung Gewerbegebiet: ein Anschluss Gütersloher Straße	Verbesserte Lenkung des Gewerbeverkehrs	Doppelte Verkehrsführung obere Eiserstraße
	Parkplätze Gewerbe	Entspannung der Parksituation auf öffentlichen Straßen	'Nadelöhr' Wiedenbrücker Str.
	Barrierefreier Bahnhofpunkt / TWE-Trasse	Nachhaltige Mobilität	Flächenbereitstellung, Kosten, ungenügende Nutzung (insbesondere ohne weitere ÖV-Verbesserung)
	P+R-Parkplatz Bahnhofpunkt	Entspannung der Parksituation	Realisierung ungewiss
Sonstiges	Kleine Brache Eiserstraße als Quartiersplatz	Treffpunkt im Quartier	Flächenbereitstellung, Kosten
	Kreuzung Strothweg / Westfalenweg: Gestaltung eines Quartiersplatzes	Treffpunkt im Quartier, Bäcker mit CaféNahversorgung ggf. auch mit mobilem Lebensmittelwagen	Verzicht auf Bauland
	St.-Anna-Route: Station Sielhorst-Siedlung	Historische Info, zusätzliche Attraktion	

# Entwicklungsoptionen

Das Gewerbeflächenkonzept wird konsequent umgesetzt. Verkehrsgünstig am Ortseingang und mit schneller Anbindung zur Autobahn, werden auf den vorhandenen Flächenpotenzialen im Gewerbegebiet Eiserstraße neue Betriebe angesiedelt. Nach Osten werden neue Gewerbeflächen für wohnverträgliche Betriebe erschlossen. Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Wohngebietes werden als gemischte Baugebiete für ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entwickelt. Über neue Straßenanbindungen wird der Gewerbeverkehr außerhalb des Wohngebietes geführt.

Nutzung	Ist-Situation	Entwicklungsoption 2	Veränderung
Wohnen	40,70 ha	43,81 ha	+ 3,1 ha
Gewerbe	61,70 ha	89,48 ha	+ 27,8 ha
Mischgebiet	1,13 ha	7,91 ha	+ 6,8 ha
Landwirtschaft / Freiraum	112,31 ha	76,15 ha	- 36,2 ha
Sonstiges	16,48 ha	14,98 ha	- 1,5 ha
Gesamt	232,33 ha	232,33 ha	

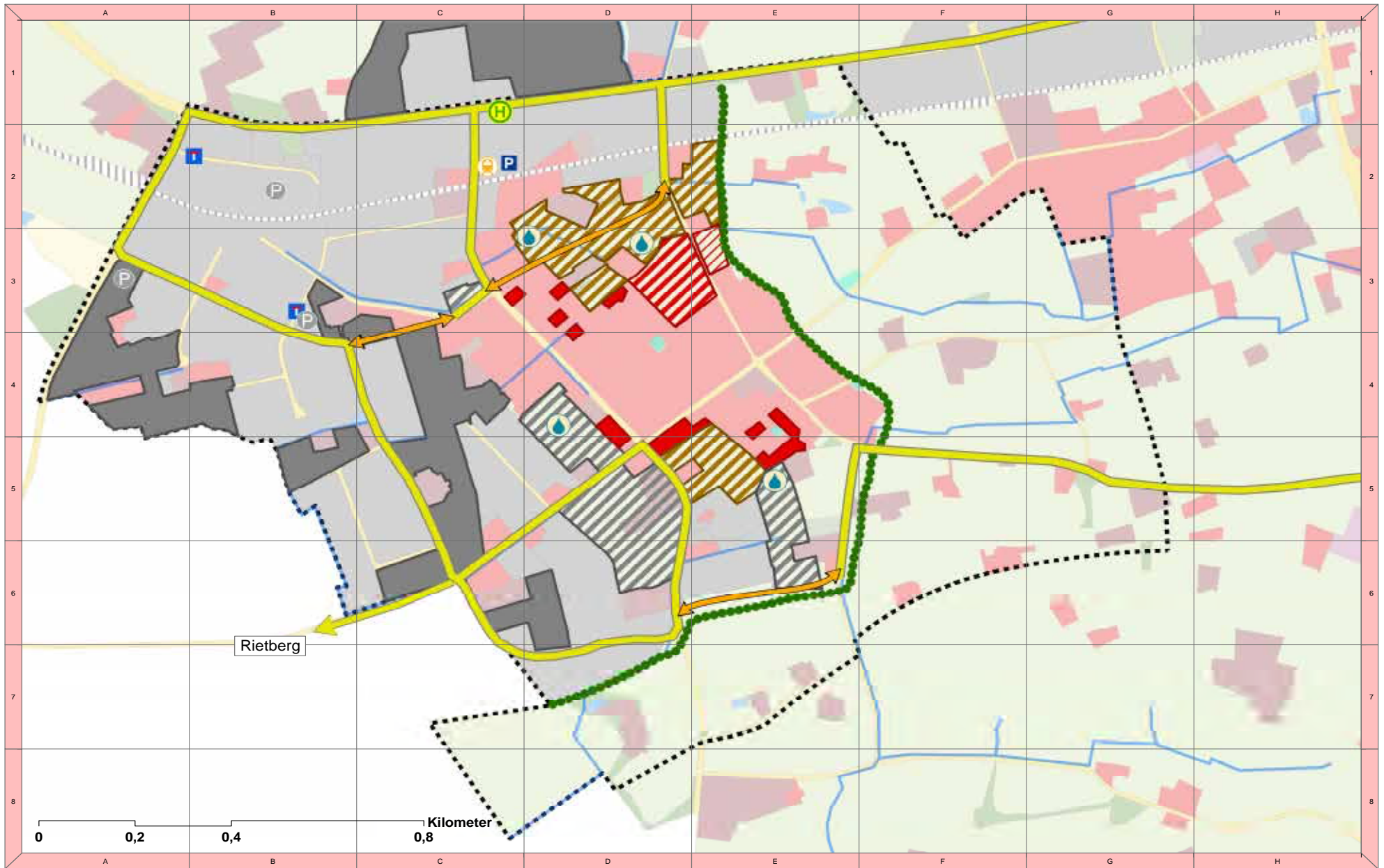
- Sackgasse
- P+R-Parkplatz
- Bushaltestelle
- Spielplatz aufwerten
- Bahnhofpunkt
- Regenrückhaltung
- Parkplatz
- Eingrünung Siedlungsrand
- Neuerschließung Gewerbegebiet
- Grünwegeverbindung
- Haupteerschließung Gewerbegebiet

**Flächenentwicklung**

- Mischgebiet geplant
- Gewerbe neu entwickeln
- Gewerbe geplant
- Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet
- Wohnen neu entwickeln
- Wohnen geplant
- Wohnen planungsrechtlich vorbereitet

**Bauflächen**

- Wohnbauflächen
- Gemischte Nutzungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewässer Biotopstruktur
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Gewerbe	Gewerbe gemäß Bebauungspläne	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Neue Bauflächen (nördlich Westfalenweg)	Politischer Wille, mittelfristig umsetzbar	„Prozessrisiko“, Flächenverfügbarkeit unklar, Versiegelung des Feuchtbiotops, Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung
	Neue Baufläche südlich Westfalenweg	Politischer Wille	Konzentration der Gewerbeflächen, Verlagerung Geflügelzucht
	Neue Baufläche im Südosten	Entwicklungsoption Straßenausbau Chromstraße, politischer Wille	Erhebliche naturschutzrechtliche Restriktionen
Mischgeb.	Neue Baufläche zwischen Eiserstraße und Strothweg, neue Baufläche östlich Strothweg	Entwicklung im Innenbereich, verträglichere Nachbarschaft, bei eingeschränkter GE-Nutzung, politischer Wille, verträgliche Nachbarschaft bei eing. GE-Nutzung	Weniger Gewerbeflächen, Versiegelung des Feuchtbiotops, beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung, Inanspruchnahme Grünzug
Wohnen	Baulücken: Wohnen gemäß Bebauungspläne	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Wohnbaufläche Strothweg / Jostweg	Politischer Wille, planungsrechtlich in Vorbereitung, mittelfristig umsetzbar	Prozessrisiken
	Östlich Strothweg	Klarer Ortsrand	Inanspruchnahme Grünzug
	Einzelne Wohngebäude innerhalb der gewerblichen Bauflächen	Bestandsschutz	Vorbelastete Wohnstandorte

