

# Entwicklungsstudie Verl Eiserstraße

Herzlich willkommen zur 2. Bürgerveranstaltung!





## **ABLAUF**

- 1. Bestandsanalyse**
- 2. Entwicklungsoptionen**
- 3. Ihre Anregungen**
- 4. Ausblick**

## Auftrag

Phase 1: Differenzierte Bestandsaufnahme und Analyse

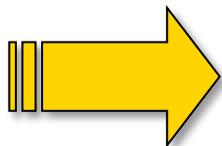
→ Knackpunkte und Tabubereiche

BPUA am 06.09.2018, Bürgerbeteiligung am 07.11.2018

Phase 2: Entwicklungsoptionen

→ Szenarien mit ihren Vor- und Nachteilen entwickeln

BPUA am 06.06.2019, Bürgerbeteiligung am 10.07.2019

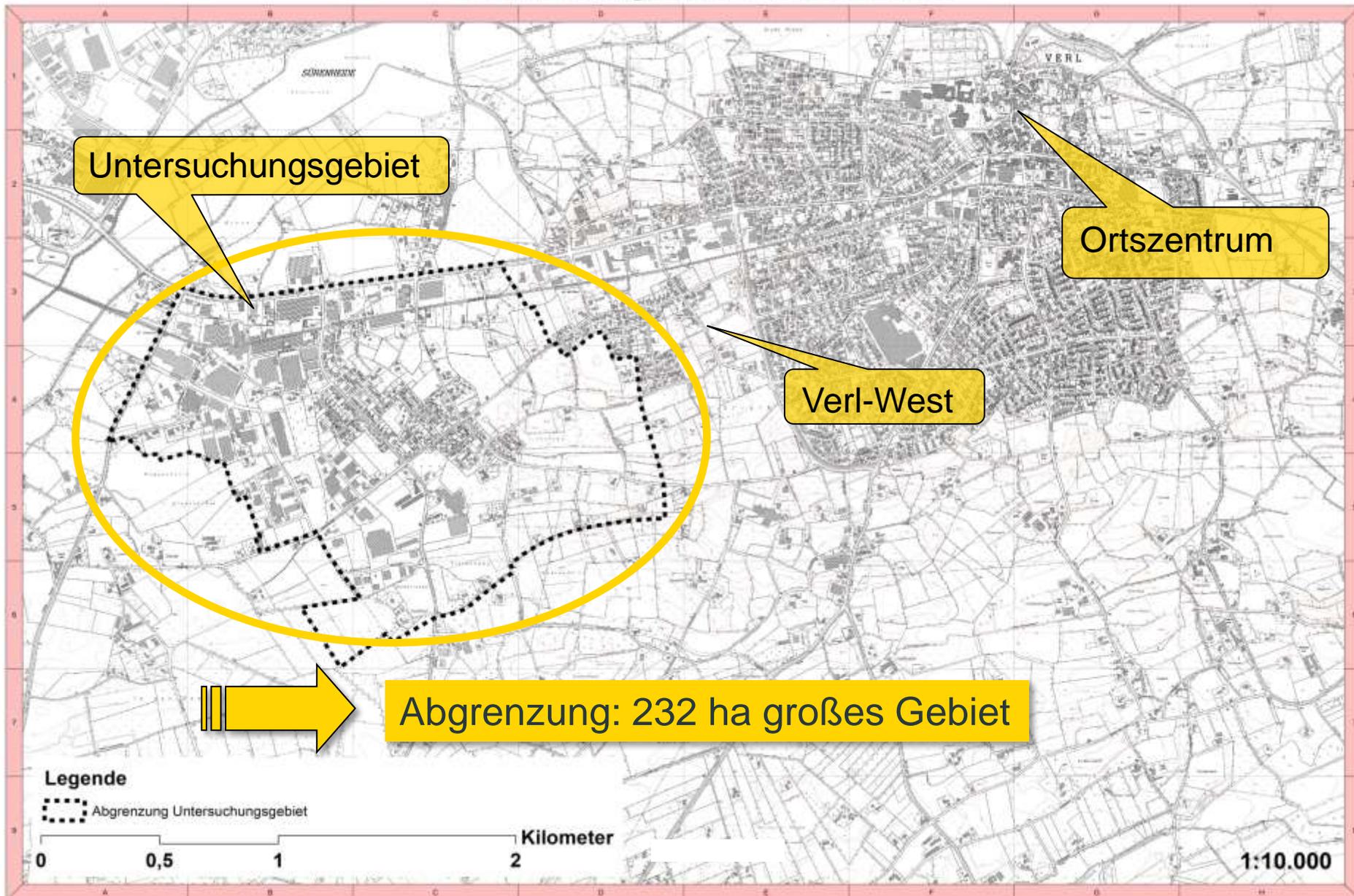


Entscheidungsgrundlagen schaffen

# 1. Bestandsanalyse



# Entwicklungsstudie Eiserstraße



## Phase 1: Bestandsaufnahme

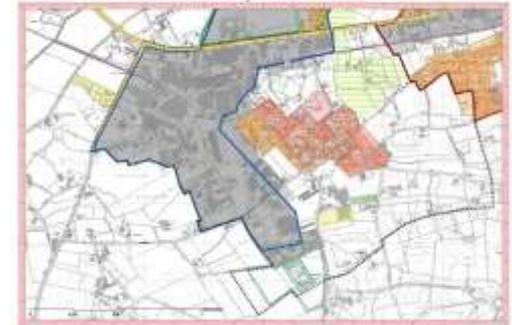
Geschichte



Nutzung



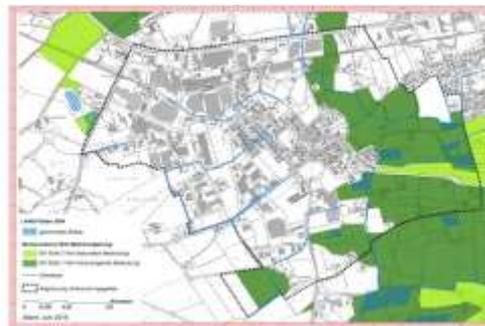
Planungsrecht



Verkehr



Umwelt



Infrastruktur

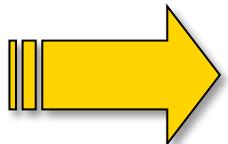
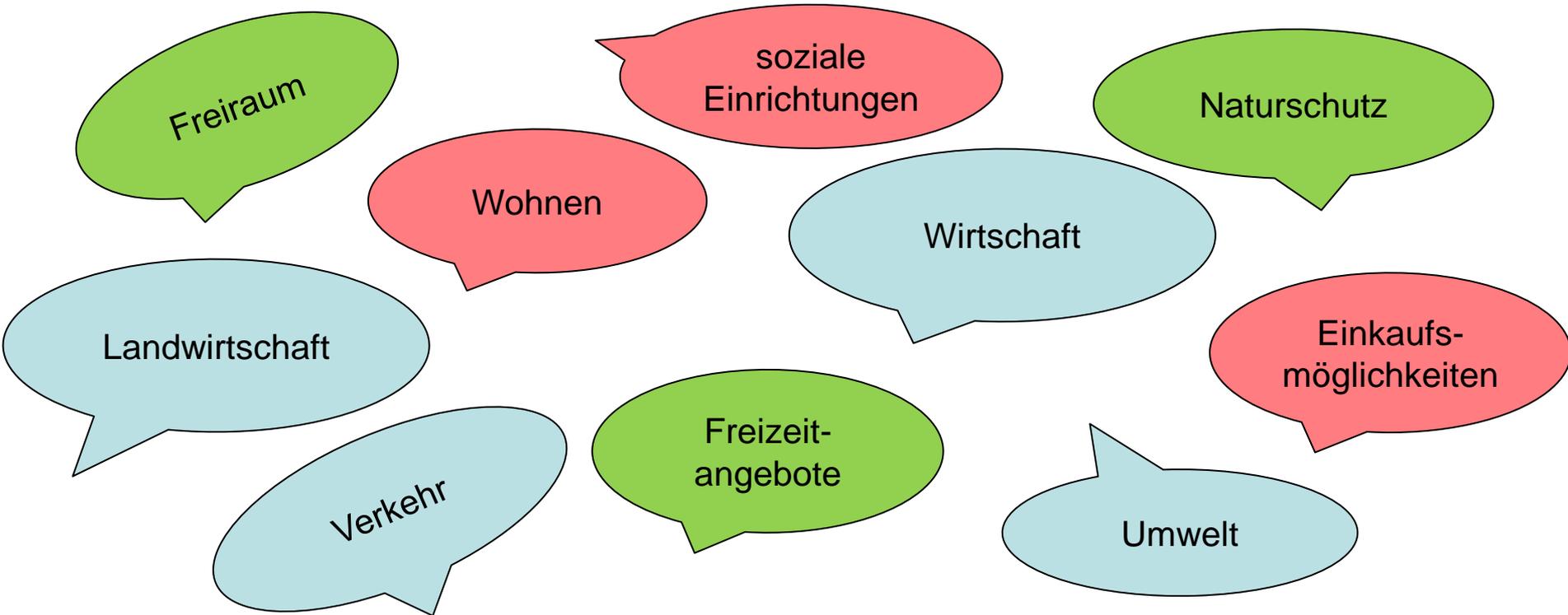


