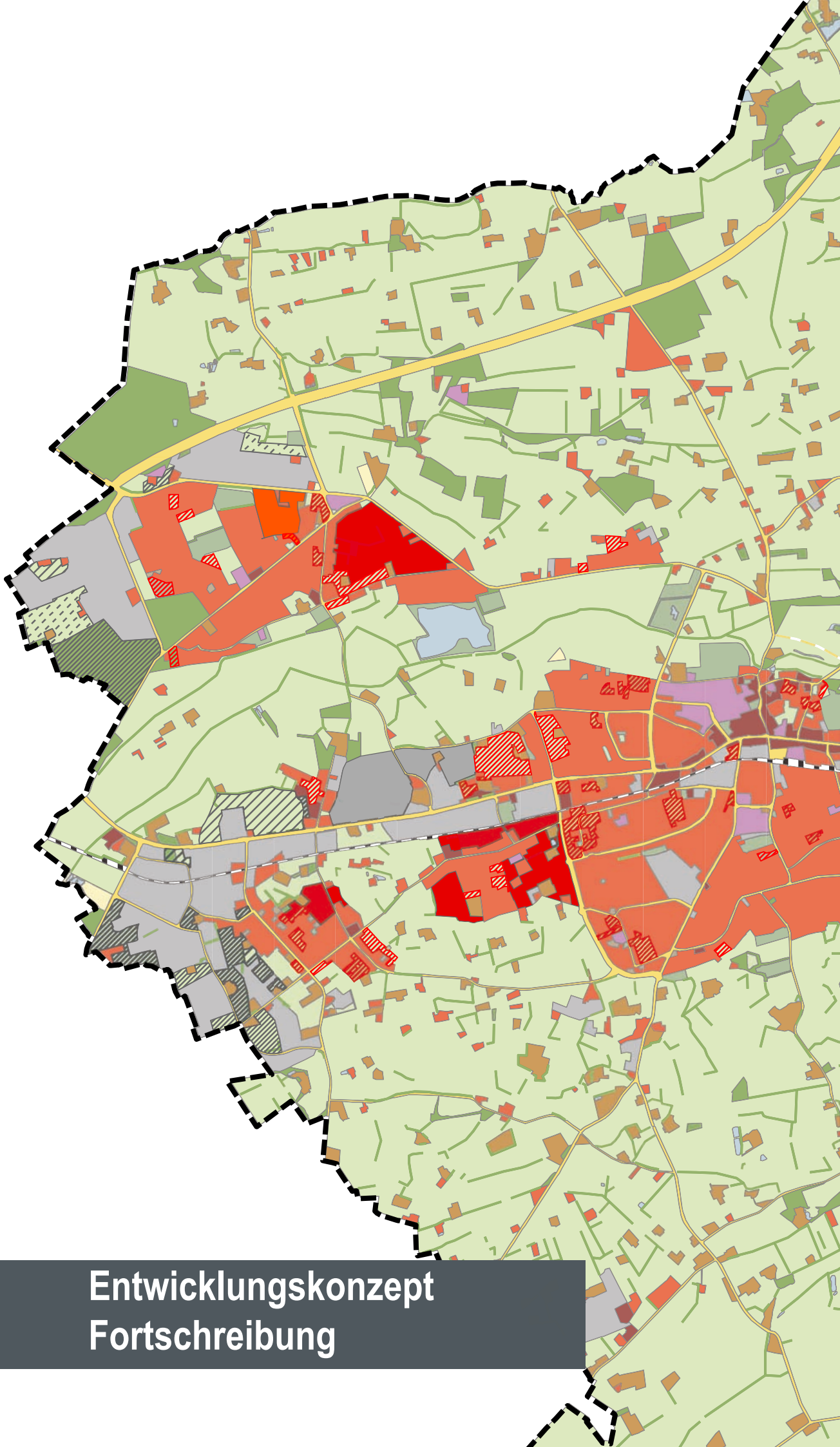


Entwicklungskonzept  
Fortschreibung





Auftraggeber	Gemeinde Verl Postfach 1164 33398 Verl
	Tel: 05246 – 96 10 • Fax: 05246 – 96 11 95 E-Mail: <a href="mailto:verl@gt-net.de">verl@gt-net.de</a> Internet: <a href="http://www.verl.de">www.verl.de</a>
Auftragnehmer	BKR Aachen Castro & Hinzen Stadt- und Umweltplanung Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen
	Tel: 0241 – 470 580 • Fax: 0241 – 470 5815 E-Mail: <a href="mailto:info@bkr-ac.de">info@bkr-ac.de</a> Internet: <a href="http://www.bkr-ac.de">www.bkr-ac.de</a>
Bearbeitung	Dipl. Ing. Andrea Kranefeld Dipl. Ing. Jens Müller
Projektnummer	30609
Auflage	60
Stand	Dezember 2008



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1. Planungsanlass.....	3
1.2. Vorgehensweise.....	4
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE</b> .....	<b>7</b>
2.1. Natürliche Grundlagen .....	9
2.2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen .....	10
2.2.1. Siedlungsentwicklung .....	10
2.2.2. Flächennutzungen .....	11
2.2.3. Siedlungsstruktur.....	12
2.3. Verkehr .....	17
2.4. Demographische Grundlagen.....	19
2.4.1. Bevölkerungsstruktur.....	19
2.4.2. Bevölkerungsentwicklung bis 2006 .....	21
2.5. Wohnen.....	24
2.5.1. Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	24
2.6. Wirtschaft .....	26
2.6.1. Wirtschaftsstruktur .....	26
2.6.2. Landwirtschaft .....	29
2.6.3. Industrie und Gewerbe .....	30
2.6.4. Handel und Dienstleistungen .....	31
2.7. Vorgaben kommunaler Planungen.....	33
2.7.1. Flächennutzungsplanung .....	33
2.7.2. Bebauungsplanung .....	34
2.7.3. Satzungsbereiche.....	34

<b>2.8. Bauflächenpotenziale</b> .....	<b>37</b>
2.8.1. Wohn- und Mischbauflächen.....	37
2.8.2. Gewerbeflächen.....	38
<b>2.9. Ausgewählte sonstige Nutzungen</b> .....	<b>43</b>
2.9.1. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	43
2.9.2. Freizeit / Sport / Erholung .....	46
<b>2.10. Umweltsituation</b> .....	<b>47</b>
2.10.1. Luft.....	47
2.10.2. Lärm.....	48
<b>2.11. Funktionale Verflechtungen mit benachbarten Gemeinden</b> .....	<b>50</b>
<b>2.12. Stärken und Schwächen sowie Chancen und Bindungen</b> .....	<b>53</b>
<b>3. PROGNOSEN UND ZIELE</b> .....	<b>59</b>
<b>3.1. Einwohnerstruktur und Entwicklung</b> .....	<b>61</b>
3.1.1. Entwicklung der Bevölkerung.....	61
3.1.2. Entwicklung der Altersstruktur.....	65
<b>3.2. Siedlungs- und Wohnungsbaustruktur</b> .....	<b>70</b>
3.2.1. Allgemeine Siedlungsentwicklung.....	70
3.2.2. Entwicklung des Wohnflächenbedarfs .....	71
3.2.3. Baulandprognose für Wohnbauflächen.....	73
<b>3.3. Wirtschaftsstruktur</b> .....	<b>76</b>
3.3.1. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung.....	76
3.3.2. Erwerbspersonen.....	76
3.3.3. Beschäftigtenstruktur .....	78
3.3.4. Gewerbeflächenbedarf.....	81
<b>3.4. Gemeinbedarf und Infrastruktureinrichtungen</b> .....	<b>84</b>
3.4.1. Kindergärten .....	84
3.4.2. Grundschulen.....	85
3.4.3. Schulen der Sekundarstufe.....	86

3.4.4. Senioren.....	87
<b>3.5. Ziele übergeordneter Planungen .....</b>	<b>89</b>
3.5.1. Landesplanung.....	89
3.5.2. Regionalplanung .....	89
3.5.3. Landschaftsplanung .....	91
<b>4. KONZEPT .....</b>	<b>95</b>
<b>4.1. Entwicklungsziele und Leitbilder .....</b>	<b>97</b>
4.1.1. Siedlungsstruktur.....	97
4.1.2. Umwelt- und Freiraumentwicklung .....	98
4.1.3. Wohnen.....	98
4.1.4. Gewerbe.....	98
4.1.5. Kultur- und Sozialbereich .....	99
4.1.6. Verkehr.....	99
<b>4.2. Flächenauswahl und –bewertung.....</b>	<b>101</b>
4.2.1. Flächenauswahl .....	101
4.2.2. Bewertungskriterien.....	107
4.2.3. Bewertung der Entwicklungsflächen.....	108
<b>4.3. Räumlich-funktionales Konzept .....</b>	<b>117</b>
<b>5. LITERATUR .....</b>	<b>119</b>
<b>5.1. Daten zur Gemeinde Verl und der Region .....</b>	<b>121</b>
<b>5.2. Literatur .....</b>	<b>122</b>
<b>5.3. Gesetze und Verordnungen .....</b>	<b>123</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.2-1:	Siedlungsentwicklung der Gemeinde Verl bis 2006 .....	10
Abbildung 2.2-2:	Flächennutzungen im regionalen Vergleich .....	11
Abbildung 2.2-3:	Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Verl 2006 .....	13
Abbildung 2.3-1:	Straßennetz in Verl, 2006 .....	17
Abbildung 2.4-1:	Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich .....	19
Abbildung 2.4-2:	Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 1994 und 2004 .....	20
Abbildung 2.4-3:	Entwicklung der Einwohnerzahlen 1987 – 2005 .....	21
Abbildung 2.4-4:	Die Bevölkerungsentwicklung Verls 1990 – 2004 .....	23
Abbildung 2.5-1:	Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich .....	24
Abbildung 2.5-2:	Wohnungsfertigstellungen im Verhältnis zum Gebäudebestand .....	25
Abbildung 2.6-1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Berufsbereichen 1994 und 2004 im regionalen Vergleich.....	26
Abbildung 2.6-2:	Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2004 im regionalen Vergleich .....	28
Abbildung 2.6-3:	Landwirtschaftliche Betriebsgrößen 2003 im regionalen Vergleich .....	29
Abbildung 2.6-4:	Anteil der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe im regionalen Vergleich .....	30
Abbildung 2.10-1:	Screening der Geräuschbelastung tags.....	48
Abbildung 2.11-1:	Bevölkerungsentwicklung Kreis Gütersloh.....	50
Abbildung 2.11-2:	Bevölkerung im Kreis Gütersloh 1994 und 2004.....	51
Abbildung 2.11-3:	Berufsein- und –auspendler Verls.....	52



Abbildung 3.1-1:	Bevölkerungsentwicklung und Prognosen Verl 2020 .....	62
Abbildung 3.1-2:	Bevölkerungsprognose Verl 2020 .....	65
Abbildung 3.1-3:	Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen 2004 bis 2020 (2004 = 100).....	67
Abbildung 3.1-4:	Altersstruktur der Bevölkerung Verls, Prognosen 2010 und 2020 .....	67
Abbildung 3.1-5:	Alterstruktur der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2020 .....	68
Abbildung 3.2-1:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person .....	72
Abbildung 3.3-1:	Prognose der Erwerbspersonen nach Altersstufen.....	77
Abbildung 3.3-2:	Entwicklung der Beschäftigtenstruktur in Verl nach Berufsbereichen 2000 – 2004 .....	78
Abbildung 3.5-1:	Zeichnerische Darstellung des Gebietsentwicklungsplans 2004 .....	90
Abbildung 3.5-2:	Schutzgebiete in Verl .....	92
Abbildung 4.2-1:	Übersicht der potenziellen Entwicklungsflächen .....	102

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.2-1:	Flächennutzungen der Gemeinde Verl.....	12
Tabelle 2.4-1:	Die Bevölkerungsentwicklung Verls 1990 – 2004 .....	22
Tabelle 2.7-1:	Bilanz des Flächennutzungsplans.....	33
Tabelle 2.8-1:	Bauflächenpotenziale für Wohn- und Mischbauflächen .....	38
Tabelle 2.8-2:	Gewerbliche Flächenangebote in Verl .....	39
Tabelle 2.8-3:	Anzahl ungenutzter gewerblicher Flächen in Verl 2007 .....	40
Tabelle 2.9-1:	Übersicht der vorhandenen Kindergartenplätze.....	43

Tabelle 2.9-2:	Grundschulen in Verl 2006.....	44
Tabelle 2.9-3:	Schulzentrum Verl 2006.....	45
Tabelle 2.10-1:	Luftschadstoffkonzentrationen 2005 .....	47
Tabelle 3.1-1:	Bevölkerungsstand 2004 und Prognose 2020 nach Altersgruppen.....	66
Tabelle 3.2-1:	Berechnung des Bruttowohnbaulandbedarfs für Verl 2020 .....	73
Tabelle 3.2-2:	Baulandbedarf pro Einwohner, Bestand und Prognose .....	74
Tabelle 3.3-1:	Erwerbspersonenprognose Verl 2020.....	77
Tabelle 3.3-2:	Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (inkl. Pendlerüberschuss) in den Berufsbereichen für Verl 2020.....	79
Tabelle 3.3-3:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Gewerbegebieten in Verl 2004 .....	80
Tabelle 3.3-4:	Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) für Verl 2020.....	81
Tabelle 3.3-5:	Ermittlung der neu auszuweisenden Gewerbeflächen bis 2020 .....	82
Tabelle 3.4-1:	Altersstruktur der Kindergartenkinder .....	84
Tabelle 3.4-2:	Altersstruktur der Grundschul Kinder.....	85
Tabelle 3.4-3:	Aufnahmekapazität der Schulanlagen .....	85
Tabelle 3.4-4:	Altersstruktur der Sekundarstufen I und II.....	86
Tabelle 3.4-5:	Altersstruktur der Senioren .....	87

## Übersichtsverzeichnis

Übersicht 2.12-1:	Stärken-Schwächen-Analyse der Gemeinde Verl .....	53
Übersicht 2.12-2:	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung .....	54
Übersicht 4.2-1:	Größe und Lage der untersuchten Entwicklungsflächen (GE).....	103
Übersicht 4.2-2:	Größe und Lage der untersuchten Entwicklungsflächen (W, M).....	103

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Realnutzung .....	15
Karte 2:	Planungsrecht .....	35
Karte 3:	Baulandreserven .....	41
Karte 4:	Restriktionen .....	57
Karte 5:	Entwicklungskonzept.....	105



# **1. EINFÜHRUNG**



## 1.1. Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Verl hat 1998 das Entwicklungskonzept Verl 2010 als Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung der nächsten zehn bis zwölf Jahre beschlossen. Für die Analyse der Ausgangssituation wurden überwiegend verschiedene Strukturdaten aus der ersten Hälfte der 90er Jahre herangezogen; die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnbau-, Gewerbeflächen- und Infrastrukturbedarfs zielten auf das Jahr 2010.

Ein Teil der im Entwicklungskonzept Verl 2010 vorbereiteten Entwicklungsstandorte ist heute planungsrechtlich gesichert bzw. realisiert. Da die Landesregierung NRW überdies bei der Genehmigung des Regionalplans (früher: Gebietsentwicklungsplan – GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld den von der Gemeinde im Tausch mit verschiedenen Reserveflächen gewünschten Standort Verl-Nord nicht berücksichtigt hat, besteht auf mittlere und längere Sicht ein erhebliches Defizit an Entwicklungsflächen.

Schließlich sind in den letzten Jahren maßgebliche Änderungen von Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung erkennbar, die eine Überprüfung und Aktualisierung des Entwicklungskonzepts Verl mit dem neuen Planungshorizont 2020 angeraten erscheinen lassen. Zu diesen zu prüfenden Rahmenbedingungen zählen u.a.

- Der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf Wohn- und Versorgungsangebote
- Veränderungen in der Mobilitätsnachfrage
- Erosion der Ortszentren / Dorfkern (Rückgang alteingesessener Fachgeschäfte, veränderte Standortpräferenzen und Standortansprüche von Filialisten)
- Standortpräferenzen und Erweiterungswünsche mittelständischer Betriebe
- Rückgang der Schülerzahlen u.a. als Folge neuer Angebote in Nachbarkommunen
- Neue Verwaltungsaufgaben bei Stadtwerdung (> 25.000 EW)
- Neue gesetzliche Anforderungen (BauGB, BNatSchG / LG, WHG / LWG u.a.m.)
- Darstellungen des 2004 verabschiedeten Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld
- Modifikation landesplanerischer Ziele / Schwerpunktsetzungen
- Veränderungen in der Förderlandschaft (Fortfall Eigenheimzulage, Pendlerpauschale)

Mit der **Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Verl** werden – ausgehend von den statistischen Daten des Landesamtes für Daten und Statistik NRW (LDS) 2004/2005, einer aktualisierten Situationsdiagnose 2006 und den prognostizierbaren Entwicklungen von Bevölkerung, Siedlung, Wirtschaft und Infrastruktur bis zum Jahre 2020 – verlässliche und zukunftsweisende Entwicklungsperspektiven im gesamten Gemeindegebiet, wie auch in seinen Teilräumen aufgezeigt. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) geht es

darum, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen.

## 1.2. Vorgehensweise

Alle bisher im Entwicklungskonzept 2010 dargestellten, entwicklungsrelevanten Sachverhalte, Rahmenbedingungen und Annahmen wurden kritisch überprüft und entsprechend der veränderten Anforderungen geändert, aktualisiert oder erneuert:

- Kein Änderungsbedarf  
soweit keine inhaltliche Änderung erforderlich war, erfolgten nur redaktionelle Anpassungen und kurze Verweise auf das Entwicklungskonzept 2010 bzw. kurze Zusammenfassungen

*z.B. Kap. 2, Natürliche Grundlagen, Pendlerbeziehungen, Landesplanung*

- Aktualisierungsbedarf  
vorhandene Tabellen, Schaubilder, Texte wurden mittels aktueller Daten ergänzt. Aktuelle Entwicklungen wurden in Fortführung des Entwicklungskonzept 2010 beschrieben und angepasst

*z.B. Kap. 2, Bestandssituation: Flächennutzung, Demographische Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur, Schülerzahlen u.a.m.*

- Erneuerungsbedarf  
neue Sachverhalte, Qualitäten, Ziele, Methoden, Berechnungsverfahren u.a. finden ihren Niederschlag in neuen textlichen Erläuterungen bzw. neuen Karten und Abbildungen

*z.B. Kap. 3, Prognosen und Ziele: Bevölkerungsprognose, Flächenbedarf u.a.m.  
sowie Kap. 4, Räumliches Konzept*

Zeitgleich hat die Gemeinde Verl eine Fortschreibung der Verkehrsstädtebaulichen Untersuchung an die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG Aachen in Auftrag gegeben. Aufbauend auf einer Verkehrszählung an ausgewählten Standorten im September 2006 wurden die heutigen Verkehrsverhältnisse ermittelt sowie verschiedene Prognose-Situationen berechnet.

Der Prognose-Nullfall zeigt aufbauend auf der Verkehrsanalyse 2006 die Verkehrssituation im Jahr 2020 unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie die mit sehr großer Wahrscheinlichkeit realisierten Maßnahmen wie bspw. die Nord-Osttangente und die planungsrechtlich vorbereiteten Siedlungsentwicklungen im Wohnungs- und Gewerbebau. In den Planfällen 1 bis 3 wurden die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Entwicklungsflächen sowie mögliche neue Verkehrsverbindungen untersucht.



Die Analyse und die Planfälle wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Verl und dem Büro BKR erstellt. Auf eine Wiedergabe der Verkehrsuntersuchung wird daher im Entwicklungskonzept verzichtet.

Der Erarbeitungsprozess wurde durch einen Arbeitskreis aus politischen Entscheidungsträgern und leitenden Verwaltungsbeamten der Gemeindeverwaltung Verl begleitet, damit die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes als verlässliche und tragfähige Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde / Stadt Verl auf einen breiten Konsens gestützt ist.

Seine Aufgaben waren u.a.

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

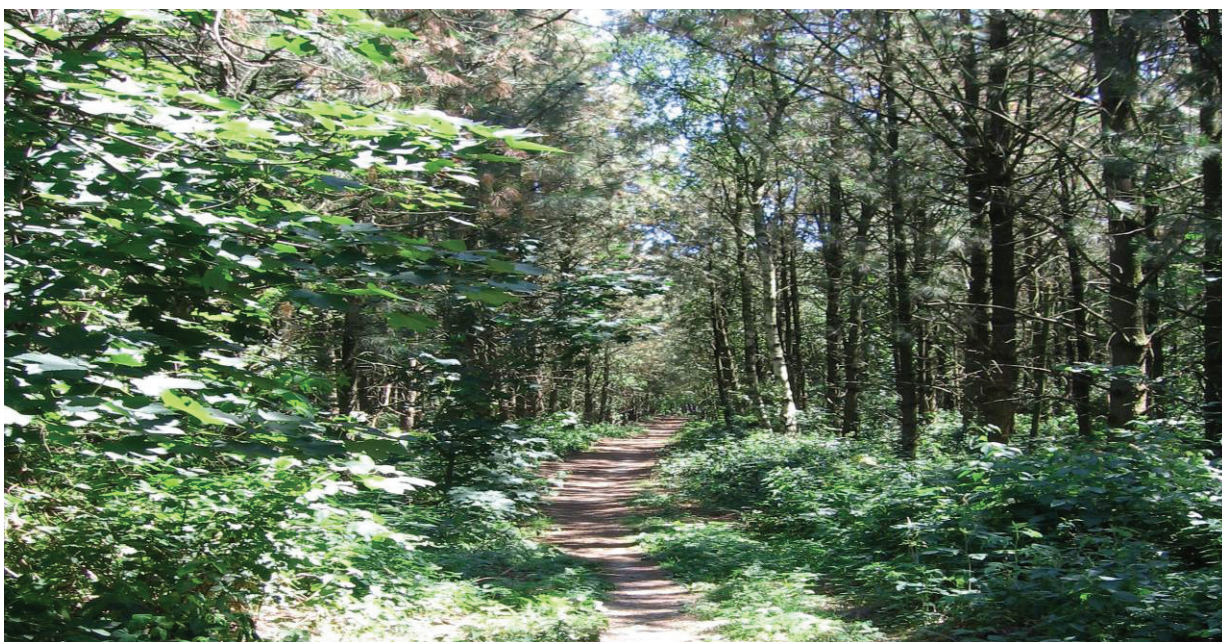


## **2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE**



## 2.1. Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen sind ausführlich im Entwicklungskonzept Verl 2010 beschrieben. In den letzten 10 Jahren erfolgten keine wesentlichen Veränderungen, so dass die damals ermittelten Grundlagen auch für die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes 2020 herangezogen wurden.



### ZUSAMMENFASSUNG:

- Die Landschaft ist durch ein nahezu ebenes, bzw. sehr flach hügeliges Relief mit geringer Neigung in südwestliche Richtung geprägt.
- Eine für das Münsterland charakteristische Parklandschaft mit einem kleinteiligen Wechsel von Acker- und Grünlandflächen sowie gliedernden Hecken und baumumstandenen Einzelhöfen prägen das Landschaftsbild Verls.
- In Verl kommen nahezu flächendeckend Böden mit besonderen Standorteigenschaften und hohem Biotopentwicklungspotential vor, die in der Bundesrepublik vergleichsweise selten und schutzwürdig sind. Stellenweise haben sich Niedermoorböden gebildet.
- Auffällig ist der unverändert niedrige Waldanteil von nur 6% im Gemeindegebiet.
- Der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist entsprechend den Bodenverhältnissen mit ca. 34% sehr hoch.

## 2.2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen

### 2.2.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Siedlungsentwicklung Verls orientierte sich in den letzten 10 Jahren wesentlich an den Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes 2010. Dabei lagen die Schwerpunkte in der Stärkung des Ortsteils Sürenheide, wo größere neue Wohngebiete für Einfamilienhäuser angelegt wurden, die heute bereits überwiegend bebaut sind. Ein weiteres großes Baugebiet wird derzeit im Südwesten Verls erschlossen, wo nun die ersten Wohngebäude errichtet werden. Darüber hinaus erfolgten Arrondierungen der bestehenden Siedlungsbereiche in Verl-West und Kaunitz.

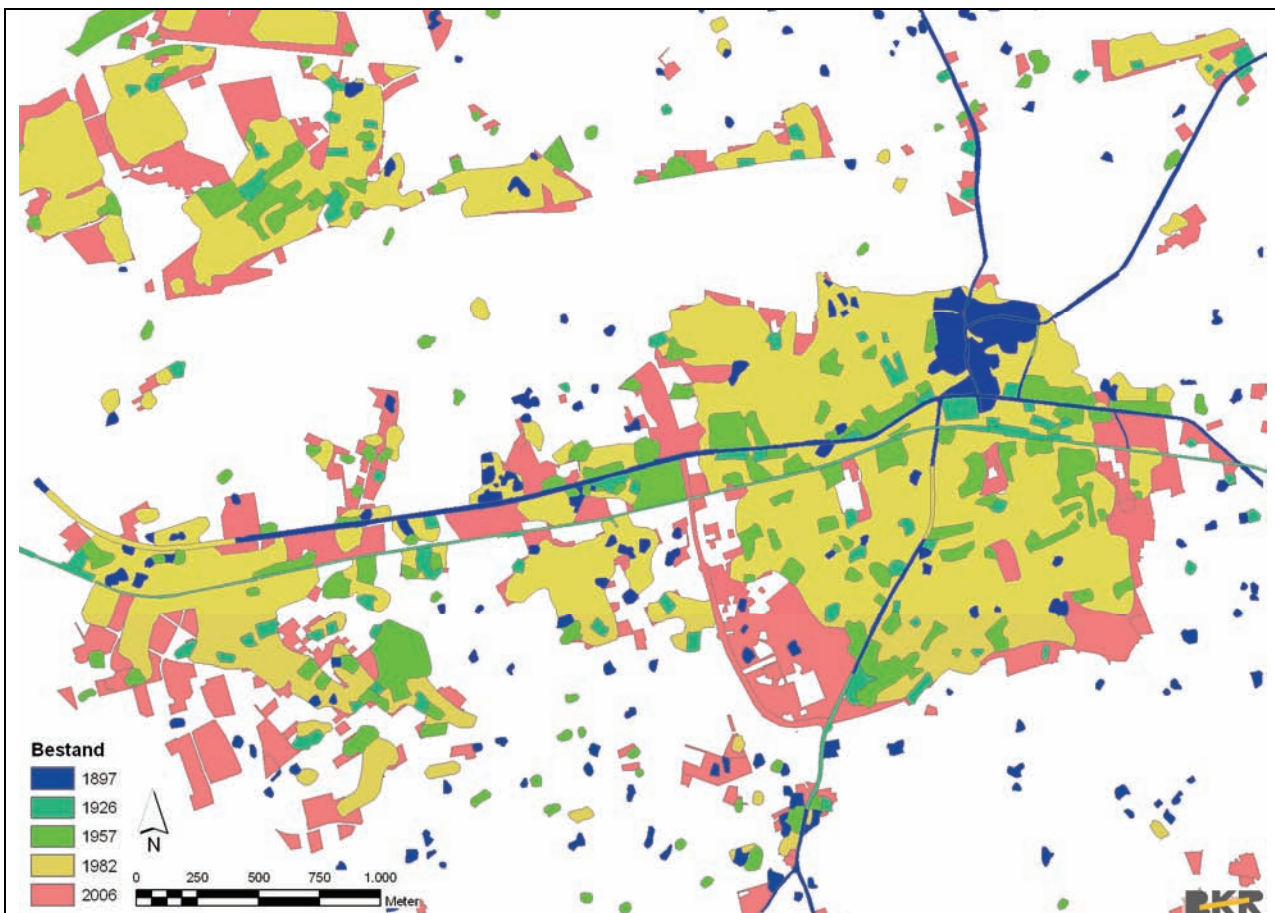


Abbildung 2.2-1: Siedlungsentwicklung der Gemeinde Verl bis 2006

Die gewerbliche Siedlungsentwicklung konzentrierte sich vorrangig auf die Ergänzung des Gewerbegebietes Eiserstraße, wo die vorhandenen Bauflächen-Potenziale aufgefüllt und eine Erweiterung nach Süden Richtung Basternkamp vollzogen wurde. Derzeit wird die Erschließung

des Gewerbestandortes Sürenheide-Waldstraße sowie die betriebsgebundene Erweiterung in Kaunitz vorbereitet.

## 2.2.2. FLÄCHENNUTZUNGEN

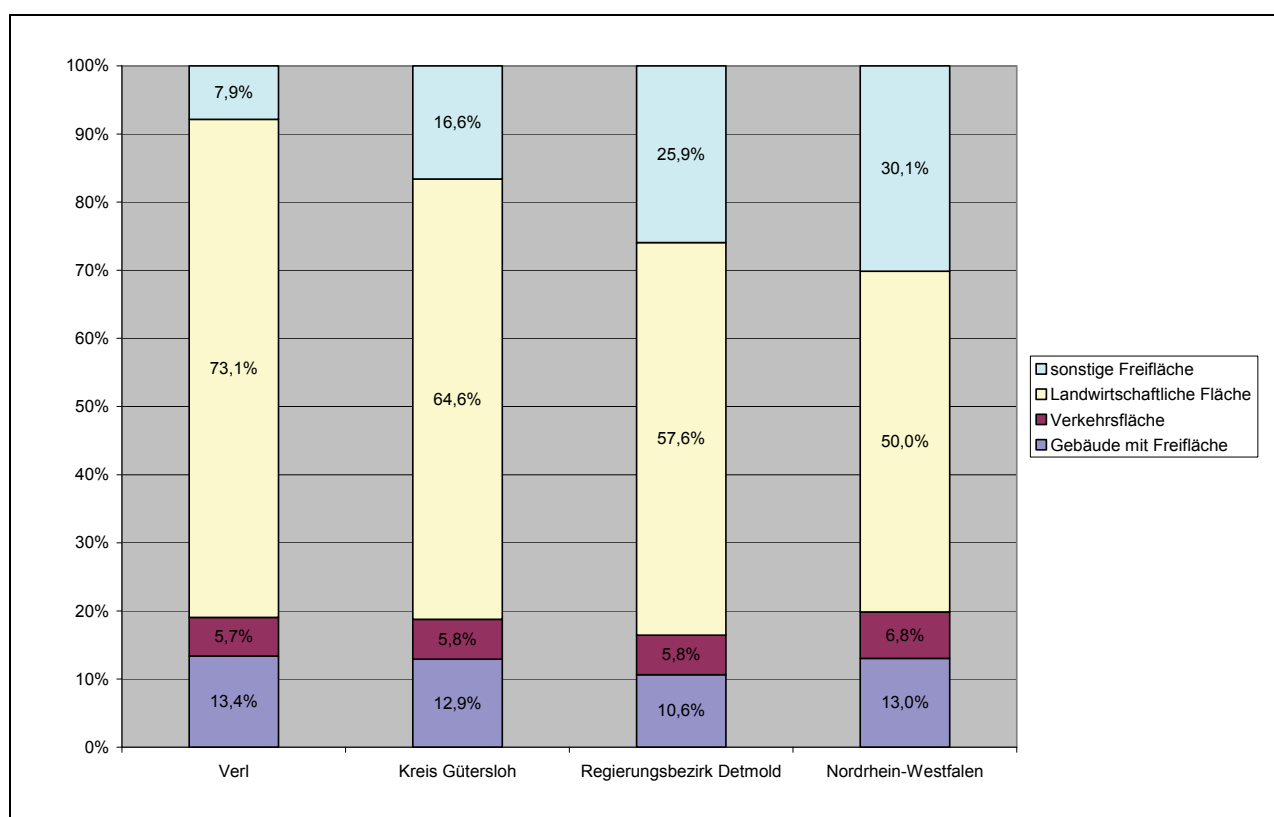


Abbildung 2.2-2: Flächennutzungen im regionalen Vergleich

LDS NRW regional 2005; Katasterfläche nach Nutzungsarten; unter ‚sonstige Freifläche‘ sind die Kategorien ‚Erholungsfläche‘, ‚Friedhofsfläche‘, ‚Moor‘, ‚Heide‘, ‚Waldfläche‘, ‚Wasserfläche‘, ‚Abbauland‘ und ‚Flächen anderer Nutzung‘ zusammengefasst.

Die Auswertung der statistischen Daten des LDS aus dem Jahr 2004 zeigt die weiterhin umfangreiche Siedlungstätigkeit in Verl. Der Anteil der Flächen für Gebäude mit dazu gehörenden Freiflächen ist in den letzten 10 Jahren überdurchschnittlich stark von 11,5% auf 13,4% des Gemeindeflächenanteils angewachsen. Zusammen mit den Verkehrsflächen beträgt der Zuwachs der Siedlungsflächen 177 ha (diese entsprechen im Jahr 2020 19,1% des Gemeindeflächenanteils).

Damit übersteigt die anteilige Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke an der Gesamfläche der Gemeinde Verl die Durchschnittswerte für den Kreis Gütersloh (18,7%) sowie den Regierungsbezirk Detmold (16,4%) und entspricht inzwischen den Durchschnittswerten für Nordrhein-Westfalen einschließlich seiner dicht besiedelten Agglomerationsräume.

Entsprechend verringerte sich der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen, der jedoch immer noch knapp  $\frac{3}{4}$  der gesamten Gemeindefläche beansprucht. Dies ist wesentlich durch den geringen Waldanteil der Gemeinde begründet, der zu den sonstigen Freiflächen gezählt wird.

		1994		2004	
		ha	Anteil (%)	ha	Anteil (%)
Siedlungsflächen	Gebäude- und zugehörige Freifläche, Betriebsfläche	817	11,5%	955	13,4%
	Verkehrsfläche	383	5,4%	405	5,7%
	Erholungsfläche	25	0,4%	42	0,6%
Gesamt (Zwischensumme)		1.225	17,2%	1.402	19,6%
Freiflächen	Landwirtschaftliche Fläche	5.412	75,9%	5.215	73,1%
	Waldfläche	448	6,3%	453	6,3%
	Wasserfläche	33	0,5%	55	0,8%
	Moor, Heide, Unland	8	0,1%	7	0,1%
	sonstige	5	0,1%	4	0,1%
Gesamt (Zwischensumme)		5.906	82,8%	5.734	80,4%
Summe		7.131	100,0%	7.136	100,0%

Tabelle 2.2-1: Flächennutzungen der Gemeinde Verl

LDS NRW regional 2005; Katasterfläche nach Nutzungsarten am 31.12.

### 2.2.3. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Verl zählt siedlungsstrukturell zu den Agglomerationsräumen in hoch verdichteten Kreisen. Bedingt durch das starke Wachstum der Bevölkerung wird der ehemals ländlich ausgebildete Siedlungscharakter von städtischen Siedlungsstrukturen überprägt. Ehemals gestreut liegende Einzelhöfe werden zunehmend von Einfamilienhausgebieten umringt, die in ihrer Ausprägung genau so auch am Rande einer Großstadt angelegt sein könnten. Bei der Ausweisung der neuen Wohngebiete wurde in Verl darauf geachtet, die vorhanden historischen Dorfstrukturen im Kern zu wahren und behutsam zu ergänzen, um so die Entwicklung eines für den westfälischen Raum untypischen Straßendorfes zu vermeiden.