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Freiraum	Eingrünung des Siedlungsrandes	Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen, Naherholung	Fehlendes Bauland
	Technische Regenrückhaltung	Risikominimierung	Erhöhte Baukosten
Mobilität	Klare Verkehrsführung Erschließung Gewerbegebiet: drei Anschlüsse Gütersloher Straße	Trennung Gewerbe- und Wohnverkehr	Erhöhter Gewerbeverkehr im Wohngebiet
	Parkplätze Gewerbe	Entspannung der Parksituation auf öffentlichen Straßen	Flächenbereitstellung und Kosten
	P+R-Parkplatz Bahnhofpunkt	Entspannung der Parksituation auf öffentlichen Straßen	Realisierung ungewiss
	Barrierefreier Bahnhofpunkt / TWE-Trasse, neue Bushaltestelle Eiserstraße / Gütersloher Straße	Nachhaltige Mobilität, Verknüpfung Bahnhofpunkt	Flächenbereitstellung, Kosten, ungenügende Nutzung (insbesondere ohne weitere ÖV-Verbesserung)
	Neue Anbindungen zwischen Chromstraße - Im Vien - Strothweg sowie Kraxweg - Chromstraße	Entlastung der Wohnstraße, Trennung von GE- und Wohnverbindung	Realisierung ungewiss, Beeinträchtigung Feuchtbiopt
	Neue Erschließung des Mischgebiets zwischen Eiserstraße und Strothweg	Entlastung der Wohnstraßen	Belastung für Anlieger

Der Schutz der Biotopstrukturen im Regionalen Grünzug entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die bestehenden Freiflächen im Siedlungsgebiet werden als Orte der Begegnung und Erholung gestaltet.

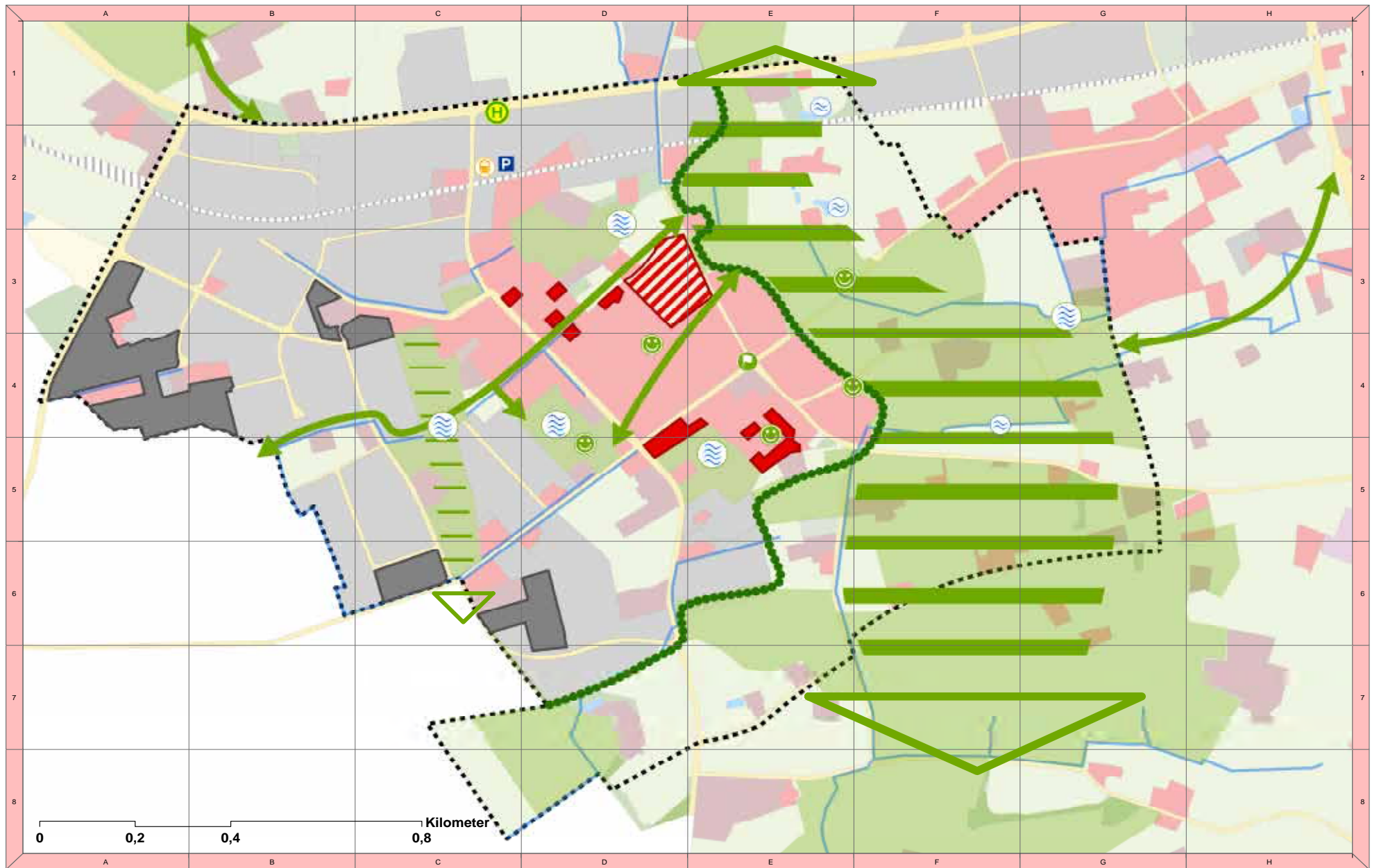
Trittsteine im großräumigen Biotopverbund werden eine bisher nicht bebaute und als Grünzug gestaltete Fläche im Gewerbegebiet, neue Wege entlang der renaturierten Bäche sowie ökologisch angelegte Regenrückhaltebecken.

Weitere Bebauung erfolgt nur auf den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie der in Planung befindlichen Wohnbaufläche.