## Phase 1: Bürgerbeteiligung am 07.11.2018

- Vorstellung der Bestandsaufnahme
- Ihre Meinung ist gefragt!
  - Was gefällt Ihnen hier?
  - Was stört Sie?
  - Welche Entwicklungen wünschen Sie für die Zukunft?



## Phase 1: Einarbeitung Ihrer Anregungen in die Bestandsaufnahme

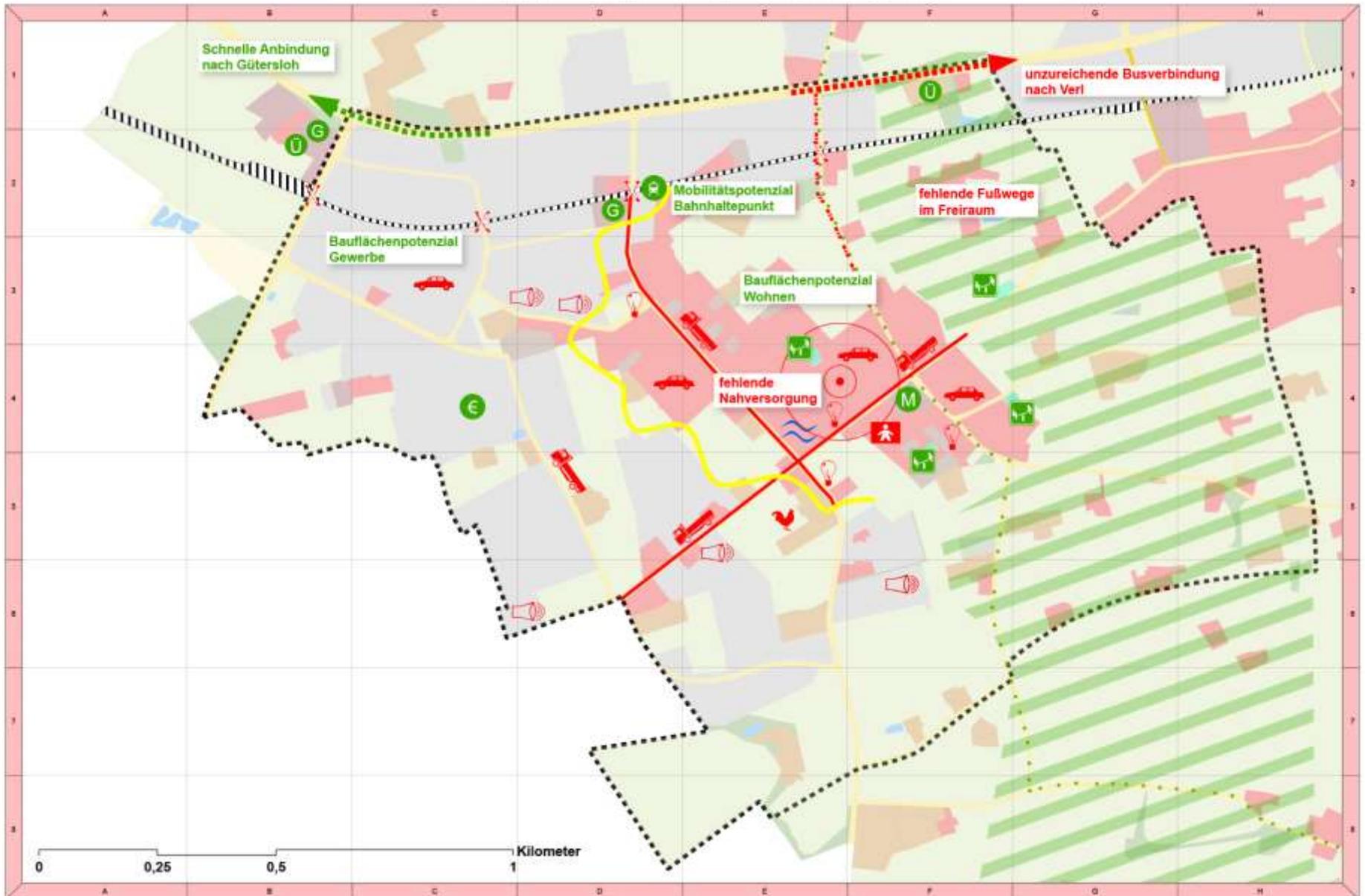


Analyse der Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

## Phase 1: Analyse der Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

Stärken		
	Wachsender Wohnstandort	
	Nachgefragter Gewerbestandort	
	Randlage mit Nähe zum Freiraum	
Naturnahe U	Schwächen	
Dörflicher Ch	Heranrücken von Gewerbebetrieben an Wohnbebauung	
Überwiegend	Belastungen durch Gewerbe: Geruch, Lärm (3-Schicht-Betrieb)	
Gute überört	Belastungen durch Verkehr: Hoher Schwerlastanteil	
Erschließung	Geschwindigkeitsü	
Schnelle Ver	des gewerblichen V	
Güterlosh	Durchfahrtsverbote,	
Gewerbe als	Fehlende Bürgerste	
der Stadt	Fehlende Stellplätze	
Gute Gastro	Unzureichende Bus	
Angebot für	Fehlende ausreichende	
Spiel- und B	(Lebensmittelmarkt	
Bürgerengag	Fehlende Beleuchtung	
	Eiserstraße)	
	Fehlendes Betreuer	
	Fehlende Verfügbar	
	Mangel an Wohngru	
	Fehlende (historisch	
	Qualitative Verbess	
	Verler See	
	Erneute Öffnung de	
	Qualitative Verbess	
	Bauflächenpotenzial im Gewerbegebiet	
	Gute Anbindung an Gütersloh / gute Erreichbarkeit des Untersuchungsgebiets (PKW)	
	Abgestimmte Verkehrslenkung („Smiley-Tafeln“ an kritischen Verkehrs	
	Errichtung betriebli	
	Einrichtung eines B	
	Ausbaupotenzial na	
	Hotelgewerbe nahe	
	Verbesserung des V	
	Naherholung sowie	
	ausschöpfen	
	Erneute Öffnung de	
	Verler See	
	Qualitative Verbess	
	Risiken	
	Fehlende Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern	
	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)	

# BESTANDSANALYSE



## 2. Entwicklungsoptionen



## Phase 2: Szenarien mit ihren Vor- und Nachteilen entwickeln



## Phase 2: Ausarbeitung von drei Entwicklungsoptionen

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



## Stärkung des Wohnstandortes

Die Sielhorst-Siedlung wird zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

In neuen Baugebieten werden Häuser für junge Familien und generationengerechte Wohnungen entstehen.