Dadurch ist die Siedlungsstruktur Verls auch heute noch wesentlich von großen, homogenen Wohnsiedlungsbereichen mit einem hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet.



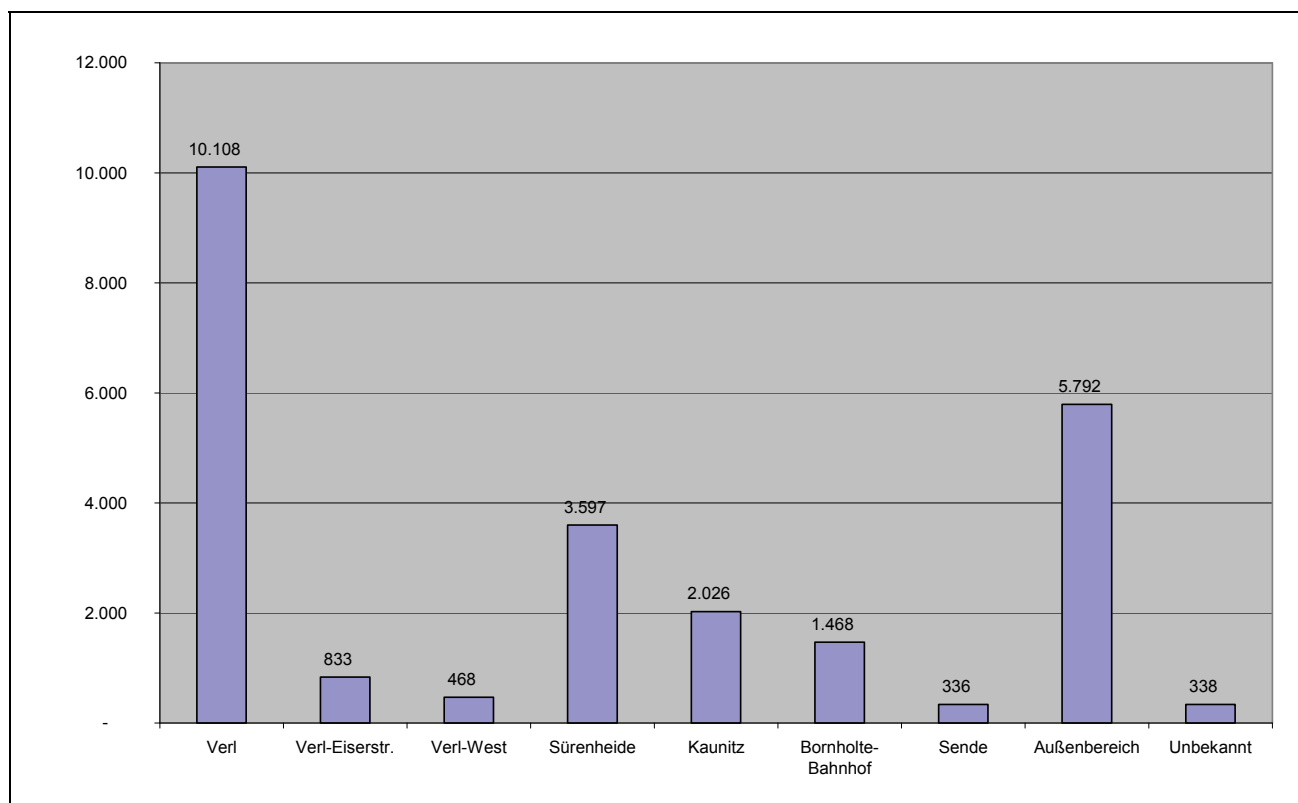


Abbildung 2.2-3: *Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Verl 2006*  
Gemeinde Verl; Stichtag: 14.09.2006

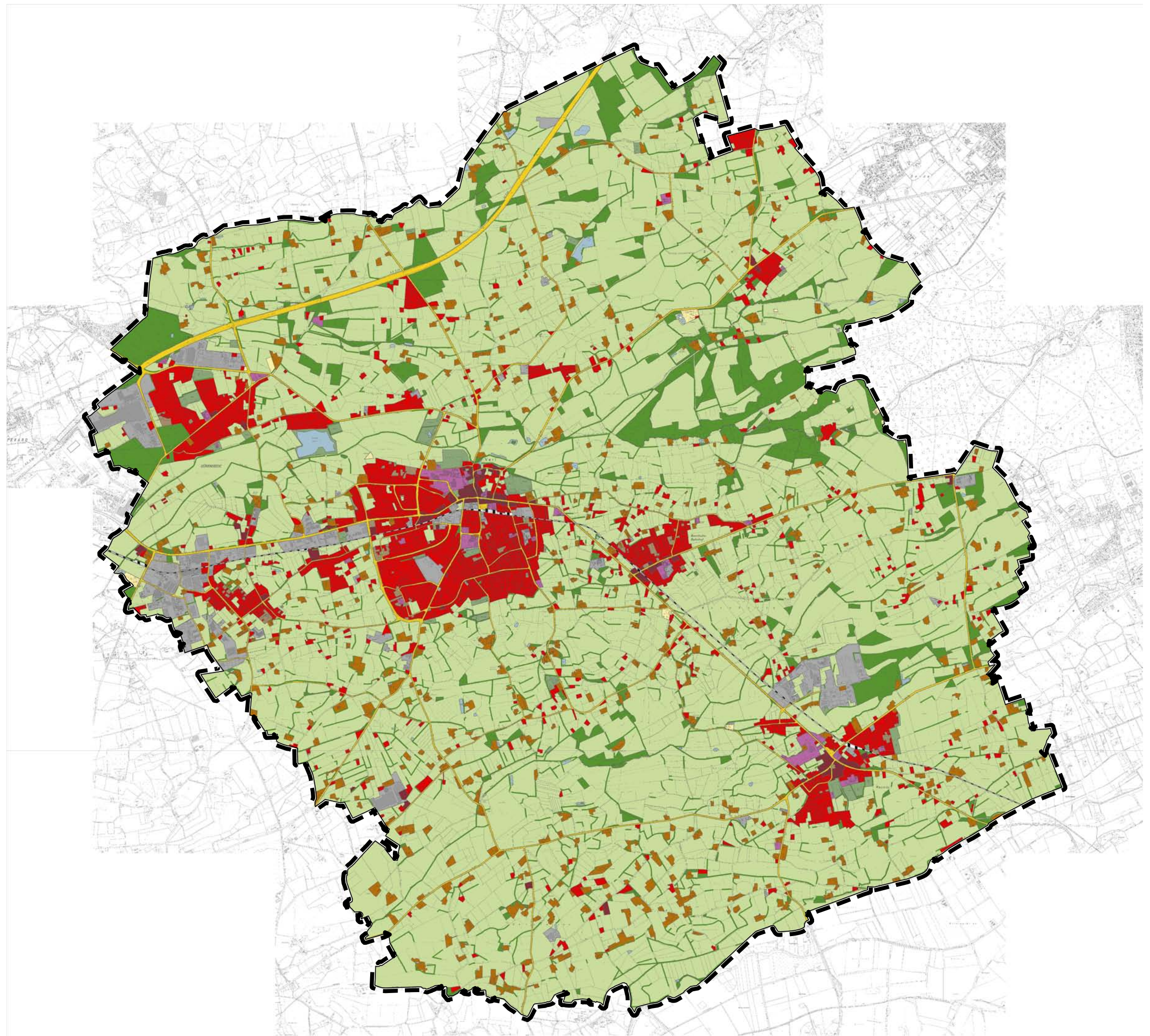
Bei der Betrachtung der Bevölkerungsverteilung innerhalb der Gemeinde Verl im Vergleich mit der Situation vor 10 Jahren ist die Umsetzung der damaligen Entwicklungsziele ablesbar. Ein Vergleich der Werte mit 1993 ist jedoch nur bedingt möglich, da die Abgrenzung der Ortsteile zum Außenbereich aufgrund der erfolgten Arrondierungen zu einer Verschiebung der Einwohnerzahlen führte. So wurden z.B. die heute getrennt ermittelten Einwohnerzahlen aus den Bereichen Eiserstraße und Verl-West vor 10 Jahren als Splittersiedlungen noch dem Außenbereich zugeordnet – entsprechend ist die Anzahl der außerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche lebenden Einwohner im Vergleich zu 1993 gesunken.

Die Bedeutung des Ortskerns Verls wurde durch Konzentration der neuen Siedlungsflächen am südöstlichen und südwestlichen Ortsrand weiter gestärkt. Hier leben inzwischen ca. 40% der gesamten Einwohner (2006: ca. 10.900, 1993: ca. 8.000 EW). Ein weiterer Siedlungsschwerpunkt wurde auf Sürenheide gelegt, wo heute ca. 1.000 Einwohner mehr leben (2006: ca. 3.600, 1993: ca. 2.600 EW).

Die Ortsteile Bornholte-Bahnhof und Kaunitz sind gemäß der Zielsetzung moderat um 200 bzw. 400 Einwohner gewachsen.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Verl liegt im Verdichtungsraum Bielefeld / Gütersloh an der bedeutenden Entwicklungsachse Dortmund – Hannover.
- Verl zählt siedlungsstrukturell zu den Agglomerationsräumen in hoch verdichteten Kreisen. Die Siedlungsstruktur Verls ist wesentlich von großen, homogenen Wohnsiedlungsbereichen gekennzeichnet. Der ehemals ländlich ausgebildete Siedlungscharakter von städtischen Siedlungsstrukturen überprägt.
- Die Bedeutung des Ortszentrums Verl wurde in den letzten 10 Jahren durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung weiter gestärkt. Ehemals gestreut liegende Einzelhöfe und Splittersiedlungen wurden durch Arrondierungen der Ortsteile integriert.
- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete wurden großflächig erweitert.
- Der Außenbereich ist von einer kleinteiligen parkähnlichen Landschaft mit zahlreichen Streusiedlungen und Einzelhöfen geprägt.
- Landwirtschaftliche Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Anteil des bewirtschafteten Grünlands ist seit 1994 um 3% gesunken, liegt jedoch höher als in den Vergleichsräumen.
- Der Anteil der Flächen für Gebäude mit dazu gehörenden Freiflächen ist in den letzten 10 Jahren überdurchschnittlich stark von 11,5% auf 13,4% des Gemeindeflächenanteils angewachsen. Zusammen mit den Verkehrsflächen beträgt der Zuwachs der Siedlungsflächen in diesem Zeitraum 177 ha.



**Karte 1  
Realnutzung**

- Bauflächen**
- Wohnbauflächen
  - Gemischte Bauflächen
  - Flächen mit landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden oder gemischte Nutzungen im Außenbereich
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Gemeinbedarfsflächen
- Grün- und Freiflächen**
- Brachen
  - Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Baumschulen
  - Öffentliche Grünflächen, Sportplätze, Kleingartenanlagen
  - Wasserflächen
  - Wald, Gehölzgruppen
- Verkehrsflächen**
- Klassifiziertes Straßennetz
  - Flächen für Bahnanlagen
- Sonstige Flächen**
- Ver- und Entsorgungsanlagen

**Entwicklungskonzept Verl  
Fortschreibung 2020**



## 2.3. Verkehr

Da zeitgleich zur Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Verl 2020 der 'Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Verl 2005 bis 2020' erstellt wurde, wird im Rahmen des Entwicklungskonzeptes auf eine Wiedergabe der einzelnen Ergebnisse verzichtet.

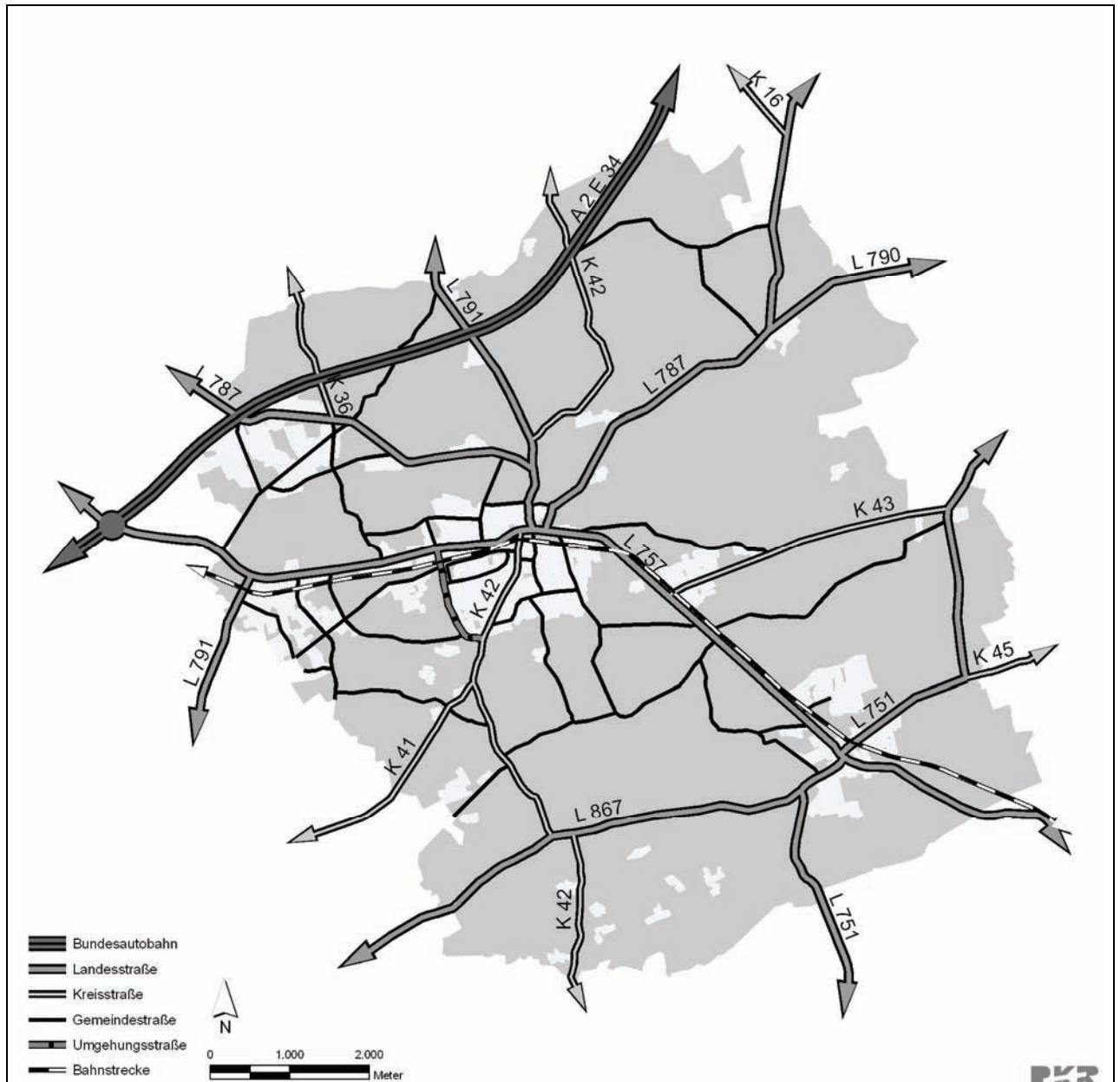


Abbildung 2.3-1: Straßennetz in Verl 2006

**ZUSAMMENFASSUNG**

- Die Gemeinde Verl liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A2 und ist somit sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.
- Die wichtigste überörtliche Verbindung mit dem höchsten Verkehrsaufkommen bildet die von Gütersloh nach Paderborn durch die Ortsteile Verl, Bornholte – Bahnhof und Kaunitz führende L 757.
- Die westliche Umfahrung des Ortskerns (Westtangente) ist realisiert, die Nord-Osttangente befindet sich im Planungsverfahren, eine südliche Ortsumgehung wurde verworfen.
- Das Gemeindegebiet von Verl wird von 5 Buslinien mit einer Anbindung an die Nachbarstädte erschlossen. Das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert sich entlang der Hapterschließungsstraßen.
- Aufgrund der radverkehrsfreundlichen Topographie wie auch der lockeren Siedlungsstruktur übernimmt der Radverkehr einen relativ hohen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen.

## 2.4. Demographische Grundlagen

### 2.4.1. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die Fortschreibung des LDS weist eine Bevölkerungszahl von **24.949 Einwohnern** zum 31.12.2007 auf. Die Gemeinde Verl verzeichnete am 30. Juni 2008 gemäß ihrer eigenen Fortschreibung 25.029 Einwohner.

Die Auswertung der demographischen Daten basiert auf dem Stand vom 31.12.2004; die Einwohnerzahl betrug damals 24.403. Der Anteil der weiblichen Bevölkerung betrug 48,5% (11.841 Einwohner).

In der Gemeinde lebten 2.385 Nichtdeutsche, etwa 9,8% der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil entspricht den durchschnittlichen Anteilen im Kreis Gütersloh und dem Land Nordrhein-Westfalen.

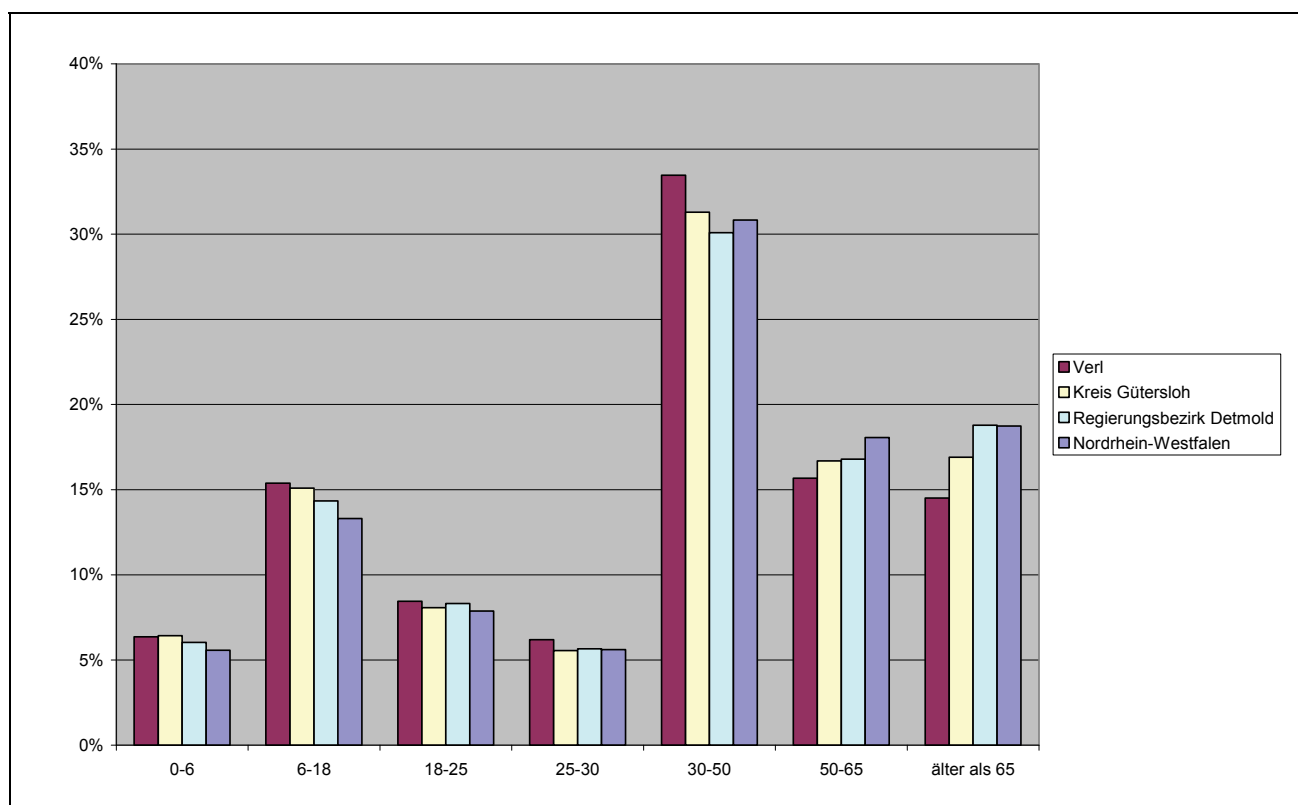


Abbildung 2.4-1: Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich  
LDS NRW regional 2005; Stichtag: 31.12.2004

Im regionalen Vergleich ist die Bevölkerung Verls immer noch jung, auch wenn sich die Altersgruppen verschoben haben. War es vor 10 Jahren noch die Altersstufe bis 30 Jahre, die deutlich überrepräsentiert war, sind nun die Altersstufen bis 50 Jahren stärker als im Durchschnitt der Vergleichsregionen vertreten. Insbesondere die 30-50-jährigen, die Altersgruppe der Erwerbstätigen, stellt prozentual einen überdurchschnittlichen Anteil. Die Altersstufen über 50 Jahre sind dagegen im Vergleich mit den anderen Regionen deutlich unterrepräsentiert (31% in Verl gegenüber 37% in NRW).

Das Durchschnittsalter in Verl betrug 2003 38,3 Jahre, im Kreis Gütersloh 39,8 Jahre und in NRW bereits 41,6 Jahre. Das Medianalter<sup>1</sup> liegt in Verl und den Vergleichsregionen ca. 1,5 Jahre niedriger: Verl 36,8 Jahre, Kreis Gütersloh 38,3 Jahre und NRW 40,2 Jahre.<sup>2</sup>

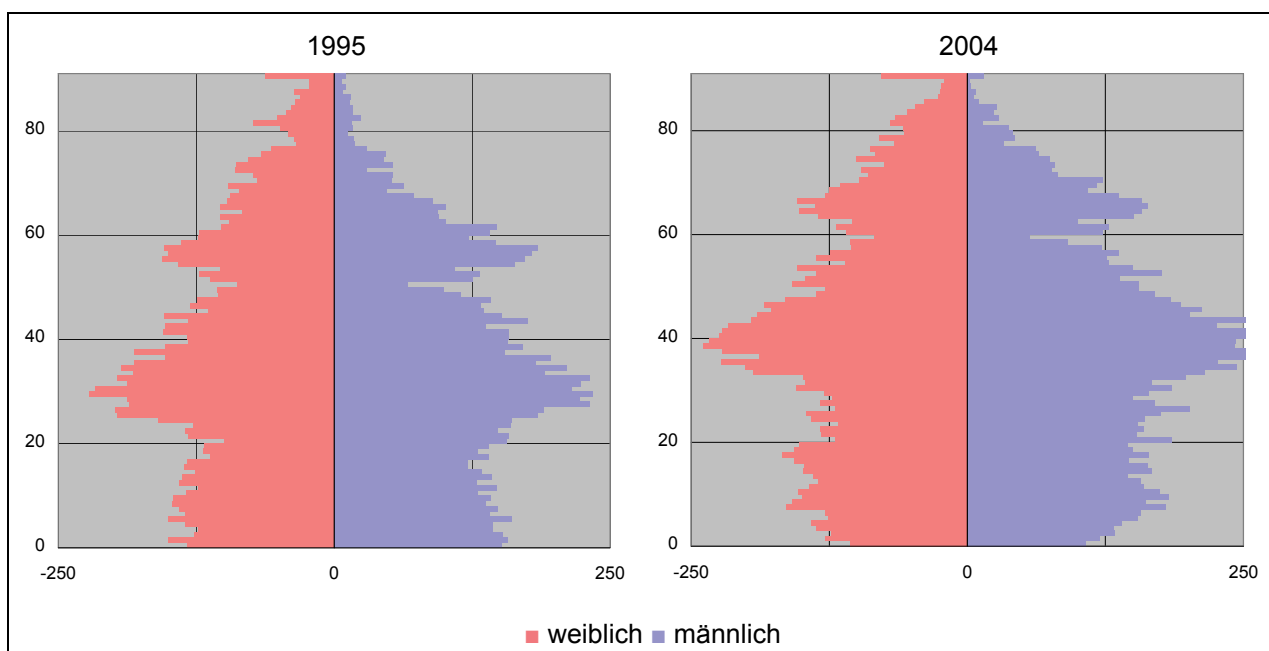


Abbildung 2.4-2: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 1994 und 2004

LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.

In Abbildung 2.4-2 ist die langsame Verschiebung der Altersgruppen ablesbar: der 'Baumstamm' wird unten schlanker und die geburtenstärkeren Jahrgänge um 1940 erreichen das Rentenalter. Auch wenn die Anzahl der Senioren in Verl zugenommen hat und weniger Kinder geboren werden, bleibt sie im Regionalvergleich eine Gemeinde mit 'junger' Bevölkerung, die von den Problemen, die landesweit aufgrund der demographischen Veränderungen mit zunehmender Anzahl von (nicht erwerbstätigen) Senioren zu betrachten sind, noch wenig betroffen ist.

<sup>1</sup> Das Medianalter gibt den Mittelwert der Altersverteilung wieder, d.h. 50% der Bevölkerung sind altersmäßig über dem Medianalter, 50% darunter.

<sup>2</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung, Aktion Demographischer Wandel, 2006



Der Einfluss des verhältnismäßig geringen Anteils der jungen Erwachsenen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren auf die Anzahl der Geburten ist bereits heute ablesbar.

## 2.4.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2006

Die Gemeinde Verl zeichnet seit ihrer Gründung im Jahr 1970 mit 15.529 Einwohnern ein hohes Bevölkerungswachstum. Mit Ausnahme der frühen achtziger Jahre ist ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Seit 1970 ist die Bevölkerungszahl Verls insgesamt um über die Hälfte (60%) angestiegen. Besondere Anstiege von über 2% sind in den Jahren 1988 → 1990 und 1995 → 1997 zu verzeichnen. Seit 1998 ist der Bevölkerungszuwachs unregelmäßig, 2003 sogar leicht negativ (-0,1%).

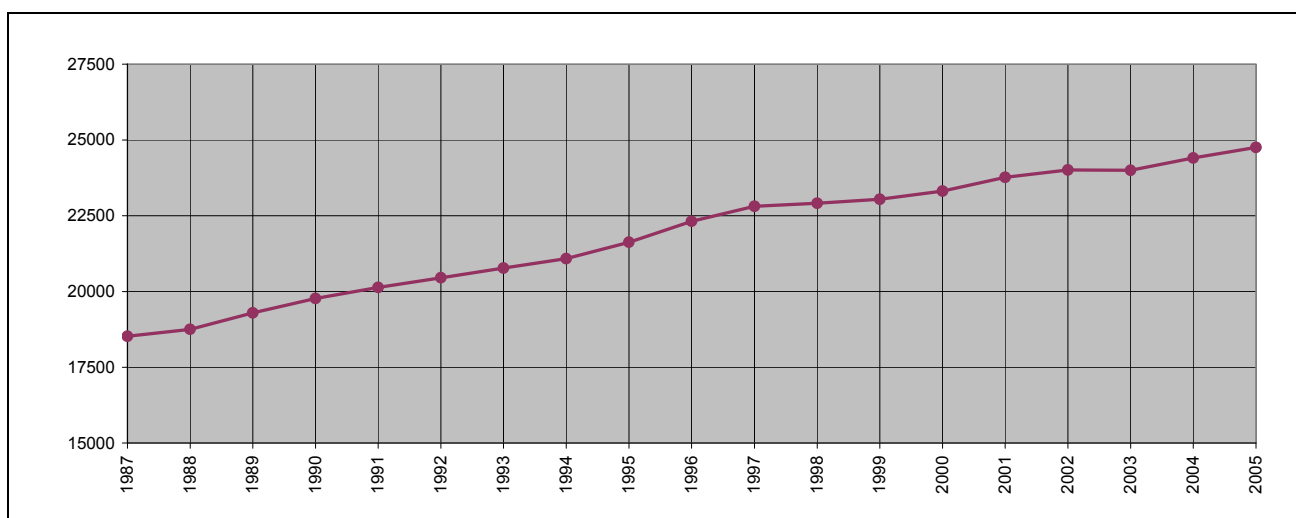


Abbildung 2.4-3: Entwicklung der Einwohnerzahlen 1987 – 2005

LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.

Bis Ende der neunziger Jahre werden in Verl jedes Jahr durchschnittlich 275 Kinder geboren; erst seit einigen Jahren zeigt sich ein Rückgang auf etwa 200 Geburten im Jahr 2004. Die Zahl der jährlichen Sterbefälle liegt dagegen seit Jahren recht konstant bei knapp 200. Bisher weist Verl daher einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, der im Jahr 2004 erstmalig gegen Null tendiert.

Auch der Wanderungssaldo weist, mit Ausnahme von zwei geringen Abwanderungsüberschüssen in den Jahren 1998 und 2003, eine positive Bilanz auf. Die Wanderungsbewegungen sind deutlichen Schwankungen unterworfen. Eine mögliche Erklärung ist die hohe Zahl von Wanderarbeitern in der Gemeinde. Seit 1995 folgen starken Zuzügen mit ca. 2 Jahren Verzögerung starke Abwanderungen.

Jahr	Bevölkerungsstand am 01.01.	Lebend Geborene	Gestorbene	Saldo der natürlichen Bevölkerungs- entwicklung	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Gesamtsaldo
1990	19.293	267	168	99	983	604	379	478
1991	19.771	261	183	78	973	687	286	364
1992	20.135	248	190	58	1.086	828	258	316
1993	20.451	270	190	80	1.133	892	241	321
1994	20.772	279	195	84	1.157	932	225	309
1995	21.081	277	170	107	1.414	976	438	545
1996	21.626	299	178	121	1.479	908	571	692
1997	22.318	318	176	142	1.416	1.063	353	495
1998	22.813	299	161	138	1.216	1.254	-38	100
1999	22.913	262	177	85	1.379	1.335	44	129
2000	23.042	276	206	70	1.350	1.147	203	273
2001	23.315	258	161	97	1.591	1.235	356	453
2002	23.768	239	180	59	1.530	1.343	187	246
2003	24.014	246	198	48	1.531	1.596	-65	-17
2004	23.997	207	194	13	1.787	1.394	393	406

*Tabelle 2.4-1: Die Bevölkerungsentwicklung Verls 1990 – 2004  
LDS NRW regional 2005*

Der Gesamtsaldo ist, bedingt durch die Wanderungsbewegungen, starken Schwankungen unterworfen (vgl. Abbildung 2.4-4). In den Jahren 1990 bis 1997 nahm die Bevölkerung durchschnittlich um etwa 400 Personen (2,1%) im Jahr zu. In den darauf folgenden Jahren sank der jährliche Zuwachs auf durchschnittlich weniger als 300 Personen (1,2%). Durch die abnehmende Geburten-Sterberate wurde der negative Saldo der Wanderungsbewegungen im Jahr 2003 nicht ausgeglichen, so dass insgesamt die Bevölkerungsentwicklung stagnierte.

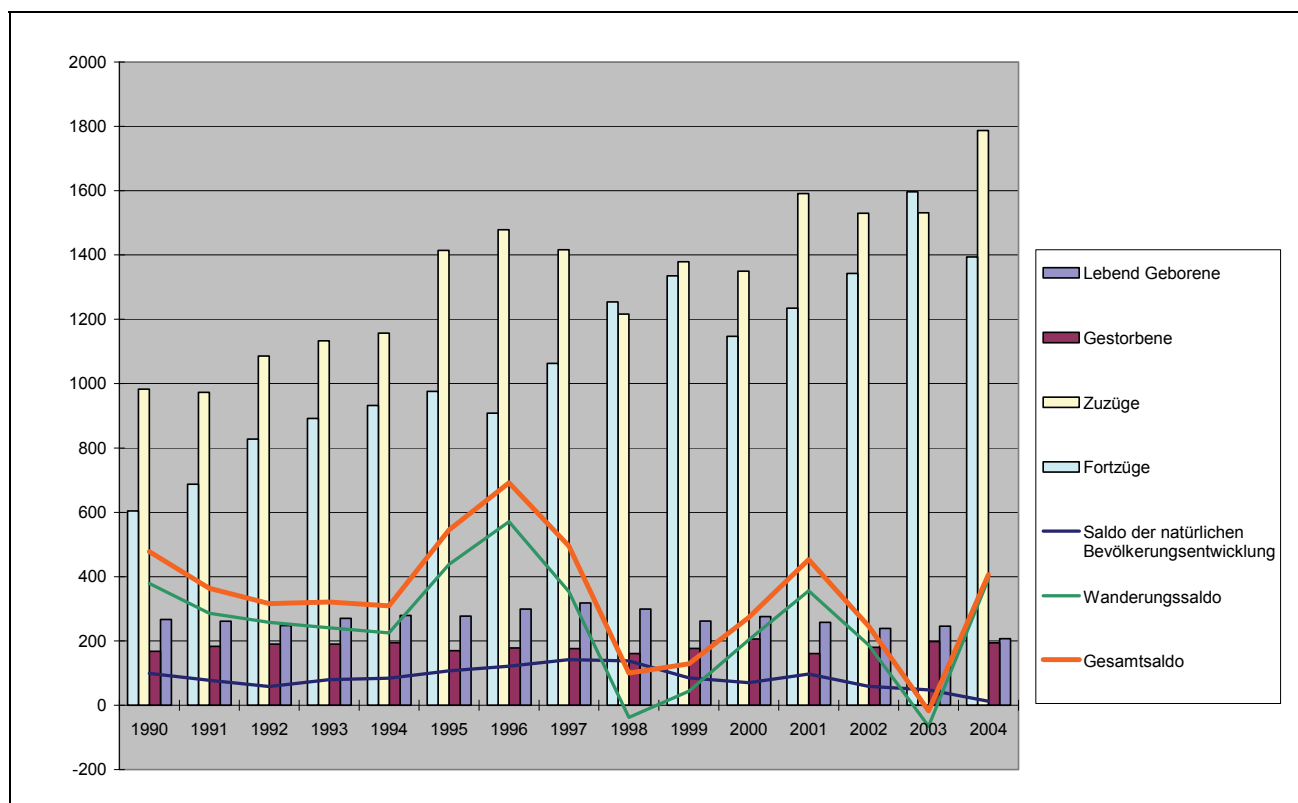


Abbildung 2.4-4: Die Bevölkerungsentwicklung Verls 1990 – 2004  
LDS NRW regional 2005; Stichtag 1.1.

### ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gemeinde Verl ist in der Vergangenheit durch Zuwanderungen und einem positiven Geburtenquote stetig gewachsen (+15,5% in 10 Jahren).
- Auch wenn die Anzahl der Senioren in Verl zugenommen hat und in den letzten Jahren weniger Kinder geboren werden, bleibt sie im Regionalvergleich eine Gemeinde mit 'junger' Bevölkerung und bevorzugter Wohnstandort für junge Familien.