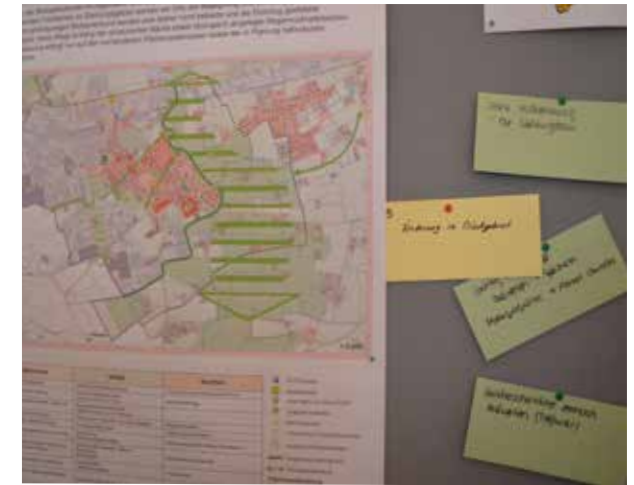
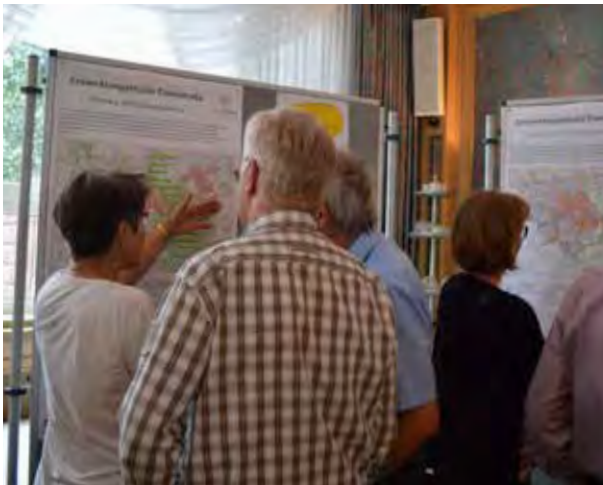
Nutzung	Ist-Situation	Entwicklungsoption 3	Veränderung
Wohnen	40,70 ha	44,12 ha	+ 3,4 ha
Gewerbe	61,70 ha	71,12 ha	+ 8,9 ha
Mischgebiet	1,13 ha	1,13 ha	0 ha
Landwirtschaft / Freiraum	112,31 ha	100,97 ha	- 11,3 ha
Sonstiges	16,48 ha	14,98 ha	- 1,0 ha
Gesamt	232,33 ha	232,33 ha	

-  P+R-Parkplatz
  -  Bushaltestelle
  -  Neue Station St.-Anna-Route
  -  Spielplatz aufwerten
  -  Bahnhofpunkt
  -  Vorhandenes Feuchtbiotop sichern
  -  Neues Feuchtbiotop anlegen
  -  Eingrünung Siedlungsrand
  -  Grünwegeverbindung
- Flächenentwicklung**
-  Grün
  -  Grünverbindung
  -  Regionaler Grünzug
  -  Grünzug
  -  Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet
  -  Wohnen neu entwickeln
  -  Wohnen geplant
  -  Wohnen planungsrechtlich vorbereitet
- Bauflächen**
-  Wohnbauflächen
  -  Gemischte Nutzungen
  -  Gewerbliche Bauflächen
  -  Gewässer Biotopstruktur
  -  Abgrenzung Untersuchungsgebiet





	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Freiraum	Grünzug gem. Biotopverbund	Umsetzung der Regionalplanung	Einschränkung der Siedlungsentwicklung
	Keine Wege durch den Grünzug	Schutz des Biotopverbundes Schutz von Flora und Fauna	Keine Naherholung
	Feuchtbiotop entwickeln (Bäche / Gräben aufstauen)	Biotopentwicklungsmaßnahmen, Regenrückhaltung vor der Siedlung	Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung
	Eingrünung des Siedlungsrandes	Puffer zwischen Naturraum und Siedlungsgebiet	Fehlendes Bauland
	Umsetzung offene Regenrückhaltung	Ökologische Maßnahme	Flächeninanspruchnahme
	Grünwege im Wohngebiet und zum Verler See	Naherholung, Verbesserung Wohnumfeld	Flächenverfügbarkeit, ökolog. Restriktionen
	Kein Gewerbe auf unbebauten Flächen trotz Planungsrecht, sondern Freiraum	Abstandspuffer Gewerbe – Wohnen Naherholung, Biotoptrittstein	Rücknahme Planungsrecht
Wohnen	Wohnbaufläche Strothweg in Vorbereitung	Politischer Wille, mittelfristig umsetzbar	Prozessrisiken
	Baulücken Wohnen: Wohnen gemäß Bauleitplanung	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
Gewerbe	Gewerbe gemäß Bauleitplanung im Westen	Planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Keine weitere als die oben aufgeführte Bebauung	Schutz des Freiraums	Wohn- und Gewerbeflächenbedarf kann nicht gedeckt werden
	Erhalt Geflügelzucht	Bestandssicherung	Abstandserfordernisse, Emissionen (Geruch)
Mobilität	Barrierefreier Bahnhofsteilpunkt / Nutzung TWE-Trasse	Nachhaltige Mobilität	Flächenbereitstellung, Kosten, ungenügende Nutzung (insbesondere ohne weitere ÖV-Verbesserung)
	P+R-Parkplatz Bahnhofsteilpunkt	Entspannung der Parksituation	Realisierung ungewiss





**Entwicklungskonzept**

**Entwicklungsziele:**

- **generationengerechter Wohnstandort**
- **innovatives Gewerbegebiet**
- **sichere Nahmobilität und klare Verkehrslenkung**
- **offener Quartierstreffpunkt**
- **neue Grünflächen in einem Grünwegenetz**
- **ökologische Aufwertung des Regionalen Grünzugs**

**Wohnstandort**

Die Sielhorst-Siedlung wird zu einem attraktiven Wohnstandort mit Häusern für junge Familien und generationengerechten Wohnungen entwickelt. Neue Bauflächen entstehen zwischen Eiserstraße und Strothweg sowie östlich des Strothwegs. Ein Kindergarten, Spielplätze und neu angelegte Spazierwege verbessern das Lebensumfeld. Der Kreuzungsbereich Strothweg / Westfalenweg wird zu einem Quartierstreffpunkt mit Bänken und der Möglichkeit für einen temporären / mobilen Verkaufsstand umgestaltet. Eine neue Station der St.-Anna-Route informiert über die Geschichte der Sielhorst-Siedlung.

**Gewerbestandort**

Die vorhandenen unbebauten Grundstücke im planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet werden konsequent bebaut. Mit einer verdichteten Bauweise sowie einem Mobilitäts- und Parkraummanagement-Konzept wird der Flächenverbrauch minimiert und die Reduzierung des Verkehrsaufkommens unterstützt. Eine weitere Ausweisung für gewerbliche Nutzungen kann langfristig südlich des Westfalenwegs erfolgen. Östlich der Eiserstraße wird mit einem Mischgebiet ein Nebeneinander von wohnverträglichem Gewerbe und Wohnnutzungen angeboten.

**Freiraum**

Für jede größere Bauflächenentwicklung sind Grünflächen für altersgemischte Spiel- und Sportangebote vorgesehen, die in ein Grünwegenetz eingebunden sind. Während der Siedlungsrand mit einem durchgehenden Grünstreifen gefasst wird, bieten neue Wegeverbindungen einen Rundweg um und durch die Siedlung. Innerhalb des Regionalen Grünzugs werden Renaturierungsmaßnahmen entlang der Gräben und Feuchtwiesen zu einer ökologischen Aufwertung des schützenswerten Naturraums beitragen. Eine neue Parkanlage östlich der Eiserstraße bietet Erholungsraum für die Bewohner der Siedlung und die Beschäftigten im angrenzenden Gewerbegebiet. Während die Regenrückhaltung innerhalb der Neubaugebiete über technische Anlagen gewährleistet wird, werden an Baugebiete angrenzende Regenrückhaltebecken naturnah in den Freiraum integriert.

## Mobilität

Der Verkehr wird über sicher ausgebaute Straßen klar gelenkt. Baumtore oder vergleichbare Gestaltungselemente markieren den Beginn des Wohngebiets. Die Erschließung für die Anlieger erfolgt ab der Gütersloher Straße über die Schleife Strothweg – Westfalenweg – Eiserstraße, wobei der Strothweg in diesem Abschnitt verkehrsberuhigt ausgebaut werden muss. Tempo 30 auf dieser Schleife sowie Schrittverkehr in den Anliegerstraßen tragen zu einer Verkehrsberuhigung bei. Eine neue Straße zwischen Eiserstraße und Strothweg erschließt das Neubaugebiet.