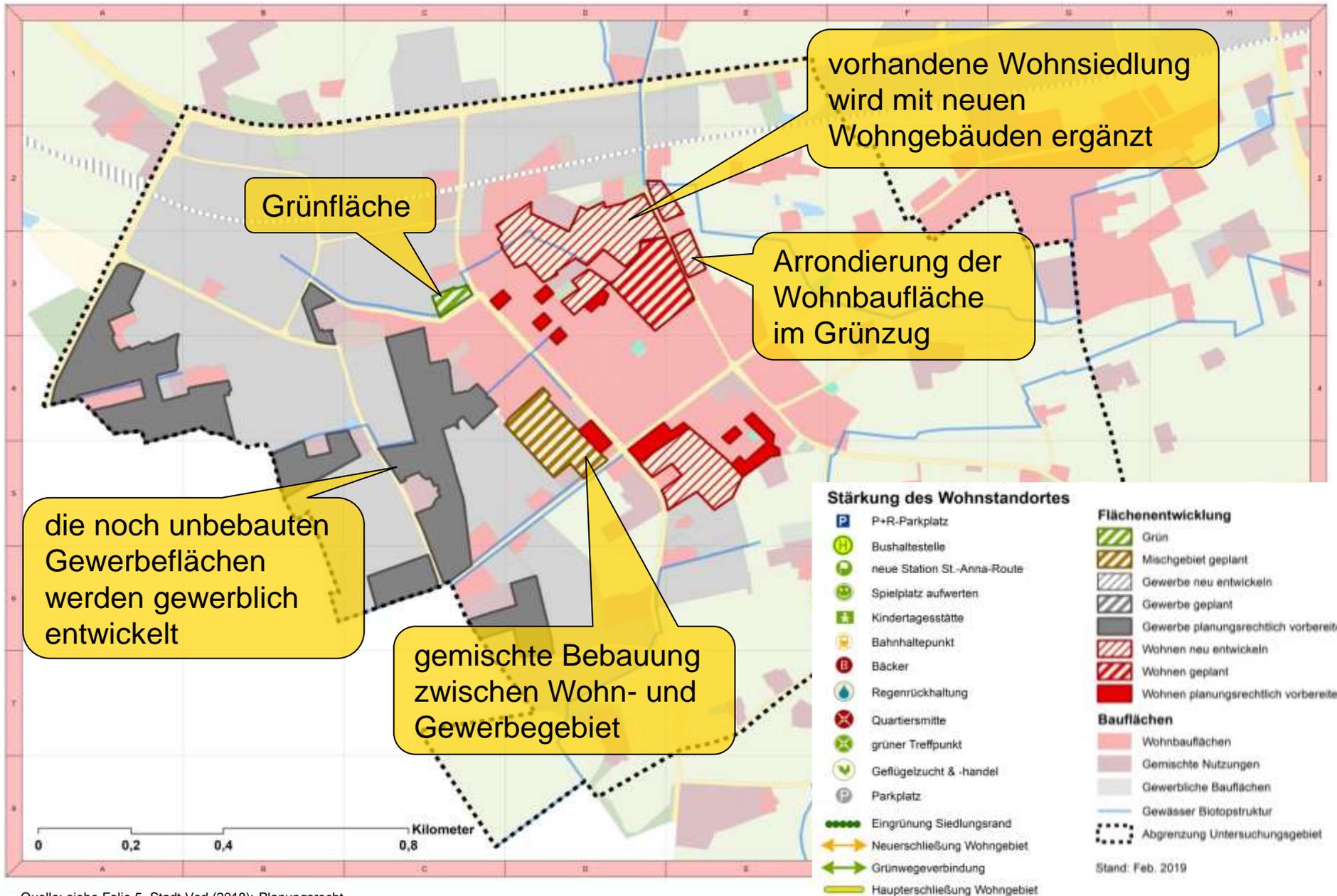
Ein Kindergarten, Spielplätze und neu angelegte Spazierwege verbessern das Lebensumfeld.

Der Kreuzungsbereich Strothweg / Westfalenweg wird zu einem Quartierstreffpunkt mit einer neuen Station der St.-Anna-Route umgestaltet.

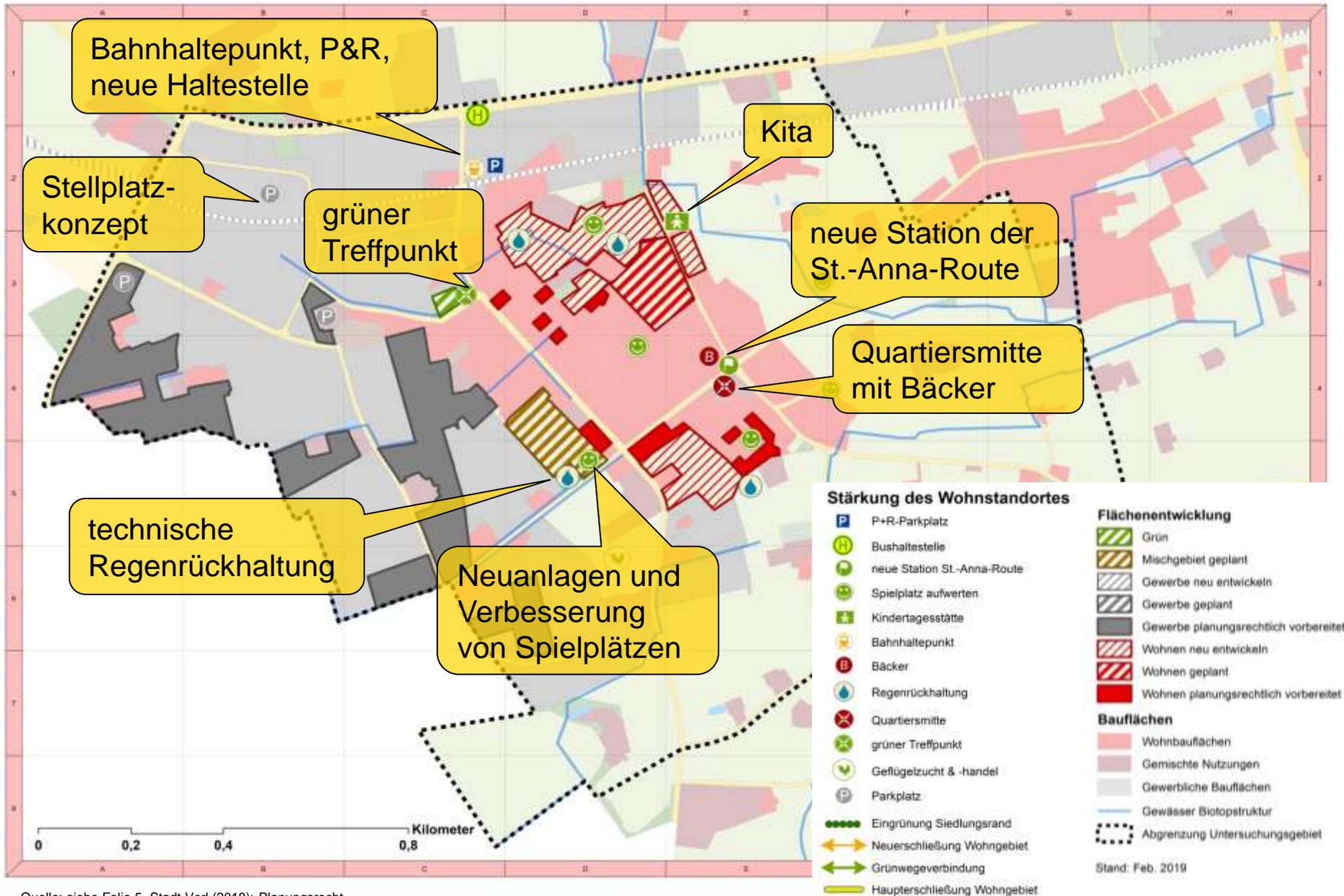
Der Verkehr wird über sicher ausgebaute Straßen klar gelenkt.