## 2.5. Wohnen

### 2.5.1. WOHNUNGSBESTAND UND BAUTÄTIGKEIT

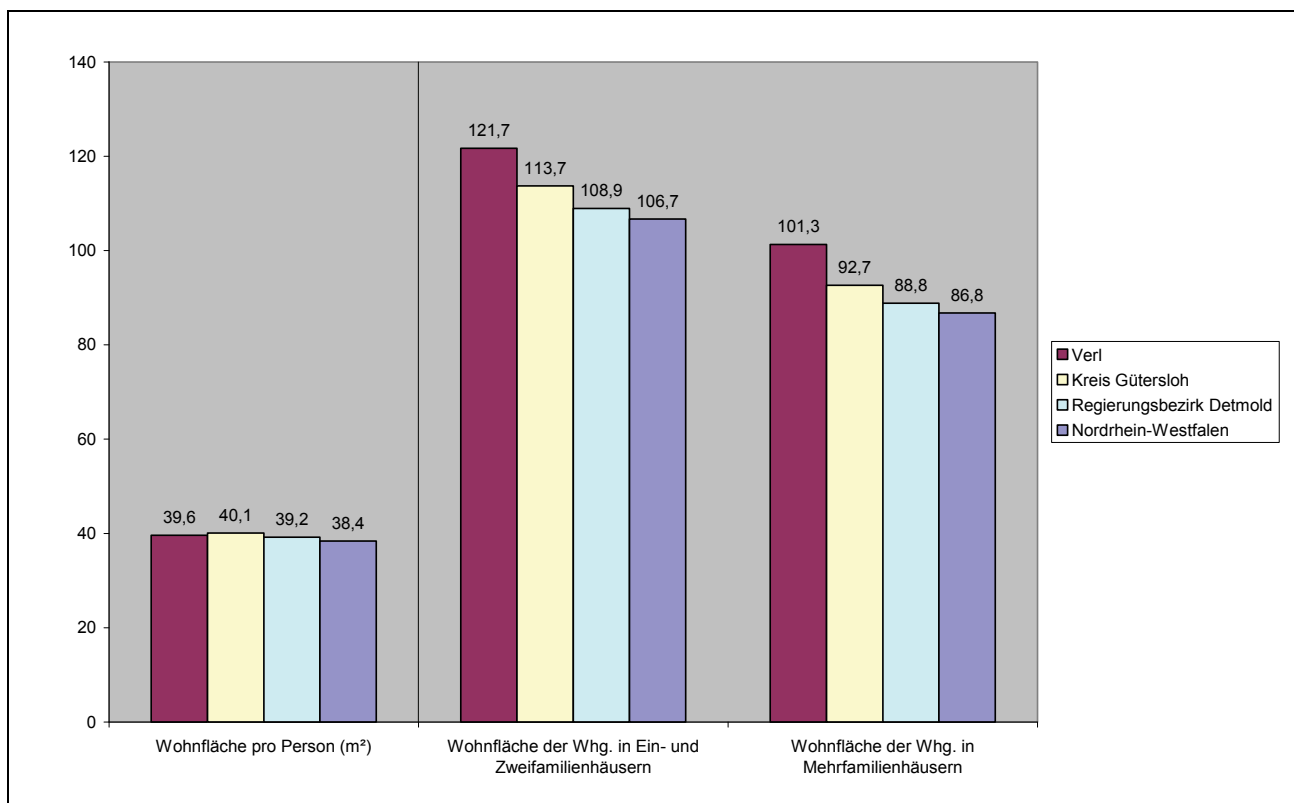


Abbildung 2.5-1: Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich  
LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.2004

Die durchschnittlich in Anspruch genommene Wohnfläche pro Person liegt mit 39,6 m<sup>2</sup> nur unwesentlich über dem Landesdurchschnitt von 38,4 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 1993 sind die Wohnflächen pro m<sup>2</sup> in Verl nur um +1,5 m<sup>2</sup> gestiegen, während im Landesdurchschnitt eine Zunahme von +3,7 m<sup>2</sup> zu verzeichnen ist. Hier spiegelt sich die kosten- und flächensparende Wohnungsbaupolitik der Gemeinde wider, die vorrangig Wohnraum für junge Familien anbietet.

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen wie bereits vor 10 Jahren sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern mit etwa 15% deutlich über denen der Vergleichsregionen mit einer gleichmäßigen Zunahme der Wohnungsgrößen um +2,5 m<sup>2</sup> bzw. +20 m<sup>2</sup>. Insbesondere der Trend zu größeren Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern ist beachtlich.

Die großen Wohnflächen der Wohnungen in Verbindung mit den durchschnittlichen Wohnflächen pro Person deuten im regionalen Vergleich auf große Haushalte und somit einen hohen Anteil an Familien hin. Dies wird durch den hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an neu errichteten Wohngebäuden in den letzten 10 Jahren unterstrichen. Dieser liegt mit 89,3% deutlich über dem Landesdurchschnitt (78,2%). Insgesamt verteilt sich das Wohnangebot zu 78% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 22% auf Mehrfamilienhäuser.

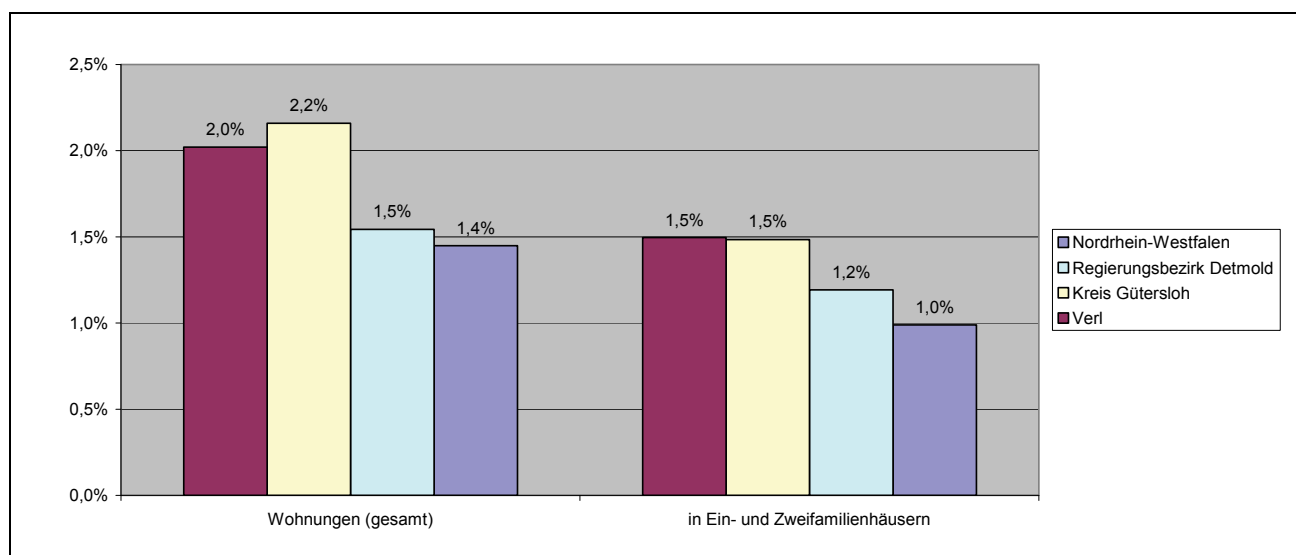


Abbildung 2.5-2: Wohnungsfertigstellungen im Verhältnis zum Gebäudebestand

LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.2004

Während die allgemeine Wohnbautätigkeit in Verl 1994 noch 3,95% des gesamten Wohnungsbestandes ausmachte, sind es heute nur noch 2%. Dagegen haben in den regionalen Vergleichsräumen die Baufertigstellungen im Verhältnis zum Bestand leicht zugenommen. Der Anteil der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern hat, analog zur Entwicklung aller Vergleichsregionen, im gleichen Verhältnis leicht abgenommen. Die Abnahme der allgemeinen Bautätigkeit in Verl erstreckt sich daher vorrangig auf den Bereich der Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungen. Damit bestätigen die Statistiken das angestrebte Entwicklungsziel, vor allem Wohnraum im ‚Ein- und Zweifamilienhaus‘ für junge Familien bereit zu stellen.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt mit 39,6 m<sup>2</sup> im Bereich der regionalen Vergleichsräume. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt weiterhin deutlich über den Werten der Vergleichsräume.
- Einem hohen Anteil großer Wohnungen entspricht ein hoher Anteil großer Haushalte.
- Die vor 10 Jahren sehr hohe Bautätigkeit ist deutlich zurückgegangen und entspricht nun der Bautätigkeit im Kreis Gütersloh, die jedoch im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich hoch ist.

## 2.6. Wirtschaft

### 2.6.1. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### Arbeitsplatzangebot

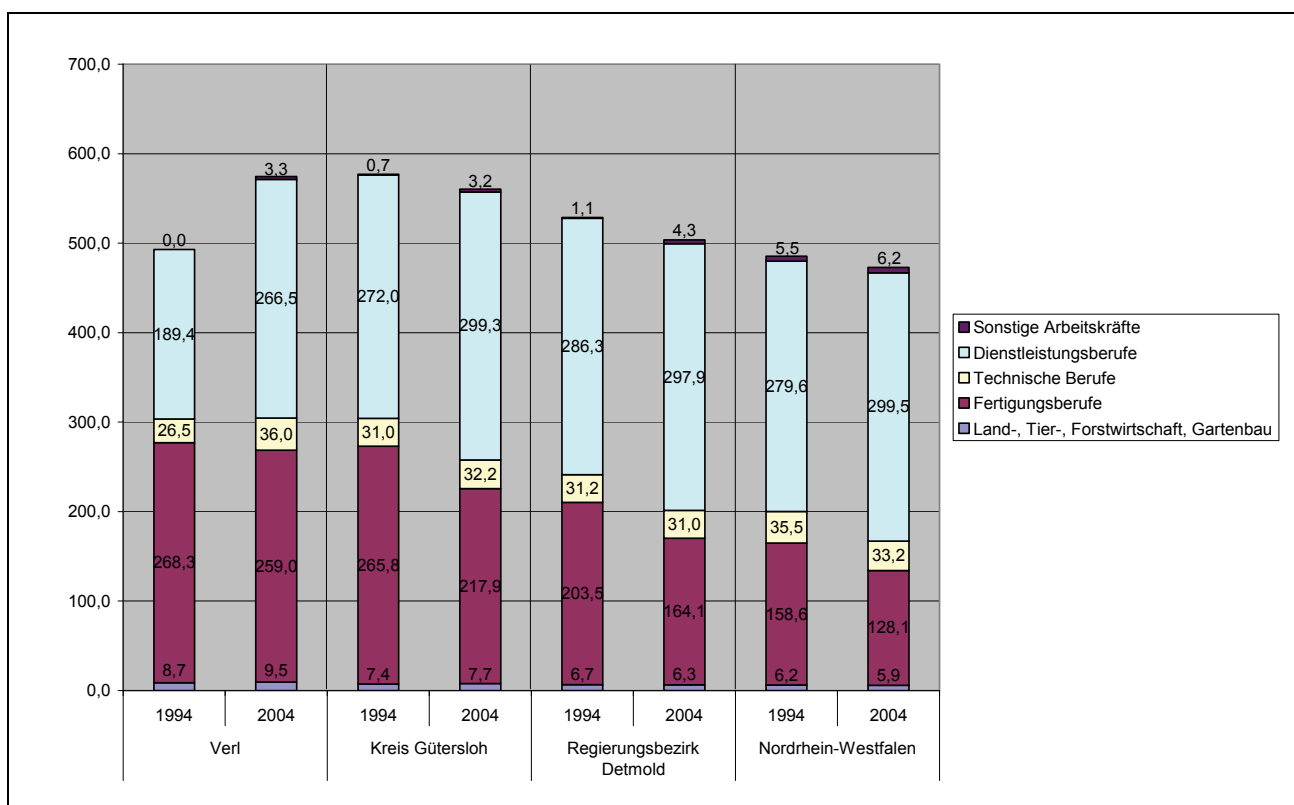


Abbildung 2.6-1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Berufsbereichen 1994 und 2004 im regionalen Vergleich LDS NRW regional 2005; Stichtag 30.06.2004

Die Dichte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Verl liegt 2004 mit 574,5 pro 1.000 Einwohner deutlich über dem Landesdurchschnitt. Ein ähnlicher Wert wird lediglich im Kreis Gütersloh erreicht. Auffallend ist die Veränderung gegenüber dem Jahr 1994, wo der Anteil der Beschäftigten dem Landesdurchschnitt entsprach: Während die Zahl der Beschäftigten in den

anderen Vergleichsregionen sank, ist in Verl ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen.<sup>3</sup> (Vgl. auch Kapitel 2.11 zur Pendlersituation).

Die Abnahme der Beschäftigtenzahl im regionalen Vergleich hat vorrangig im Bereich der Fertigungsberufe stattgefunden; diese Zahl ist dagegen in Verl nahezu konstant geblieben. Hinzu kommt in Verl eine überdurchschnittliche Zunahme im Bereich der Dienstleistungsberufe. Im Unterschied zu dem landesweit bereits früher eingesetzten Wandel der Erwerbsstruktur vom produzierenden Gewerbe zu Dienstleistungen setzt er in Verl mit zeitlicher Verzögerung ein, ohne dabei das produzierende Gewerbe zu verdrängen.

#### 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 Erwerbsstruktur der Gemeinde Verl ist im regionalen Vergleich durch einen hohen Anteil an Beschäftigten in Fertigungsberufen geprägt.

Der Anteil der Beschäftigten im Bereich der Land, Tier-, Forstwirtschaft und im Gartenbau entspricht dem Anteil in den Vergleichsräumen. Die Bedeutung der Landwirtschaft in der Beschäftigtenstruktur ist trotz der landwirtschaftlich geprägten Flächenstruktur Verls nachrangig.

---

<sup>3</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen (vgl. „Exkurs: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“) ist ein Vergleich mit den Angaben im Entwicklungskonzept 2010 nicht möglich, da dies die Anzahl der Beschäftigten wiedergab.

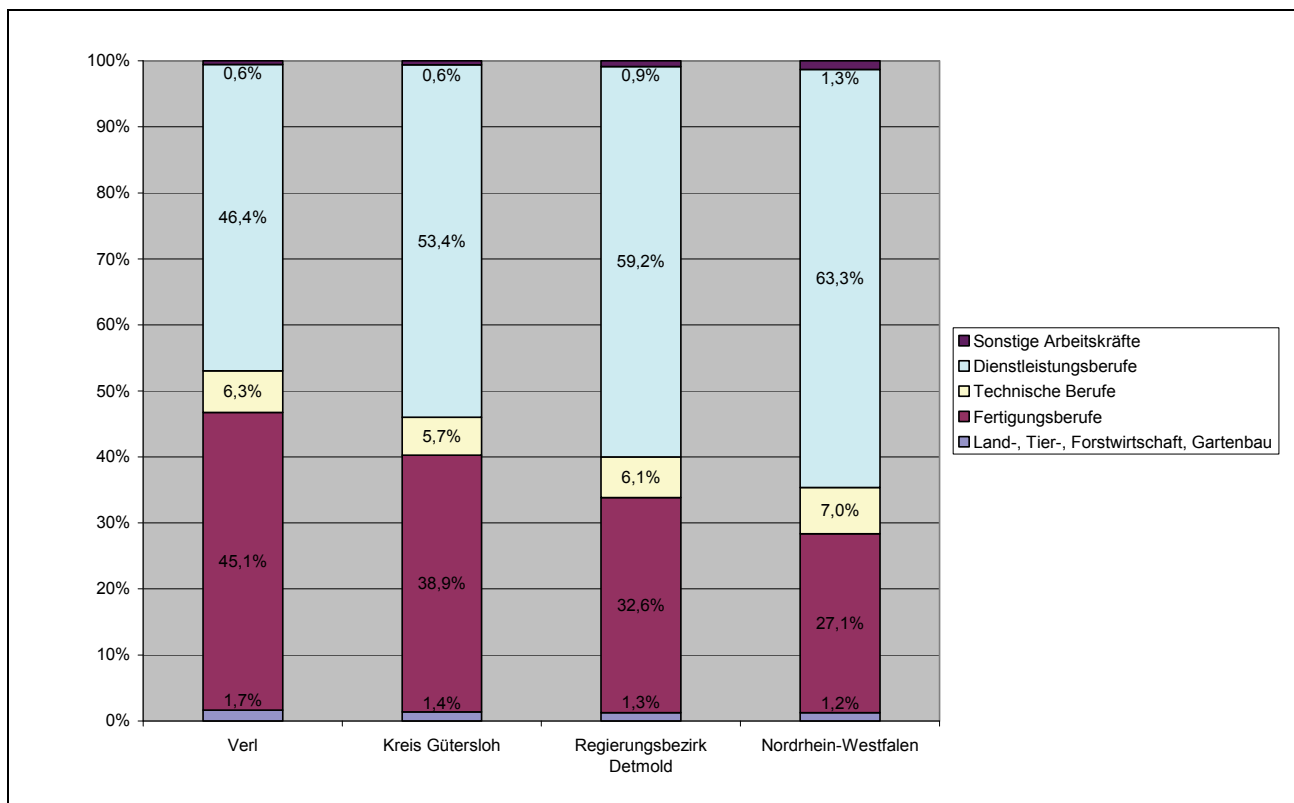


Abbildung 2.6-2: Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2004 im regionalen Vergleich

LDS NRW regional 2005; Stichtag 30.06.2004

## Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote im Kreis Gütersloh lag am 30. Juni 2005 bei 10,6%. Seit 1995 ist eine Erhöhung der Quote um 4 Prozentpunkte zu verzeichnen. Im Land Nordrhein-Westfalen (30. Juni 2005: 12,9%) ist die Quote im gleichen Zeitraum um 2,6% gestiegen. Die Schwankungen der beiden Arbeitslosenquoten ähneln sich weitgehend, ausgenommen im Jahr 2004, in dem der Kreis Gütersloh erstmals seit dem Jahr 2000 eine Senkung der Arbeitslosenquote verzeichnete.



## 2.6.2. LANDWIRTSCHAFT

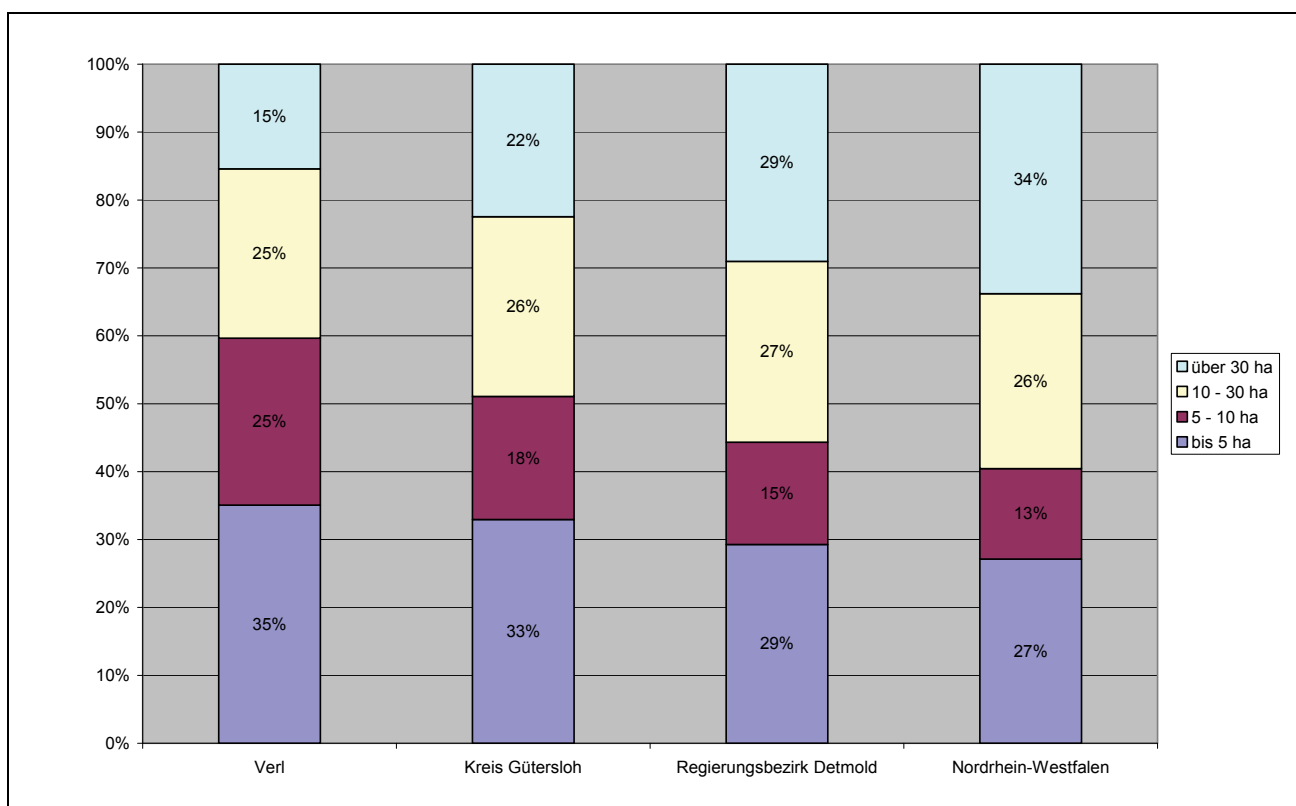


Abbildung 2.6-3: Landwirtschaftliche Betriebsgrößen 2003 im regionalen Vergleich  
LDS NRW regional 2005

In den letzten 10 Jahren fand in Verl ein deutlicher Wandel der landwirtschaftlichen Betriebsgrößen statt: 1996 bewirtschaftete die Hälfte der landwirtschaftlichen Betriebe Flächengrößen bis 5 ha, heute sind es nur noch ein Drittel der Betriebe. Im gleichen Zuge hat sich der Anteil landwirtschaftlicher Großbetriebe mit Flächengrößen über 30 ha nahezu verdoppelt.

Dennoch liegt der Anteil der Großbetriebe in Verl mit 15% deutlich unter dem Landesdurchschnitt, wo ein Drittel der Betriebe Flächen über 30 ha bewirtschaftet und der Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Größenordnung bis 10 ha deutlich höher als im Landesdurchschnitt.

Betriebe dieser Größen sind zwar typisch für die Region, in Verl jedoch besonders ausgeprägt. Hier spiegelt sich der hohe Anteil der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe wider. Diese liegen mit über zwei Dritteln deutlich über dem Anteil im Landesdurchschnitt. Seit 1995 haben die Anteile in Verl und den Vergleichsräumen nur leicht zugenommen.

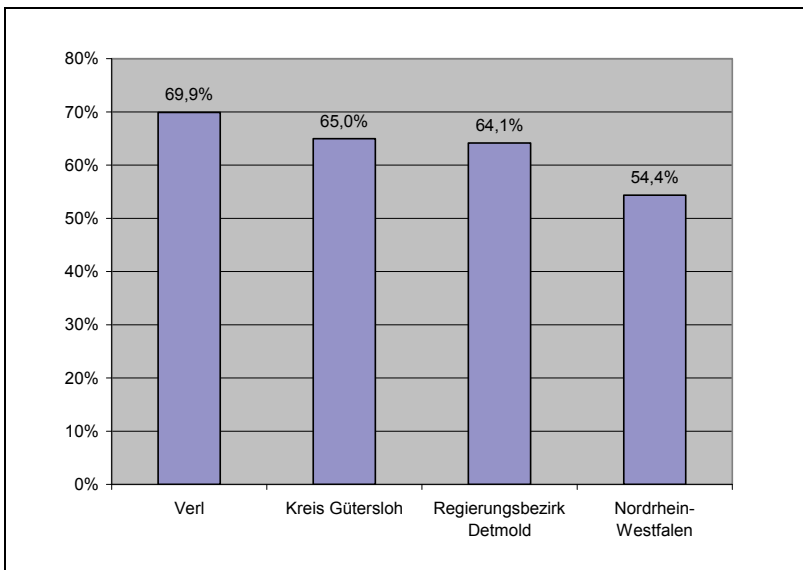


Abbildung 2.6-4: Anteil der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe im regionalen Vergleich  
LDS NRW regional 2005

### 2.6.3. INDUSTRIE UND GEWERBE

Die Situation im gewerblichen Sektor hat sich in den letzten 10 Jahren nicht wesentlich verändert. Der überwiegende Teil der schon 1996 ansässigen Betriebe ist am Standort geblieben und viele haben reservierte Flächen für Betriebserweiterungen genutzt. 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.

Besonders auffällig ist die wirtschaftliche Entwicklung der größten in Verl ansässigen Firma Nobilia, der für weitere Expansionen am Standort in Sürenheide nahe der A 2 keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Mit der Erschließung eines neuen Standortes am Gewerbegebiet Kaunitz kann die Firma am Ort gehalten werden; damit können die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue angeboten werden.

Die Gewerbeflächenuntersuchung 2000 – 2010 (BKR Aachen, Mai 2000) prognostizierte einen Gewerbeflächenbedarf von etwa 190 bis 200 ha bis zum Jahr 2010. Dieser Bedarf ist heute rechnerisch gedeckt. Es stehen jedoch nicht alle ungenutzten Flächen frei zur Verfügung, da sie nur z.T. in kommunalem Besitz sind. Alle potenziellen Flächen zur Ausweisung neuer Gewerbestandorte wiesen mehr oder wenige starke Restriktionen auf. Während im besiedelten Bereich aufgrund vorhandener Streubebauung Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten sind, sind im nicht besiedelten Freiraum naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

tigen. Bei der Betrachtung potenzieller Erweiterungsflächen wurden die folgenden als ‚relativ konfliktarm‘ hervorgehoben:

- Basternkamp
- Kaunitz, nördlich des bestehenden Gewerbegebiets
- Sürenheide, südlich Sürenheider Straße
- Waldstraße, südlich des bestehenden Gewerbegebiets

Die Flächen Basternkamp, Waldstraße und nördlich Kaunitz sind inzwischen planungsrechtlich gesichert bzw. werden zurzeit in laufenden Bauleitplanverfahren vorbereitet.

## 2.6.4. HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

Der Anteil der Beschäftigten im tertiären Wirtschaftssektor ist in den letzten 10 Jahren erheblich angestiegen, liegt aber immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt und Werten vergleichbarer Grundzentren. Dieser Nachholbedarf war wichtig, um den Einkaufsstandort Verl zu sichern und die Eigenständigkeit der Gemeinde in Konkurrenz zu den Nachbarkommunen zu stärken.

Für eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Gemeinde daher ein „Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl“ (Junker und Kruse, Dortmund, Januar 2002) erstellen. Es wurden für das Jahr 2001 186 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 61.000 m<sup>2</sup>, die einen jährlichen Gesamtumsatz von rund 103,5 Mio. Euro erzielen, ermittelt.

Quantitative Schwerpunkte des Angebots liegen vorrangig im Bereich der Warengruppen Baumarktsortimente und Einrichtungsbedarf / Möbel, sowie untergeordnet Lebensmittel. In Verl bestehen 18 großflächige Einzelhandelsbetriebe, die 64,3% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (rund 39.200 m<sup>2</sup>). Die einwohnerbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zeigt sich tendenziell unterdurchschnittlich, weist aber auf der Ebene einzelner Ortsteile deutliche Differenzen auf.

Die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes sind:

- Forcierung der innerörtlichen Entwicklung;
- Maßvolle Handelsentwicklung im Außenbereich;
- Erhalt und Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung.

In Abhängigkeit unterschiedlicher Bewertungskriterien wurden 13 Flächen im Gemeindegebiet betrachtet, die auf eine Eignung für eine Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung geprüft wurden. Ziel ist, vorrangig Flächen im Ortskern weiter zu entwickeln und Potenzialflächen im Au-

ßenbereich restriktiv zu behandeln. Darüber hinaus werden Hinweise zur gestalterischen Aufwertung der Gütersloher bzw. Paderborner Straße gegeben und die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen, der die Entwicklung und Nutzung der innerörtlichen Potenziale Verls koordinieren sollte.

### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Verl verfügt bezogen auf die Einwohnerzahl über eine sehr hohe Ausstattung mit Arbeitsplätzen. Die Anzahl der Beschäftigten hat in Verl deutlich zugenommen.
- Die strukturelle Situation im gewerblichen Sektor hat sich in den letzten 10 Jahren nicht wesentlich verändert. Der überwiegende Teil der schon 1996 ansässigen Betriebe ist am Standort geblieben und viele haben reservierte Flächen für Betriebserweiterungen genutzt.
- Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist weiterhin von einem hohen Anteil gewerblicher Produktion gekennzeichnet. Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor haben überdurchschnittlich zugenommen und inzwischen einen gleichrangigen Anteil erreicht.
- Die Landwirtschaft hat trotz der ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsstruktur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Erwerbszweig.

## 2.7. Vorgaben kommunaler Planungen

### 2.7.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl ist seit dem 28.4.1975 rechtswirksam. Nach einem umfangreichen 4. Änderungsverfahren im Jahr 1995 wurden bis zum Jahr 2007 31 weitere Verfahren durchgeführt. Die letzte, in diesem Entwicklungskonzept berücksichtigte Änderung (31) betrifft die Neuausweisung einer Wohnbaufläche in Verl. Der Flächennutzungsplan wurde 2002 digitalisiert.

<b>Nutzung</b>	<b>ha</b>
Wohnbauflächen	437,1
Gemischte Bauflächen	14,3
Kerngebiete	18,8
Gewerbliche Bauflächen	261,6
Flächen für den Gemeinbedarf	25,9
Straßen	99,5
Bahnanlagen	12,4
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	20,0
<b>Bilanz Siedlungsflächen</b>	<b>889,5</b>
Grünflächen	85,8
Wasserflächen	12,5
Regenrückhaltebecken	0,6
Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen	1,2
Flächen für die Landwirtschaft	5.742,6
Flächen für Wald	390,2
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16,3
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>7.138,9</b>

*Tabelle 2.7-1: Bilanz des Flächennutzungsplans*  
Stand: Juni 2007

## 2.7.2. BEBAUUNGSPLANUNG

In Karte 2 'Planungsrecht' sind die Geltungsbereiche aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie die Satzungsgebiete nach § 34 BauGB mit Stand von Juni 2007 abgegrenzt.

Alleine in den Jahren von 1996 – 2007 wurden 13 Bebauungspläne für ca. 47 ha Wohn- und Mischbauflächen, die überwiegend dem Eigenheimbau dienen, sowie 8 Bebauungspläne für ca. 69 ha Gewerbeflächen aufgestellt.

Bauflächen in kommunalem Eigentum werden mit einer Bauverpflichtung innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren verkauft. Entsprechend zügig findet die Bebauung der neu ausgewiesenen Baugebiete statt. Die Auslastung der Baugebiete und ihre Flächenpotenziale sind in Kapitel 2.8 ermittelt.

## 2.7.3. SATZUNGSBEREICHE

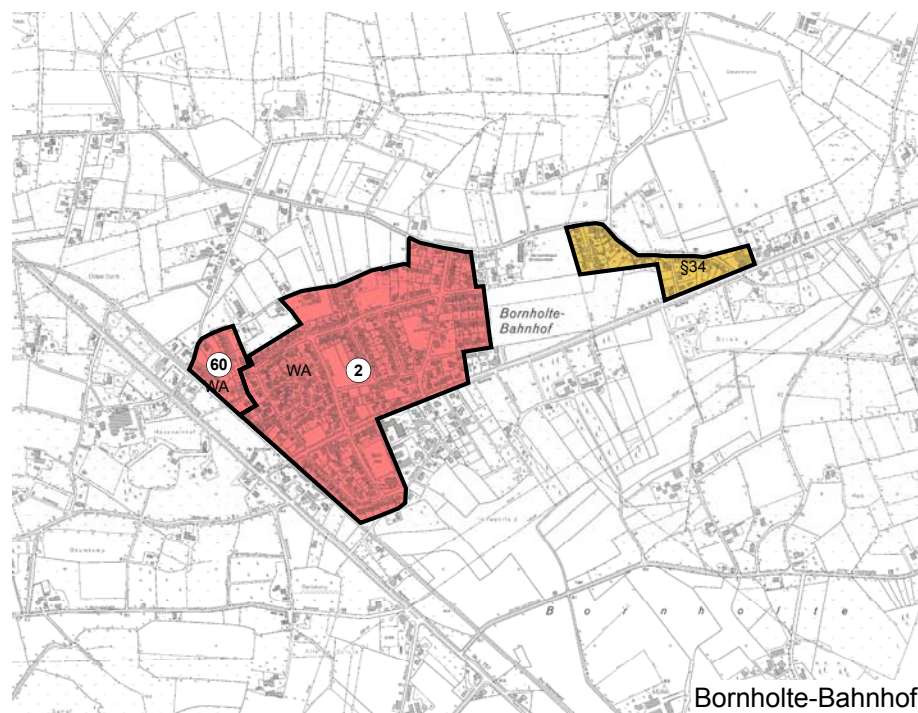
In Verl sind 8 Splittersiedlungen als Satzungsgebiet gem. § 34 BauGB festgesetzt worden. Sie umfassen im Wesentlichen den vorhandenen Baubestand; bauliche Ergänzungen sind nur in geringem Umfang möglich. Die in Kaunitz einzuhaltenen Abstände zum nahen Wapelbach sind in der Ermittlung der Bauflächenpotenziale berücksichtigt. Für die Erweiterung des Satzungsgebietes in Sürenheide wurde ein Bebauungsplan neu aufgestellt.

### ZUSAMMENFASSUNG

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl stellt ca. 890 ha Siedlungsfläche dar; ca. die Hälfte sind Wohn- und Mischgebiete, mehr als  $\frac{1}{4}$  gewerbliche Bauflächen.
- In den letzten 10 Jahren wurden 13 Bebauungspläne für ca. 47 ha Wohn- und Mischbauflächen, die überwiegend dem Eigenheimbau dienen, sowie 8 Bebauungspläne für ca. 69 ha Gewerbeflächen aufgestellt.