Die Hauptachse für den Wirtschaftsverkehr führt ab Gütersloher Straße über die Wiedenbrücker Straße – Chromstraße mit einer neuen Verbindung zwischen Chromstraße – Im Vien – Strothweg südlich um das Wohngebiet. So können auch Verkehre zum neuen Bauhof aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Eine innere Erschließung wird mit einer neuen Straße zwischen Chromstraße und Kraxweg zur Eiserstraße geschaffen.

Verbesserungen für den Radverkehr sind insbesondere für den Westfalenweg, einem stark genutzten Schulweg Richtung Ortsmitte sowie nach Rietberg, erforderlich. Des Weiteren sind Radwege über die Gütersloher Straße sowie die Eiserstraße und den Strothweg vorgesehen.
















Die geplante Reaktivierung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) im Abschnitt Harsewinkel – Gütersloh – Verl auf der Trasse der Teutoburger Wald-Eisenbahn ist für das Jahr 2023 beabsichtigt. Dies bietet in Kombination mit einem Park+Ride-Platz und einer neuen Bushaltestelle mittelfristig die Chance einer stärkeren Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Ergänzt wird das Angebot mit einem Bürgerbus, der über Eiserstraße und Westfalenweg zum Ortszentrum fahren soll.










## Städtebau

-  Ortseingang Wohngebiet
-  Bäcker
-  Quartiersmitte
-  Grüner Treffpunkt
-  Spielplatz geplant / aufwerten
-  Kindertagesstätte
-  Neue Station St.-Anna-Route
-  Fußwegeverbindung
-  Wohnen neu entwickeln
-  Wohnen geplant
-  Wohnen planungsrechtlich vorbereitet
-  Mischgebiet neu entwickeln
-  Gewerbe neu entwickeln
-  Gewerbe geplant
-  Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Nutzungen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  BP Geltungsbereich Gewerbe
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

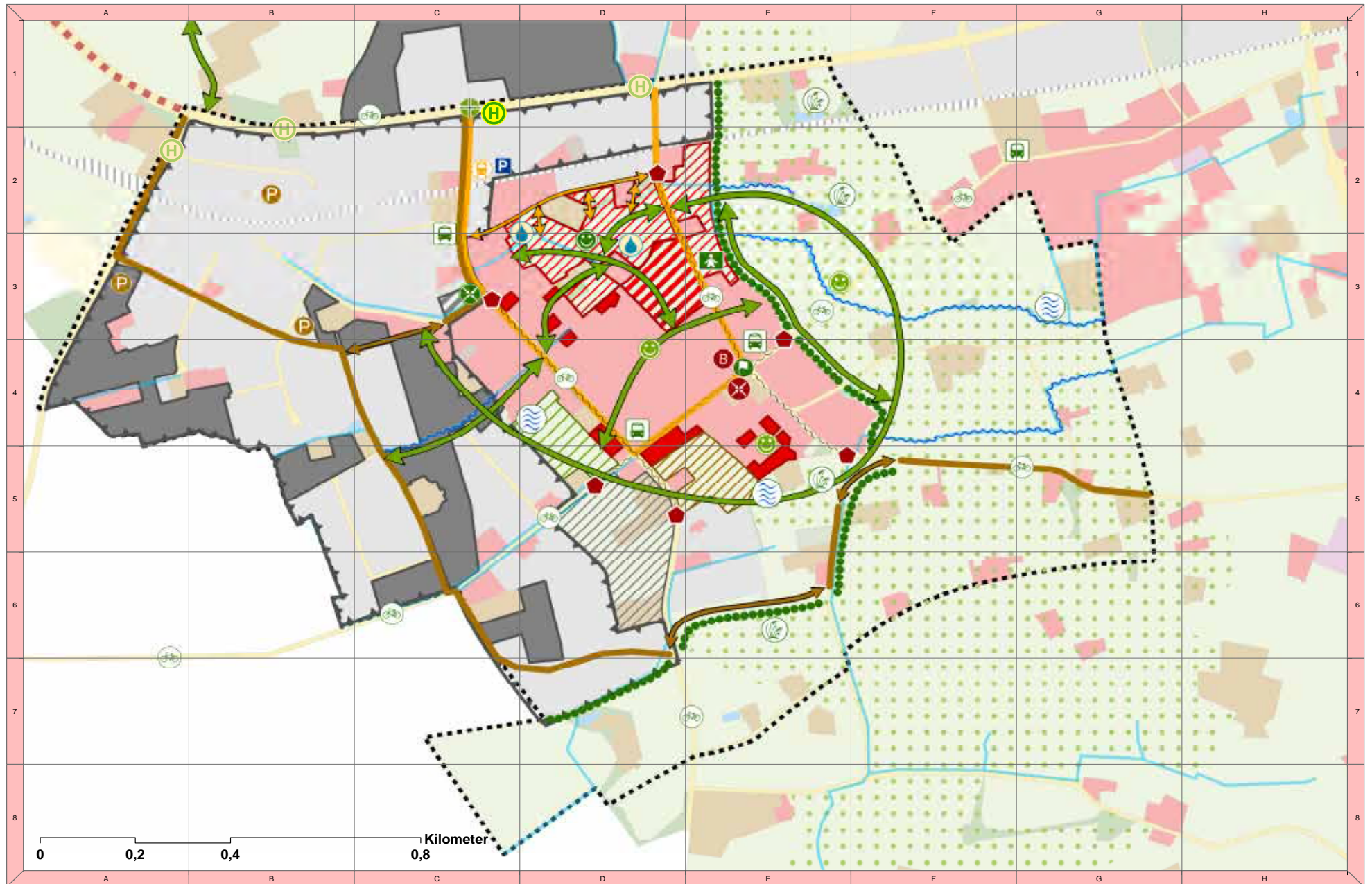
## Verkehr

-  Parkplatz Gewerbeverkehr
-  P+R-Parkplatz
-   Haltestelle geplant / vorhanden
-  Bahnhofstempel
-  Bürgerbus
-  Radwegeverbindung verbessern
-  Straßenkreuzung verbessern
-  Straßenbestand
-  Wohnenverkehr Hauptschließung
-  Wohnenverkehr Straßenneubau
-  Gewerbeverkehr Hauptschließung
-  Gewerbeverkehr Straßenneubau
-  Straßenausbau geplant / vorhanden
-  Straßenausbau Gütersloher Straße

## Umwelt

-  Biotoppflege
-   Regenrückhaltung naturnah / technisch
-  Eingrünung Siedlungsrand
-  Renaturierung / Gewässer
-  Parkanlage neu entwickeln
-  Aufwertung des regionalen Grünzugs