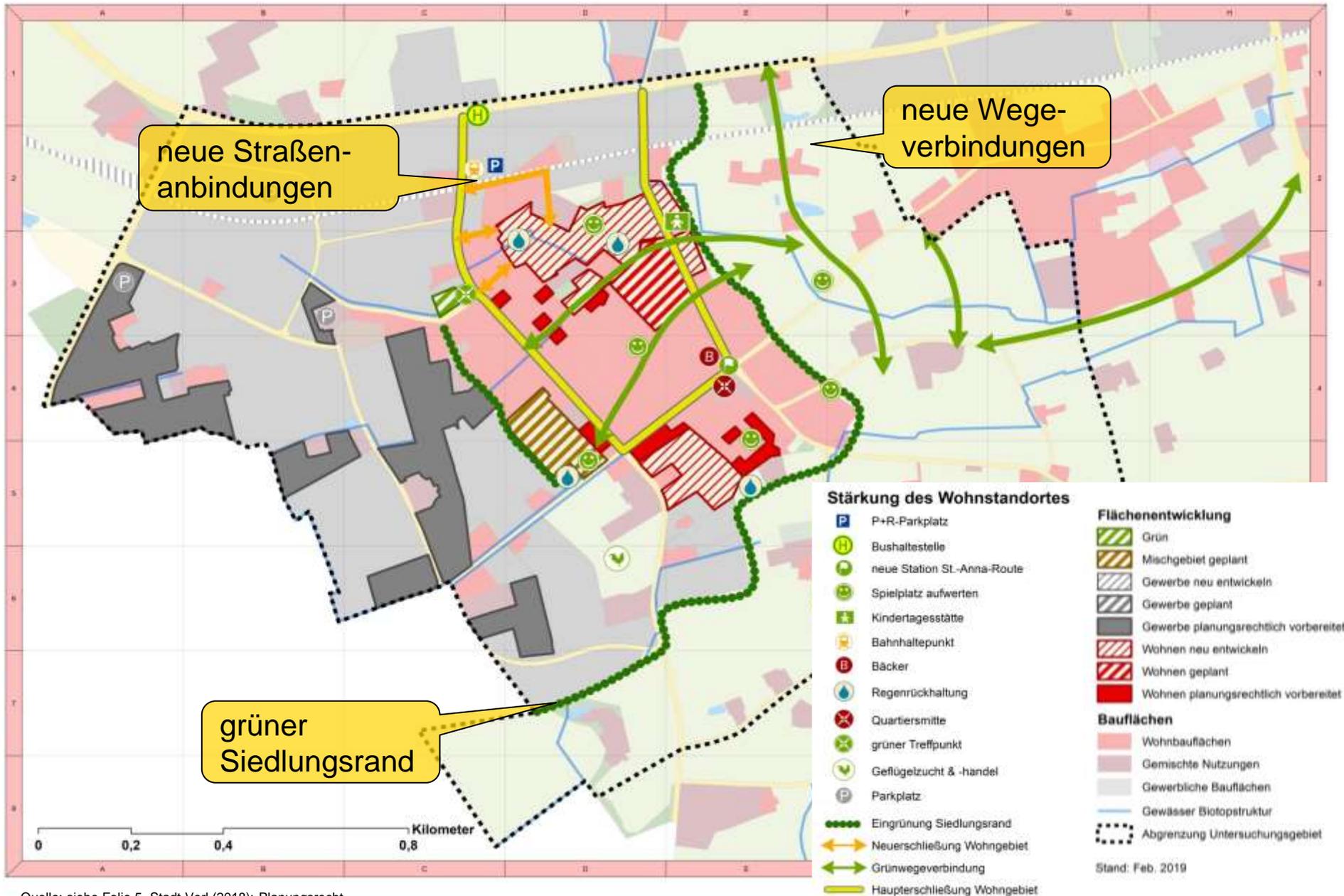
# Stärkung des Wohnstandortes



# Stärkung des Wohnstandortes



# Stärkung des Wohnstandortes



## Stärkung des Gewerbestandortes

Das Gewerbeflächenkonzept wird konsequent umgesetzt.

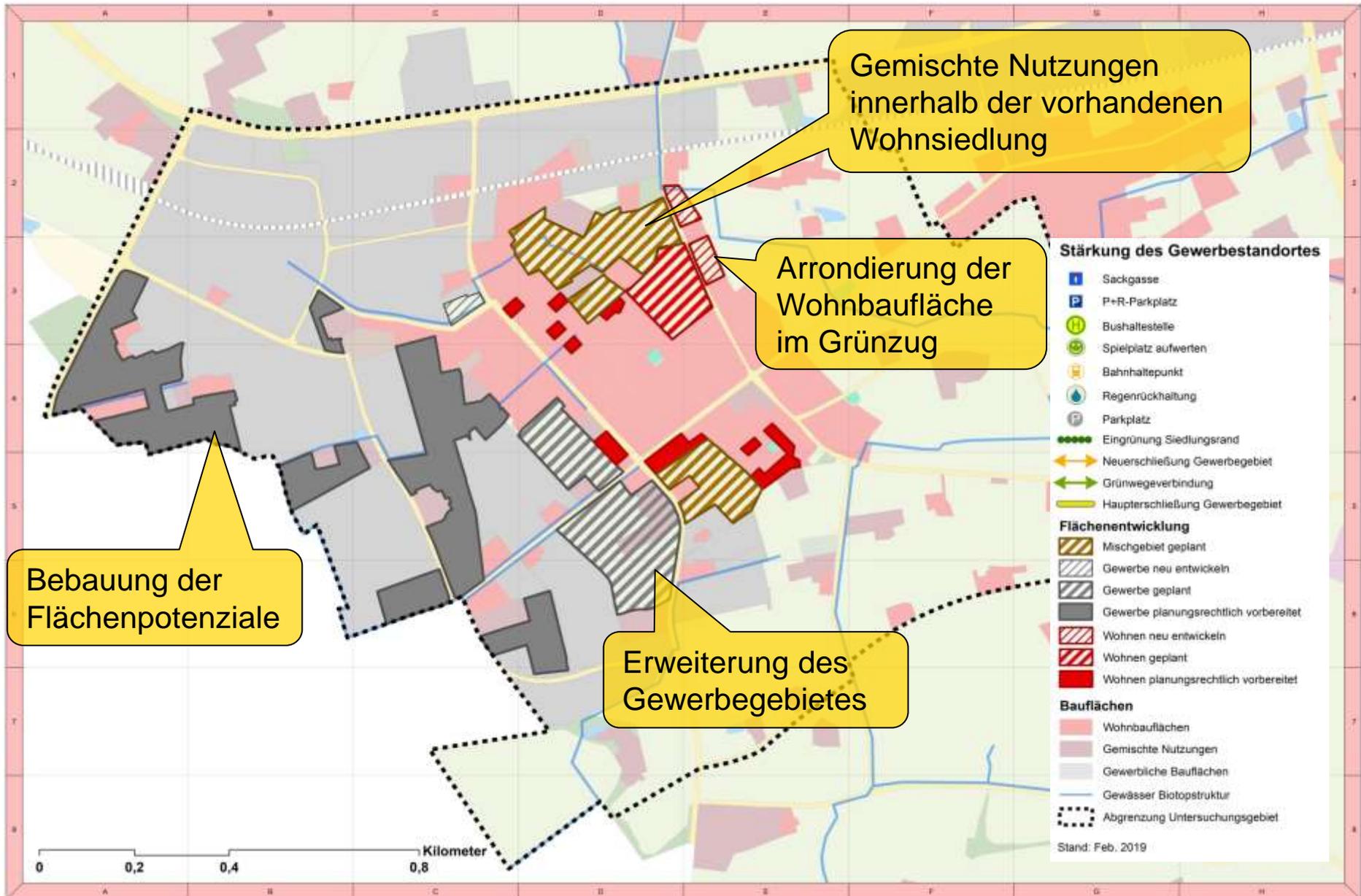
Verkehrsgünstig am Ortseingang und mit schneller Anbindung zur Autobahn, werden auf den vorhandenen Flächenpotenzialen im Gewerbegebiet Eiserstraße neue Betriebe angesiedelt. Nach Osten werden neue Gewerbeflächen für wohnverträgliche Betriebe erschlossen.