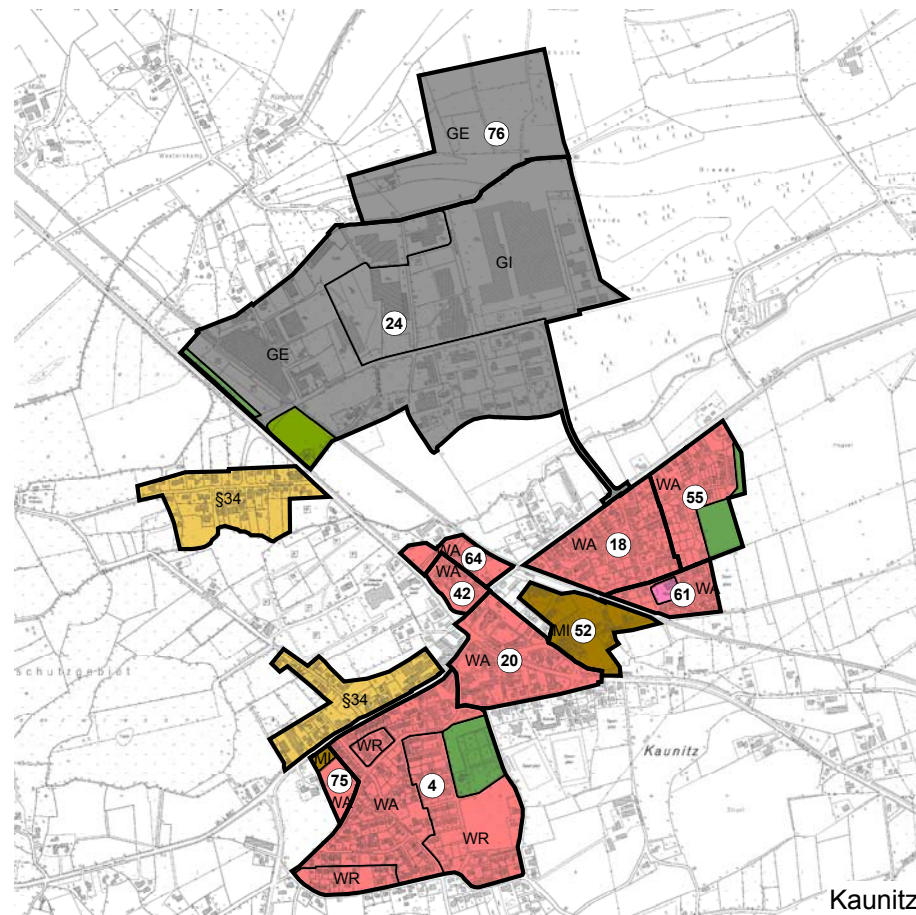
Verl, Verl-West, Verl-Eiserstraße, Sende Feldweg und Sürenheide



Bornholte-Bahnhof



Sende



Kaunitz

### Karte 2 Planungsrecht

① Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne mit lfd. Nummer

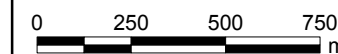
#### Nutzungen

- 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

### Entwicklungskonzept Verl Fortschreibung 2020

1:20.000

Stand: Juni 2007







## 2.8. Bauflächenpotenziale

Grundlagen für die Erhebung der Bauflächenpotenziale sind die Aktualisierung der Realnutzungskartierung aus dem Entwicklungskonzept 2010, die Neuzeichnung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Verl (Stand FNP 1975, inkl. 31. Änderung) sowie die rechtsgültigen Bebauungspläne (Stand Juni 2007) und Satzungen nach § 34 BauGB. Soweit Bebauungspläne oder Satzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, sind diese aufgrund der Rechtsverbindlichkeit übernommen worden. Die Abgrenzungen der Ortsteile ergeben sich aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen, planungsrechtlich festgesetzte Flächen außerhalb dieser Abgrenzungen sind entsprechend in der Kategorie ‚Außenbereich‘ aufgeführt.

Die dem Entwicklungskonzept 2010 zugrunde liegende Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold wurde in den letzten Jahren nicht fortgeschrieben und konnte daher als Grundlage nicht herangezogen werden. Durch die unterschiedliche Art der Erhebung sind die ermittelten Baulandreserven mit den Werten aus dem Entwicklungskonzept 2010 daher nur bedingt vergleichbar. Darüber hinaus ermöglicht die digitale Kartierung präzisere Aussagen zu Flächengrößen, die von den Ergebnissen einer Planimetrierung gegebenenfalls abweichen.

### 2.8.1. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN

In den letzten 10 Jahren seit 1996 ist ein Zuwachs von 32 ha Wohn- und Mischbauflächen zu verzeichnen. Die genutzten Flächen erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 62,3 ha, dementsprechend sind die Reserveflächen um 30,3 ha zurückgegangen. Dies bedeutet im Durchschnitt eine Inanspruchnahme von jährlich 6,2 ha.

Durch die veränderten Abgrenzungen der Ortsteile weisen die Flächen der Ortsteile Sürenheide und Kaunitz Differenzen bis zu 20 ha im Vergleich zu 1996 auf.

Die im Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen und Satzungen dargestellten Wohn- und Mischbauflächen belaufen sich auf 502,2 ha; davon sind 59,2 ha ungenutzt. Da viele der Flächen kleiner als 0,2 ha sind, haben sie aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung nur wenig Relevanz. Somit verbleiben 52,4 ha verfügbare Flächen, die in Karte 3 'Baulandreserven' dargestellt sind.

Ortsteil	Gesamtfläche (FNP, BP, Satzungen)	davon genutzt (Realnutzungs- karte)	Reserveflächen	
			gesamt	davon > 0,2 ha
Verl	287,4 ha	253,5 ha	33,9 ha	30,5 ha
Sürenheide	82,0 ha	74,2 ha	7,8 ha	7,0 ha
Bornholte- Bahnhof	32,8 ha	28,5 ha	4,2 ha	3,7 ha
Kaunitz	61,4 ha	53,0 ha	8,4 ha	7,0 ha
Sende	11,4 ha	9,3 ha	2,2 ha	2,0 ha
Außenbereich	27,3 ha	24,5 ha	2,8 ha	2,2 ha
<b>Gesamt</b>	<b>502,2 ha</b>	<b>443,0 ha</b>	<b>59,2 ha</b>	<b>52,4 ha</b>

*Tabelle 2.8-1: Bauflächenpotenziale für Wohn- und Mischbauflächen*  
Eigene Erhebung, Stand Juni 2007

Diese 52,4 ha Reserveflächen verteilen sich auf viele kleine Flächen: 55 Flächen sind kleiner als 0,6 ha und nur 6 Flächen sind über 1,5 ha groß. Davon liegt 1 Fläche in Sürenheide, 1 Fläche in Kaunitz und 4 im Ortsteil Verl. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Reserveflächen nur teilweise in Anspruch genommen werden. Hier sind vor allem private Gründe entscheidend, auf die die Gemeinde Verl keinen Einfluss hat. Eine kritische Prüfung dieser Flächen ergibt, dass voraussichtlich nur ca. 16 ha bebaut werden und 36,4 ha auch über das Jahr 2020 hinaus unbebaut bleiben. Dieser Wert wird nachfolgend bei der Ermittlung des Neubauflächenbedarfs sowie in der Verkehrsprognose (vgl. Verkehrsstädtebauliche Untersuchung, IVV Aachen) berücksichtigt.

## 2.8.2. GEWERBEFLÄCHEN

Analog zur Ermittlung der Bauflächenpotenziale der Wohn- und Mischbauflächen wurden die Flächenreserven für Industrie- und Gewerbeflächen ermittelt.

In Verl sind 258,6 ha Gewerbeflächen durch den Flächennutzungsplan und diverse Bebauungspläne ausgewiesen. Davon sind 73% bereits genutzt, etwa 37,9 ha sind nicht betriebsgebunden und damit frei verfügbar. Seit 1996 sind die Gewerbeflächen um das Gebiet Basternkamp und Brummelweg erweitert worden. Der Anteil ungenutzter Flächen ist von 85,5 ha auf 71,0 ha um mehr als 14 ha gesunken. Eine Abgrenzung der Flächen kann der Karte 3 'Baulandreserven' entnommen werden.

Ortsteil	Gewerbegebiet	Gesamtfläche	davon		Ungenutzte Gewerbeflächen	
			genutzt	ungenutzt	betriebsgebunden	verfügbar
Verl	Basternkamp	10,4 ha	7,3 ha	3,2 ha	0,0 ha	3,2 ha
	Brummelweg	3,3 ha	3,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Eiserstraße	71,7 ha	55,1 ha	16,6 ha	1,5 ha	15,1 ha
	Gütersloher Straße Nord	14,3 ha	3,1 ha	11,2 ha	10,8 ha	0,4 ha
	Gütersloher Straße Süd	13,0 ha	13,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Lindenstraße	3,5 ha	3,5 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
	Österwieher Straße	5,6 ha	5,6 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Sürenheide	Sürenheider Straße	18,0 ha	17,2 ha	0,8 ha	0,0 ha	0,8 ha
	Waldstraße	56,0 ha	38,7 ha	17,3 ha	1,5 ha	15,7 ha
Kaunitz	Kaunitz	48,8 ha	40,1 ha	8,7 ha	6,0 ha	2,7 ha
	Erweiterung Nobilia	14,0 ha	0,8 ha	13,2 ha	13,2 ha	0,0 ha
<b>Gesamt</b>		<b>258,6 ha</b>	<b>187,6 ha</b>	<b>71,0 ha</b>	<b>33,1 ha</b>	<b>37,9 ha</b>

*Tabelle 2.8-2: Gewerbliche Flächenangebote in Verl*  
Gemeinde Verl, Stand: Juni 2007

Werden die ungenutzten gewerblichen Flächen nach Größen differenziert betrachtet, ergibt sich in Tabelle 2.8-3 dargestelltes Bild. Der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Flächen ist kleiner als 5 ha. Verfügbar sind nur zwei größere Flächen, eine Fläche an der Thaddäusstraße (30. FNP Änderung) und eine im Bereich des Gewerbegebietes Eiserstraße. Letztere ist jedoch durch die Bronzestraße geteilt und aufgrund des Zuschnitts nur bedingt für einen einzelnen, größeren Gewerbebetrieb geeignet.

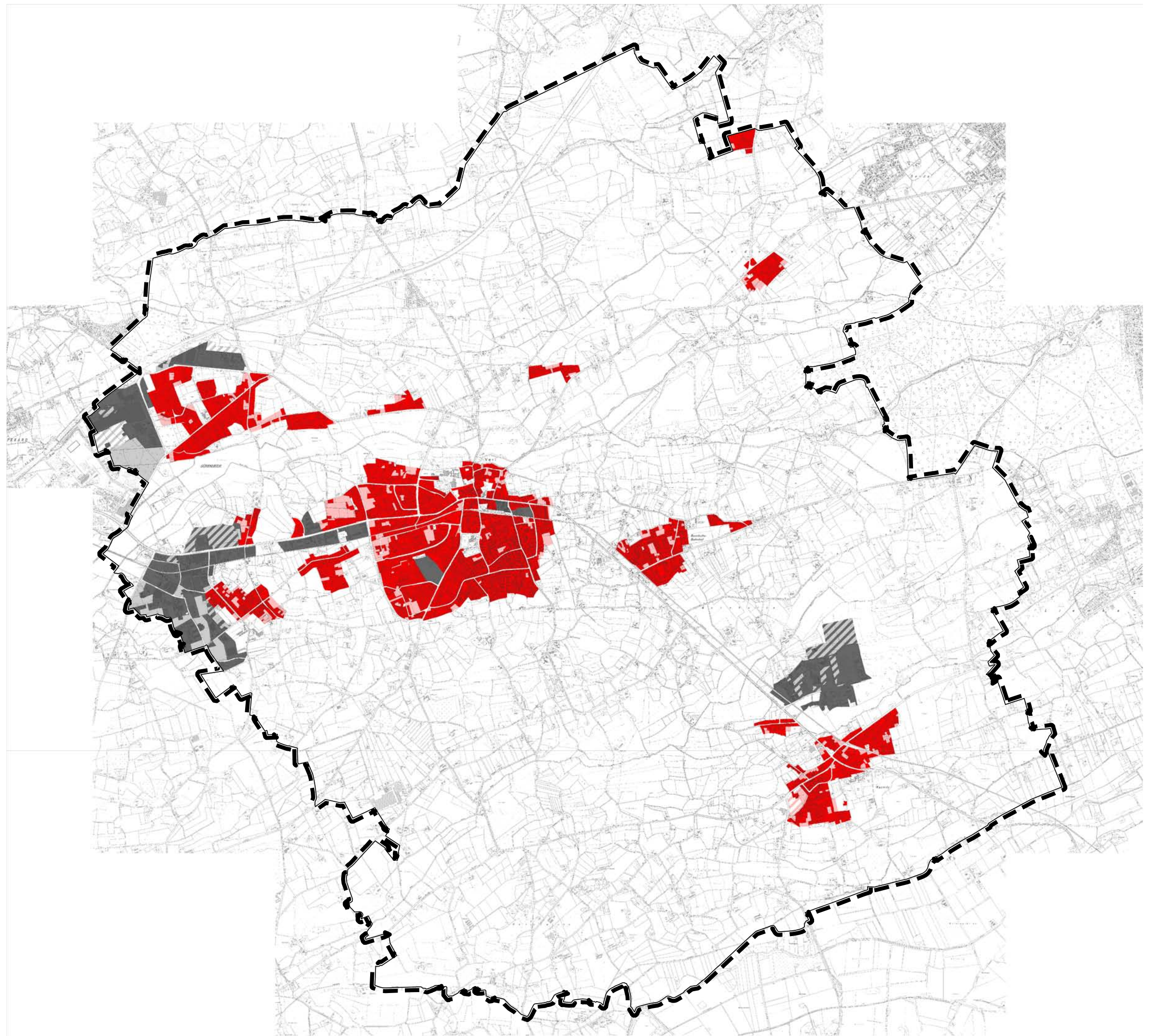
Größe	ungenutzt	betriebsgebunden	verfügbar
< 0,5 ha	5	2	3
0,5 – 1 ha	5	2	3
1 – 5 ha	9	4	5
> 5 ha	4	2	2
<b>Gesamt</b>	23	9	14

*Tabelle 2.8-3 Anzahl ungenutzter gewerblicher Flächen in Verl 2007*

Stand: Juni 2007

### ZUSAMMENFASSUNG

- Innerhalb der über Bauleitpläne dargestellten bzw. festgesetzten Wohn- und Mischgebiete liegen knapp 60 ha unbebaute Reserveflächen, die sich auf viele kleine Flächen verteilen und nicht uneingeschränkt für die Gemeinde verfügbar sind. Nur 6 Flächen sind größer als 1,5 ha.
- Voraussichtlich 16 ha der im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen können bis zum Jahr 2020 für Wohnbebauung genutzt werden.
- Innerhalb der über Bauleitpläne dargestellten bzw. festgesetzten Gewerbegebiete liegen knapp 70 ha unbebaute Reserveflächen, von denen 38 ha verfügbar sind. Nur 2 der verfügbaren Gewerbeflächen sind größer als 5 ha.



**Karte 3  
Baulandreserven**

**Wohn- und Mischbauflächen**

- bereits bebaute Fläche
- verfügbare Fläche
- nicht verfügbare Fläche

**Gewerbeflächen**

- bereits bebaute Fläche
- betriebsgebundene Fläche
- verfügbare Fläche
- nicht verfügbare Fläche

**Entwicklungskonzept Verl  
Fortschreibung 2020**

1:40.000

Stand: Juni 2007





## 2.9. Ausgewählte sonstige Nutzungen

### 2.9.1. GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

#### Kindergärten

	Vorhandene Plätze	Plätze für Kinder unter 3 Jahren	Tagesplätze	gesamt
Verl	319	30	135	484
Sürenheide	125	15		140
Kaunitz	125		20	145
Bornholte-Bahnhof	75			75
<b>Gesamt</b>	<b>644</b>	<b>45</b>	<b>155</b>	<b>844</b>

*Tabelle 2.9-1: Übersicht der vorhandenen Kindergartenplätze  
Gemeinde Verl, Stand: 13.09.2006*

Im Jahr 2006 werden in Verl 11 Kindergärten von verschiedenen Trägern unterhalten. Seit 1996 ist das Angebot um den konfessionellen St. Franziskus Kindergarten in Verl erweitert worden.

Laut Landesamt für Daten und Statistik NRW lebten am 31.12.2005 819 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren in Verl. Mit 799 für diese Altersgruppe zur Verfügung stehenden Plätzen wird eine theoretische Bedarfsdeckung von 97,6% erreicht. Die Kindergärten sind zum Stichtag 13.09.2006 voll ausgelastet.

Die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren wurden in den letzten 10 Jahren ausgebaut. Neben den bereits 1996 bestehenden Plätzen in Sürenheide ist das Angebot in Verl um 30 Plätze erweitert worden. Die Zahl der Tagesplätze hat sich um 60 auf 155 Plätze erhöht.

#### Schulen

Mit in Kraft treten des neuen Schulgesetzes<sup>4</sup> in NRW von August 2005 können die Schulträger mit Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe und anderen Einrichtungen außerunterrichtliche Angebote vorhalten. Diese Form der offenen Ganztagschule mit Mittagessen und ver-

schiedenen Kursen, z.B. aus dem Kunst- oder Sportbereich wird in NRW zunehmend an Grundschulen angeboten. Das Land NRW stellt zum erforderlichen Ausbau der Schulen finanzielle Mittel bereit. Im Gegenzug sollen Hortplätze ab 2008 finanziell nicht mehr gefördert werden. Die Klassen 1 und 2 werden als Schuleingangsphase geführt.

In Verl bieten seitdem 3 Grundschulen in Kooperation mit dem Droste-Haus die offene Ganztagschule an: Am Bühlbusch (ca. 50 Kinder), St. Georg (ca. 30 Kinder), Kaunitz.

### Primarstufe

Grundschule	Klasse				Gesamt	
	1	2	3	4	Schüler	Klassen
GS Am Bühlbusch	92	102	95	92	381	16
Marienschule	71	81	104	97	353	14
St. Georg-Schule	56	43	48	48	195	8
GS Kaunitz	61	64	58	54	237	10
GS Bornholte-Bhf.	21	22	24	36	103	5
<b>Gesamt</b>	<b>301</b>	<b>312</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>1.269</b>	<b>53</b>

*Tabelle 2.9-2: Grundschulen in Verl 2006*  
Gemeinde Verl; Stand: 01.10.2006

Im Schuljahr 2006/07 besuchen 1.269 Kinder die Verler Grundschulen. Dies ist gegenüber 1996/97 ein Zuwachs von 128 Schülern. Die Veränderungen in den einzelnen Schulen teilen sich wie folgt auf:

- Die Gemeinschaftsgrundschule ‚Am Bühlbusch‘ verzeichnet einen Rückgang von 53 Schülern im Vergleich zum Schuljahr 1996/97. Die damals hohe Auslastung ist auf durchschnittlich 24 Kinder pro Klasse zurückgegangen.
- Die Schülerzahl der konfessionellen Marienschule ist um 80 Kinder gestiegen. Eine Erweiterung um 3 auf 14 Klassen trägt dem Rechnung.
- Die St. Georg-Schule ist um 40 Schüler gewachsen. Die geringe Auslastung der Klassen mit durchschnittlich 19 Schülern im Schuljahr 1996/97 ist auf 24 Schüler angestiegen.
- Die Grundschule Kaunitz verzeichnet einen Anstieg um 73 auf 237 Schüler. Die bestehenden 8 wurden auf 10 Klassen erweitert.
- Die Schülerzahl der Grundschule Bornholte-Bahnhof ist seit 1996/97 leicht gesunken. Die damalige hohe Auslastung von nahezu 29 Schülern ist durch die Einrichtung einer weiteren Klasse auf 21 Schüler pro Klasse gesunken.

<sup>4</sup> Schulgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Schulgesetz NRW – SchulG) vom 15. Februar 2005 (GV. NRW. S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2006 (GV. NRW. S. 278)



Sekundarstufe

	5	6	7	8	9	10	11	12	13	gesamt	Klassen
Hauptschule	67	72	80	88	83	79				469	21
Realschule	119	141	122	117	123	125				747	27
Gymnasium	127	154	106	102	95	88	108	139	98	1.017	23
<b>gesamt</b>	<b>313</b>	<b>367</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>301</b>	<b>292</b>	<b>108</b>	<b>139</b>	<b>98</b>	<b>2.233</b>	<b>71</b>

*Tabelle 2.9-3: Schulzentrum Verl 2006*  
Gemeinde Verl; Stand: 01.10.2006

Das Schulzentrum in Verl wird im Schuljahr 2006/07 von 2.233 Schülern besucht. In den letzten 10 Jahren ist die Zahl der Hauptschüler – entsprechend dem landesweiten Trend – um nahezu 200 Schüler gesunken. Die Schülerzahlen der Realschule und des Gymnasiums sind überwiegend konstant geblieben. Mit dem geplanten Bau einer Mensa soll demnächst die Mittagsverpflegung im Schulzentrum gewährleistet werden.

**Einrichtungen für Jugendliche**

Die Angebotssituation für Jugendliche in Verl ist seit 1996 nahezu unverändert. Neu hinzugekommen ist die 'Oase', ein Jugendtreff der evangelischen Kirche in Sürenheide. Die Nutzung sonstiger Angebote in den umliegenden Städten setzt eine erhöhte Mobilität der Jugendlichen voraus, die durch das Angebot des ÖPNV nach wie vor kaum erreicht werden kann.

**Einrichtungen für Senioren**

Derzeit bestehen in Verl folgende Einrichtungen für Senioren:

- St.-Anna-Haus, mit ca. 100 Pflegeplätzen und 59 angeschlossenen Altenwohnungen
- Kreisheimstätte Wiedenbrück (6 Altenwohnungen)
- Altenwohnungen der Eheleute Kaltefleiter (insg. 28 Altenwohnungen)
- Seniorenwohnungen Hakenewerd/Alter Schulhof (insg. 36 Altenwohnungen)

Seit 1996 ist das Angebot an Altenwohnungen in Verl um ca. 50 Wohneinheiten auf etwa 130 erweitert worden. Es stehen ca. 100 Pflegeplätze zur Verfügung.

**Kulturelle Einrichtungen**

Mit dem Neubau der Bibliothek mit wechselndem Kulturprogramm im alten Ortskern Verl entstand ein neues kulturelles Angebot, das von der Bevölkerung gut angenommen wird.

## Friedhöfe

Nach der Erweiterung des Verler Friedhofs stehen ausreichend Kapazitäten für unterschiedliche Bestattungsformen zur Verfügung. In Sürenheide ist die Errichtung einer Friedhofskapelle beabsichtigt; potenzielle Erweiterungsflächen stehen langfristig zur Verfügung.

## Sonstige Einrichtungen

Die Attraktivität der Ostwestfalahalle ist ungebrochen. Neben dem monatlich stattfindenden Hobbymarkt hat sich als weiterer überregionaler Publikumsmagnet ein Wochenend-Weihnachtsmarkt etabliert, der als größter überdachter Weihnachtsmarkt Ostwestfalens gilt.

### 2.9.2. FREIZEIT / SPORT / ERHOLUNG

Die Angebote für Freizeit, Sport und Erholung werden unverändert im Wesentlichen über die zahlreichen Vereine angeboten. Am Schulzentrum wurde eine neue 2-fach Sporthalle errichtet.

#### ZUSAMMENFASSUNG

- Mit den zur Verfügung stehenden Kindergartenplätzen wird eine Bedarfsdeckung von 97,6% erreicht.
- Gegenüber 1996/97 ist ein Zuwachs von 128 Grundschulern zu verzeichnen. Die ortsteilbezogene Versorgung mit Grundschulen ist gewährleistet und die Schulen sind derzeit recht gleichmäßig ausgelastet.
- Als überörtlicher Schulstandort für den Bereich der Sekundarstufe ist die Grundausstattung mit Haupt-, Realschule und Gymnasium gegeben. In den letzten 10 Jahren ist die Zahl der Hauptschüler – entsprechend dem landesweiten Trend – um nahezu 200 Schüler gesunken. Die Schülerzahlen der Realschule und des Gymnasiums sind überwiegend konstant geblieben.
- Seit 1996 ist das Angebot an Altenwohnungen in Verl um ca. 50 Wohneinheiten auf etwa 130 erweitert worden. Es stehen ca. 100 Pflegeplätze zur Verfügung.
- Mit dem Neubau der Bibliothek mit wechselndem Kulturprogramm im alten Ortskern Verl entstand ein neues kulturelles Angebot, das von der Bevölkerung gut angenommen wird.

## 2.10. Umweltsituation

### 2.10.1. LUFT

Das Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS) des Landes Nordrhein-Westfalen erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Das Messsystem integriert kontinuierliche und diskontinuierliche Messungen und bietet eine umfassende Darstellung der Luftqualitätsdaten. Zur Beschreibung der Vorbelastung im Gemeindegebiet Verl werden die Messwerte der nächstliegenden Messstation Bielefeld-Ost zur näherungsweisen Betrachtung herangezogen.

Schadstoff	Beurteilungsgröße	Station Bielefeld Ost	Grenzwert TA Luft	33. BImSchV (2002/3/E)
SO <sub>2</sub>	Jahresmittelwert	2 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>	
	Stundenwert	25 µg/m <sup>3</sup>	350 µg/m <sup>3</sup>	
NO <sub>2</sub>	Jahresmittel	26 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>	
	Stundenwert	107 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	
Ozon	Jahresmittel	39 µg/m <sup>3</sup>		40 µg/m <sup>3</sup>
	Stundenwert	209 µg/m <sup>3</sup>		180 µg/m <sup>3</sup> <sup>5</sup>
PM <sub>10</sub>	Jahresmittel	24 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	
	Tagesmittel > 50 µg/m <sup>3</sup>	an 13 Tagen	35 Tage	

Tabelle 2.10-1: *Luftschadstoffkonzentrationen 2005*  
Landesumweltamt NRW

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

Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) werden im Wesentlichen durch Verkehr verursacht, so dass Aussagen zur Immissionssituation kleinräumig sehr unterschiedlich sind. Erhöhte Konzentrationen sind entlang der Autobahn sowie an den Kreuzungspunkten der Gütersloher und Paderborner Straße zu erwarten.

<sup>5</sup> Informationsschwelle

## 2.10.2. LÄRM

Zur Unterstützung der Gemeinden z.B. bei der Aufstellung von Lärmbelastungskarten hat das Landesumweltamt eine landesweite grobe Übersicht (Screening) der Geräuschbelastung erarbeitet. Ausgehend von vorhandenen Daten wurden in einem landesweiten 50m-Raster die Schallpegel berechnet, die durch verschiedene Geräuschquellen in der Fläche hervorgerufen werden können. Entstanden ist ein gemeindebezogenes Kartenwerk im Maßstab 1:100.000.

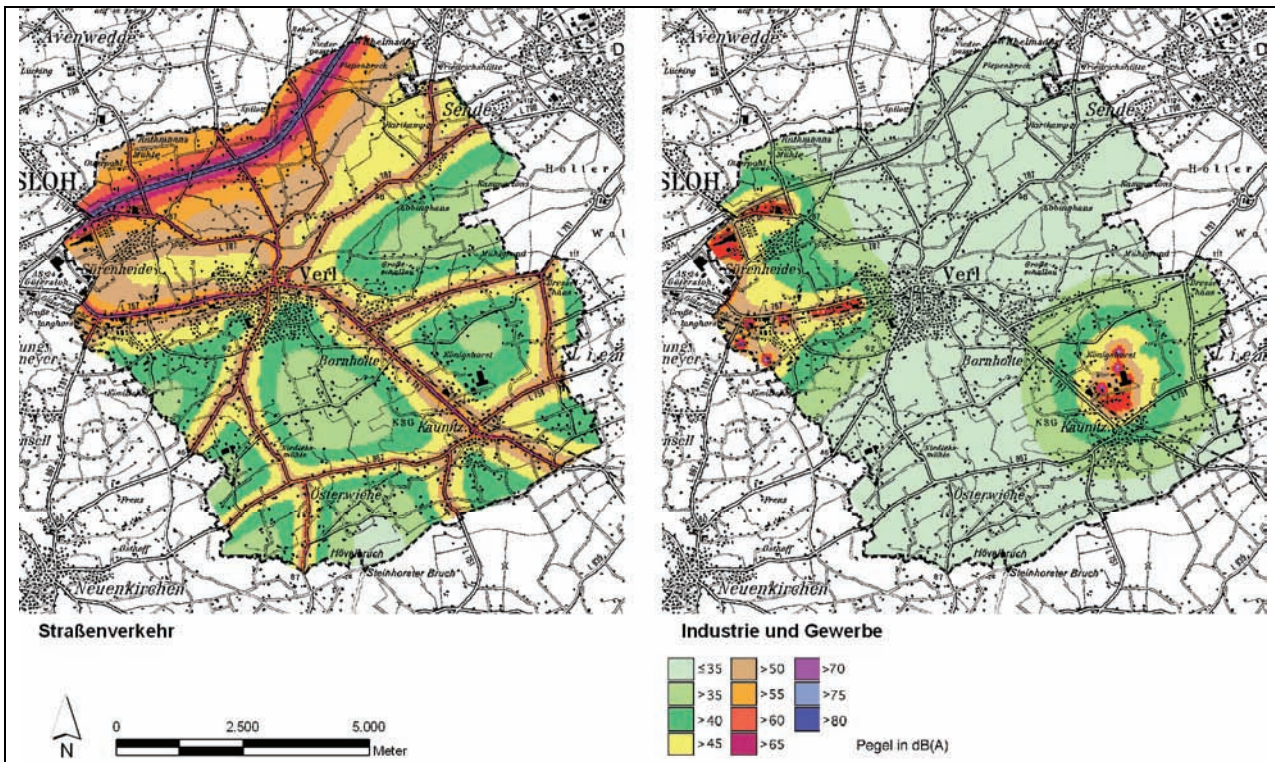


Abbildung 2.10-1: Screening der Geräuschbelastung tags

Landesumweltamt NRW; Stand Oktober 1999

Die höchste Lärmbelastung in Verl geht von der Autobahn aus. Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden tagsüber erst in einer Entfernung von ca. 700 m eingehalten.

Die Belastung durch Straßenverkehr am Tag liegt direkt angrenzend an Landes- und Kreisstraßen über 55 dB(A), zum Teil auch über 70 dB(A). Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) werden im Ortszentrum Verl an der Gütersloher bzw. Paderborner Straße übertroffen. Die Richtwerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) werden in der Regel mit einem Abstand von etwa 100 bis 200 m zur Straße eingehalten.

Im Nachtzeitraum liegt die Belastung an den Landes- und Kreisstraßen bei mindestens 55 dB(A). Die Anwohner dieser Straßen sind hohen Belastungen ausgesetzt, da ungestörter Schlaf selbst bei teilweise geöffneten Fenstern bei Werten über 45 dB(A) nicht mehr möglich ist.

Das Screening des Industrie- und Gewerbelärms ist nur bedingt aussagekräftig, da hier keine Analyse der tatsächlichen Belastung vorliegt. Als Grundlage dienten hier die Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes NRW (Stand Dezember 1996). Die Ergebnisse übertreffen häufig die reale Belastung.

### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Die lufthygienische Belastung in Verl ist gekennzeichnet durch die Nähe zum Verdichtungsraum Bielefeld. Die Schadstoffkonzentrationen liegen in einem mittleren Bereich im Vergleich mit den höher belasteten Gebieten der Ballungsräume und den niedrigeren Konzentrationen der Waldgebiete.
- Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) werden im Ortszentrum Verl an der Gütersloher bzw. Paderborner Straße übertroffen. Die Werte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) werden in der Regel mit einem Abstand von etwa 100 bis 200 m zur Straße eingehalten.
- Eine hohe Belastung ist auch auf der Hauptstraße feststellbar, da sich das Kopfsteinpflaster, die Nähe zur Ampelkreuzung und die enge Bebauung nachteilig auf das Lärmverhalten auswirken.

## 2.11. Funktionale Verflechtungen mit benachbarten Gemeinden

Die im Entwicklungskonzept 2010 beschriebenen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden sind im Wesentlichen unverändert.

Während vor 10 Jahren der hohe Bevölkerungszuwachs der Gemeinde Verl eine Sonderstellung im Kreis Gütersloh einnahm, weisen nun alle Städte und Gemeinden des Kreises ein deutliches wirtschaftliches Wachstum sowie steigende Bevölkerungszahlen auf. Die Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock erhielt mit Überschreiten der Einwohnerzahl von 25.000 Stadtrechte.

Gemeinsam mit der Stadt Gütersloh wird zurzeit die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes nördlich der Autobahn im Bereich Spexard erörtert und geprüft.

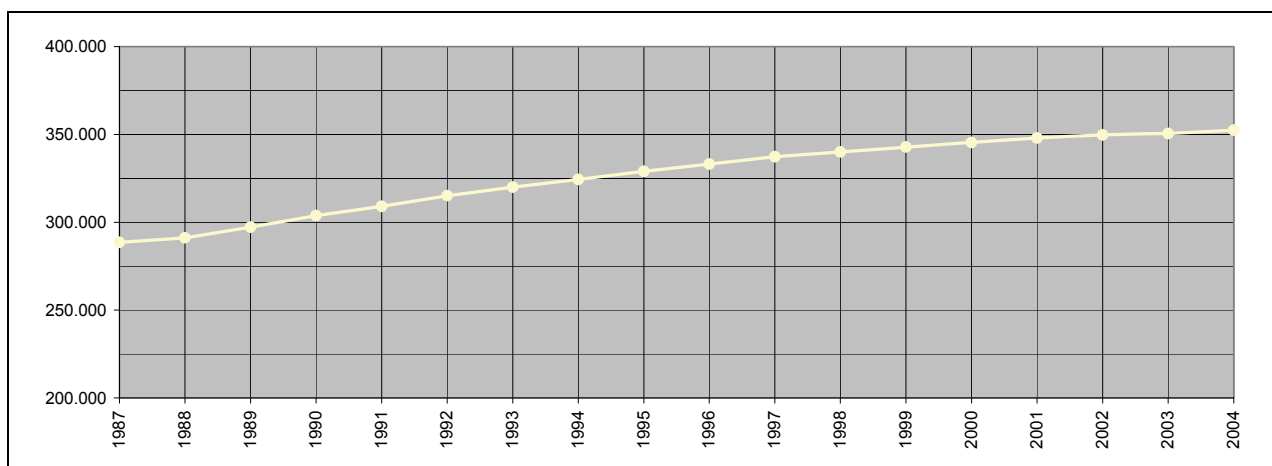


Abbildung 2.11-1: Bevölkerungsentwicklung Kreis Gütersloh

LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.