	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Wohnen	Baulücken im Wohngebiet bebauen gemäß Bebauungsplan bzw. Innenentwicklung § 34 BauGB	Planungsrechtlich vorbereitet, schnell umsetzbar	Flächenverfügbarkeit
	Wohnbaufläche Strothweg-Jostweg (BP in Vorbereitung)	Politischer Wille, mittelfristig umsetzbar	Technische Regenrückhaltung erforderlich
	Neue Bauflächen Im Strothkamp	Verträglichere Nachbarschaft statt GE-Entwicklung (gem. Gewerbekonzept), Stärkung für Infrastrukturbedarf	Nicht-Berücksichtigung Gewerbekonzept, Flächenverfügbarkeit; schwierige Erschließung, Beeinträchtigung Wassergräben, Beeinträchtigung des Feuchtbiotops, technische Regenrückhaltung erforderlich
	Neue Bauflächen östlich Strothweg bis Flurstücksgrenze	Klarer und glatter Ortsrand zum Grünzug, technische Erschließung vorhanden	Nicht-Berücksichtigung Gewerbekonzept, randliche Inanspruchnahme des Grünzugs, Beeinträchtigung Wassergräben, Regenrückhaltung erforderlich
MI	Neue Baufläche zwischen Eiserstraße und Wohngebiet Hamannsheide	Schaffung einer Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe, Angebot für gemischte Nutzungen	Einschränkungen für gewerbliche Nutzung, Beeinträchtigung des Feuchtbiotops, Regenrückhaltung erforderlich
Gewerbe	Baulücken im Gewerbegebiet schließen gemäß Bebauungsplan	Planungsrechtlich vorbereitet, schnell umsetzbar	Flächenverfügbarkeit
	Erhalt Wohnnutzung im Gewerbegebiet	Bestandssicherung	Gewerbliche Vorbelastung, Einschränkungen für gewerbliche Nutzung
	Neues Gewerbegebiet südlich Westfalenweg und westlich Eiserstraße	Politischer Wille gem. Gewerbekonzept, städtebauliche Verknüpfung zum Gewerbebestandort östlich Eiserstraße	Flächenverfügbarkeit, Verlagerung Geflügelhof
Freiraum	Eingrünung des Siedlungsrandes	Verbesserung des Landschaftsbildes	
	Neuer Rundweg um die Siedlung	Verbesserung Naherholung und Wohnumfeld, Joggingrunde	Flächenverfügbarkeit, ökologische Restriktionen im Grünzug
	Grünwege im Wohngebiet	Verbesserung Naherholung und Wohnumfeld, Joggingrunde	Flächenverfügbarkeit

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Freiraum	Grünweg zum Verler See	Verbesserung Freizeitangebot	Flächenverfügbarkeit, Gefahrenpunkt Querung Gütersloher Straße
	Ost-West-Grünzug durch das Gewerbegebiet mit Weg und Renaturierung des Grabens	Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen, Verbesserung Naherholung und Wohnumfeld	Einschränkung der gewerblichen Entwicklung
	Renaturierungsmaßnahmen und Biotoppflege entlang der Gräben und Feuchtwiesen	Ökologische Aufwertung des Grünzugs	Flächenverfügbarkeit
	Erweiterung des Grünzugs nach Osten	Einbindung der bestehenden Gewässer, Entwicklungspotenzial für Kompensationsmaßnahmen	Flächenverfügbarkeit
	Technische Lösung Regenrückhaltung in Baugebieten	Risikominimierung, flächensparend	Erhöhte Baukosten
	Naturnahe Regenrückhaltung angrenzend an Baugebiete	Ökologische Aufwertung, Einbindung in die Landschaft	Flächenintensiv
Mobilität	Klare Verkehrsführung zur Erschließung des Wohngebiets über die Schleife Strothweg – Westfalenweg – Eiserstraße mit zwei Anschlüssen an die Gütersloher Straße	Wohnverträgliche Verkehrslenkung	Doppelte Verkehrsführung obere Eiserstraße für Wohn- und Wirtschaftsverkehr
	Straßenausbau Strothweg mit Bürgersteig, Bürgersteig	Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	Erschließungsbeiträge für Anlieger
	Neue Straße zwischen Eiserstraße und Strothweg zur Erschließung des Neubaugebiets	Wohnverträgliche Verkehrslenkung	Flächenverfügbarkeit
	Klare Verkehrsführung zur Erschließung des Gewerbegebiets: zwei Anschlüsse Gütersloher Straße an Wiedenbrücker Straße und Eiserstraße	Wohnverträgliche Verkehrslenkung	'Nadelöhr' Wiedenbrücker Str. und Eiserstraße
	Neue Verbindung zwischen Chromstraße – Im Vien – Strothweg	Wohnverträgliche Steuerung des Wirtschaftsverkehrs	Realisierung ungewiss
	Neuer Straßenabschnitt Chromstraße – Kraxweg – Eiserstraße	Metallstraße zwischen Alulux wird dem Firmengelände zugeordnet, 'gerade' Verlängerung Chromstraße	Flächenverfügbarkeit, längerer Abschnitt mit doppelter Verkehrsführung Eiserstraße für Wohn- und Wirtschaftsverkehr, Realisierung ungewiss
	Ausbau / Ampel Kreuzung Eiserstraße / Gütersloher Straße	Sichere Verkehrsführung, schnelleres Linksabbiegen	Abstimmung mit Straßenbaubehörde

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Mobilität	Mobilitätskonzept für den Gewerbeverkehr	Wohnverträgliche sichere Verkehrslenkung, Reduktion verkehrsbedingter Luftschadstoff- und Lärmbelastungen, Verbesserung der klimatischen Situation	Abstimmung mit allen GE-Betrieben, Akzeptanz der Beschäftigten
	Parkraummanagement-Konzept für das Gewerbegebiet	Entspannung der Parksituation auf öffentlichen Straßen, gebündelte / betriebsübergreifende Parkplätze, Doppelnutzung bei Schichtbetrieb, Flächeneinsparung	Abstimmung mit allen GE-Betrieben, Flächenbereitstellung, Akzeptanz der Beschäftigten
	Bahnhaltepunkt TWE-Trasse und neue Bushaltestelle	Nachhaltige Mobilität	Gefahrenpunkte Bahnquerung
	P+R-Parkplatz Bahnhaltepunkt	Entspannung der Parksituation	Flächenbereitstellung, Kosten
	Haltestellen Bürgerbus	Nachhaltige Mobilität, verbesserte Anbindung an das Ortszentrum Verl	Wirtschaftlichkeit
	Radwegeausbau Westfalenweg, Strothweg, Eiserstraße, Gütersloher Straße	Nachhaltige Mobilität, Verkehrssicherheit	Flächenverfügbarkeit
Sonstiges	Eingangssituation ins Wohngebiet gestalten: > Eiserstraße Nord / Kraxweg, > Eiserstraße Süd / südlich Westfalenweg, > Strothweg Nord, > Strothweg Süd / Im Vien, > Westfalenweg Ost, > Westfalenweg West / östlich Titanweg	Klare Erkennung des Wohngebiets	Kosten
	Gestaltung eines Quartiersplatzes mit Bänken an der Kreuzung Strothweg / Westfalenweg	Treffpunkt im Quartier, Ansiedlung Bäcker möglich, Fläche für temporäre Nahversorgung (z. B. mit mobilem Lebensmittelwagen)	Flächenverfügbarkeit, wenig Einfluss auf Verkaufsangebote
	Station Sielhorst-Siedlung an St.-Anna-Route	Historische Info, zusätzliche Attraktion	
	Kleiner Quartierstreffpunkt an bestehender Bushaltestelle an der Kreuzung Eiserstraße / Kraxweg	Treffpunkt im Quartier, Aufenthaltsraum, Betonung der Eingangssituation ins Wohngebiet	Verzicht auf kleine Baulandfläche
	Nahversorgung durch multifunktionale Lösungen sichern	Wohnortnahe Grundversorgung	Kooperierende Partner finden
	Aufbau eines Nachbarschaftsnetzwerks zur Unterstützung von Versorgungsfunktionen	Förderung des sozialen Zusammenhalts, Verbesserung der Lebensqualität vor Ort	Keine gesicherte Versorgung, Ehrenamt

<b>Nutzung</b>	<b>Ist-Situation</b>	<b>Konzept</b>	<b>Veränderung</b>
Wohnen	40,70 ha	51,18 ha	+ 10,48 ha
Gewerbe	61,70 ha	83,42 ha	+ 21,72 ha
Mischgebiet	1,13 ha	3,22 ha	+ 2,09 ha
Landwirtschaft / Freiraum	112,31 ha	80,50 ha	- 31,81 ha
Sonstiges	16,48 ha	14,00 ha	- 2,48 ha
<b>Gesamt</b>	<b>232,33 ha</b>	<b>232,33 ha</b>	