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Wohngebietes werden als gemischte Baugebiete für ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entwickelt.

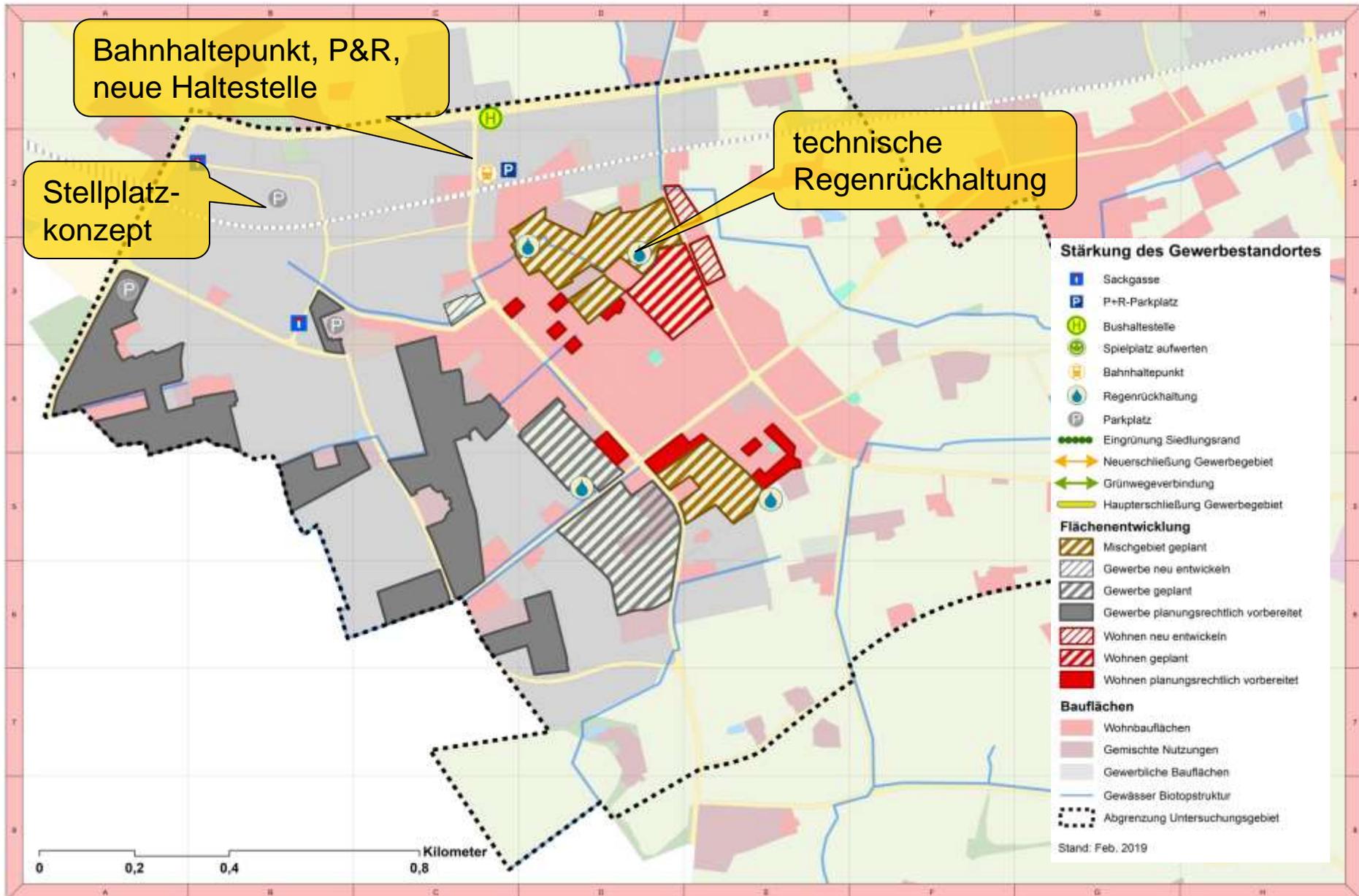
Über neue Straßenanbindungen wird der Gewerbeverkehr außerhalb des Wohngebietes geführt.