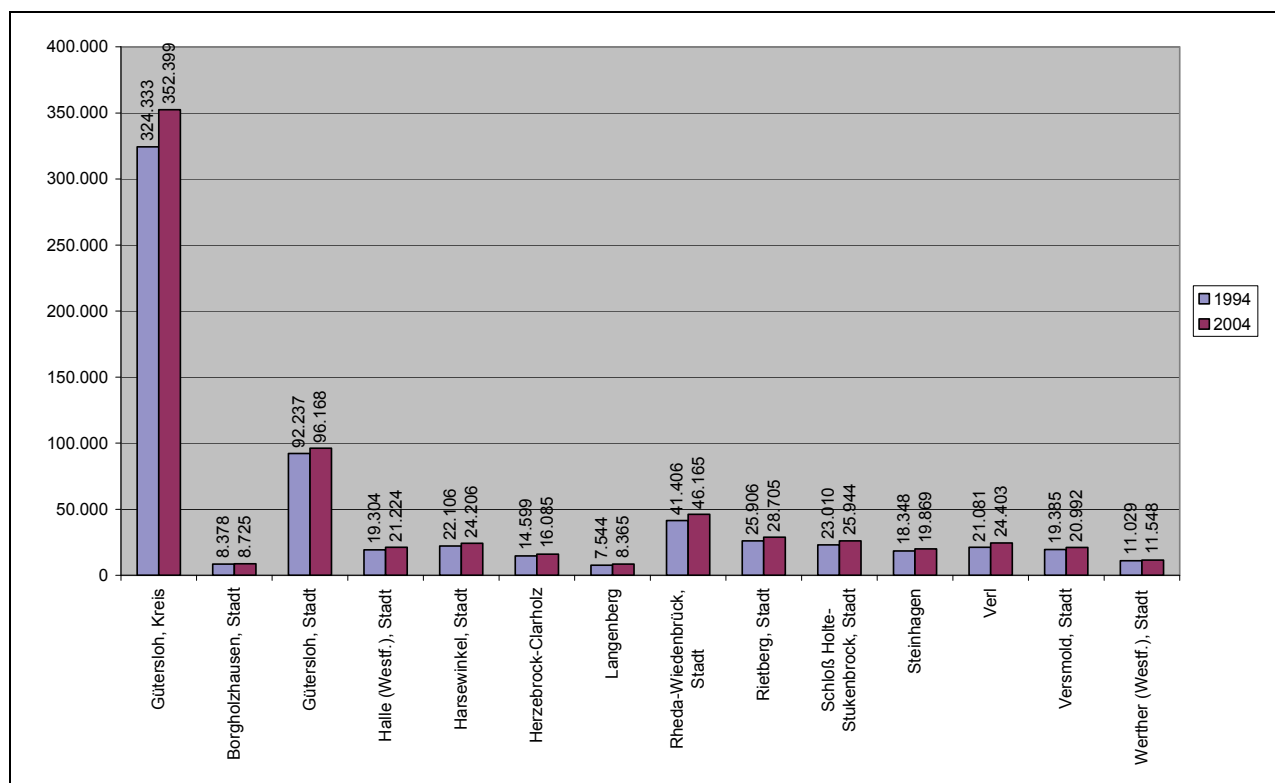


Abbildung 2.11-2: Bevölkerung im Kreis Gütersloh 1994 und 2004

LDS NRW regional 2005; Stichtag 31.12.

## Berufspendler

Die im Entwicklungskonzept 2010 dargestellten Pendlerbeziehungen haben sich deutlich verändert. Der negative Pendlersaldo von 1.756 Personen im Jahre 1987 ist durch einen starken Anstieg der Einpendler bis zum Jahr 2000 ausgeglichen worden. In den folgenden zwei Jahren sank die Zahl der Auspendler um ca. 200 Personen, die Zahl der Einpendler stieg dagegen weiter an. Dies belegt, besonders unter dem Gesichtspunkt der Nähe zu den Oberzentren Bielefeld und Gütersloh, die Attraktivität Verls als Standort für gewerbliche und industrielle Produktion.

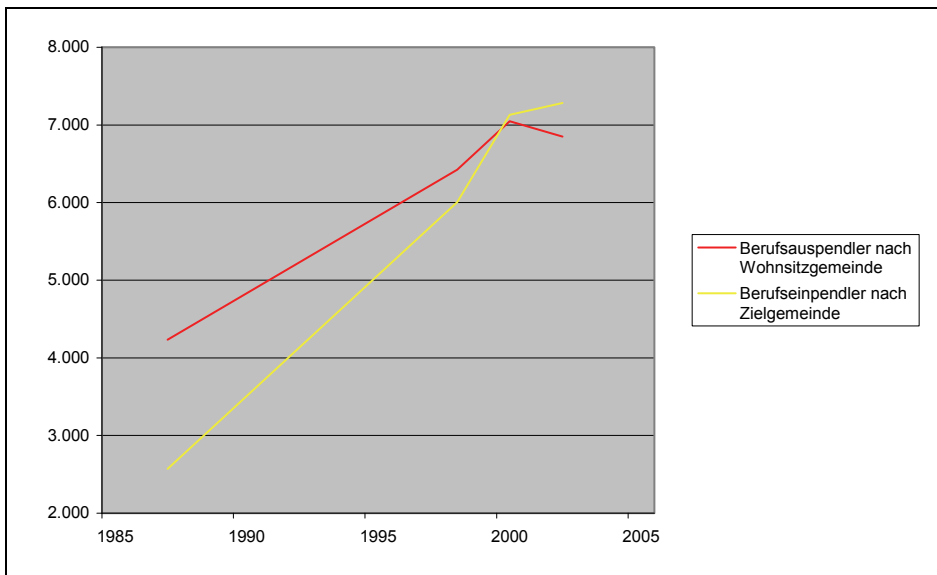


Abbildung 2.11-3: Berufsein- und -auspendler Verls  
LDS Pendlerrechnung NRW 2002

## ZUSAMMENFASSUNG

- Während vor 10 Jahren der hohe Bevölkerungszuwachs der Gemeinde Verl eine Sonderstellung im Kreis Gütersloh einnahm, weisen nun alle Städte und Gemeinden des Kreises ein deutliches wirtschaftliches Wachstum sowie steigende Bevölkerungszahlen auf.
- Die hohe Zahl der Berufseinpender belegt die Attraktivität Verls als Standort für gewerbliche und industrielle Produktion.



## 2.12. Stärken und Schwächen sowie Chancen und Bindungen

Der Vergleich zur Analyse der Stärken und Schwächen im Entwicklungskonzept 2010 zeigt, dass die Gemeinde Verl ihre Stärken genutzt und die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre weiter verfolgt hat. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Stärken und Schwächen der Gemeinde gegenübergestellt:

Stärken	Schwächen
Lage in der Wachstumsregion Ostwestfalen-Lippe	
Gesundes Wirtschaftsklima durch Vielfalt von mittelständischen Gewerbebetrieben und gutes Arbeitsplatzangebot in verschiedenen Branchen	Hoher Güterverkehrsanteil im Verler Straßennetz
Differenziertes Angebot mit Geschäften des täglichen sowie des gehobenen Bedarfs und hochwertige Infrastrukturausstattung im Ortskern Verl (Ärzte, Cafés, Hotels, Bibliothek u.a.m.)	Mangelnde Grundversorgung in den Ortsteilen, insbes. den neuen Siedlungsbereichen (z.B. fehlende Läden für den Tagesbedarf in Verl-West)
Mobilität der Bevölkerung: hohe Bereitschaft zur PKW-Nutzung für den Weg zur Arbeit, zur Schule, zum Einkauf, aber auch hoher Radverkehrsanteil	Mobilität der Bevölkerung: hohe Abhängigkeit vom privaten PKW, unzureichendes ÖPNV-Angebot
Eigenständiges soziales und kulturelles Leben in den Ortsteilen	Unzureichendes Freizeitangebot für Jugendliche
Hochwertige Wohngebiete für den Einfamilienhausbau mit eigenem Garten durch familienfreundliche Wohnungsbaupolitik	Mangelnder Ortscharakter durch geringe Zahl historischer und regionaltypischer Bauwerke in den Ortsteilen
Gute Freizeitmöglichkeiten für die Verler Bevölkerung (Radfahren, Wandern, Reiten, Freibad)	Keine Sehenswürdigkeiten als touristische Attraktion
Gute Erreichbarkeit durch unmittelbare Nachbarschaft von Mittel- und Oberzentren	Unzureichende ÖPNV-Anbindung
Attraktives Wohnumfeld durch hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Qualität des Außenraums	Eingeschränkte Flächenwahl für weiteren Siedlungsflächenzuwachs aufgrund des ökologisch wertvollen Naturraums
Junge Bevölkerungsstruktur mit vergleichsweise hohem Kinder-Anteil	
Gute Infrastrukturausstattung mit Kindergärten und Grundschulen in den Ortsteilen; sehr gutes Schulangebot im Verler Zentrum	Wenig Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahre

Übersicht 2.12-1: Stärken-Schwächen-Analyse der Gemeinde Verl

Aus diesen Stärken und Schwäche resultieren die Chancen und möglichen Risiken, die bei der zukünftigen Entwicklung beachtet werden müssen:

Chancen	Risiken
Öffentliche Daseinsvorsorge: Frühzeitiges Agieren auf die in Verl später einsetzenden Auswirkungen des allgemeinen demografischen Wandels	Durch unzureichende Versorgung in den Ortsteilen wird das Leben für auf Hilfe angewiesene Personengruppen erschwert (bereits bei fehlender Mobilität ohne Pkw)
Attraktivität der Ortsteile als Wohnort: Nähe zum Freiraum, soziales Miteinander, günstiges Bauland	Ortsteile verlieren zunehmend ihr Gesicht durch die große Ähnlichkeit der Neubaugebiete
Gute Integration der neuen Bewohner durch Verteilung der Neubaugebiete auf alle Ortsteile	Mangelnde Integration der Neubürger durch schnelles Bevölkerungswachstum
Gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahn)	Hoher PKW-Anteil pro Einwohner sowie hohes Verkehrsaufkommen im Individual- und Güterverkehr
Wahrung der vielfältigen Münsterländer Parklandschaft als kulturlandschaftliches Potenzial und behutsame Entwicklung als touristisches Ziel für die stille Erholung	Änderungen des Landschaftsbildes durch Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und unzureichend in den Freiraum eingebundene neue Siedlungsflächen (insbes. Gewerbeflächen)
Moderates Bevölkerungswachstum sichert örtliche Wirtschaftsstruktur und Auslastung der Infrastruktur	Abhängigkeit von 1 Hauptarbeitgeber nach Erweiterung von Nobilia
Zahlreiche kleinere Einzelhandelsgeschäfte stützen sich gegenseitig durch Vielzahl des Angebotes in direkter Nachbarschaft im Ortszentrum	Ansiedlungsbemühungen der Einzelhandelskonzerne auf der ‚Grünen Wiese‘, dadurch Gefahr der Existenzsicherung kleinerer alteingesessener Betriebe im Ortskern
Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Großbetriebe und zahlreiche Nebenbetriebe	Immissionskonflikte zwischen geruchs- bzw. lärmintensiven Betrieben und empfindlicher Wohnnutzung

### Übersicht 2.12-2: Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wichtiges Ziel der zukünftigen Jahre wird es sein, die zahlreich vorhandenen Stärken zu untermauern und das vorhandene Potenzial weiter zu entwickeln. Dabei ist es wichtig, breite Unterstützung in der Bevölkerung für neue Projekte zu gewinnen, denn nur motivierte und überzeugte Bürger können die Entwicklung mittragen.

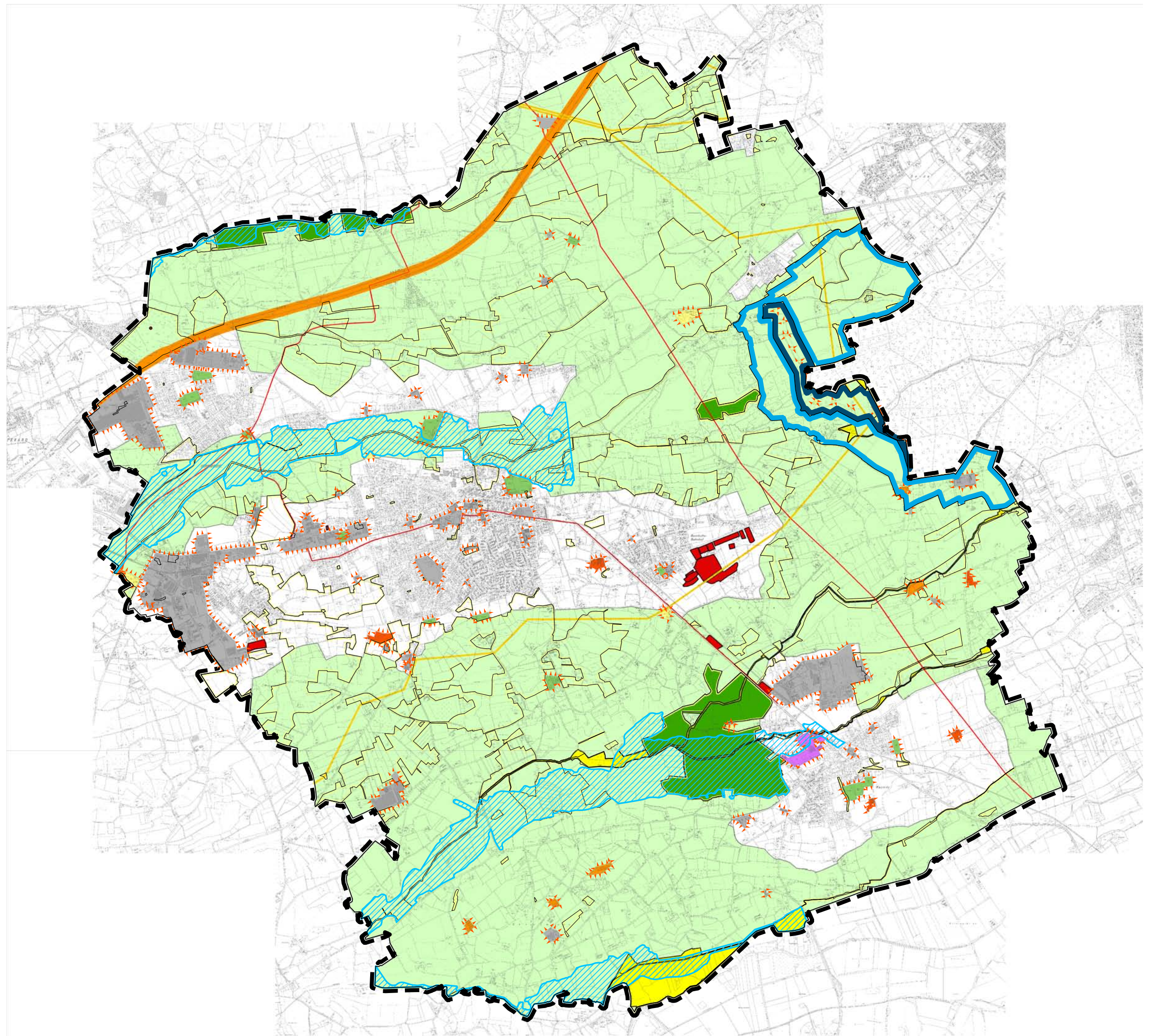
Die aufgezeigten Schwächen auszugleichen, ist kaum möglich, da hierfür überwiegend übergeordnete Einflüsse oder politische Vorgaben und nicht von der Gemeinde steuerbare Faktoren Ausschlag gebend sind. So stehen wünschenswerte Verbesserungen des ÖPNV-Angebotes

den Wirtschaftlichkeitsaspekten der Betreibergesellschaften entgegen, naturschutzrechtliche Restriktionen beruhen auf der überregionalen Bedeutung des Verler Freiraums.

### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Die Lage in der Wachstumsregion Ostwestfalen-Lippe bietet gute Voraussetzungen für die stabile wirtschaftliche Basis.
- Das differenzierte Angebot mit Geschäften des täglichen sowie des gehobenen Bedarfs und eine hochwertige Infrastrukturausstattung im Ortskern Verl sowie eine familienfreundliche Wohnungsbaupolitik schaffen die Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort.
- Starkes Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr und hoher Güterverkehrsanteil im Verler Straßennetz beeinträchtigen die Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der Haupteinfallstraßen.
- Frühzeitige Vorsorge auf die in Verl später einsetzenden Auswirkungen des allgemeinen demografischen Wandels und ein moderates Bevölkerungswachstum können die örtliche Wirtschaftsstruktur sowie die Auslastung der Infrastruktur und damit die Attraktivität als Wohnstandort langfristig sichern.





**Karte 4  
Restriktionen**

**Schutzgebiete**

- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone II
- Wasserschutzzone IIIa
- Überschwemmungsgebiet (gesetzlich und/oder natürlich)

**Nutzungen mit Abstandserfordernissen**

- Schlachtbetrieb
- Landwirtschaftlicher Intensivbetrieb
- Versorgungsanlagen
- Gewerbe
- Veranstaltungshalle
- Sportplatz

**Sonstige Restriktionen**

- Anbauverbotszone Autobahn
- Schutzabstand Hochspannungseitung
- Schutzabstand Hochdruckgasleitung
- Ablagerung
- Biotopkataster der LÖBF

**Entwicklungskonzept Verl  
Fortschreibung 2020**

1:40.000

Stand: Oktober 2007





### **3. PROGNOSEN UND ZIELE**





## 3.1. Einwohnerstruktur und Entwicklung

### 3.1.1. ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG

#### Allgemeine demographische Entwicklung

Das Statistische Bundesamt stellte im November 2006 die Ergebnisse der '11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung' vor, deren Grundaussage seit langem bekannt und nun mit konkreten Zahlen belegt wurde: "Deutschlands Bevölkerung nimmt ab, die Menschen werden älter und es werden noch weniger Kinder geboren."<sup>6</sup>

Für das Jahr 2050 wird für Deutschland ein Bevölkerungsrückgang um ca. 10% bis 16% von derzeit 82,4 Mio auf 74 bis 69 Mio berechnet, je nachdem, welche der Grundannahmen zur Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und insbesondere zur Wanderungsbewegung zutreffen werden. Dann werden in Deutschland weniger Menschen leben als 1963 mit gut 75 Mio. Einwohnern. Ist heute jeder Fünfte älter als 65 Jahre, wird es 2050 jeder Dritte sein. Die Zahl der 60-Jährigen wird doppelt so hoch sein wie die Zahl der Neugeborenen; 2005 war das Verhältnis etwa ausgeglichen.

Die Auswirkungen werden sich nicht nur im Bildungsbereich oder in einem wachsenden Pflegebedarf zeigen, sondern auch am Arbeitsmarkt. So kommen heute ca. 32 ältere Menschen über 65 Jahre auf 100 Personen im Erwerbsalter von 20 bis 64, im Jahr 2050 werden es doppelt so viele sein.

#### Bevölkerungsprognosen Verl

Die Auswirkungen der allgemeinen demographischen Entwicklung wird zunehmend Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung Verls haben. Bisher zeichnete sich die Gemeinde durch überdurchschnittliches Wachstum aus, das vor allem aufgrund des Zuzuges junger Familien resultierte. Entsprechend zeigt sich eine überdurchschnittlich hohe Geburtenrate und ein insgesamt junger Altersdurchschnitt der Gesamtbevölkerung, der auch für die künftige Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre beeinflussen wird.

Nachfolgend sind verschiedene Varianten zur Bevölkerungsentwicklung Verls zusammengestellt, denen jeweils unterschiedliche Annahmen zu Grunde liegen.

---

<sup>6</sup> W. Radermacher, Vizepräsident des Statistischen Bundesamtes, 07.11.2006

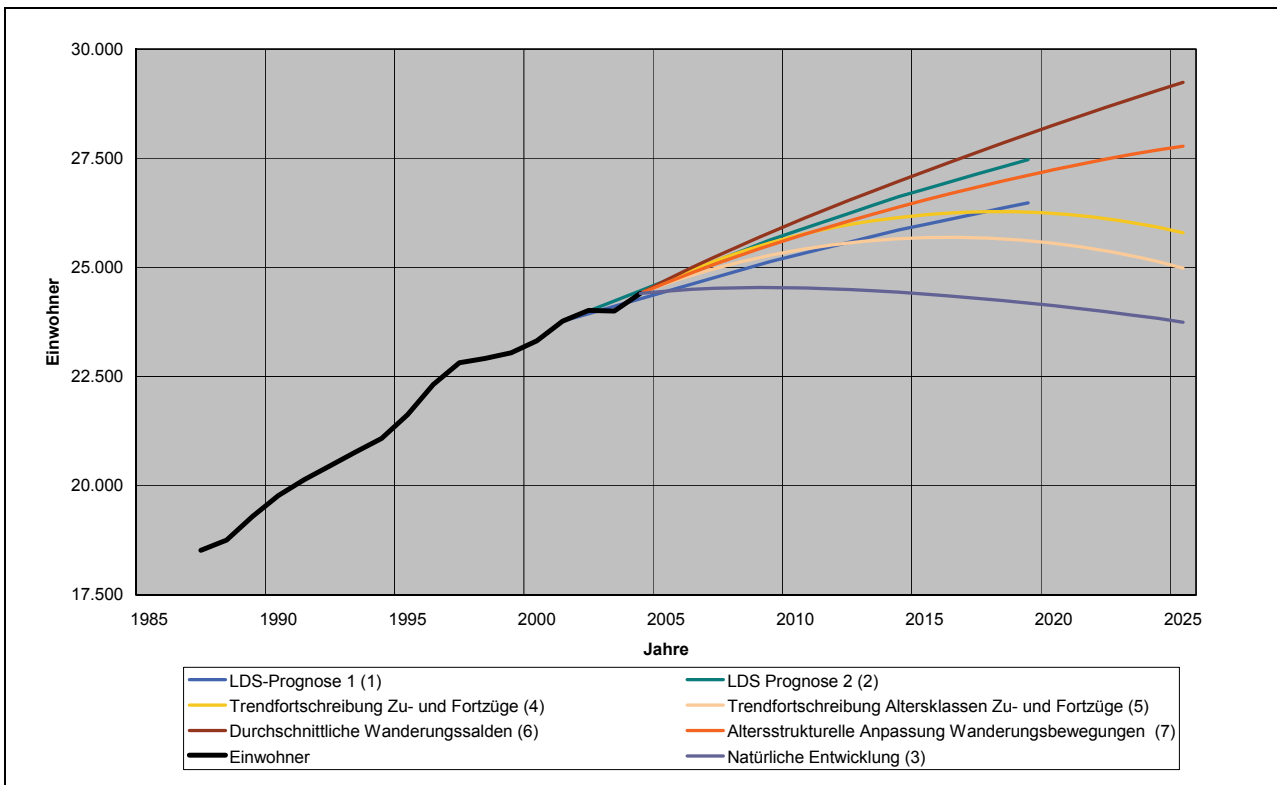


Abbildung 3.1-1: Bevölkerungsentwicklung und Prognosen Verl 2020  
LDS NRW regional 2005, BKR Aachen

### LDS-Prognosen

Im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen führt das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen durch. Diese Prognose wird für die kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens berechnet, nicht jedoch für die kreisangehörigen Gemeinden. Zur Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Verl ist es daher notwendig, die für das Jahr 2019 vorliegende Prognose für den Kreis Gütersloh auf die Gemeinde Verl umzurechnen. Hierzu sind zwei Ansätze herangezogen worden:

- LDS-Prognose 1 (1)  
Grundlage für die Berechnung ist das Verhältnis der Bevölkerung Verls zur Gesamtbevölkerung des Kreises Gütersloh im Jahr 2001.  
[ → 26.477 EW im Jahr 2019]
- LDS-Prognose 2 (2)  
Grundlage ist hier der Anteil der Wanderungsbewegungen Verls im Kreis Gütersloh. Verl weist einen durchschnittlich höheren Anteil an Zuwanderungen als andere Gemeinden im Kreis Gütersloh auf. Die Berechnung erfolgt unter der Annahme der ungebrochenen Attraktivität der Gemeinde in den nächsten Jahren.  
[ → 27.469 EW im Jahr 2019]

### Prognose Natürliche Entwicklung (3)

Die natürliche Entwicklung geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo in allen Altersklassen aus. Die Entwicklung Verls wird ausschließlich durch die Geburten- bzw. Sterberate der Bevölkerung im Jahr 2005 bestimmt. Da langfristig auch in Verl mehr Sterbefälle als Geburten zu erwarten sind, wird ohne Zuwanderungsgewinne die Bevölkerungszahl langsam abnehmen. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation im Kreis Gütersloh unwahrscheinlich. Eine weitere Berechnung mit negativem Wanderungssaldo wird daher nicht durchgeführt.

[ → 24.122 EW im Jahr 2020]

### Prognose Trendfortschreibung Zu- und Fortzüge (4)

Grundlage dieser Prognose ist die Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wanderungsbewegungen Verls in den Jahren 1995 bis 2004.

[ → 26.235 EW im Jahr 2020]

### Prognose Trendfortschreibung Altersklassen Zu- und Fortzüge (5)

Die Grundlage dieser Prognose entspricht der ‚Trendfortschreibung Zu- und Fortzüge‘ mit dem Zusatz der differenzierten Betrachtung der Wanderungsbewegungen in den einzelnen Altersklassen.

[ → 25.552 EW im Jahr 2020]

### Prognose Durchschnittliche Wanderungssalden (6)

Grundlage dieser Prognose ist der durchschnittliche Wanderungssaldo in den Jahren 1991 bis 2004. Dieser wird für die nächsten Jahre als konstant angenommen. Da eine unverändert hohe wirtschaftliche Dynamik mit den damit verbundenen hohen Wanderungsgewinnen langfristig nicht zu erwarten ist, kann diese Prognose mit ungebremstem Bevölkerungswachstum – und daher im Vergleich der Prognosen mit höchster Einwohnerzahl – ebenfalls als recht unwahrscheinlich bewertet werden.

[ → 28.261 EW im Jahr 2020]

### Prognose Altersstrukturelle Anpassung der Wanderungsbewegungen (7)

Diese Prognose berücksichtigt den Einfluss der Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens an den Wanderungsbewegungen Verls.

[ → 27.239 EW im Jahr 2020]

## Beurteilung der Prognosen

Im Vergleich zu den Bevölkerungsprognosen im Entwicklungskonzept 2010 sind die Unterschiede zwischen den verschiedenen Prognoseansätzen und Methoden viel geringer. Die Differenz zwischen der linearen Fortschreibung und der auf Verl umgerechneten LDS-Prognose betrug damals über 5.500 Einwohner. Auffallend war damals insbesondere die von der LDS-Prognose für Verl ermittelte Stagnation bei einer Einwohnerzahl von 22.500.

Nun zeigt sich eine Prognosedifferenz von 4.000 Einwohnern zwischen der natürlichen Entwicklung und der Annahme eines unvermindert hohen Wanderungsgewinns – beides recht unwahrscheinliche Prognosen für die künftige Entwicklung. Die Umrechnung der Landesdaten liegen dagegen in einem engen Korridor zwischen 26.500 und 27.500 Einwohnern mit einer Differenz von ca. 1.000 Einwohnern. Hier schlägt sich das allgemeine Wachstum im Kreis Gütersloh nieder, das heute im Verhältnis der Verler Situation entspricht und ein weiteres Wachstum für die nächsten Jahre voraussieht.

Berücksichtigt man zu den LDS-Prognoseansätzen für den Kreis Gütersloh den Einfluss der Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens an den Wanderungsbewegungen Verls ergibt sich ein Mittelwert der LDS-Prognosen. In diesem Prognosewert wird der überregionale Trend der demographischen Entwicklung gewürdigt, der auch für Verl in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen wird. Darüber hinaus entspricht dieser Ansatz den politischen Zielen der Gemeinde Verl, ein gemäßigtes Wachstum zu fördern.

Für die weiteren Prognosen zur Altersstruktur der Bevölkerung und den Auswirkungen auf die Infrastruktur sowie zum Flächenbedarf für Wohn- und Gewerbeflächen wird daher die

**'Prognose der altersstrukturellen Anpassung der Wanderungsbewegungen'**  
mit einer zu erwartenden Bevölkerungszahl von ca.

### **27.240 Einwohnern im Jahr 2020.**

als realistische Entwicklung für die Bevölkerungsprognose Verls zu Grunde gelegt.

Dies sind ca. 2.840 Einwohner in den nächsten 14 Jahren (gerechnet ab 2004). Das jährliche Wachstum beträgt demnach durchschnittlich 177 Einwohner, die bei nahezu ausgeglichener Geburten-Sterbe-Rate als Wanderungsgewinn neu nach Verl ziehen werden.

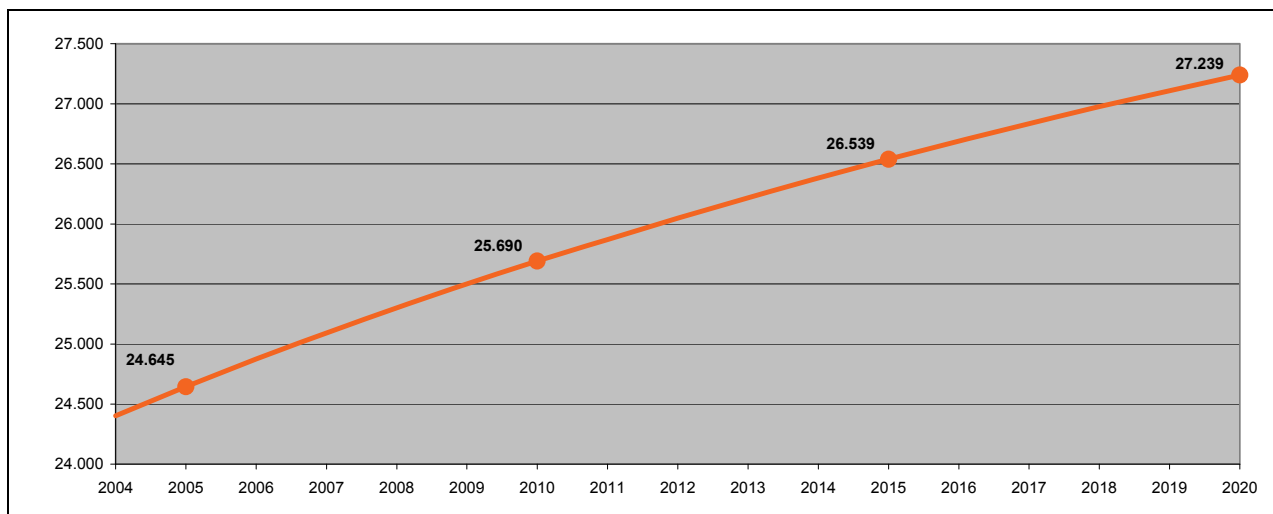


Abbildung 3.1-2: *Bevölkerungsprognose Verl 2020*  
BKR Aachen

### 3.1.2. ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR

Zur Abschätzung der künftigen Entwicklung in den verschiedenen Altersgruppen wurden die Angaben des LDS für den Kreis Gütersloh für die angenommene Einwohnerzahl von 27.239 Einwohnern in Verl umgerechnet.

Bis zum Jahr 2020 wird sich die Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung weiter fortsetzen. Das Durchschnittsalter wird in Verl bei 44,1 Jahren liegen; dies sind 6 Jahre mehr als 2003. Die Bevölkerung bleibt jedoch im Vergleich immer noch jünger als im Kreis Gütersloh (44,3 Jahre) und in NRW (45,6 Jahre). Im Unterschied zur heutigen Situation wird das Medianalter zukünftig oberhalb des Durchschnittsalters liegen: Verl 44,8 Kreis Gütersloh 45,2 NRW 46,6 Jahre.

Einwohner Altersgruppen	Verl 2004		Verl 2020		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose BKR		2004 – 2020	
Insgesamt	24.403	100,0%	27.239	100,0%	+ 2.836	+ 11,6 %
unter 3	719	2,9%	779	2,9%	+ 60	+ 8,4 %
3 - 6	831	3,4%	757	2,8%	- 74	- 8,9 %
6 - 10	1.283	5,3%	979	3,6%	- 304	- 23,7 %
10 - 16	1.834	7,5%	1.451	5,3%	- 383	- 20,9 %
16 - 18	635	2,6%	476	1,7%	- 159	- 25,0 %
18 - 25	2.060	8,4%	2.228	8,2%	+ 168	+ 8,1 %
25 - 30	1.511	6,2%	1.886	6,9%	+ 375	+ 24,8 %
30 - 50	8.166	33,5%	7.784	28,6%	- 382	- 4,7 %
50 - 65	3.824	15,7%	6.418	23,6%	+ 2.594	+ 67,8 %
65 - 75	2.240	9,2%	2.223	8,2%	- 17	- 0,8 %
75 und mehr	1.300	5,3%	2.257	8,3%	+ 957	+ 73,6 %

*Tabelle 3.1-1: Bevölkerungsstand 2004 und Prognose 2020 nach Altersgruppen*  
 LDS NRW regional 2005;  
 Altersstrukturelle Anpassung der Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006

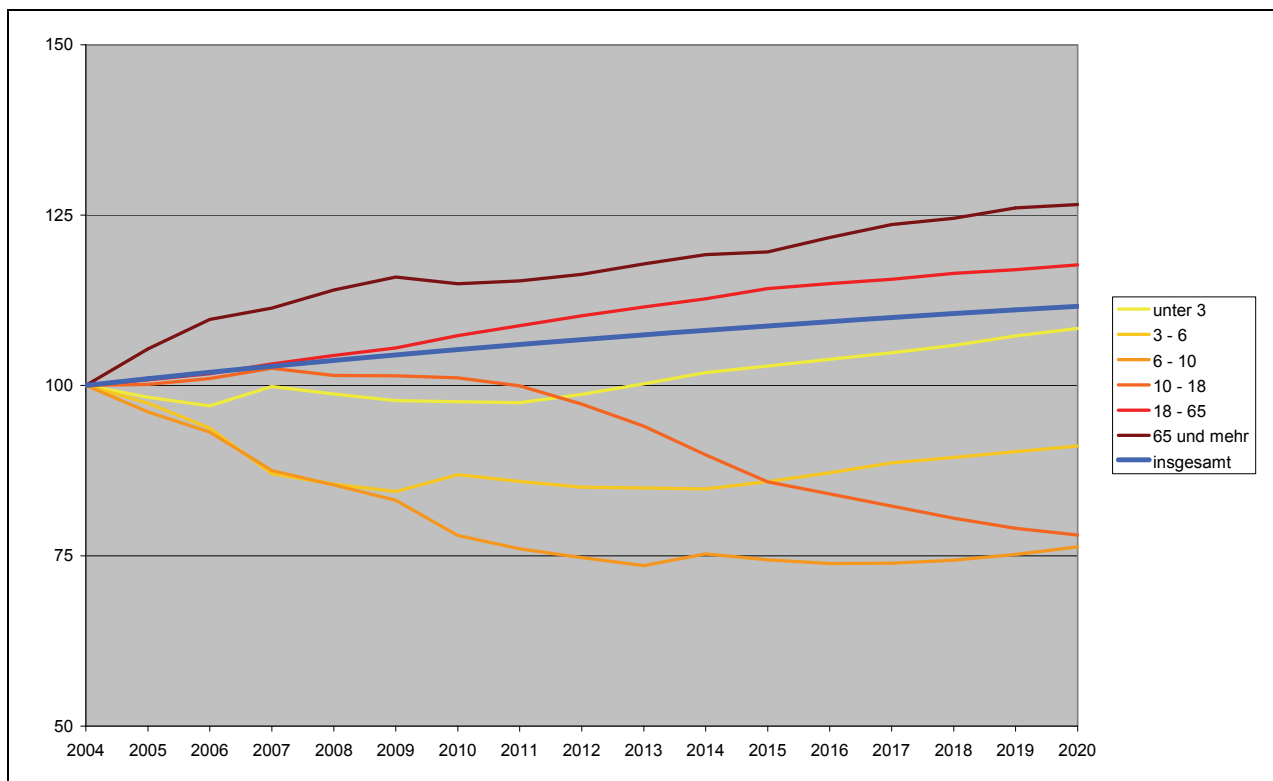


Abbildung 3.1-3: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen 2004 bis 2020 (2004 = 100)  
 Altersstrukturelle Anpassung der Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006

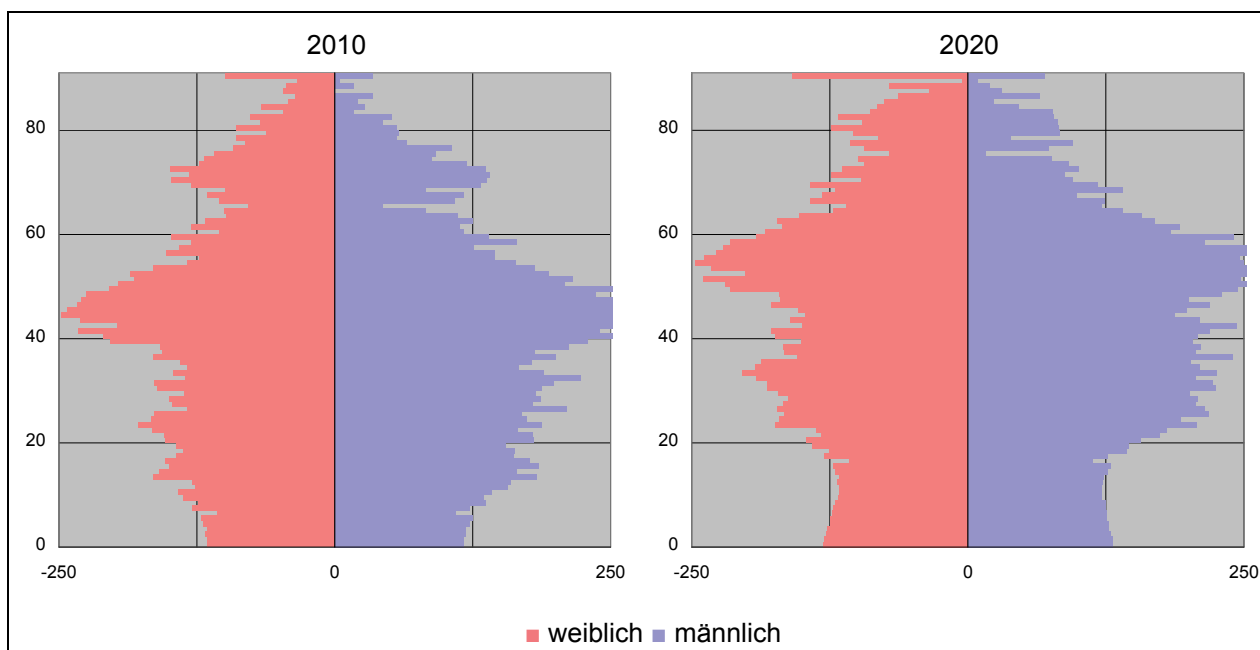


Abbildung 3.1-4: Altersstruktur der Bevölkerung Verls, Prognosen 2010 und 2020  
 Altersstrukturelle Anpassung der Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006

Die Anzahl der 50- bis 65-jährigen sowie der Senioren über 75 wird entsprechend dem Landestrend deutlich zunehmen. Besonders auffällig ist die Entwicklung der Altersgruppe der 50-65-Jährigen: dies werden in Verl im Jahr 2020 ca. 6.400 Personen (2/3 mehr als heute) und knapp 1/4 der Gesamtbevölkerung sein. In diesem Lebensabschnitt beginnt i.d.R. eine Umorientierung, wenn die Kinder selbstständig sind (postfamiliale Phase) und neue Zeit für Kultur, Reisen oder sonstige Freizeitangebote zur Verfügung steht. Dies bei großer Mobilität und oftmals ausreichendem Einkommen während der Berufstätigkeit.