# **Anhang**

## **Protokolle der Bürgerbeteiligung**

## Bürgerbeteiligung 07. November 2018

Ort: Gaststätte Henkenjohann

Zeit: 18:00 bis 20:30 Uhr

Teilnehmende:

Verwaltung Stadt Verl

Bürgermeister Herr Esken, Herr Klusmeyer,  
Frau Koch, Frau Markmann

BKR Aachen

Frau Kranefeld, Herr Hamacher, Frau Guski, Frau Rakers  
Rd. 80 Bürgerinnen und Bürger

### Begrüßung

Bürgermeister Herr Esken begrüßte die Bürgerinnen und Bürger und stellte das Team des Fachbereichs Stadtentwicklung und Umwelt vor. Insbesondere Herrn Klusmeyer, der bereits seit vielen Jahren in der Verler Verwaltung tätig ist, und zum 1. November die Stelle des Fachbereichsleiters von Herrn Homuth übernommen hat.

Er betonte anschließend die Bedeutung der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Entwicklungsstudie Eiserstraße, denn es gehe um das Wohnumfeld der anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Sie sollen nicht nur über städtische Planungen informiert werden, sondern ihre Anregungen sollen mit berücksichtigt werden.

Während das ebenfalls vom Büro BKR erstellte erste Entwicklungskonzept 'Verl 2010' für das Gebiet um die Eiserstraße keine besonderen Probleme benannte, führte die dynamische Bauentwicklung der letzten 20 Jahre dazu, dass heute Wohn- und Gewerbenutzungen eng aufeinander stoßen. Zudem stellt sich die Frage, ob mit der wachsenden Bevölkerung im Verler Westen ein neuer Ortsteil entstehen soll. Dies soll mit der Entwicklungsstudie vertieft betrachtet werden.

### Vorstellung der Entwicklungsstudie

Frau Kranefeld stellt den Anlass und die Aufgabenstellung für die Entwicklungsstudie Eiserstraße sowie die ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor (siehe Präsentation).

Wahlkreisvertreter Hr. Pollmüller ergänzte den Vortrag:

- Das ehemals zur Gemeinde Varensell gehörende Gebiet um die Eiserstraße wurde mit der kommunalen Neugliederung 1970 an die Gemeinde Verl übertragen.
- Gerne hätte man im Gebiet der Eiserstraße eine neue KiTa errichtet, doch aufgrund eines fehlenden Grundstücks entschied man sich für den Standort am Leinenweg.
- Am Jostweg / Strothweg kann voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren ein neues Baugebiet entstehen.
- Ein Zusammenwachsen zwischen dem Bereich Eiserstraße und Verl-Mitte ist aufgrund des Grünzugs nicht wahrscheinlich.
- Ein Nahversorger benötigt ca. 3.000 Einwohner, daher sei eine Ansiedlung schwierig.



# Bürgerbeteiligung 2018

## Rückfragen und die Meinung der Bürgerinnen und Bürger

Nach einer Pause hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Fragen zu stellen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung zu benennen.

- Welche Planungen bestehen für bestimmte Grundstücke?
- Mit Ausnahme der Flächen im Bereich Jostweg / Strothweg gibt es keine weiteren Überlegungen.
- Wo genau verläuft der 'Bereich zum Schutz der Natur'?  
→ Die Abgrenzung ist ein Vorschlag für den Regionalplan, der zurzeit von der Bezirksregierung für den Regierungsbezirk neu aufgestellt wird. Aufgrund des Maßstabs 1:50.000 lassen sich die Grenzen nicht genau auf einzelne Grundstücke übertragen. Auch wenn die Darstellung das neue Wohngebiet Brennheide überlagert, wird hier kein Haus abgerissen.
- Wie ist der Stand zur Wiedernutzung der ehemaligen Bahntrasse?  
→ Eine Entscheidung soll Anfang des kommenden Jahres getroffen werden. Dies betrifft die Verbindung Verl – Harsewinkel; Verl wäre sodann ein 'Kopfbahnhof'.



## Was gefällt Ihnen hier?

- Randlage mit Nähe zum Freiraum
- naturnahe Umgebung
- der ländliche Charakter prägt Verl-West
- Ruhe
- gute Anbindung an Gütersloh

## Was stört Sie hier?

### Wohnen, Baugebiete und Straßenraum

- Die Straßenbeleuchtung ist unzureichend, z. B. an den Schulbushaltestellen.
- In der Eiserstraße verhindern große Bäume in den Abendstunden eine adäquate Beleuchtung.
- Sicherheitsproblem: Es fehlen Bürgersteige.
- Der Westfalenweg wurde stellenweise erneuert. Die alten Teilstrecken weisen viele Schlaglöcher und generell einen sehr schlechten und stellenweise gefährlichen Zustand auf.
- Parksituation in Wohngebieten: Für die Wohnnutzung stehen zu wenig Parkplätze zur Verfügung und die Straßen sind zu eng. Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit erscheint als zu gering, da pro Haus in der Regel mindestens zwei PKW vorhanden sind.  
→ Eigenheimbesitzer sind verpflichtet, 2 Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. In zukünftigen Planungen werden breitere Straßen berücksichtigt.
- Sehr hohes Grundwasser unmittelbar an neuer Bebauung. Die Gräben für den Grundwasserabfluss wurden im Zuge der Neubebauung teilweise zugeschüttet. Die zunehmende Versiegelung verschärft das Problem. (Hinweis: Andere Abflussgräben, insbesondere an der Rietberger Grenze, werden wieder in Stand gebracht.)
- Es fehlt eine Einkaufsmöglichkeit.
- Es fehlen Mülleimer, bspw. zur Entsorgung von Hundekot-Beuteln.

### Freiraum

- Ein Fuß und Radweg Richtung Verler See ist seit langem gesperrt. Die Bürger wünschen, dass dieser Weg wieder geöffnet wird, da er den Zugang zur Naherholung bietet.  
→ Herr Esken erläutert, dass dieser (Privat-)Weg nach Beseitigung der Sturmschäden wieder geöffnet wird.

### Gewerbe und Verkehr

- Die enorme Gewerbeentwicklung.
- Hoher Schwerlastverkehr in direkter Umgebung zur Wohnbebauung. Häufig arbeiten die Firmen im 3-Schicht-Betrieb, sodass von früh morgens bis in die Nacht hohe Lärmbelastungen vorherrschen.
- Entladevorgänge finden früh morgens statt, so dass der Schlaf gestört wird.
- Chromstraße / Eiserstraße / Westfalenweg: Gewerbe ist an Wohnbebauung herangerückt. An dieser Stelle gibt es keine geregelte Zufahrtssituation zum Industriegebiet, sodass es erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastungen gibt.
- Die fortschreitende Gewerbeentwicklung wurde offensichtlich nicht in Verbindung mit der Verkehrserzeugung durch Mitarbeiter und Zulieferer geplant.
- Aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten im Gewerbegebiet sind alle Straßen (auch im Wohngebiet) zugeparkt.
- Ein LKW-Durchfahrtsverbot wird regelmäßig missachtet.
- Die Geschwindigkeit von 30 km/h in der Eiserstraße wird regelmäßig überschritten.  
→ Die Kommunen können derzeit (noch) keine eigenen Geschwindigkeitskontrollen durchführen. Daher sind einigen kritischen Stellen im Stadtgebiet 'Smiley-Tafeln' installiert.
- Das Gebiet ist nur mit dem Auto gut erschlossen. Es gibt keinen Busverkehr, der das Gebiet mit dem Verler Zentrum verbindet.  
→ Herr Esken erläutert, dass der ÖPNV-Takt aktuell für die Linie 73 verbessert wird. Darüber hinaus bestehen Überlegungen zur Einrichtung eines sogenannten Bürgerbusses.