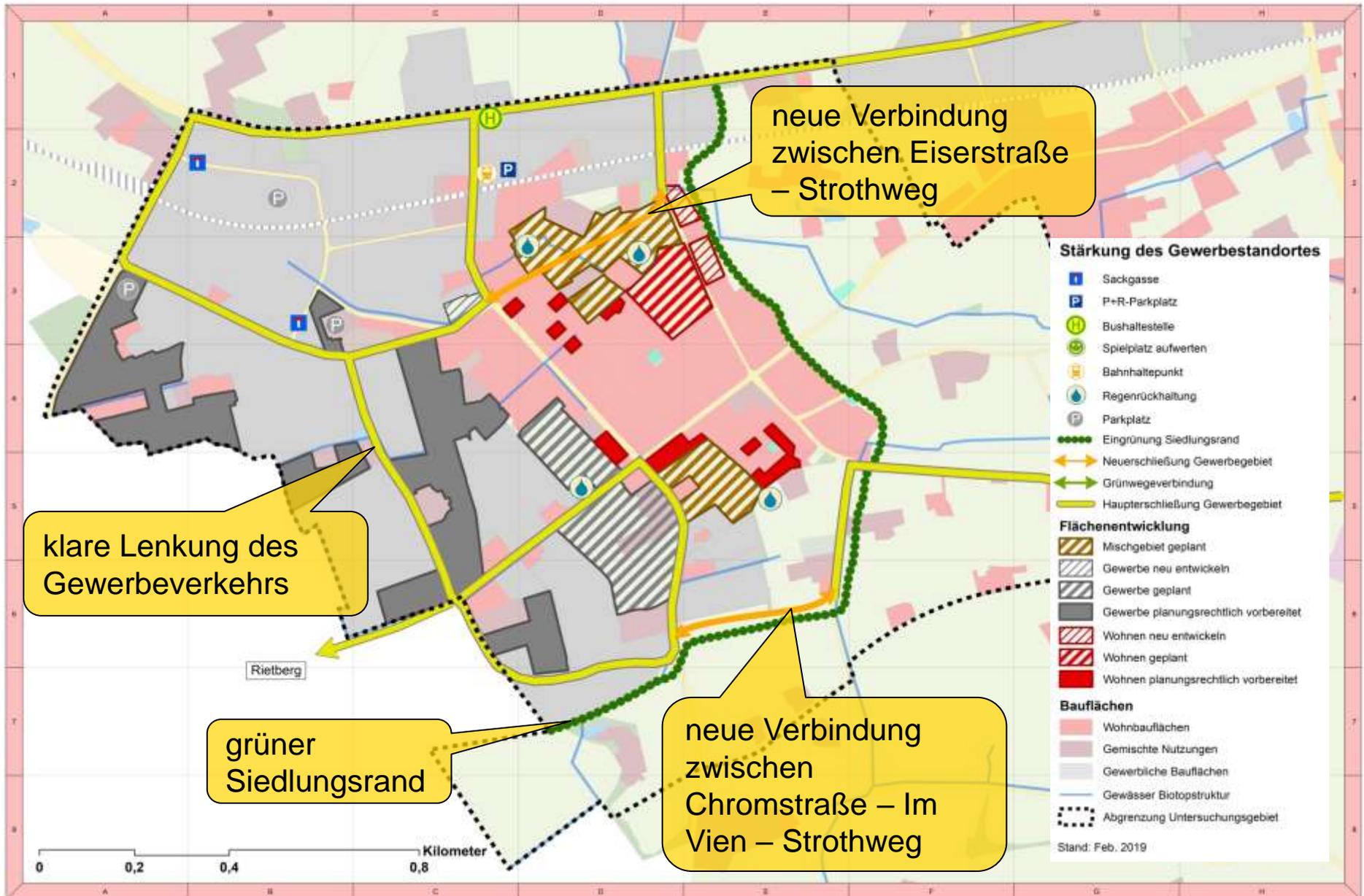
# Stärkung des Gewerbestandortes



# Stärkung des Gewerbestandortes



# Stärkung des Gewerbestandortes



## Stärkung der Freiraumstruktur

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

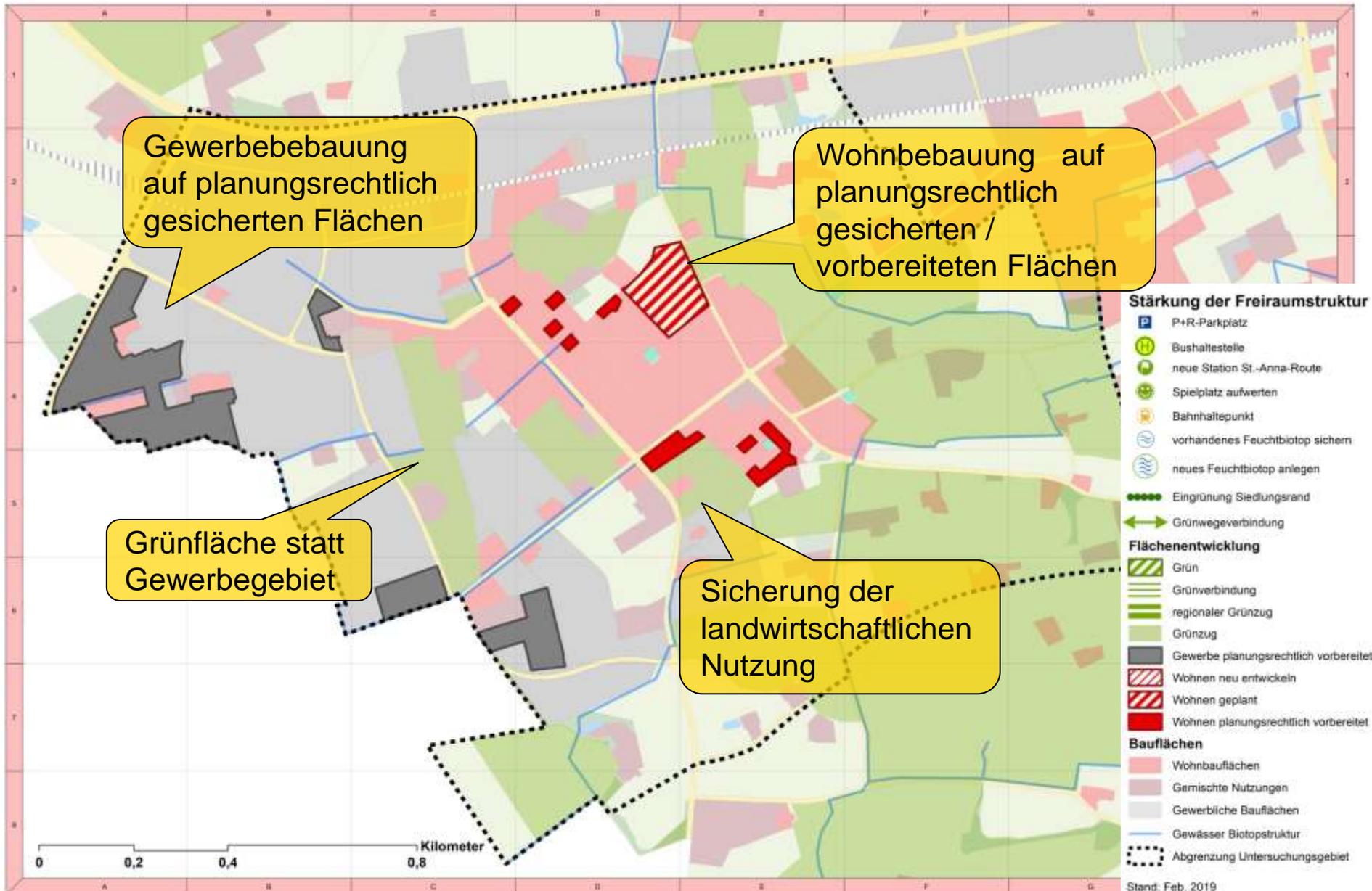
Die bestehenden Freiflächen im Siedlungsgebiet werden als Orte der Begegnung und Erholung gestaltet.

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

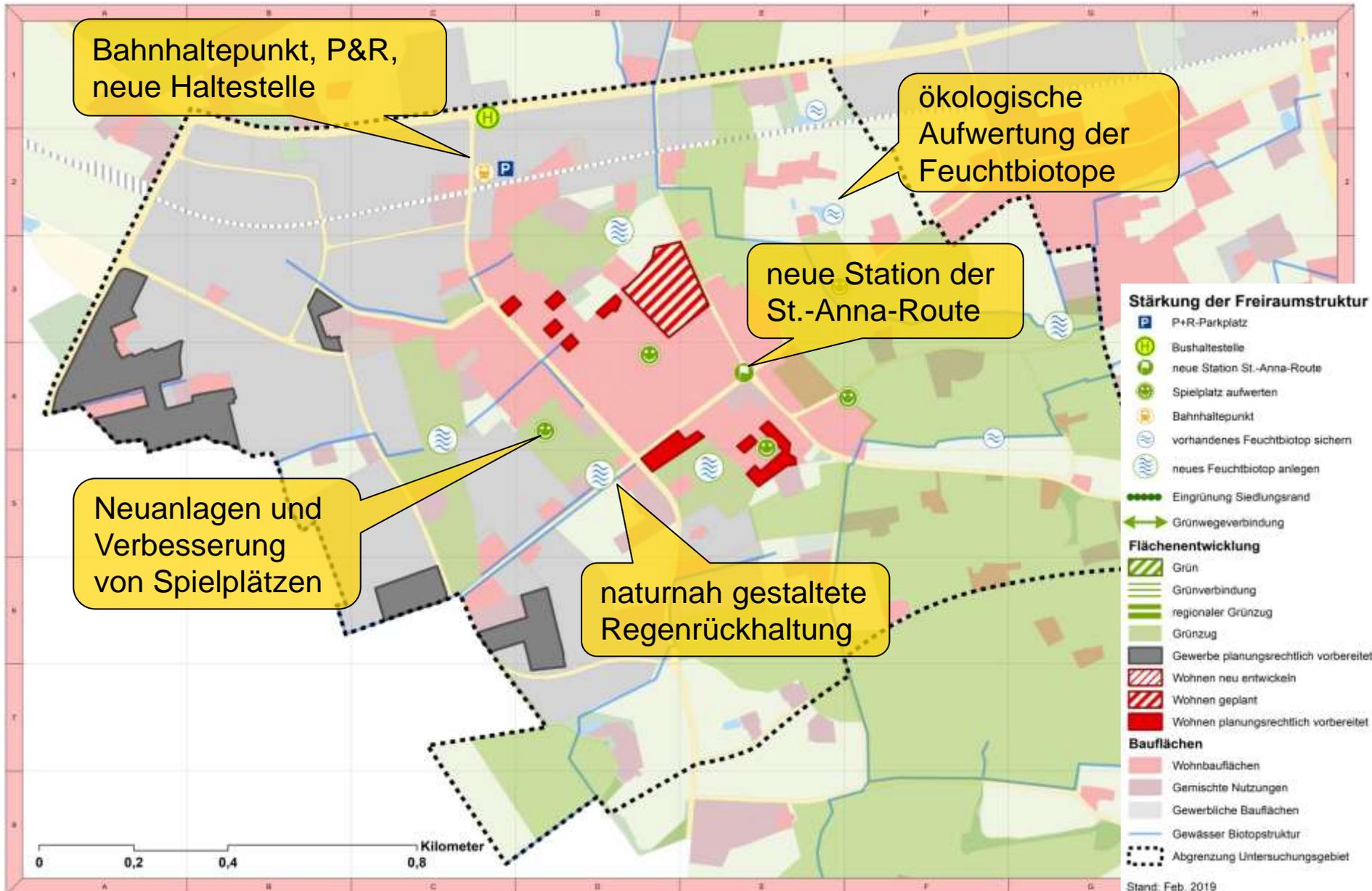
Weitere Bebauung erfolgt nur auf den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie der in Planung befindlichen Wohnbaufläche.