Während im Jahr 2020 die anteilig stärkste Altersgruppe der heute ca. 40-Jährigen noch überwiegend erwerbstätig sein wird, ist absehbar, dass im Jahr 2030 ein hoher Anteil der Verler Bevölkerung die Pensionsgrenze erreichen wird.

Der heute verhältnismäßig hohe Anteil der Jugendlichen in Verl wird bei ähnlichen Wanderungsverhältnissen wie in den letzten 10 Jahren im Jahr 2020 in der Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen, also dem Zeitpunkt der Familiengründung sein. Entsprechend wird ein leichter Anstieg der Geburtenrate prognostiziert und die zurzeit leicht rückläufige Tendenz wieder umkehren. Die Anzahl der Kindergarten- und Schulkinder wird bis zum Jahr 2010 noch etwas abnehmen, dann für die nächsten 15 Jahre stagnieren.

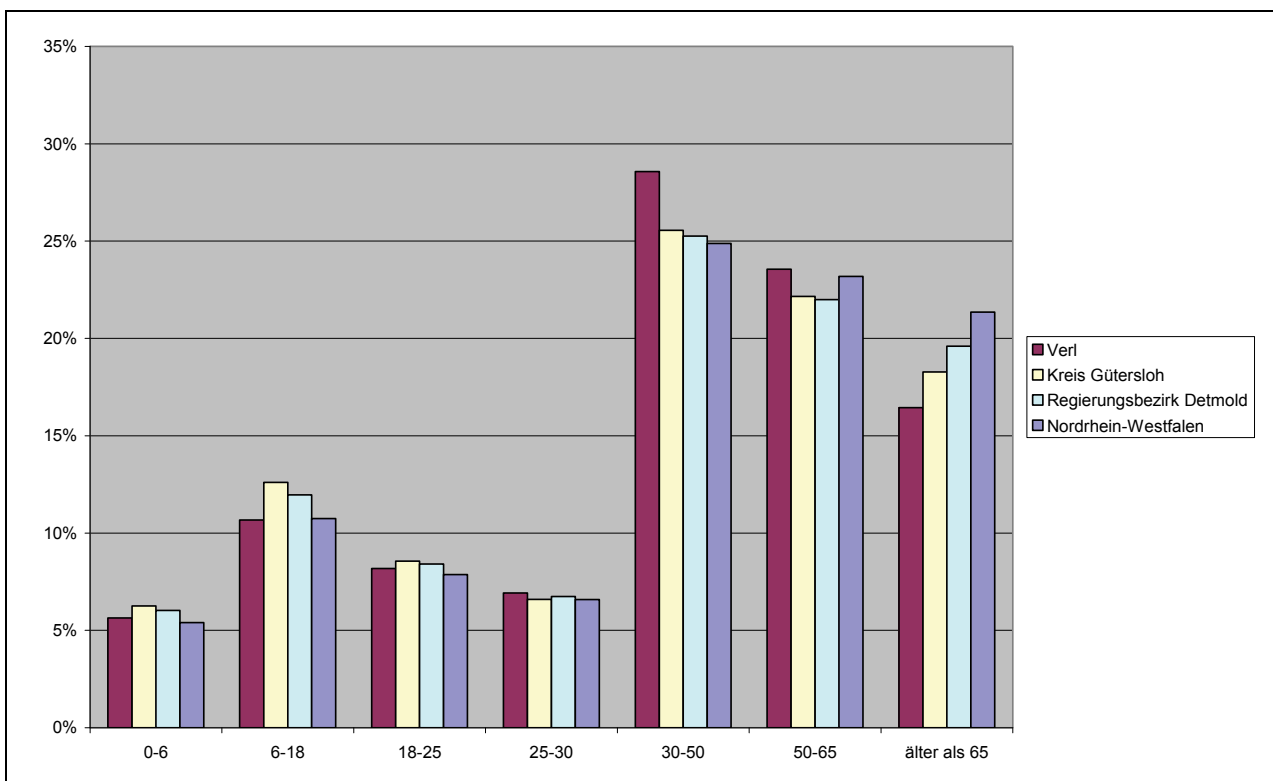


Abbildung 3.1-5: *Alterstruktur der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2020*

LDS NRW regional 2005;  
 Altersstrukturelle Anpassung Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006



### ZUSAMMENFASSUNG

- Im Vergleich zu den Bevölkerungsprognosen im Entwicklungskonzept 2010 sind die Unterschiede zwischen den verschiedenen Prognoseansätzen und Methoden viel geringer; auch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik sieht einen weiteren Bevölkerungsanstieg für Verl.
- Für die weiteren Prognosen zur Altersstruktur der Bevölkerung und den Auswirkungen auf die Infrastruktur sowie zum Flächenbedarf für Wohn- und Gewerbeflächen wird eine Bevölkerungszahl von ca. **27.240 Einwohnern im Jahr 2020** zu Grunde gelegt.
- Dies sind ca. 2.840 Einwohner in den nächsten 14 Jahren (gerechnet ab 2004). Das jährliche Wachstum beträgt demnach durchschnittlich 177 Einwohner, die bei nahezu ausgeglichener Geburten-Sterbe-Rate als Wanderungsgewinn neu nach Verl ziehen werden.
- Bis zum Jahr 2020 wird sich die Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung weiter fortsetzen. Das Durchschnittsalter wird in Verl bei 44,1 Jahren liegen; dies sind 6 Jahre mehr als 2003. Die Bevölkerung bleibt jedoch im Vergleich immer noch jünger als in NRW (45,6 Jahre).

## 3.2. Siedlungs- und Wohnungsbaustruktur

### 3.2.1. ALLGEMEINE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die im Entwicklungskonzept Verl 2010 aufgeführten Aspekte und Randbedingungen zur allgemeinen Siedlungsentwicklung sind weitgehend bestätigt und werden zum Teil durch politische Rahmenentscheidungen verstärkt:

- Die Eigenheimzulage, die insbesondere junge Familien mit Kindern förderte, ist 2006 gestrichen worden.
- Die Pendlerpauschale, die das Wohnen außerhalb der Ballungsräume durch Steuerentlastungen für den Weg zur Arbeitsstelle finanziell unterstützte, ist 2007 erheblich reduziert worden.
- Veränderte Lebensbedingungen und Flexibilität bei der Stellensuche erfordert auch Flexibilität des Wohnstandortes. Ehemals sehr enge (emotionale) Bindungen an das bisherige Wohngebiet verlieren an Bedeutung. Neben dem bisher üblichen Hauserwerb 'fürs Leben', werden immer öfter Immobilien 'für Lebensabschnitte' gesucht. All dies bedingt eine höhere Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt.
- Der Wohnungsmarkt wird vermehrt von Menschen über 50 Jahre belebt, die nach der 'Kinderphase (postfamiliale Phase)' mit veränderten Wohnwünschen und -bedürfnissen neuen Wohnraum suchen. Neben Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohneigentum wird zunehmend der Umzug in kleinere, pflegeleichtere (Eigentums-)wohnungen beobachtet, wo Aufzug und Balkon sowie die Nähe zu Versorgungseinrichtungen den Alltag erleichtern.
- Ausschlaggebend für Umzüge von über 70-Jährigen sind neben Barrierefreiheit oft zusätzliche Hilfeleistungen in der Nachbarschaft, die später zu einer häuslichen Pflege ergänzt werden können.
- Auf dem Wohnungsmarkt werden von Einpersonenhaushalten i.d.R. 2-Zimmerwohnungen und von Zweipersonenhaushalten i.d.R. 3-4-Zimmerwohnungen gesucht. Damit verbunden ist ein wachsender persönlicher Wohnflächenbedarf.
- Um den wachsenden Bedarf an alten- und behindertengerechten sowie barrierefreien Wohnungen zu decken, wird sich der Baumarkt zunehmend neu orientieren. Das Land NRW stellt daher im Rahmen eines Förderprogramms für Menschen mit Behinderungen unter dem Motto 'Teilhabe für alle' rund 60 Mio. € zur Schaffung barrierefreien Wohnraums zur Verfügung.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die allgemeine Siedlungsentwicklung sowie die damit verbundenen Potenziale und Perspektiven für die veränderten Ansprüche an die Wohnsituation sind Gegenstand zahlreicher Studien, die inzwischen auch für die Bauwirtschaft von Interesse sind.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Vgl. Forschungsprogramme des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Publikationen von Bausparkassen, z.B. LBS

Diese bundes- und landesweiten Entwicklungsperspektiven werden die Siedlungsentwicklung Verls in den nächsten 10 Jahren aufgrund der demographischen Besonderheiten voraussichtlich noch nicht stark beeinflussen. Hier besteht daher die Chance, frühzeitig und vorausschauend die Weichen für die zukünftigen Anforderungen an die Siedlungs- und Infrastruktur vorzubereiten und entsprechend für die neuen Aufgaben gerüstet zu sein.

### **3.2.2. ENTWICKLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS**

#### **Privathaushalte**

Die Haushalte unterliegen wie die Bevölkerung den verschiedenen Auswirkungen des demographischen Wandels. Sowohl die Alterung der Bevölkerung als auch die Individualisierung der Gesellschaft bewirken eine Tendenz hin zu mehr kleineren Haushalten. Frühere Loslösungen vom Elternhaus, Hinausschieben der Familiengründung, steigende Zahlen von Alleinerziehenden, längere Eigenständigkeit von Rentnerhaushalten u.a.m. tragen ebenso dazu bei wie die steigende Heterogenität innerhalb von Familien.

Die Raumordnungsprognose des BBR erwartet für die Region Bielefeld eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,07 Personen / Haushalt im Jahr 2020. In den Jahren 1990 / 2002 lebten noch 2,3 / 2,18 Personen in einem Haushalt zusammen. Diese Werte liegen nur geringfügig über dem Landesdurchschnitt.

#### **Wohnfläche**

Im Jahr 2004 liegt die durchschnittlich pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche in der Gemeinde Verl bei 39,6 m<sup>2</sup> (dies entspricht einem Anstieg von ca. 3 m<sup>2</sup> in 10 Jahren). Die Raumordnungsprognose für die Vergleichsregion Bielefeld weist einen Zuwachs von 43,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 45,9 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 aus. Diese Prognose zeigt für den Zeitraum von 2005 bis 2020 kein stetiges Wachstum, sondern eine abflachende Tendenz. Übertragen auf die Gemeinde Verl wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Person voraussichtlich auf 41,9 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 heranwachsen.

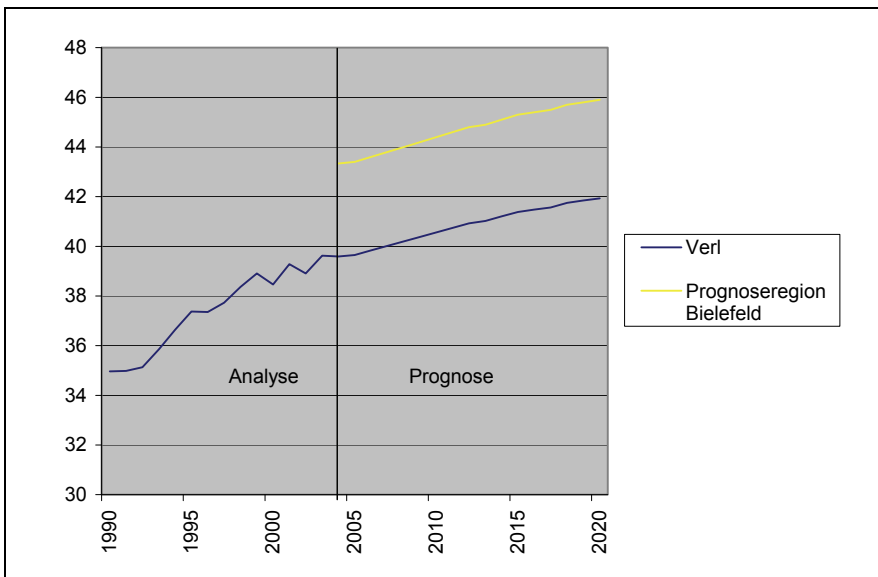


Abbildung 3.2-1: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person

Quelle: LDS NRW regional 2005; BBR, Raumordnungsprognose 2020/2050, Ausgabe 2006; Prognose BKR Aachen

### Wohnform und Anteil Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser

Ein Faktor zur Ermittlung der künftigen Flächeninanspruchnahme berücksichtigt die Wohnform (Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder das Mehrfamilienhaus) sowie den Anteil der Wohnfläche an diesen Wohnformen. In den letzten 10 Jahren zeigte sich bei Neubauten eine Verteilung der Wohnflächen auf 89% in Einfamilienhäusern und 11% in Mehrfamilienhäusern. Da ein steigender Bedarf für kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern absehbar ist, wird für die Baulandprognose das derzeit bestehende Verhältnis von 78% EFH zu 22% MFH angesetzt.

### Wohnflächendichte

Zur Einschätzung der Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken wird darüber hinaus die Wohnflächendichte herangezogen. Diese gibt das Verhältnis zwischen Wohnfläche und in Anspruch genommener Grundstücksfläche wieder. Die Wohnfläche beinhaltet (im Gegensatz zu der in der Bauleitplanung verwendeten 'Geschossflächenzahl' nicht die konstruktiven Flächen eines Gebäudes (Wände, etc.). In der Grundstücksfläche sind die erforderlichen Flächen für Erschließung und Infrastruktureinrichtungen nicht enthalten.

Die Raumordnungsprognose 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) führt den in der Raumordnungsprognose 2010 verwendeten Ansatz der Wohnflächendichte nicht fort. Eigene Erhebungen zeigen eine deutliche Zunahme der Wohnflächendichte bei neu bebauten Grundstücken, besonders bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Die ermittelten Werte in Baugebieten der letzten 10 Jahre liegen bei 0,41 m² Wohnfläche pro m² Grundstücksfläche

bzw. 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser. Dementsprechend ist die aktuelle durchschnittliche Wohnflächendichte im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1994 gestiegen. Berechnungen für den Zuwachs an Wohnfläche bis 2020 orientieren sich an den ermittelten Werten, da davon auszugehen ist, dass sich der momentan vorherrschende Trend der dichten Neubebauung in den nächsten Jahren fortsetzt.

### 3.2.3. BAULANDPROGNOSE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

Die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs folgt den im Entwicklungskonzept 2010 verwendeten Ansätzen. Berücksichtigt werden sowohl die Veränderungen in den letzten 10 Jahren, als auch die prognostizierte Entwicklung bis zum Jahr 2020.

Gegenstand	Einheit	Bestand		Stagnation		Prognose BKR	
		2004		2020		2020	
Jahr		2004		2020		2020	
Wohnfläche pro Person	m <sup>2</sup>	39,6		41,9		41,9	
Bevölkerungszahl	Anz	24.403		24.403		27.239	
Gesamtwohnfläche Verl	m <sup>2</sup>	966.359		1.023.330		1.142.246	
	ha	96,6		102,3		114,2	
Wohnflächenzuwachs gegenüber 2004	ha	–		5,7		17,6	
Wohnform		EFH/ ZFH	MFH	EFH/ ZFH	MFH	EFH/ ZFH	MFH
Anteil der Wohnfläche an den Wohnformen	Anteil	78%	22%	78%	22%	78%	22%
angenommene Wohnflächendichte	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,24	0,48	0,41	0,56	0,41	0,56
dafür erforderliche Grundstücksflächen	ha			10,8	2,3	33,3	7,0
Nettowohnbauland (Zuwachs gegenüber 2004)	ha			13,1		40,3	
Zusätzliche Flächen für Erschließung und Infrastruktureinrichtung	Anteil			30%		30%	
Bruttowohnbauland (Zuwachs gegenüber 2004)	ha			17,0		52,4	

Tabelle 3.2-1: Berechnung des Bruttowohnbaulandbedarfs für Verl 2020

EFH/ZFH = Häuser mit ein bis zwei Wohnungen

MFH = Häuser mit drei und mehr Wohnungen

Der Prognose zugrunde liegende Kenngrößen sind

- 41,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person,
- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 27.239 EW im Jahr 2020,
- der Anteil der Wohnfläche an den Wohnformen entsprechend dem Anteil an den bestehenden Gebäuden 2004 in Verl mit 78% EFH/ZFH und 22% MFH
- die angenommene Wohnflächendichte von 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> für EFH und 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> für MFH entsprechend der Dichte in den Neubaugebieten.

Diese Faktoren werden entscheidend durch die kommunale Planung geprägt: Die großzügige oder restriktive Ausweisung neuer Siedlungsflächen beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung und Vorgaben der Bauleitplanung regulieren die Anteile der Wohnformen sowie die Wohnflächendichte. Diese Prognose gibt insofern eine mögliche Entwicklung unter der Beibehaltung aktueller Faktoren wieder.

Sollte die Bevölkerung Verls stagnieren, so ist dennoch ein weiterer Bedarf neuer Wohnbauflächen absehbar, da die Wohnfläche pro Person auch zukünftig weiter ansteigen wird. Dies wird mit der Annahme der heutigen Bevölkerungszahl von 24.400 EW und der Wohnflächenzunahme von 39,6 m<sup>2</sup> auf 41,9 m<sup>2</sup> pro Person einen Bedarf an 17 ha Bruttowohnbauland im Jahr 2020 bedingen.

Bei einem Bevölkerungszuwachs von + ca. 2.800 Einwohnern (Einwohnerzahl gesamt ca. 27.240) und 41,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person wird ein **zusätzlicher Flächenbedarf von 52,4 ha Bruttowohnbauland** gegenüber dem Jahr 2004 ermittelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 3,3 ha pro Jahr.

### Baulandbedarf pro Einwohner

Jahr	Bevölkerungszahl	Nettowohnbauland	Grundstücksfläche pro EW	Nettowohn-dichte	Bruttobauland pro EW	Bruttowohn-dichte
	Anzahl	ha	m <sup>2</sup> /EW	EW/ha NBL	m <sup>2</sup> /EW	EW/ha BBL
2004	24.403	357,7	146,6	68,2	190,5	52,5
2020 <sup>1)</sup>	+ 2.836	+ 40,3	142,2	70,3	184,9	54,1

Tabelle 3.2-2: *Baulandbedarf pro Einwohner, Bestand und Prognose*

<sup>1)</sup> Zuwachs gegenüber 2004

Der Ansatz zur Berechnung des Baulandbedarfs pro Einwohner basiert auf der Bebauungsdichte der Neubaugebiete Verls, da in den letzten Jahren durch eine restriktive und flächensparende Grundstücksvergabe vermehrt eine dichtere Bebauung realisiert wurde. Da diese Vergabepraxis beibehalten werden soll, ist davon auszugehen, dass dieser Dichtewert der Neubauge-

bierte eher dem Baulandbedarf entspricht als der einer durchschnittlichen Bebauungsdichte in Verl.

Der hier ermittelte Wert von **54,1 Einwohner pro ha** für Bruttowohnbauland wird auf die neuen Entwicklungsflächenvorschläge übertragen, um die voraussichtlichen Bevölkerungszuwächse der Ortsteile abzuschätzen (siehe Karte 5 'Entwicklungskonzept').

### **Bauflächenbedarf**

Abgesehen von einzelnen kleinen Baulücken besitzt die Gemeinde ein Bauflächenpotenzial von 54 ha, das über den Flächennutzungsplan vorbereitet bzw. planungsrechtlich über Bebauungspläne festgesetzt ist. Nach kritischer Prüfung aller Reserveflächen ist davon auszugehen, dass nur ca. 16 ha bis zum Jahr 2020 für Wohnbebauung in Anspruch genommen wird und ca. 2/3 dieser Reserveflächen aus überwiegend privaten Gründen nicht zur Verfügung stehen.

Der oben prognostizierte Wohnbauflächenbedarf von 52,4 ha bis 2020 kann somit um 16 ha reduziert werden, so dass ein **Bedarf von 36,4 ha** für die Ausweisung neuer Baugebiete ermittelt wird.

### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wird voraussichtlich auf 41,9 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 heranwachsen (2004: 39,6 m<sup>2</sup>).
- In den letzten 10 Jahren wurden bei Neubauten 89% der Wohnflächen in Einfamilienhäusern und 11% in Mehrfamilienhäusern gebaut. Da ein steigender Bedarf für kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern absehbar ist, wird für die Baulandprognose das derzeit bestehende Verhältnis von 78% EFH zu 22% MFH angesetzt.
- In Verl wurde in den letzten 10 Jahren zunehmend dichter gebaut: 0,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser.
- Die Berechnung des Baulandbedarfs pro Einwohner basiert auf der Bebauungsdichte der Neubaugebiete Verls. Demnach leben 54,1 Einwohner auf 1 ha Bruttowohnbauland.
- Unter Berücksichtigung der verfügbaren Reserveflächen ermittelt sich ein Bedarf von 36,4 ha für neue Wohnbauflächen.

## **3.3. Wirtschaftsstruktur**

### **3.3.1. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG**

Der Kreis Gütersloh ist Teil der Region Ostwestfalen-Lippe, die von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung als eine der "gesündesten Wirtschaftsregionen Deutschlands" eingestuft wurde. Basis dieser Stärke sind die ca. 100.000 mittelständischen Unternehmen der Region.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auch im gesamten Kreis Gütersloh, führte zu einer Wohlstandsentwicklung mit einem überdurchschnittlichen Durchschnittseinkommen der Bewohner und einem sehr geringen Anteil der so genannten A-Gruppen (Arme, Alte, Arbeitslose, Ausländer), was sich analog in einem sehr geringen Anteil an Empfängern mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt zeigt.

Ein klarer Standortvorteil ist die exponierte Lage auf der Ost-/Westachse an der A2, die die Märkte an Rhein und Ruhr bis in die Beneluxländer nach Westen und die städtischen Großräumen Hannover, Hamburg und Berlin sowie den osteuropäischen Raum erschließt. Diese Lage wird insbesondere von Betrieben mit hohem Verkehrsanteil bei der Zulieferung und dem Gütervertrieb gesucht. Die gute wirtschaftliche Mischung in Bezug auf Branche und Unternehmensgröße ist für den Kreis Gütersloh entscheidender Erfolgsfaktor, der dem Standort nicht nur Abwechslung, sondern vor allem Stabilität verschafft.

Mit der großflächigen Erweiterung der Firma Nobilia im Ortsteil Kaunitz wurde in Verl erstmalig eine große Firma als dominanter Arbeitgeber gefördert.

### **3.3.2. ERWERBSPERSONEN**

Am 31.12.2004 lebten in Verl 24.403 Einwohner, davon 15.561 (63,8%) im erwerbsfähigen Alter<sup>8</sup> zwischen 18 und 65 Jahren. Dem gegenüber steht eine Zahl von 9.483 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Juni 2004, entsprechend einem Anteil von 61%. Bei einem prognostizierten Anstieg der Bevölkerung Verls auf 27.239 Einwohner liegt die Anzahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bei 18.316, dies entspricht einem Anteil von mehr als zwei Dritteln der Gesamtbevölkerung (67,2%).

---

<sup>8</sup> Analog zum Entwicklungskonzept 2010



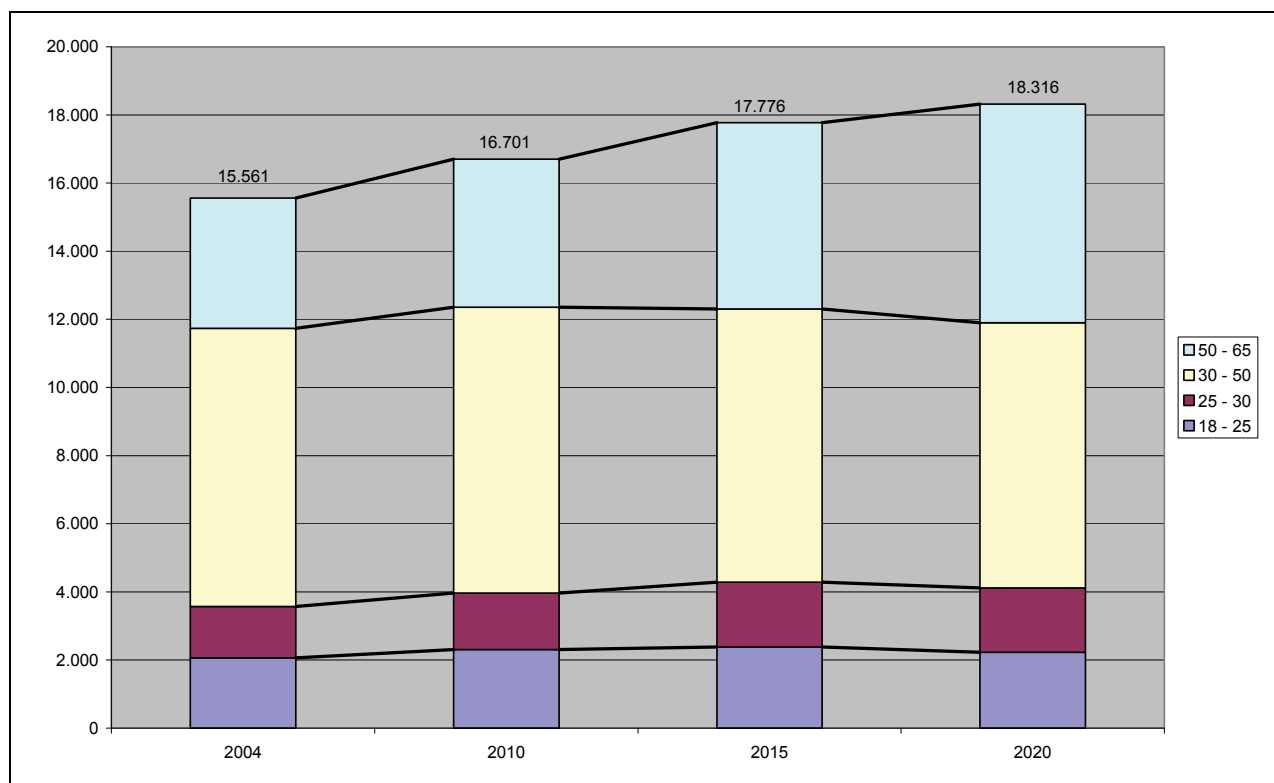


Abbildung 3.3-1: Prognose der Erwerbspersonen nach Altersstufen

Altersstrukturelle Anpassung Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006

Ausgehend von einem konstanten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (60,9% der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) errechnet sich für das Jahr 2020 ein Bedarf von 11.160 Arbeitsplätzen. Aufgrund der steigenden Zahl der Berufseinpender, die seit dem Jahr 2000 die Zahl der Auspendler übersteigt, wird angenommen, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Jahr 2020 um weitere 7,5% auf 12.533 steigt; dies ist ein Zuwachs von +3.050 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich zu 2004.<sup>9</sup>

	Einwohner		Erwerbspersonen		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Quote	Anzahl	
2004	24.403	63,8%	15.561	60,9%	9.481	
2020	27.239	67,2%	18.316	60,9%	11.160	
2020	Zuzüglich 7,5% Überschuss durch Pendler			68,4%	<b>12.533</b>	

Tabelle 3.3-1: Erwerbspersonenprognose Verl 2020

Altersstrukturelle Anpassung Wanderungsbewegungen, BKR Aachen 2006

<sup>9</sup> Im November 2008 wurde die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 10.000 überschritten.

### 3.3.3. BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

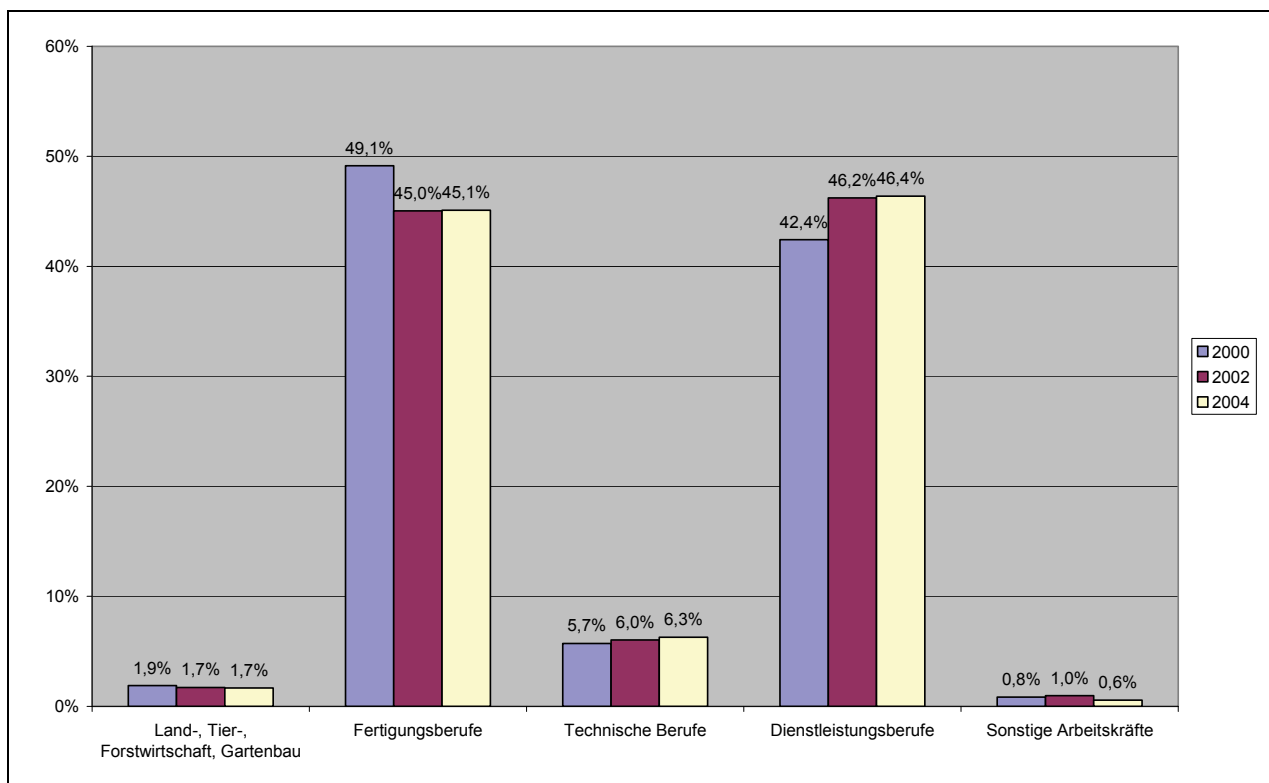


Abbildung 3.3-2: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur in Verl nach Berufsbereichen 2000 – 2004

LDS NRW regional 2005

Die Beschäftigtenstruktur Verls ist vorrangig durch den hohen Anteil der Fertigungs- und Dienstleistungsberufe geprägt. Die Entwicklung dieser Berufsbereiche entspricht dem regionalen Trend, ist jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Während in den Vergleichsregionen der Anteil der Fertigungsberufe stark gesunken ist, ist in Verl ein moderater Rückgang zu verzeichnen. Der Anteil der Dienstleistungsberufe ist dagegen überdurchschnittlich gestiegen.