# Bürgerbeteiligung 2018

## Welche Entwicklung wünschen Sie für die Zukunft?

### Wohnen, Baugebiete und Straßenraum

- Die Entwicklung neuer Wohngebiete und der Zuzug junger Menschen werden begrüßt.  
→ Herr Esken erläutert, dass dazu der Stadt weitere Grundstücke fehlen. Ein Verler Ratsbeschluss regelt, dass Bauland (Wohnen und Gewerbe) nur entwickelt wird, wenn die Stadt über 60 % der Fläche verfügen kann. Eigentümer, die Interesse haben, ein Grundstück zu verkaufen, können sich an Herrn Esken wenden.
- Bei weiterer Wohnbebauung muss eine entsprechende Verkehrsanbindung geplant werden.
- Am Strothweg sollte ein Bürgersteig errichtet werden, u. a. um sicher zum Bus zu gelangen.
- Mehr Stellplätze am Westfalenweg nördlich Brennheide.
- Es wird ein fußläufig zu erreichender Nahversorger oder alternative Versorgungsangebote für den kleinen Einkauf mit Lebensmitteln (Grundversorgung) gewünscht. Ein Bürger regt an, auch die vielen Arbeiter im Gebiet als potenzielle Kaufkraft zu sehen.  
→ Herr Esken erläutert, dass man sich bspw. um die Ansiedlung eines Bäckers kümmern sollte.
- Ein attraktiver Treffpunkt im Gebiet.
- Eine KiTa.
- Bessere Spielplätze. Der Spielplatz am Goldweg sei nicht ausreichend und in keinem guten Zustand.

### Freiraum

- Es wird der ländliche Charakter Verl Wests begrüßt, der auch aufgrund der Abtrennung zu Verl-Zentrum durch einen Grünzug entsteht und bestehen bleiben sollte.
- Der Freiraum soll naturnah bleiben.
- Ein Grünzug zwischen dem Untersuchungsgebiet und Verl Zentrum wird begrüßt, dieser sollte aber als Naherholungsgebiet erlebbar gemacht werden.
- Vorhandene Grünwege sollen zugänglich und nutzbar gemacht werden.
- Es sollten weitere Spazierwege angelegt werden.
- Der vorhandene Bolzplatz im Gebiet sollte attraktiver werden.

### Gewerbe

- Bürger sehen auch positive Aspekte des Gewerbes im Gebiet, da dies Einnahmen für die Stadt bedeutet. Es wird angeregt, Firmen darauf hinzuweisen, dass man sich in einem Siedlungsbereich mit gemischten Nutzungen befindet und das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme erhalten bleiben muss (insbesondere bzgl. der Fahrweise des Schwerlastverkehrs).
- Auch in Gewerbegebieten wird bei Expansion des Betriebs keine Anpassung des Parkangebots vorgenommen. Es wird gefordert, die durch Betriebe nachzuweisenden Parkplätze zunehmend in Parkpaletten / Parkdecks zu realisieren (wie von Nobilia).
- Die Gewerbegebiete sollen für Anlieferer und Mitarbeiter besser erschlossen werden.

### Verkehr

- Der Chromstraße sollte bei der Verkehrsführung Vorrang eingeräumt werden, um die Anfahrt zu den Gewerbetrieben zu erleichtern.
- Es wird ein Forum bzw. Portal für Mitfahrgelegenheiten oder eine sogenannte 'Mitfahrbank' vorgeschlagen.  
→ Herr Esken informiert, dass auch dies bereits in Planung sei.
- Eine Busverbindung durch das Viertel.
- Der Busverkehr sollte an der Gütersloher Straße auch am Wochenende verkehren, insbesondere zur Berücksichtigung der Jugendlichen.
- Verbesserung der Parksituation für Wohnen und Gewerbe.
- Komplette Erneuerung des Westfalenwegs.



**Anhang**

Nach der offiziellen Veranstaltung bestand noch die Möglichkeit, Fragen mit dem Team des Büros BKR und den VertreterInnen der Verwaltung zu erörtern. Weitere Anregungen können jederzeit im Rathaus bei Frau Markmann und Frau Koch abgegeben werden.

# Bürgerbeteiligung 2019

## Bürgerbeteiligung 10. Juli 2019

Ort: Gaststätte Henkenjohann

Zeit: 18:00 bis 20:00 Uhr

Teilnehmende:

- Verwaltung Stadt Verl  
Bürgermeister Herr Esken, Herr Herbst,  
Frau Koch, Frau Markmann
- BKR Aachen  
Frau Kranefeld, Frau Guski, Frau Draaijer
- Rd. 50 Bürgerinnen und Bürger

## Begrüßung

Bürgermeister Herr Esken begrüßte die Bürgerinnen und Bürger und stellte das Team des Fachbereichs Stadtentwicklung und Umwelt vor. Nach einem kurzen Blick zurück auf die angeregte Diskussion bei der ersten Veranstaltung zur Entwicklungsstudie Eiserstraße im November 2018 freute er sich auf die Vorstellung der Entwicklungsmöglichkeiten.

## Vorstellung der Entwicklungsstudie

Frau Kranefeld erläuterte, wie die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger von der letzten Veranstaltung im November 2018 in die Analyse eingeflossen sind. Darauf aufbauend erarbeitete das Büro BKR drei Entwicklungsoptionen, die jeweils extreme Szenarien mit der Stärkung des Gebietes als Wohn- oder Gewerbestandort oder die Stärkung der Freiraumstruktur ohne weitere Siedlungsentwicklung aufweisen (siehe Präsentation). Die Ergebnisse der Bürgerveranstaltung werden in das Gesamtkonzept der Entwicklungsstudie Eiserstraße einfließen.

Folgende Fragen wurden gestellt:

- Wer entscheidet darüber, dass ein privates Grundstück eine Grünfläche bleibt oder als Wohn- oder Gewerbefläche entwickelt wird?  
→ Die 3 Varianten zeigen 'Extrembeispiele' mit unterschiedlichen und sich widersprechenden Zielen. Daher sind einige Grundstücke unterschiedlich dargestellt. Die Entscheidung zur zukünftigen Entwicklung wird im Rat der Stadt Verl getroffen.
- Ist eine Durchmischung der drei Vorschläge möglich, um die Vorteile der Extrembeispiele zu verknüpfen?  
→ Bei dem endgültigen Konzept wird es sich um eine Verknüpfung aus allen drei Extrembeispielen sowie weiteren Anregungen der Bürgerinnen und Bürger handeln.
- Gibt es Pläne für den Ausbau der Gütersloher Straße, wenn durch die Stärkung des Gewerbe- und Wohnstandortes auch der Verkehr deutlich zunimmt?  
→ Bürgermeister Herr Esken bestätigt einen dreispurigen Ausbau der Gütersloher Straße mit Radweg ab Wiedenbrücker Straße bis zur Autobahn. Für die Autobahnauffahrt soll eine eigene Abbiegespur realisiert werden.
- Das Fahrradfahren Richtung Gütersloh und Verl soll freundlicher gestaltet werden.
- Müssen die Bürger des Planungsgebiets den Ausbau der Straße bezahlen?  
→ Je nach Bedeutung der straßenbaulichen Maßnahmen werden die Kosten auf die Anlieger umgelegt.
- Müssen die Besitzer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen den Ausbau der Straßen mitfinanzieren?  
→ Die Landwirtschaft zahlt nicht für den Straßenausbau.
- Aus Rietberg kommen viele Arbeitnehmer über die Varenseller Straße und Eiserstraße, die im Gewerbegebiet beschäftigt sind. Ein gemeinsamer Ausbau der Straßen wird angeregt.
- Der Gewerbebetrieb Beckhoff plant nördlich der Gütersloher Straße weitere 1.000 Arbeitsplätze zu schaffen. Es wird angeregt, das Wohngebiet vom Gewerbe 'abzukapseln'. Die Geschäftsführung ist für Alternativen offen, um den Anlieferungsverkehr besser zu regeln. Auch die Mitarbeiter sollten strukturierter in das Gewerbegebiet gelangen. Bisher kommen die Mitarbeiter sternförmig aus der Region, die Gütersloher Straße wird dabei nicht so intensiv genutzt.
- Der geplante Bauhof am Strothweg / Westring wird zu vermehrtem Privatverkehr auf dem Strothweg, insbesondere auch am Wochenende, führen, da dies die direkte Anbindung aus Sürenheide ist. Hier solle eine Verkehrsberuhigung oder Anliegerstraße mit gedacht werden.