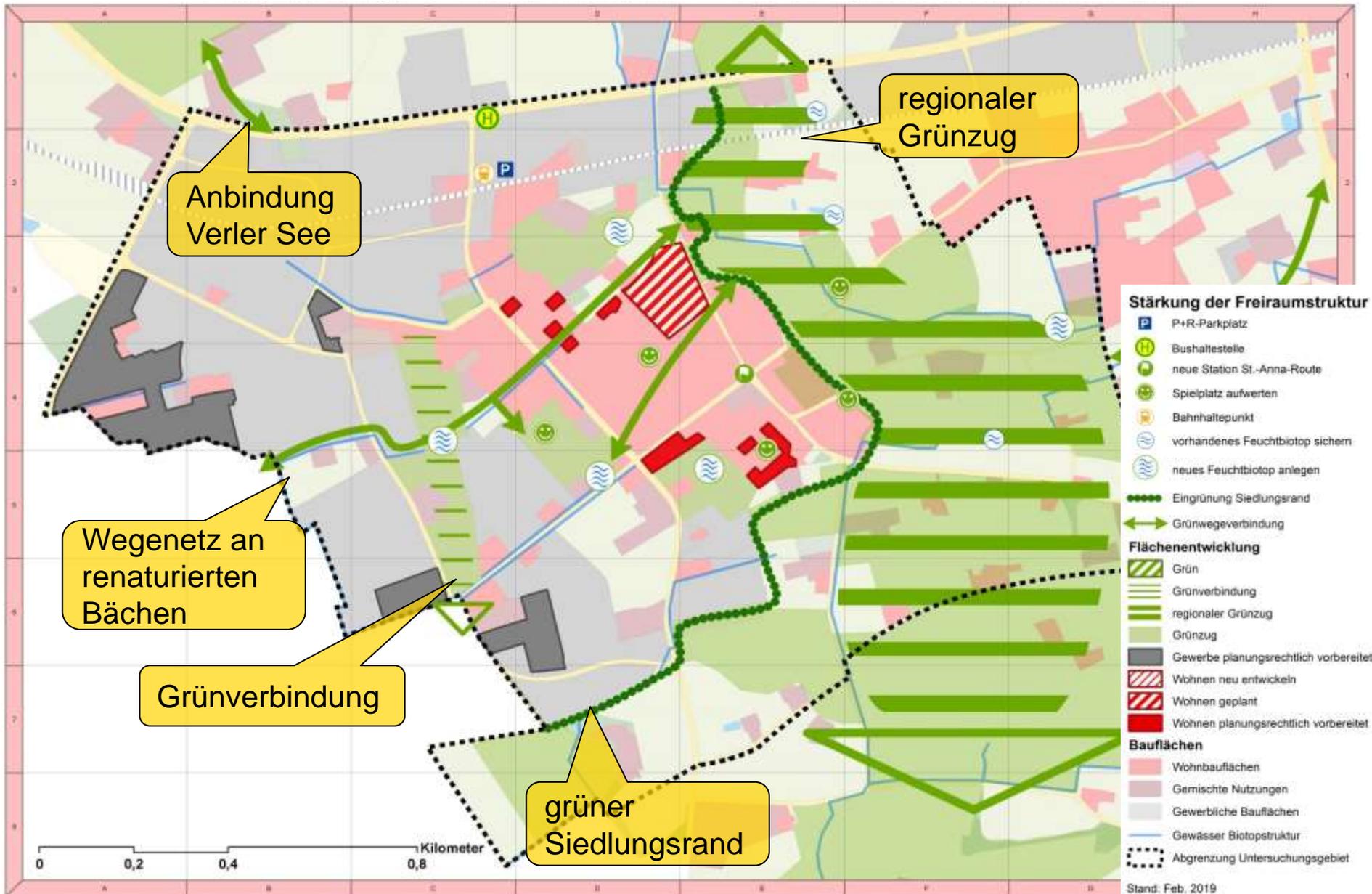
# Stärkung der Freiraumstruktur



# Stärkung der Freiraumstruktur



# Stärkung der Freiraumstruktur



## Phase 2: Bewertung der Entwicklungsoptionen (Auszug)

	Maßnahme	Vorteil	Nachteil
Wohnen	Neue Bauflächen Im Strothkamp im GE-Konzept umgeben von Wohngebiet: Erweiterung WO statt GE	verträglichere Nachbarschaft, Stärkung für Infrastruktur	schwierige Erschließung, Versiegelung des Feuchtbiotops
	Baulücken Wohnen: Wohnen gemäß Bebauungspläne	planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Ergänzung Siedlungsrand Strothweg	klarer Ortsrand	Inanspruchnahme Grünzug
MI	Neue Bauflächen im GE-Konzept angrenzend an Wohngebiet (nördlich Westfalenweg): Mischgebiet statt Gewerbe	verträglichere Nachbarschaft, Schaffung Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe	weniger Gewerbeflächen
GE	Gewerbe gemäß Bebauungspläne	planungsrechtlich schnell umsetzbar	Flächen nicht verfügbar
	Erhalt Geflügelzucht	Bestandssicherung	Emissionen (Geruch)
Freiraum	Eingrünung des Siedlungsrandes	Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen, Naherholung	fehlendes Bauland
	Grünwege im Grünzug und im Wohngebiet	Naherholung, Verbesserung Wohnumfeld	Flächenverfügbarkeit, ökologische Restriktionen
	Aufwertung und Neuanlage Spielplätze und Angebote für Jugendliche	Aufenthaltsqualität, Treffpunkte und Familienfreundlichkeit	
Mobilität	Straßenausbau Strothweg mit Bürgersteig	Sicherheit für Fußgänger	
	Klare Verkehrsführung Erschließung Wohngebiet: zwei Anschlüsse Gütersloher Straße	wohnverträgliche Verkehrlenkung	doppelte Verkehrsführung obere Eiserstraße
	Klare Verkehrsführung Erschließung Gewerbegebiet: ein Anschluss Gütersloher Straße	wohnverträgliche Verkehrlenkung	'Nadelöhr' Wiedenbrücker Str.
Sonstiges	Kleine Brache Eiserstraße als Quartiersplatz	Treffpunkt im Quartier	Verzicht auf Bauland
	Kreuzung Strothweg / Westfalenweg: Gestaltung eines Quartiersplatzes	Treffpunkt im Quartier, Nahversorgung ggf. mit mobilem Lebensmittelwagen	
	Station Sielhorst-Siedlung an St.-Anna-Route	historische Info, zusätzliche Attraktion	

## Phase 2: Bewertung der Entwicklungsoptionen

Nutzung	Ist-Situation	Entwicklungsoption Wohnstandort	Entwicklungsoption Gewerbestandort	Entwicklungsoption Freiraumstruktur
<b>Wohnen</b>	40,70 ha	<b>51,38 ha</b>	44,15 ha	44,12 ha
<b>Gewerbe</b>	61,70 ha	77,45 ha	<b>84,37 ha</b>	70,57 ha
<b>Misch</b>	1,13 ha	3,20 ha	<b>7,56 ha</b>	1,13 ha
<b>Freiraum</b>	112,31 ha	84,76 ha	80,70 ha	<b>100,97 ha</b>
<b>Sonstiges</b>	16,48 ha	15,54 ha	15,54 ha	15,54 ha
<b>Gesamt</b>	232,33 ha	232,33 ha	232,33 ha	232,33 ha



4. Ihre Meinung ist gefragt!



## Ihre Meinung ist gefragt!

- Was gefällt Ihnen an den 3 Entwicklungsoptionen?
- Welche Entwicklungen lehnen Sie ab?
- Haben Sie weitere Anregungen?