	2004		Prognose 2020	
	Anzahl	Anteil	Anteil	Anzahl
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt	9.481			12.533
Land-, Tier- und Forstwirtschaft, Gartenbau	157	1,7%	1,2%	155
Fertigungsberufe	4.276	45,1%	45,7%	5.734
Technische Berufe	595	6,3%	6,2%	776
Dienstleistungsberufe	4.399	46,4%	46,3%	5.799
Sonstige Arbeitskräfte	54	0,6%	0,6%	69

*Tabelle 3.3-2: Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (inkl. Pendlerüberschuss) in den Berufsbereichen für Verl 2020*

Die Bezirksregierung Detmold prognostiziert in der ‚Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose für Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe 2003 – 2020‘ (Juni 2004), basierend auf der Wirtschaftsstruktur im Jahr 1997, folgenden Wandel bis zum Jahr 2020: Abnahme des Anteils des Verarbeitenden Gewerbes um 5 Prozentpunkte und des Baugewerbes um 1,25 Prozentpunkte bei gleichzeitiger Zunahme des Anteils des Dienstleistungssektors um 6,25 Prozentpunkte. Aufgrund der unterschiedlichen Definitionen der Berufsbereiche im Entwicklungskonzept wurden diese Annahmen wie folgt ‚verlspezifisch‘ angepasst:

- Land-, Tier- und Forstwirtschaft, Gartenbau:  
Die geringe prozentuale Abnahme der Beschäftigten in diesem Berufsbereich spiegelt die konstante Anzahl der Beschäftigten bei zunehmender Gesamtbevölkerung wider. Dies wird sich in Zukunft fortsetzen.
- Fertigungsberufe:  
Die von der Bezirksregierung prognostizierte Abnahme des Anteils der Beschäftigten um fünf Prozentpunkte seit 1997 hat in Verl bereits stattgefunden; die prozentuale Veränderung von 2004 bis 2020 wird daher nur noch geringfügig sein. Gleichwohl wird die absolute Anzahl weiter deutlich ansteigen.
- Technische Berufe:  
Der Anteil der Beschäftigten liegt seit 1997 konstant bei ca. 6 %. Dies wird sich in Zukunft fortsetzen. Die absolute Anzahl der Beschäftigten wird der Bevölkerungsentwicklung entsprechend steigen.
- Dienstleistungsberufe:  
Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist seit 1997 bereits deutlich gestiegen – hier hatte Verl im Vergleich mit anderen Gemeinden einen Nachholbedarf. Der Anteil an den Beschäftigten insgesamt wird aufgrund des Verler Schwerpunktes im Bereich der Fertigungsberufe jedoch nicht in dem von der Bezirksregierung prognostizierten Maße weiter steigen; dennoch wird die absolute Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich weiterhin zunehmen.

- **Sonstige Arbeitskräfte:**  
Der Anteil der sonstigen Arbeitskräfte liegt in Verl in den letzten 5 Jahren im Bereich zwischen 0,5 und 1 %. Dies wird sich in Zukunft nicht ändern.

### Beschäftigtendichte

	Soz.vers.pfl. Beschäftigte 2004	Davon in Gewerbegebieten beschäftigt		Genutzte Gewerbliche Bauflächen	Fläche pro Beschäftigten
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Hektar	
Land-, Tier- und Forstwirtschaft, Gartenbau	157	0%	<b>0</b>		
Fertigungsberufe	4.276	100%	<b>4.276</b>		
Technische Berufe	595	100%	<b>595</b>		
Dienstleistungsberufe	4.339	50%	<b>2.200</b>		
Sonstige Arbeitskräfte	54	25%	<b>14</b>		
Summe	9.481		<b>7.084</b>		

Tabelle 3.3-3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Gewerbegebieten in Verl 2004

Die Berechnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gewerbegebieten basiert auf dem Schlüssel der Bezirksregierung Detmold, ausgenommen der Bereich der Dienstleistungsberufe, der in Verl eine besondere Position einnimmt. Bedingt durch den geringen Anteil gemischter Bauflächen und Kerngebiete im Gemeindegebiet (33,1 ha, 3,7% der Siedlungsflächen, vgl. Kapitel 2.7.1), ist ein großer Anteil der im tertiären Sektor tätigen Betriebe in Gewerbegebieten ansässig. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil von derzeit 50% in Zukunft weiter steigen wird; in der Prognose wird daher ein Anteil von 75% angenommen.

In den Gewerbegebieten Verls wird pro Beschäftigtem eine Fläche von 242,2 m<sup>2</sup> genutzt, dies entspricht 41,2 Beschäftigten pro Hektar. Diese, im Vergleich zum Entwicklungskonzept 2010, deutlich höhere Flächeninanspruchnahme, resultiert aus der ausschließlichen Erfassung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

### 3.3.4. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Der Ansatz der Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für das Jahr 2020 folgt der Vorgehensweise des Entwicklungskonzepts 2010.

Zugrundeliegende Kenngrößen sind

- die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2020,
- das Verhältnis von Einwohnern zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten,
- die Entwicklung der Beschäftigtenstruktur,
- der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gewerbegebieten und
- die Beschäftigtendichte in Gewerbegebieten im Jahr 2020.

	Soz.vers.pfl. Beschäftigte 2020	Davon in Gewerbege- bieten beschäftigt		Fläche pro Beschäftig- ter m <sup>2</sup>	Gewerbe- flächenbe- darf Hektar
	Anzahl	Anteil	Anzahl		
Land-, Tier- und Forstwirt- schaft, Gartenbau	155	0%	<b>0</b>		
Fertigungsberufe	5.734	100%	<b>5.734</b>		
Technische Berufe	776	100%	<b>776</b>		
Dienstleistungsberufe	5.799	75%	<b>4.349</b>		
Sonstige Arbeitskräfte	69	25%	<b>17</b>		
Summe	12.533		<b>10.877</b>	<b>242,4</b>	<b>263,7</b>

*Tabelle 3.3-4: Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) für Verl 2020*  
BKR Aachen, Juni 2007

Unter Berücksichtigung

- der steigenden Zahl an Erwerbspersonen,
- dem steigenden Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Erwerbspersonen,
- den Veränderungen in der Beschäftigtenstruktur
- eines steigenden Anteils der in Gewerbegebieten Beschäftigten in Dienstleistungsberufen und
- einer unveränderten Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigtem in Gewerbegebieten.

beläuft sich der **Gewerbeflächenbedarf** der Gemeinde Verl für das Jahr 2020 auf **263,7 ha**.

### Gewerbliche Flächenpotenziale

In die Zusammenstellung des gewerblichen Flächenangebots (vgl. Tabelle 2.8-2) sind alle gewerblichen Baugebiete in Bebauungsplänen und ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (inkl. 31. Änderung) eingeflossen. Demnach stehen der Gemeinde 258,6 ha gewerbliche Flächen zur Verfügung. Davon sind 187,6 ha bereits bebaut und 71 ha ungenutzt, verfügbar sind allerdings nur 38 ha, da ein Teil der Flächen bereits betriebsgebunden ist. Das Angebot von Flächen in der Größenordnung über 5 ha ist gering, verfügbar sind lediglich zwei Flächen in Sürenheide Waldstraße und Verl Eiserstraße (vgl. Tabelle 2.8-3).

Absehbar ist die Erschließung des neuen NOBILIA-Standortes in Kaunitz mit 13,2 ha und einem Arbeitsplatzangebot für ca. 677 Mitarbeiter. Darüber hinaus werden voraussichtlich im vorhandenen Gewerbegebiet Eiserstraße / Basternkamp ca. 7,1 ha für ca. 300 Beschäftigte gewerblich neu in Anspruch genommen. Die genutzte Gesamtfläche erhöht sich entsprechend auf 208 ha und es verbleiben 50 ha Reserveflächen. Eine kritische Prüfung dieser Flächen ergab, dass ca. 30 ha dieser Flächen potenziell bis zum Jahr 2020 genutzt werden könnten. Es verbliebe eine nicht verfügbare – da im Wesentlichen betriebsgebundene – Reservefläche von 20 ha über das Jahr 2020 hinaus.

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Verl besteht über das aktuelle Angebot hinaus ein weiterer **Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 26 ha**, wobei insbesondere Angebote mit einer Größe über 5 ha erforderlich sind. Dieser Gewerbeflächenbedarf ermittelt sich zusammengefasst wie folgt:

berechneter Gewerbeflächenbedarf		263,7 ha
abzügl. genutzte Gewerbefläche 2007	–	187,6 ha
abzügl. absehbare Gewerbeflächennutzung	–	20,3 ha
abzügl. potenziell nutzbare Gewerbeflächen	–	30,0 ha
<b>neu auszuweisende Gewerbeflächen</b>	<b>=</b>	<b>25,8 ha</b>

Tabelle 3.3-5: *Ermittlung der neu auszuweisenden Gewerbeflächen bis 2020*  
BKR Aachen, 31.10.2007

### ZUSAMMENFASSUNG

- Ausgehend von einem konstanten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der steigenden Zahl der Berufseinpendler errechnet sich für das Jahr 2020 ein Bedarf von ca. 12.530 Arbeitsplätzen.
- In den Gewerbegebieten Verls wird pro Beschäftigtem eine Fläche von 242,2 m<sup>2</sup> genutzt, dies entspricht 41,2 Beschäftigten pro Hektar.
- Für das Jahr 2020 wird ein **Gewerbeflächenbedarf** von insgesamt 263,7 ha ermittelt. Demgegenüber stehen 258,6 ha bereits im FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen.
- Von den 70 ha Reserveflächen können ca. 50 ha genutzt werden, die übrigen 20 ha Reserveflächen werden voraussichtlich aufgrund zu kleiner Parzellen bzw. betriebsgebundener Vorbehalte über das Jahr 2020 hinaus nicht beansprucht.
- Unter Berücksichtigung der verfügbaren und nutzbaren Gewerbeflächen sowie einem erforderlichen Bedarf an Flächen über 5 ha über das aktuelle Angebot hinaus, ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein **weiterer Bedarf** an gewerblichen Bauflächen von **ca. 26 ha**.
- Die Verkehrsuntersuchung (Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Verl 2005 bis 2020, IVV) prognostiziert für 2020 ein Zunahme des PKW-Verkehrs um +8% sowie des LKW-Anteils gegenüber 2006 um +15%. Ausschlaggebend sind die steigenden Einpendler sowie die zunehmenden Wirtschaftsverkehre.

## 3.4. Gemeinbedarf und Infrastruktureinrichtungen

### 3.4.1. KINDERGÄRTEN

Zum 1.08.2008 wurde das bestehende Kindergartengesetz durch das neue 'Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern' (KiBiz) abgelöst. Ziel der Landesregierung ist u.a. ein größeres Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren sowie der landesweite Ausbau von 3.000 Kindertageseinrichtungen zu Familienzentren, wo wohnortnah Betreuung, Bildung und Beratung gebündelt und Eltern bei ihrer Erziehungsarbeit unterstützt werden sollen.

#### Altersstruktur

Entgegen der prognostizierten Zunahme der Gesamtbevölkerung Verls wird der Anteil der Kinder im Alter von 3 bis unter 6 Jahren bis zum Jahr 2010 sinken und in den folgenden 5 Jahren stagnieren, bevor bis zum Jahr 2020 ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist.

Der Anteil der Kinder unter drei Jahren wird mit 2,9% konstant bleiben. Dies bedeutet bei steigender Bevölkerungszahl eine Zunahme um ca. 60 Kleinkinder bis zum Jahr 2020.

Bei allgemein wachsendem Betreuungsbedarf in dieser Altersgruppe sind hier weitere Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Altersgruppe Kindergarten	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe	Altersgruppe in % der Gesamtbevölkerung	Jahrgang in % der Gesamtbevölkerung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1.000 Einwohner
3 Jahre bis unter 6 Jahre	2004	831	3,41%	1,14%	11,4
	2010	722	2,81%	0,94%	9,4
	2015	714	2,69%	0,90%	9,0
	2020	757	2,78%	0,93%	9,3

Tabelle 3.4-1: Altersstruktur der Kindergartenkinder



### 3.4.2. GRUNDSCHULEN

Mit Inkrafttreten des neuen Schulgesetzes werden weitere bauliche Maßnahmen insbesondere im Grundschulbereich für den Ausbau von Ganztagschulen erfolgen müssen.

#### Altersstruktur

Der Anteil der Kinder im Alter von 6 bis unter 10 Jahren wird, analog zu der Altersgruppe Kindergarten, bis zum Jahr 2010 um über ein Fünftel sinken und für die nächsten 10 Jahre stagnieren.

Altersgruppe Grundschule	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe	Altersgruppe in % der Gesamtbevölkerung	Jahrgang in % der Gesamtbevölkerung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1.000 Einwohner
6 Jahre bis unter 10 Jahre	2004	1.283	5,26%	1,31%	13,1
	2010	1.001	3,89%	0,97%	9,7
	2015	955	3,60%	0,90%	9,0
	2020	979	3,59%	0,90%	9,0

Tabelle 3.4-2: Altersstruktur der Grundschul Kinder

#### Schulsituation in den Ortsteilen

Grundschule	2004		Aufnahmekapazität	
	Schüler	Klassen	minimal 16 Schüler	maximal 30 Schüler
GS Am Bühlbusch	381	16	256	480
Marienschule	353	14	224	420
St. Georg-Schule	195	8	128	240
GS Kaunitz	237	10	160	300
GS Bornholte-Bahnhof	103	5	80	150
<b>Gesamt</b>	<b>1.269</b>	<b>53</b>	<b>848</b>	<b>1.590</b>

Tabelle 3.4-3: Aufnahmekapazität der Schulanlagen

Im Jahr 2004 sind die vorhandenen Grundschulen durchschnittlich ausgelastet. Bedingt durch die Abnahme der Schülerzahlen bis 2020 wird z.T. die untere Grenze der Aufnahmekapazität der Grundschulen erreicht werden.

### 3.4.3. SCHULEN DER SEKUNDARSTUFE

Für die Schulen der Sekundarstufen bringt das neue Schulgesetz mit der Reduzierung der Schulzeit auf 12 Jahre eine wesentliche Änderung für das Gymnasium. Der erste verkürzte Schuljahrgang startete im Sommer 2005 und wird das Abitur im Sommer 2013, gemeinsam mit dem letzten Jahrgang mit 13 Schuljahren, ablegen. Die Abschlüsse der Haupt- und Realschulen enden unverändert nach der 10. Klasse.

#### Altersstruktur

Die Summe der Kinder in der Altersgruppe Sekundarstufe wird bis ins Jahr 2010 konstant bleiben, dann jedoch abfallen. Die Stagnation, die in den Altersgruppen Kindergarten und Grundschule ab ca. 2010 abzeichnet, wird in dieser Altersgruppe erst im Jahr 2020 oder später eintreten.

Altersgruppe Sekundarstufe	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe	Altersgruppe in % der Gesamtbevölkerung	Jahrgang in % der Gesamtbevölkerung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1.000 Einwohner
10 Jahre bis unter 18 Jahre	2004	2.469	10,12%	1,26%	12,6
	2010	2.497	9,72%	1,21%	12,1
	2015	2.120	7,99%	1,0%	10,0
	2020	1.927	7,08%	0,88%	8,8

Tabelle 3.4-4: Altersstruktur der Sekundarstufen I und II

Die gesetzlich vorgegebene Senkung der Schülerzahlen fällt in den gleichen Zeitraum, in dem kleinere Schülerjahrgänge die Sekundarstufe beginnen.

### 3.4.4. SENIOREN

#### Altersstruktur

Altersgruppe Senioren	Jahr	Summe der Senioren in dieser Altersgruppe	Altersgruppe in % der Gesamtbevölkerung	Jahrgang in % der Gesamtbevölkerung <sup>a)</sup>	Senioren in 1 Jahrgang pro 1.000 Einwohner <sup>a)</sup>
65 Jahre und älter	2004	3.540	14,51%	0,92%	9,2
	2010	4.068	15,83%	0,90%	9,0
	2015	4.234	15,96%	0,74%	7,4
	2020	4.480	16,45%	0,82%	8,2

Tabelle 3.4-5: Altersstruktur der Senioren

<sup>a)</sup> dieser Wert gilt nur für die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen

Im Unterschied zur allgemeinen demographischen Entwicklung wird in Verl im Jahr 2020 die Zahl der Senioren zwischen 65 und 75 Jahre konstant bleiben; allerdings wird sich die Zahl der über 75-Jährigen um ca. 1.000 Personen nahezu verdoppeln. Ihr Anteil an der Bevölkerung wird von 5,3% auf 8,3% ansteigen.

Bei der Altersgruppe der Senioren handelt es sich um einen großen Personenkreis mit meist recht unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen. Denn auch im Rentenalter (über 65 Jahre) entspricht nur der kleinste Teil tatsächlich dem Bild des alten, auf Hilfe angewiesenen Menschen. Dies erfordert äußerst differenzierte Konzepte und Angebote.

#### Gemeinbedarfs- und sonstige Einrichtungen

Mit der hohen Zunahme der über 75-Jährigen wird die Nachfrage nach barrierearmen, professionellen Wohnangeboten in Kombination mit Hilfeleistung ansteigen, da die bisher auf dem Land noch eher verbreitete Betreuung der älteren Generation in Großfamilien auch in Verl mit seinen sich wandelnden Siedlungsstrukturen rückläufig sein wird.

Die im Entwicklungskonzept 2010 formulierten Anforderungen an die erforderliche altengerechte Infrastruktur bleiben unverändert gültig. In der Gemeinde Verl wurden in den letzten 10 Jahren bereits die Versorgungsangebote für die älter werdende Bevölkerung ausgebaut und neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhaus) sind in der Diskussion.

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

**ZUSAMMENFASSUNG**

- Der Anteil der Kinder unter drei Jahren wird mit 2,9% konstant bleiben. Dies bedeutet bei steigender Bevölkerungszahl eine Zunahme um ca. 60 Kleinkinder bis zum Jahr 2020. Bei wachsendem Betreuungsbedarf in dieser Altersgruppe sind hier weitere Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.
- Bedingt durch die Abnahme der Schülerzahlen bis 2020 wird z.T. die untere Grenze der Aufnahmekapazität der Grundschulen erreicht werden.
- Die gesetzlich vorgegebene Senkung der Schülerzahlen fällt in den gleichen Zeitraum, in dem kleinere Schülerjahrgänge die Sekundarstufe beginnen.
- Mit der hohen Zunahme der über 75-Jährigen wird die Nachfrage nach barrierearmen, professionellen Wohnangeboten in Kombination mit Hilfeleistung ansteigen.

## 3.5. Ziele übergeordneter Planungen

### 3.5.1. LANDESPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan NW stammt aus dem Jahr 1995 und war bereits Grundlage für das Entwicklungskonzept 2010. Die darin enthaltenen Aussagen sind weiterhin gültig.

### 3.5.2. REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wurde im Jahr 2004 genehmigt. Als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' sind die Ortsteile Verl, Sürenheide und Kaunitz und als 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen' die vorhandenen Gewerbegebiete dargestellt. Die vorgesehenen Flächenreserven (insbesondere in Sürenheide und im Westen von Verl) sind inzwischen überwiegend mit Bebauungsplänen überplant und größtenteils bereits bebaut, so dass keine nennenswerten Flächenreserven regionalplanerisch vorbereitet sind.

Die Bezirksregierung hat der Gemeinde Verl aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung eine weitere Ausweisung allgemeiner Siedlungsbereiche in Aussicht gestellt, da bei der Aufstellung des Regionalplans auf die Gründung eines neuen Ortsteils 'Verl-Nord' verzichtet wurde. Grundlage für geeignete Flächen soll unter anderem das 'Entwicklungskonzept Verl 2020' aufzeigen.

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.

Im Vergleich zum Gebietsentwicklungsplan 1984 haben sich folgende Darstellungen geändert:

- Zunahme kleinerer Flächen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) Sürenheide und Kaunitz.
- Erweiterung des ASB Verl nach Westen (nördlich der Bahnlinie)
- Rücknahme einer Teilfläche im Norden des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in Kaunitz.
- Erweiterung des GIB im westlichen Gemeindegebiet über die L 757 hinaus (Gütersloher Straße Nord).
- Wegfall der südlichen Umgehung des Ortsteils Verl durch die Gütersloher bzw. Paderborner Straße

- Aufnahme der geplanten Umgehungsstraße nordöstlich des Ortsteils Verl und der L 787 als 'Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr'.

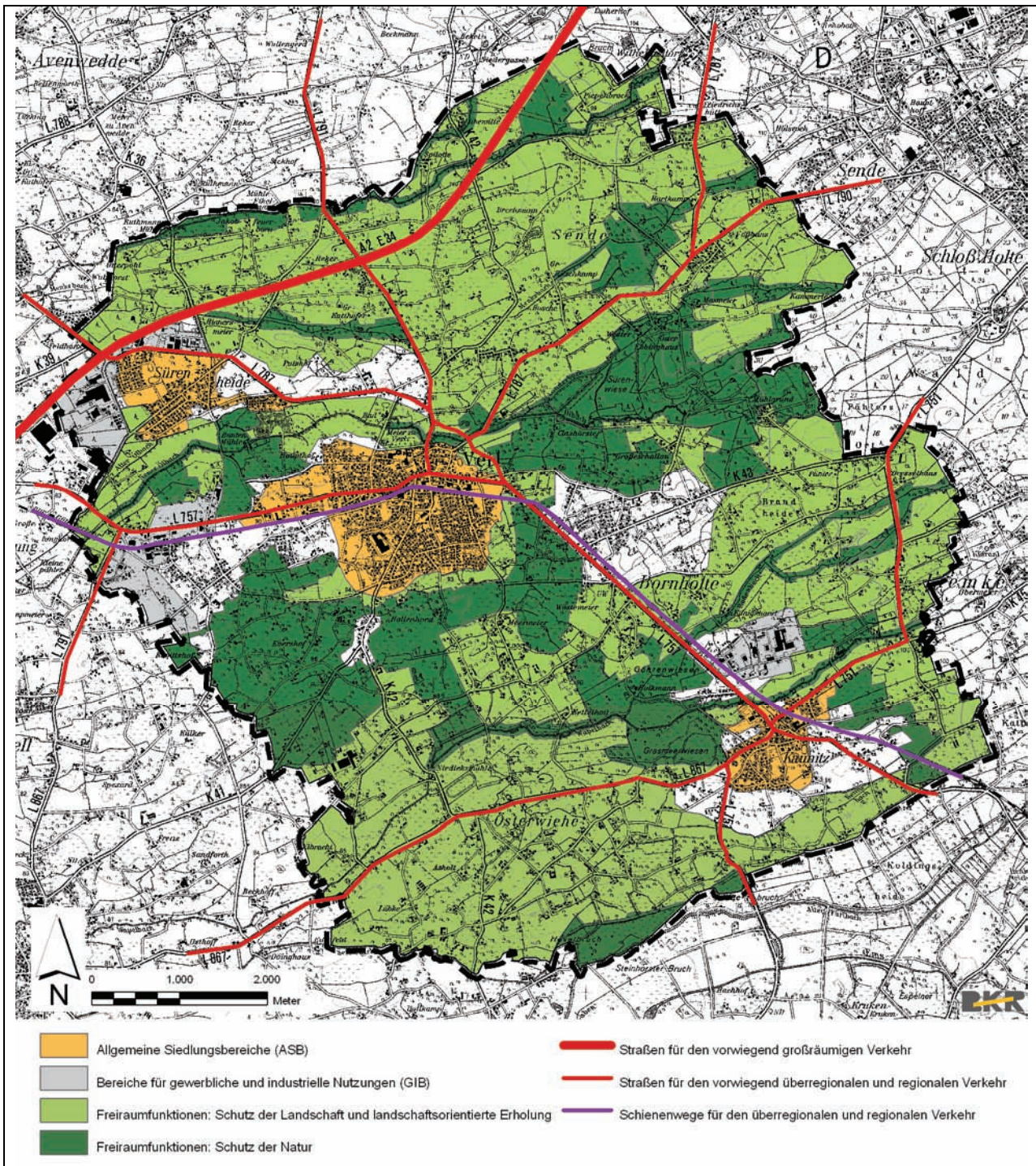


Abbildung 3.5-1: Zeichnerische Darstellung des Regionalplans 2004  
Bezirksregierung Detmold

### 3.5.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

#### Landschaftsplanung

Für das Gemeindegebiet Verl sind nur Teilflächen im Nordosten vom Landschaftsplan Nr. 1 'Sennelandschaft' erfasst. Der Landschaftsplan 'Verl' ist noch nicht abgeschlossen; die ersten Erhebungen wurden bereits 1994 durchgeführt.

#### Biotopkataster

In Nordrhein-Westfalen werden schutzwürdige Biotop – Gebiete, die Lebensräume für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten bieten – im Rahmen von Felderhebungen (Kartierungen) in der Landschaft erfasst und beschrieben. Das Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten dokumentiert rund 25.000 solcher Flächen in Nordrhein-Westfalen. Der Flächenanteil des Biotopkatasters an der Landesfläche beträgt gut 17 %.

Das Biotopkataster dokumentiert in Verl ca. 1.650 ha Biotop. Die Flächen liegen überwiegend südlich des Ortsteils Verl und westlich von Kaunitz, im Bereich zwischen Landerbach und Ölbach, im Bereich um den Menkebach sowie am nördlichen Rand der Gemeinde. Zu den größten der etwa 120 Flächen gehören

- das Gebiet zwischen Landerbach und Ölbach im Osten der Gemeinde (inklusive des Naturschutzgebietes Fleckernheide),
- das Naturschutzgebiet Grasmeeerwiesen (westlich von Kaunitz)
- die heckenreiche Landschaft südlich des Ortsteils Verl
- der Gründlandkomplex südwestlich und westlich des Ortsteils Verl
- die Kulturlandschaft am Menkebach und die Menkebachniederung

Das Gebiet zwischen Landerbach und Ölbach, die Fläche südlich Verls und die Kulturlandschaft am Menkebach werden mit ‚stark beeinträchtigt, negative Entwicklungstendenz‘ bewertet. Die Beeinträchtigung der übrigen aufgezählten Flächen wird ‚mäßig‘ eingeschätzt. Landesweite Bedeutung wird den Naturschutzgebieten Grasmeeerwiesen und Große Wiese (am nördlichen Ortsrand) attestiert.

Die Abbildung 3.5-2 zeigt die für das Gemeindegebiet Verl festgesetzten Schutzgebiete sowie die im Regionalplan dargestellten Schutzbereiche. Die restriktionsfreien Räume finden sich in West-Ost- Richtung im Bereich Sürenheide, zwischen dem Gewerbegebiet Eiserstraße – Verl sowie um Bornholte-Bahnhof und südlich des Siedlungsbereichs Kaunitz.

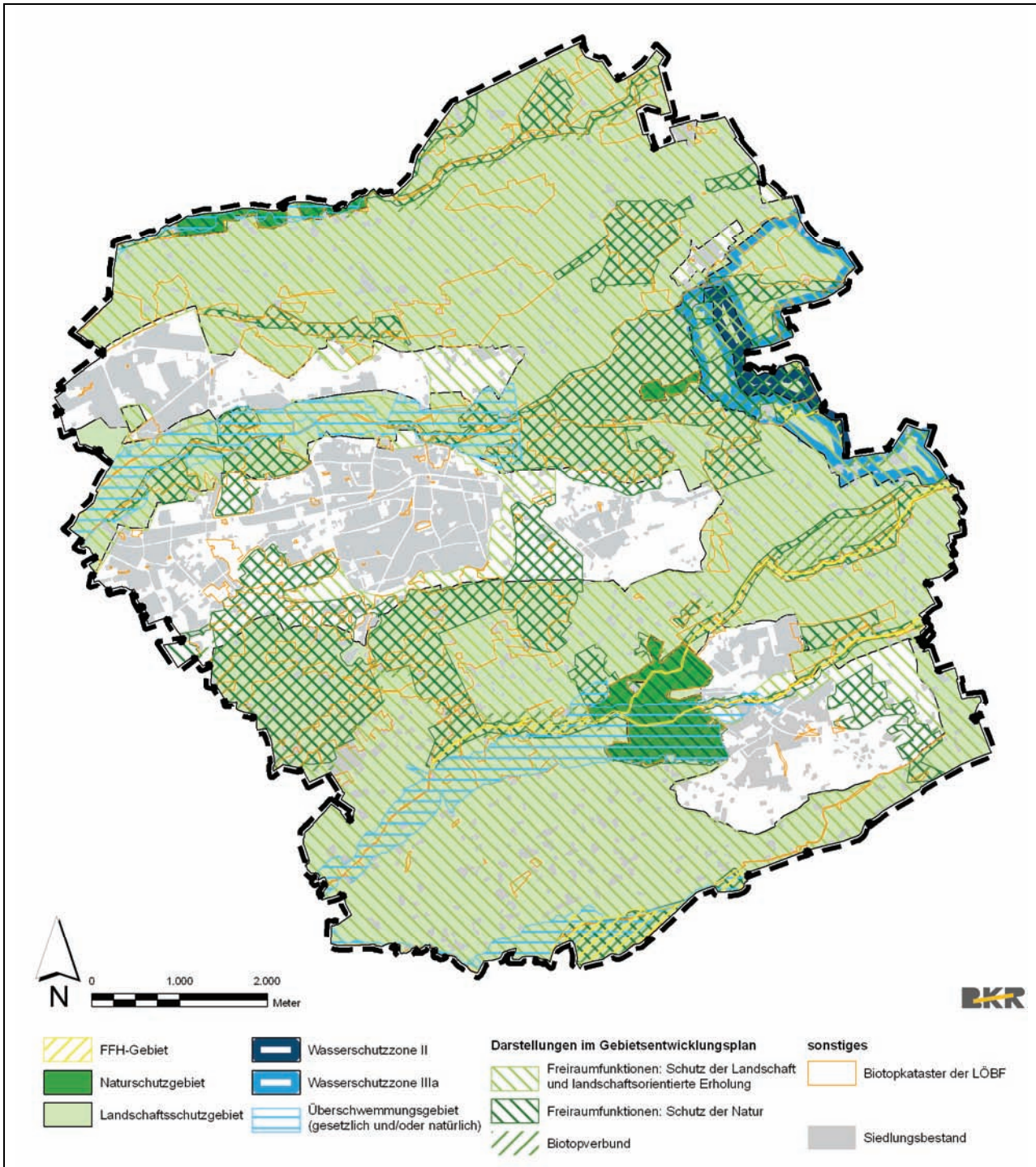


Abbildung 3.5-2: Schutzgebiete in Verl



**ZUSAMMENFASSUNG**

- Der Landesentwicklungsplan NW stammt aus dem Jahr 1995 und war bereits Grundlage für das Entwicklungskonzept 2010. Die darin enthaltenen Aussagen sind weiterhin gültig.
- Die im Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) vorgesehenen Flächenreserven sind inzwischen überwiegend mit Bebauungsplänen überplant und größtenteils bereits bebaut, so dass keine nennenswerten Flächenreserven regionalplanerisch vorbereitet sind.
- Für das Gemeindegebiet Verl sind nur Teilflächen im Nordosten vom Landschaftsplan Nr. 1 'Sennelandschaft' erfasst. Der Landschaftsplan 'Verl' ist noch nicht abgeschlossen; die ersten Erhebungen wurden bereits 1994 durchgeführt.
- Die einzigen aus naturschutzfachlicher Sicht restriktionsfreien Räume finden sich in West-Ost- Richtung im Bereich Sürenheide, zwischen dem Gewerbegebiet Eiserstraße – Verl sowie um Bornholte-Bahnhof und südlich des Siedlungsbereichs Kaunitz.



## **4. KONZEPT**



## 4.1. Entwicklungsziele und Leitbilder

Das im Entwicklungskonzept 2010 formulierte Leitbild zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Verl als

- **Wohnstandort,**
- **Wirtschaftsstandort** und
- **Erholungsraum**

wurde in den letzten Jahren aktiv weiter verfolgt und soll auch für die nächsten 10 Jahre den Charakter der Gemeinde prägen. Dabei ist sich die Gemeinde Verl ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort am Rande des Verdichtungsraums, aber auch ihres Naturraumpotenzials und ihrer kulturlandschaftlichen Qualitäten bewusst. Dies gilt es zu erhalten und in verträglicher Weise zu entwickeln.

Auch die damals aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiflächenbereiche sowie der räumlichen Zuordnung der Nutzungen bleiben daher im Wesentlichen weiter gültig.

### 4.1.1. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Aufgrund der Bevölkerungsprognose, die zwar weiter ein deutliches Wachstum um durchschnittlich ca. 175 Einwohner pro Jahr aufzeigt, jedoch mit einer im Vergleich zum bisherigen, äußerst dynamischen Wachstum abgeschwächten Tendenz, werden die Überlegungen zur Gründung eines neuen, eigenständigen Ortsteils 'Verl-Nord' als nicht mehr zukunftsfähig eingeschätzt. Die bisher verfolgte Siedlungsentwicklung mit dem vorrangigen Ziel zum

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

soll daher weiterhin Gültigkeit haben. In den letzten Jahren wurde konsequent die Arrondierung der Ortsteile forciert, wobei der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit auf dem Ortsteil Sürenheide sowie Verl-West lag. Hier waren und sind auch weiterhin die besten Voraussetzungen zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie einer siedlungsverträglichen Funktionsmischung.

### 4.1.2. UMWELT- UND FREIRAUMENTWICKLUNG

Mit der Arrondierung vorhandener Bauflächen konnte eine Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen außerhalb bebauter Bereiche vermieden werden – ein wichtiger Beitrag für das vorrangige Ziel zum

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

Die Wahrung und landschaftsgerechte Ausstattung des wohnungsnahen Freiraums für die stille Erholungsnutzung trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität Verls bei.

### 4.1.3. WOHNEN

Das Angebot an familienfreundlichen und preiswerten Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhäuser wurde in den letzten Jahren ausgebaut und soll auch zukünftig den Markt in Verl bestimmen. Dabei sollen vorrangig Wohnbauflächen für junge Familien bereitgehalten werden und das Ziel

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

konsequent weiter verfolgt werden. Aufgrund der Bevölkerungsprognose ist ein wachsender Bedarf an kleinen, altengerechten Wohnungen für Senioren zu erwarten, die bei einem attraktiven Angebot (z.B. bei Bedarf mit Betreuung und Pflegeversorgung) in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur (Einzelhandel für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke) eher bereit sind, aus großen Wohnungen auszuziehen. Die in den letzten Jahren begonnenen Ansätze für neue Wohnformen wie beispielsweise zum Mehr-Generationen-Wohnen und neuer Wohnraum für ältere Menschen in zentraler Lage des Ortsteils Verls müssen künftig verstärkt berücksichtigt und ausgebaut werden.

### 4.1.4. GEWERBE

Das breitgefächerte Branchenspektrum mit einer Vielzahl kleiner und mittelständischer Betriebe und nur weniger Großbetriebe hat sich als stabiler Faktor der Wirtschaftsentwicklung und des Arbeitsplatzangebotes erwiesen. Diese Struktur soll auch künftig als Basis der Wirtschaftsentwicklung stehen:

- **Sicherung des Gewerbestandes Verls für kleine und mittelständische Betriebe**

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.