## Ihre Meinung ist gefragt

Nach einer kurzen Pause bestand die Gelegenheit, Anregungen und Hinweise zu den drei Entwicklungsoptionen sowie zur Bestandsanalyse direkt auf den Karten zu vermerken. Weitere Anregungen konnten bis zum 17.07.2019 im Rathaus bei Frau Markmann und Frau Koch eingereicht werden.

## Anregungen und Ergänzungen zur Analysekarte

- Westfalenweg und Varenseller Straße: schlechte Anbindung für Radverkehr nach Rietberg (Kontakt zu Rietberg herstellen und Ausbau gemeinsam planen)
- Gütersloher Straße und Westfalenweg (Schulweg) sind für Radfahrer gefährlich (schnell fahrende Autos auf dem Westfalenweg)
- Gütersloher Straße / Eiserstraße: Problem für Linksabbieger
- Der Straßenausbau Gütersloher Straße (zwischen Wiedenbrücker Straße und Autobahn) wird mittelfristig eine verbesserte Verkehrsanbindung Richtung Gütersloh bringen → 'Chance'
- Die in der Karte vermerkte Lärmbelästigung eines Gewerbebetriebs betraf nur die Bauphase
- Das Symbol 'Entwässerung' westlich Eiserstraße muss etwas weiter nördlich liegen, da sich hier das Wasser aufstaut
- Gewerbebetrieb Chromstraße / Westfalenweg: Geruchsbelästigung reicht bis ins Wohngebiet
- Bahnhofpunkt: Bahnsteig an Eiserstraße rollstuhlgerecht / barrierefrei anlegen

## Stärkung des Wohnstandortes

### Was gefällt Ihnen an dieser Entwicklungsoption?

- Anbindung an Grünzug ist prima
- Grünwege durchs Wohngebiet

### Welche Entwicklungen lehnen Sie ab?

- Grünfläche Eiserstraße / Kraxweg: Änderung in Mischgebiet
- Mischgebiet Eiserstraße / Westfalenweg östlich der Grenze des BP 22: Änderung in Wohngebiet
- Verzicht auf eine Mischbebauung östlich der Eiserstraße
- Keine Mischgebiete, sondern nur Wohngebiete entwickeln
- Der eingezeichnete Grünweg kann nicht über das Grundstück Platinstraße / Eiserstraße führen (Hinweis von BKR: die Grünwegeverbindung ist ein symbolischer Pfeil und gibt keine genaue Lage vor)

### Weitere Anregungen

- Kein Ausbau der Eiserstraße, Straße ist im derzeitigen Zustand okay
- Lkw-Durchfahrtsverbot auf der Eiserstraße
- Bäcker mit Café-Bereich
- Kita gerne mit kleinen Gruppen
- Möglichkeit einer Bebauung in der '2. Reihe' auf großen Grundstücken (z. B. Im Strothkamp / Zinnweg - Grundstücke sind über 2.000 m<sup>2</sup> groß)
- Generell Wohnbebauung von der Bahnlinie bis zum Jostweg / Strothweg
- Spielplatz aufwerten (z. B. als Generationenpatz)
- Durchgang westlich Strothweg zum Spielplatz

# Bürgerbeteiligung 2019

## Stärkung des Gewerbebestandes

### Was gefällt Ihnen an dieser Entwicklungsoption?

- /

### Welche Entwicklungen lehnen Sie ab?

- Eiserstraße / Westfalenweg: kein Gewerbegebiet östlich der Grenze des BP 22
- Kein Gewerbe zwischen Eiserstraße und Strothweg
- Sackgasse nördliche Stahlstraße nicht realistisch
- Kein Gewerbe und keine mehrstöckige Bebauung zwischen Strothweg und Im Strothkamp

### Weitere Anregungen

- Sichere Radwege im Gewerbegebiet
- Absprache mit Stadt Rietberg über Ausbau Westfalenweg und Verlängerung auf Rietberger Stadtgebiet; Radweg eventuell auf Wiedenbrücker Straße
- Ausbau Beckhoff berücksichtigen: Eiserstraße würde Hauptverkehrsstraße werden. Verkehrslenkung für Anliefer- und Mitarbeiter-Verkehr mit der Firma besprechen
- Temporäre Straßensperrungen / Verkehrslenkung bei Schichtwechsel
- Ampel an Eiserstraße / Gütersloher Straße
- Fußwege entlang Entwässerungsgräben zwischen Gewerbebetrieben Eiserstraße – Chromstraße (wie in Freiraumkarte)
- Fußweg schaffen zwischen Jostweg und Strothweg / Im Strothkamp
- Östlich Strothweg: Kita statt Wohnbebauung (wie in Wohnstandort-Karte)
- Verkehrsberuhigung entlang des Strothwegs
- Bahnhofpunkt wird keine Verbesserung bringen, da die Beschäftigten aus allen Richtungen kommen und die Busverbindungen sowie der Takt schlecht sind.
- Die eingetragene Schutzpflanzung an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplans 22 lässt erkennen, dass die Ausweisung von Gewerbegebieten in Richtung Eiserstraße ihren Abschluss gefunden hat.

## Stärkung der Freiraumstruktur

### Was gefällt Ihnen an dieser Entwicklungsoption?

- Grünzug erhalten und aufwerten
- Naturspielplätze anlegen
- Freizeitcharakter schaffen durch Spazier- und Wanderwege
- Eiserstraße / Westfalenweg östlich der Grenze des BP 22 landwirtschaftliche Fläche mit Feuchtwiesen und Regenrückhaltung

### Welche Entwicklungen lehnen Sie ab?

- Keine Mischgebiete sondern nur Wohngebiete entwickeln
- Grünfläche Eiserstraße / Kraxweg: Änderung in Mischgebiet

### Weitere Anregungen

- Quartierscharakter aufwerten mit öffentlichen Plätzen / Treffpunkt im Zentrum (wie Wohnstandort-Karte)
- Fußweg vom Strothweg zum Ickelweg
- Joggingstrecke / Fußwege im Grünzug



Frau Kranefeld erläuterte abschließend die weiteren Arbeitsschritte. Im Ergebnis wird es eine Gesamtkarte geben, wo einzelne Maßnahmen aus den drei vorgestellten Entwicklungsoptionen ergänzt durch die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger zusammengestellt werden. Herr Esken beendete die Veranstaltung mit einem herzlichen Dank an alle Teilnehmenden für die engagierte Mitarbeit.