### 3. AUSBLICK

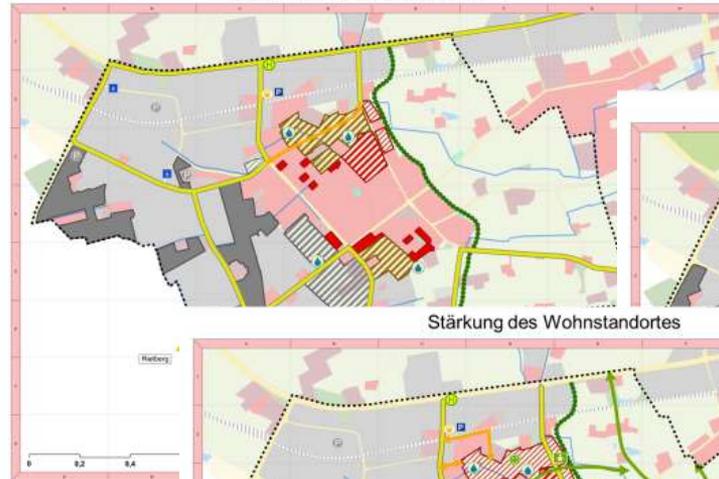


## Phase 2: Einarbeitung Ihrer Anregungen in die Entwicklungsstudie

Bestandsanalyse



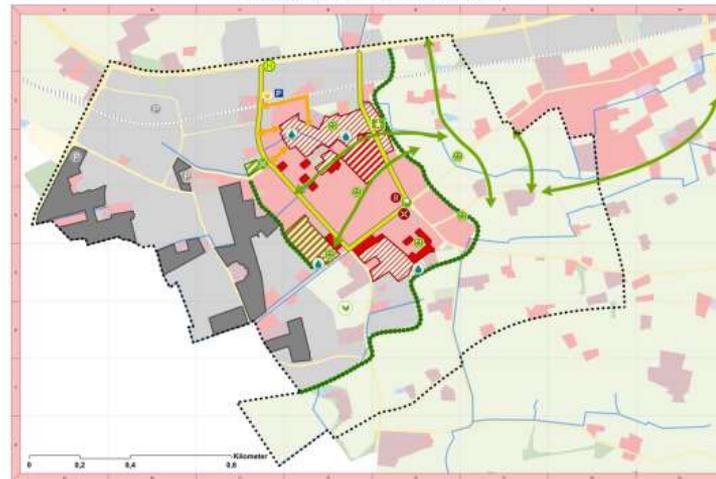
Stärkung des Gewerbestandes



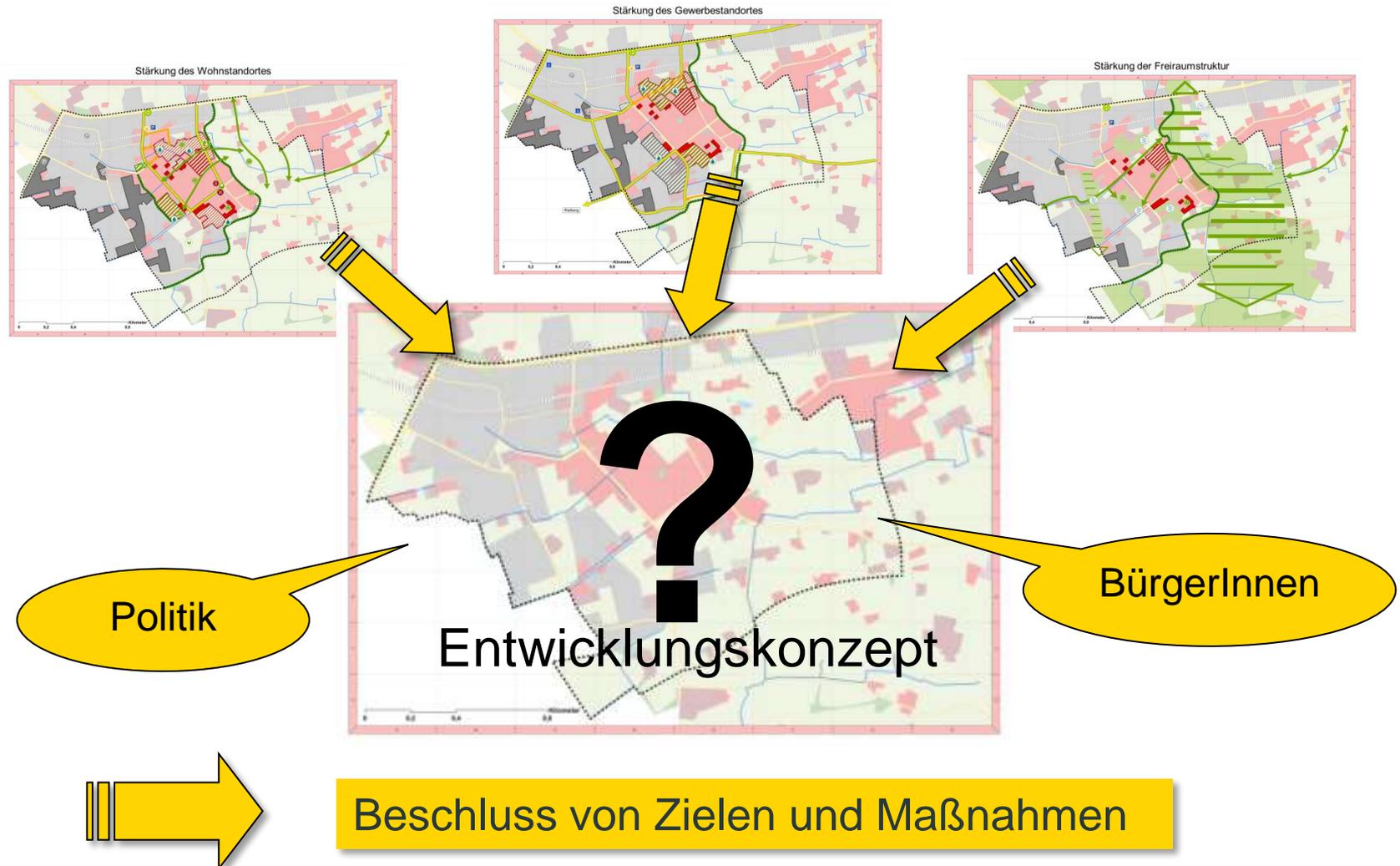
Stärkung der Freiraumstruktur



Stärkung des Wohnstandortes

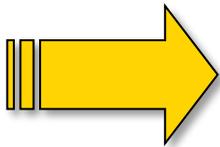


## Phase 2: Entwicklungskonzept



## Arbeitsschritte

- *Arbeitsphase BKR: Abschluss Phase 2 (Entwicklungsoptionen)*
- Vorstellung im **BPUA** Sommer 2019
- Beschluss der Entwicklungsstudie im **Rat** Herbst 2019



Dokumentation auf der Homepage der Stadt Verl

**Broschüre**



# Entwicklungsstudie Eiserstraße



**Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit!**



**BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft**  
Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt