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.

Neue Ansiedlungsflächen rücken daher 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.

#### **4.1.5. KULTUR- UND SOZIALBEREICH**

Nach wie vor tragen die vielfältigen Aktivitäten der Verler Vereine wesentlich zur Identität sowie zum kulturellen und sozialen Leben der Ortsteile bei. Mit der gestreuten Ausweisung neuer Wohnbauflächen wurden die Ortsteile behutsam erweitert und die Neueinwohner in das bestehende Ortsleben integriert. Eine 'Ghettobildung', die sich bei der Gründung eines neuen Ortsteils oder einer einseitigen Siedlungsausrichtung hätte einstellen können, wurde bisher erfolgreich vermieden. Daher trägt das oben genannte Ziel zur Siedlungsentwicklung auch wesentlich zur

- **Sicherung und Stärkung des Vereinslebens sowie Nutzung vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen**

bei. Die Integration in das bestehende Netz des Vereinslebens sowie der bedarfsgerechte Ausbau vorhandener Kindergärten und Schulen bleiben daher weiter als wichtiges Ziel bestehen.

#### **4.1.6. VERKEHR**

Zur nachhaltigen Entlastung der Siedlungsbereiche vom motorisierten Straßenverkehr wird derzeit eine Gesamtkonzeption entwickelt, die neben den Erfordernissen für den motorisierten Individualverkehr auch die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs und des Radverkehrs berücksichtigt. Das vorhandene Straßennetz ist zum Teil überlastet, zum Teil nur noch im geringen Umfang für Neuverkehre aufnahmefähig. Nur mit einer integrierten Verkehrs-, Stadt- und Freiraumplanung kann eine konfliktarme und wohnumfeldverträgliche Lösung zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen gefunden werden. Das Ziel lautet daher

- **Konfliktarme Erschließung der neuen Siedlungsbereiche und Ausrichtung auf vorhandene Versorgungsbereiche**

zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie zur verträglichen Lenkung des Individualverkehrs. Hierzu kann neben der bereits seit langem geplanten Ortsumgehung im Nordosten des Ortskern Verls ('Osttangente') der Ausbau vorhandener Straßen sinnvoll sein. Wo diese weder ausreichend leistungsfähig noch Möglichkeiten für einen Ausbau bieten, muss von einer weiteren Verdichtung in diesem Raum abgesehen werden.

Die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen lief daher in enger Abstimmung mit der Entwicklungskonzeption Verl 2020.

### ZUSAMMENFASSUNG

- Das **Leitbild** der Gemeinde Verl bleibt unverändert:  
Wohnstandort, Wirtschaftsstandort und Erholungsraum
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl und Erhalt des eigenständigen Charakters der vier Ortsteile
  - Schutz der parkartigen Kulturlandschaft in Verl
  - Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
  - Sicherung des Gewerbestandortes Verl für kleine und mittelständische Betriebe
  - Sicherung und Stärkung des Vereinslebens sowie Nutzung vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen
  - Konfliktarme Erschließung der neuen Siedlungsbereiche und Ausrichtung auf vorhandene Versorgungsbereiche



## 4.2. Flächenauswahl und –bewertung

Da sich das Leitbild und die Ziele für Verl 2020 im Wesentlichen bewährt haben und daher nahezu unverändert fortgeführt werden sollen, wird auch der Grundansatz des räumlich-funktionalen Konzeptes mit der räumlichen Verteilung der erforderlichen neuen Siedlungsflächen weiter verfolgt. Dies beinhaltet die Stärkung des Ortszentrums mit einer Ergänzung der Ortslagen, um hier eine Eigenentwicklung auch langfristig zu sichern.

### 4.2.1. FLÄCHENAUSWAHL

Für die räumliche Konkretisierung der in Kapitel 3.2.3 und 3.3.4, 'Baulandprognose für Wohnbauflächen / Gewerbeflächenbedarf' ermittelten Bauflächenbedarfe wurden neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten, bzw. in noch laufenden Änderungsverfahren vorgesehenen Bauflächen verschiedene Bereiche ausgewählt, die für eine mögliche Siedlungsentwicklung in Frage kommen könnten.

Diese Flächen wurden überwiegend bereits im Entwicklungskonzept 2010 geprüft und ergänzend zu den kurz- und mittelfristigen Maßnahmen für eine langfristige Entwicklung vorgeschlagen. Dementsprechend wurden sie bisher nicht in Anspruch genommen, da geeignetere Flächen zur Verfügung standen. Nun gilt es, die damals benannten Restriktionen und Nachteile durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Dazu zählt insbesondere eine umweltverträgliche verkehrliche Anbindung, die im weiteren Verfahren konkret zu prüfen ist. Koordinierende Gespräche fanden hierzu gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung, BKR und dem Büro IVV statt.

Die untersuchten Entwicklungsflächen sind nachfolgend in der Abbildung 4.2-1 sowie Übersicht 4.2-1 und Übersicht 4.2-2 zusammengestellt. In Karte 5 sind auf der Basis der Realnutzungskartierung die planungsrechtlich bereits ausgewiesenen Reserveflächen sowie die untersuchten Entwicklungsflächen eingezeichnet.

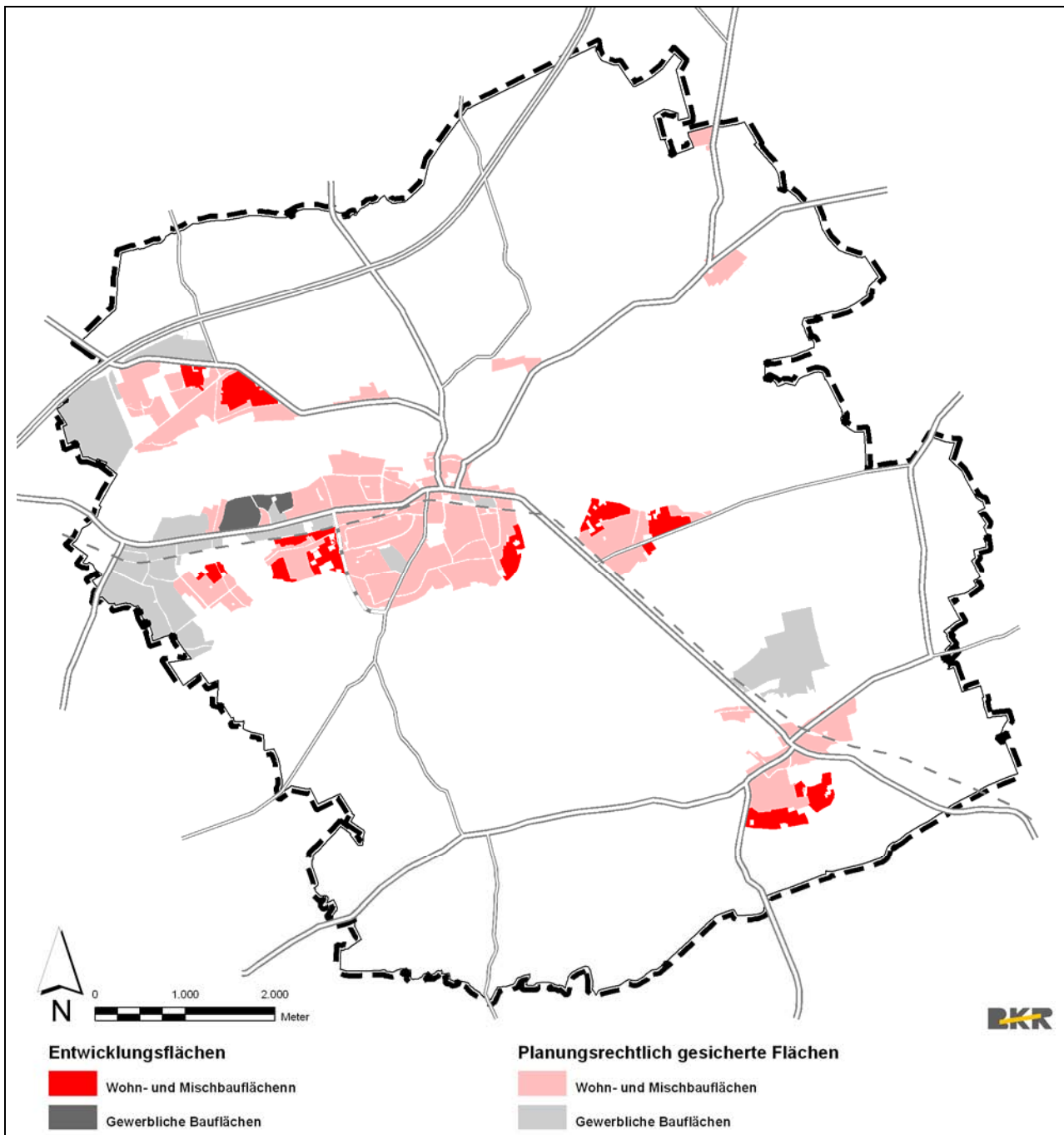


Abbildung 4.2-1: Übersicht der Entwicklungsflächen  
Stand: 31.10.2007

Nr.	Lage	Größe [ha]	Beschäftigte
G 1	Brummelweg West	14,0	420
G 2	Brummelweg Ost	6,4	190
<b>Gewerbliche Baufläche</b>		<b>20,4</b>	<b>610</b>

Übersicht 4.2-1: Größe und Lage der untersuchten Entwicklungsflächen (GE)

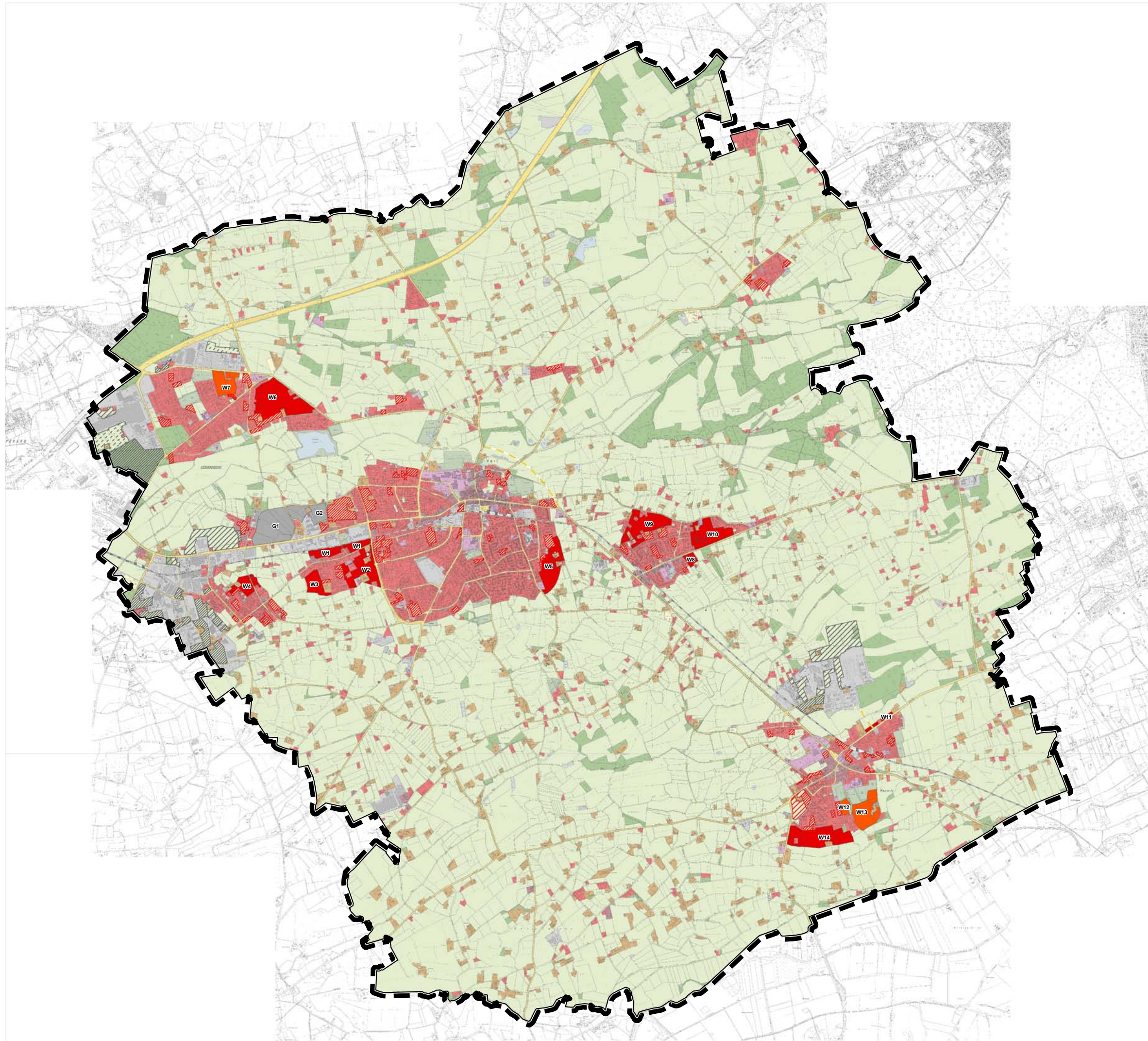
Stand: 31.10.2007

Nr.	Lage	Größe [ha]	Einwohner
W 1	Verl West – Nord	5,3	290
W 2	Verl West – Ost	8,6	460
W 3	Verl West – West	4,2	230
W 4	Verl Eiserstraße – Strothweg	3,8	210
W 5	Verl – Papendiek	8,8	470
W 6	Sürenheide – Tönswiese / Kohlpolt	16,8	910
W 7	Sürenheide – Sürenheider Straße	6,0	320
W 8	Sürenheide – Grubenweg	1,5	80
W 9	Bornholte-Bahnhof – Veilchenweg	9,9	540
W 10	Bornholte-Bahnhof – Schmiedestrang	9,0	490
W 11	Kaunitz – Holter Straße	1,0	50
W 12	Kaunitz – Friedhof	1,5	80
W 13	Kaunitz – Sportplatz	8,0	430
W 14	Kaunitz – Süd	12,4	670
<b>Wohn- und Mischbauflächen</b>		<b>96,8</b>	<b>5.230</b>

Übersicht 4.2-2: Größe und Lage der untersuchten Entwicklungsflächen (W, M)

Stand: 31.10.2007





**Wohn- und Mischbauflächen (ungenutzt, > 0,2 ha)**

Ortsteil	Fläche [ha]
Verl	30,5
Sürenheide	7,0
Bornholte Bahnhof	3,7
Kaunitz	7,0
Sende	2,0
Außenbereich	2,2
<b>Summe</b>	<b>52,4</b>

Name	Fläche [ha]	Einwohner (54,1/ha BBL)	
Verl West - Nord	W1	5,3	290
Verl West - Ost	W2	8,6	460
Verl West - West	W3	4,2	230
Verl Eisenstraße - Strothweg	W4	3,8	210
Verl - Papendiek	W5	8,8	470
Sürenheide - Tönswiese / Kohlpolt	W6	16,8	910
Sürenheide - Sürenheider Straße (ASB)	W7	6,0	320
Sürenheide - Grubenweg	W8	1,5	80
Bornholte-Bahnhof Veilchenweg	W9	9,9	540
Bornholte-Bahnhof Schmiedestrang	W10	9,0	490
Kaunitz Holter Straße	W11	1,0	50
Kaunitz Friedhof (ASB)	W12	1,5	80
Kaunitz Sportplatz (ASB)	W13	8,0	430
Kaunitz Süd	W14	12,4	670
<b>Summe</b>	<b>96,8</b>	<b>5.230</b>	

**Summe** 149,2 ha

**Gewerbliche Bauflächen (exkl. betriebsgebundener und nicht verfügbarer Flächen)**

Ortsteil	Gewerbegebiet	Fläche [ha]
Verl	Baslerkamp	3,2
	Eisenstraße	15,1
	Güterloher Straße Nord	0,4
Sürenheide	Sürenheider Straße	0,8
	Waldstraße	15,7
Kaunitz	Kaunitz	2,7
<b>Summe</b>		<b>37,9</b>

Name	Fläche [ha]	Beschäftigte (336,7 m²/Besch.)	
Brummelweg West	G1	14,0	420
Brummelweg Ost	G2	6,4	190
<b>Summe</b>	<b>20,4</b>	<b>610</b>	

**Summe** 58,3 ha

**Karte 5 Entwicklungskonzept**

**Reserveflächen**

- Wohn- und Mischbauflächen, > 0,2 ha
- Wohn- und Mischbauflächen, nicht verfügbar
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen, betriebsgebunden
- Gewerbliche Bauflächen, nicht verfügbar

**Entwicklungsflächen**

- Wohnbauflächen (Planung)
- Wohnbauflächen (Planung, bereits im ASB)
- Gewerbliche Bauflächen (Planung)
- Straßennetz (Planung)

Kartengrundlage: Realnutzungskartierung

**Entwicklungskonzept Verl Fortschreibung 2020**

1:40.000

Stand: Oktober 2007





## 4.2.2. BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der Nutzungseignung der einzelnen Flächen orientiert sich an den Bewertungskriterien, die der Beurteilung im Entwicklungskonzept 2010 zugrunde lagen.

In der Vorauswahl potenzieller Entwicklungsflächen sind einzelne Kriterien bereits berücksichtigt worden. In der Bewertung der potenziellen Entwicklungsflächen sind dementsprechend Ausschlusskriterien und einzelne Gestaltungs- und Restriktionskriterien (z.B. Altlastenstandort, Wasserschutzgebiet III) nicht mehr explizit aufgeführt. Die Positivkriterien ‚Verfügbarkeit‘, ‚Anschluss an zentrale Entwässerung‘ und ‚technische Infrastruktur‘ sind entfallen, da die Ergebnisse dieser Beurteilung sich mit veränderten Rahmenbedingungen (z.B. planungsrechtliche Vorbereitung) u.U. kurzfristig verändern werden.

### Positivkriterien

- Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans
- Angrenzend an Siedlungs- und Satzungsbereich des Flächennutzungsplans
- Integration in das Stadt-/ Landschaftsbild
- Nähe zu Versorgungsbereichen
- gute Verkehrsanbindung MIV
- gute Verkehrsanbindung ÖPNV

### Gestaltungs- und Restriktionskriterien

- Landschaftsschutzgebiete
- Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne
- Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche
- Immissionen durch Straßenverkehr
- Immissionen durch Gewerbe
- Immissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen
- Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten
- Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster

Die Eignung für Wohnbau- bzw. Gewerbebauflächen wird differenziert beurteilt, da bestimmte Kriterien, wie bspw. ‚Nähe zu Versorgungseinrichtungen‘ oder ‚Immissionsbelastungen‘ für gewerbliche Nutzung irrelevant sind. Hier steht dagegen eine gute Verkehrsanbindung zur Autobahn ohne Belastung vorhandener Wohngebiete und des Ortskerns im Vordergrund.

Symbole und Abkürzungen	ja	Kriterium trifft zu
	nein	Kriterium trifft nicht zu
	o	Kriterium trifft teilweise zu
	/	Kriterium ist für die vorgesehene Nutzung irrelevant

### 4.2.3. BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

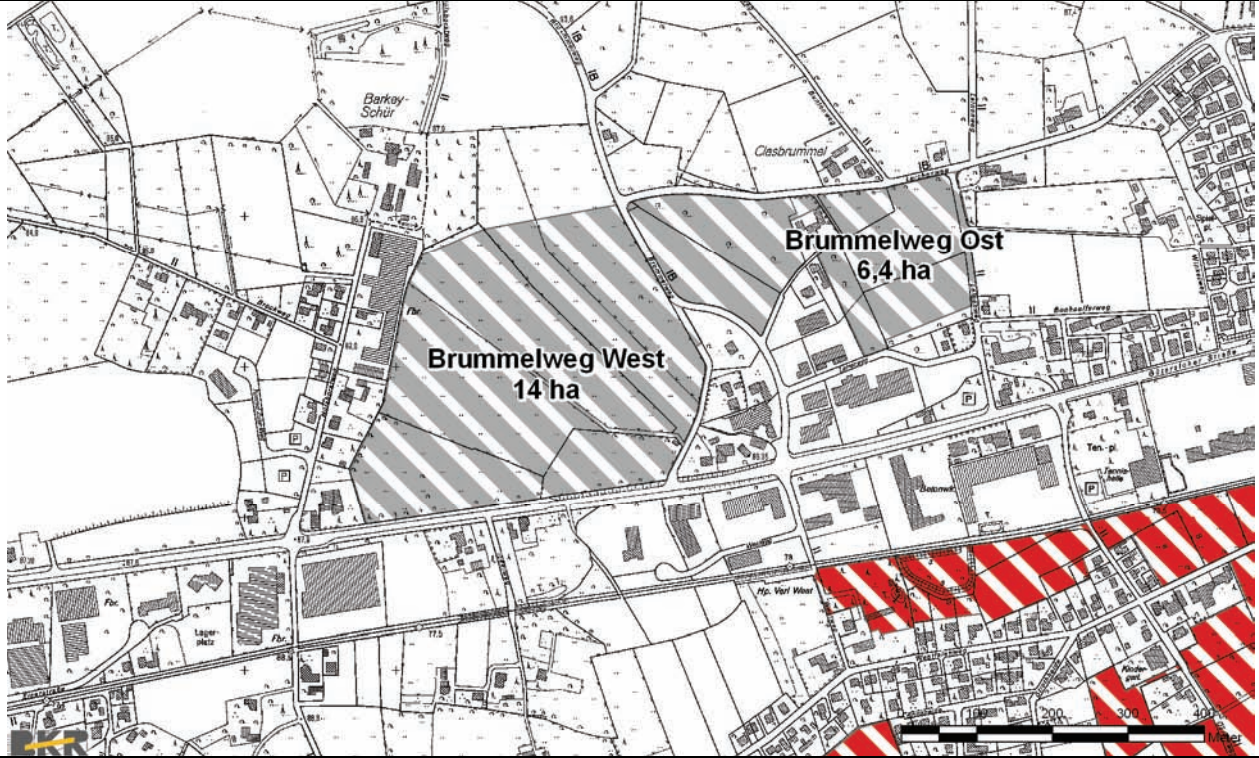
#### Verl, Gütersloher Straße

Im Unterschied zur damaligen Konzeption, die ein Zusammenwachsen der an den Ortskern Verl grenzenden Splittersiedlungen nördlich und südlich der Gütersloher Straße vermied, um eine räumliche Gliederung und klare Ortseingangssituation zu schaffen, scheint es nun geboten, die Prioritäten neu zu definieren: Die Lagegunst zur Autobahn ohne den Ortskern zu belasten, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die verbesserte Erschließung über den neu geschaffenen Westring sowie die ampelgestützte Lenkung des Verkehrs führen zu einer günstigeren Bewertung dieser Flächen.

Dies gilt insbesondere für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, für die im Gemeindegebiet keine konfliktfreien Räume zu finden sind. Es wird daher vorgeschlagen, die Flächen im Bereich des Brummelweges mit einer Ausrichtung auf die Gütersloher Straße näher zu prüfen. Hier stehen der verkehrsgünstigen Anbindung zur Autobahn als positiver Bewertungsaspekt die Einschränkungen bezüglich des wohnungsnahen Freiraumes und die Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen gegenüber. Diese Situation wird sich besonders östlich des Brummelwegs verschärfen, da durch die 31. FNP-Änderung Wohnbebauung bis an den Lerchenweg möglich wird. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf eine differenzierte Umsetzung zur Vermeidung potenzieller Konflikte zu achten.

Ein weiterer Konfliktpunkt betrifft die verkehrliche Belastung der Gütersloher Straße, wo zu den Spitzenzeiten morgens und abends die Verkehrsflüsse behindert sind. Daher sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (z.B. Anpassung der Ampelschaltungen, Aufweitungen für Abbiegeverkehre) oder ein (Teil-)Ausbau der Straße in einem nächsten Schritt zu prüfen.



Gewerbliche Nutzung – Verl Brummelweg														
														
	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien							
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Siedlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiete	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster
G 1 West	nein	ja	nein	/	ja	ja	nein	nein	nein	/	/	/	/	ja
G 2 Ost	o	ja	nein	/	ja	ja	nein	nein	o	/	/	/	/	nein

### **Verl-West, Eiserstraße**

Die verkehrlichen Kapazitäten der neuen Umgehungsstraße 'Westring' sind noch nicht ausgeschöpft, so dass sich hier eine Erschließung neuer Wohnbauflächen anbietet. Die Versorgung des Gebietes für Waren des täglichen Bedarfs ist über neue Einkaufsmöglichkeiten westlich des Westrings gesichert. Ob der bestehende Kindergarten in Zukunft ausreichende Kapazitäten aufweisen kann, muss geklärt werden, ein weiterer Kindergarten befindet sich jenseits des Westrings im Ortsteil Verl.

Diese Infrastruktur fehlt dem Bereich Eiserstraße. Gleichwohl werden hier aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahre und der potenziellen Freiflächen zur Arrondierung der bisher eher inhomogenen Splittersiedlung Chancen zur Stärkung dieses Siedlungsbereichs gesehen. Eine größere Nachfrage durch weitere Anwohner bietet die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragbare Infrastruktur. Inwieweit eine Ansiedlung von kleinen Ladenlokalen aus wirtschaftlicher Sicht interessant wird, lässt sich derzeit schwer voraussehen. Der inzwischen durchaus rückläufige Trend zur Neuansiedlung auf der 'Grünen Wiese' zeigt, dass es vermehrt Interessenten für eine wohnungsnaher Versorgung gibt.

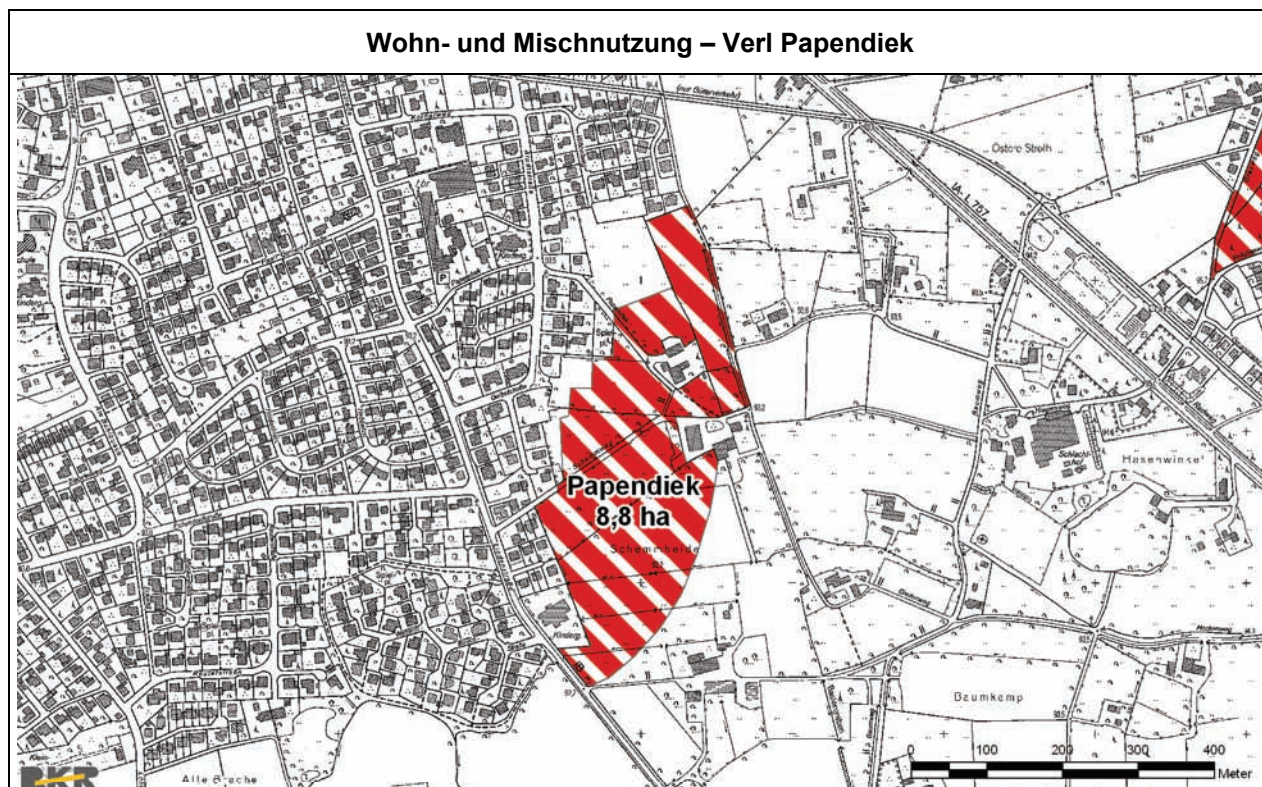
**Wohn- und Mischnutzung – Verl West, Eiserstraße**



	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien								
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Siedlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiete	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch Landwirtschaft: Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	
W 1 Nord (a)	nein	ja	ja	o	o	o	nein	ja	nein	nein	ja	nein	nein	nein	
W 1 Nord (b)	nein	ja	ja	o	ja	o	nein	ja	nein	o	ja	nein	nein	nein	
W 2 Ost	nein	ja	ja	o	ja	nein	nein	o	nein	o	o	o	nein	o	
W 3 West	nein	ja	o	o	o	nein	nein	nein	nein	nein	nein	o	nein	o	
W 4 Strothweg	nein	ja	ja	nein	o	nein	nein	o	nein	nein	nein	nein	nein	o	

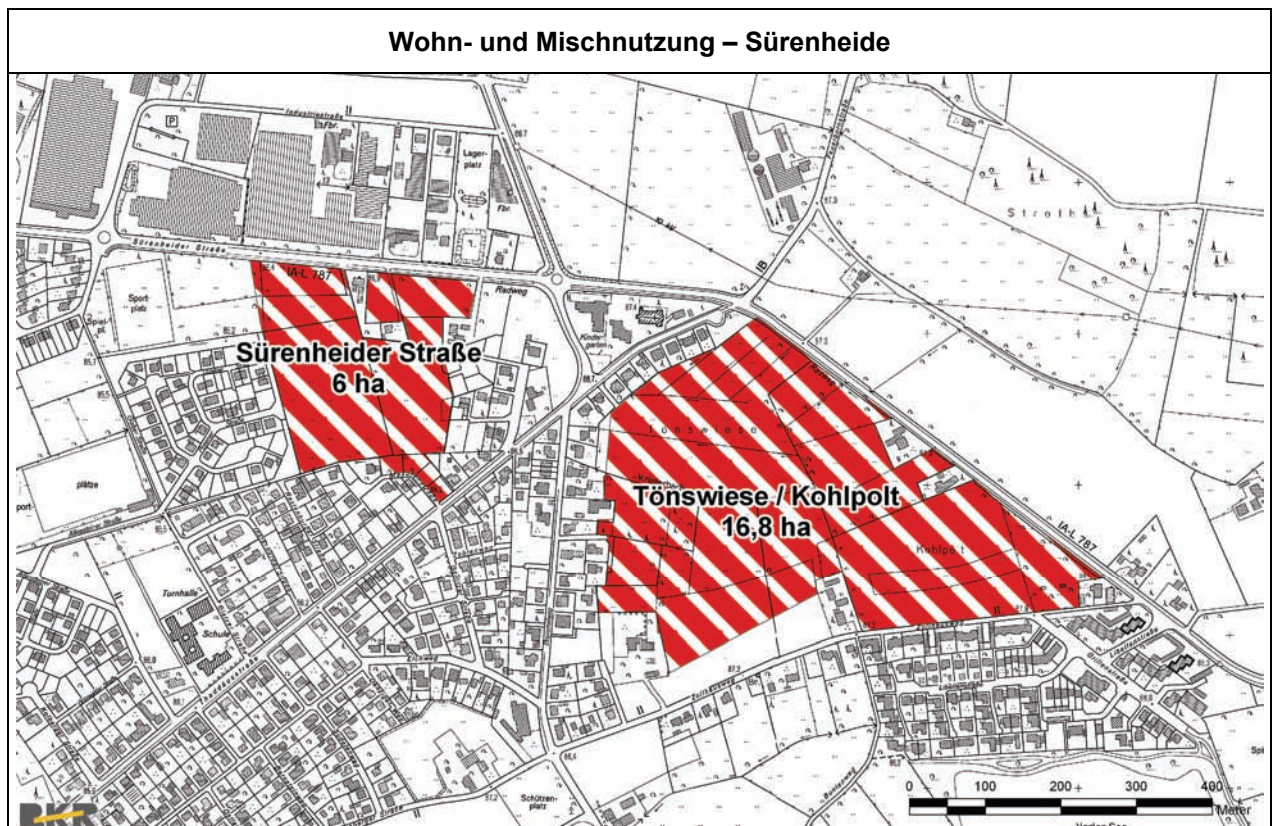
**Verl-Ost**

Für eine Arrondierung des Ortsteils im Südosten ist die Verkehrsanbindung näher zu prüfen, da das vorhandene Straßennetz mit verkehrsberuhigten Zonen voraussichtlich nicht durch erhebliche zusätzliche Verkehre belastet werden soll. Hier wird daher im Verkehrsgutachten eine dezentrale Erschließung mit einer neuen Erschließungsstraße, die von der Lindenstraße südlich des Kindergartens in das Neubaugebiet abzweigt, empfohlen.



	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien							
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Siedlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiete	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster
W 5 Papendiek	nein	ja	o	o	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	o	nein	nein

**Sürenheide**



	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien								
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Siedlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiet	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggeneische	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	
W 6 Tönswiese / Kohlpolt	nein	ja	o	ja	o	o	nein	nein	nein	o	nein	nein	nein	nein	
W 7 Sürenheider Straße	ja	ja	ja	ja	o	o	nein	nein	nein	o	o	nein	nein	nein	

Ebenfalls kritisch aus verkehrlicher Sicht ist eine Erweiterung der Bauflächen in Sürenheide. Die zur Verknüpfung der bestehenden Baugebiete bereits im Entwicklungskonzept 2010 empfohlenen Flächen können eventuell zu verkehrlichen Engpässen im bestehenden Straßennetz von Sürenheide führen. Insbesondere die Anbindung zum Ortskern Verl kann zu ungewünschten und belastenden Schleichverkehren über den schmalen Brummelweg führen. Bei der Ausweisung von weiteren Flächen östlich der Sportplätze sind die Einschränkungen durch die Nähe des Gewerbegebietes ‚Sürenheider Straße‘ zu beachten.

Hier schlägt das Verkehrskonzept eine zentrale Verkehrserschließungsstraße vor, die etwa mittig zwischen Thaddäusstraße und Zollhausweg mit der Sürenheider Straße (L 757) verknüpft wird. Die vorhandene Einmündung an der Grillenstraße sollte dafür aufgegeben werden. Zur besseren Anbindung an das Ortszentrum bietet sich der Ausbau des Brummelweges südlich des Zollhausweges mit einer direkten Verbindung an die neue Erschließungsstraße an.

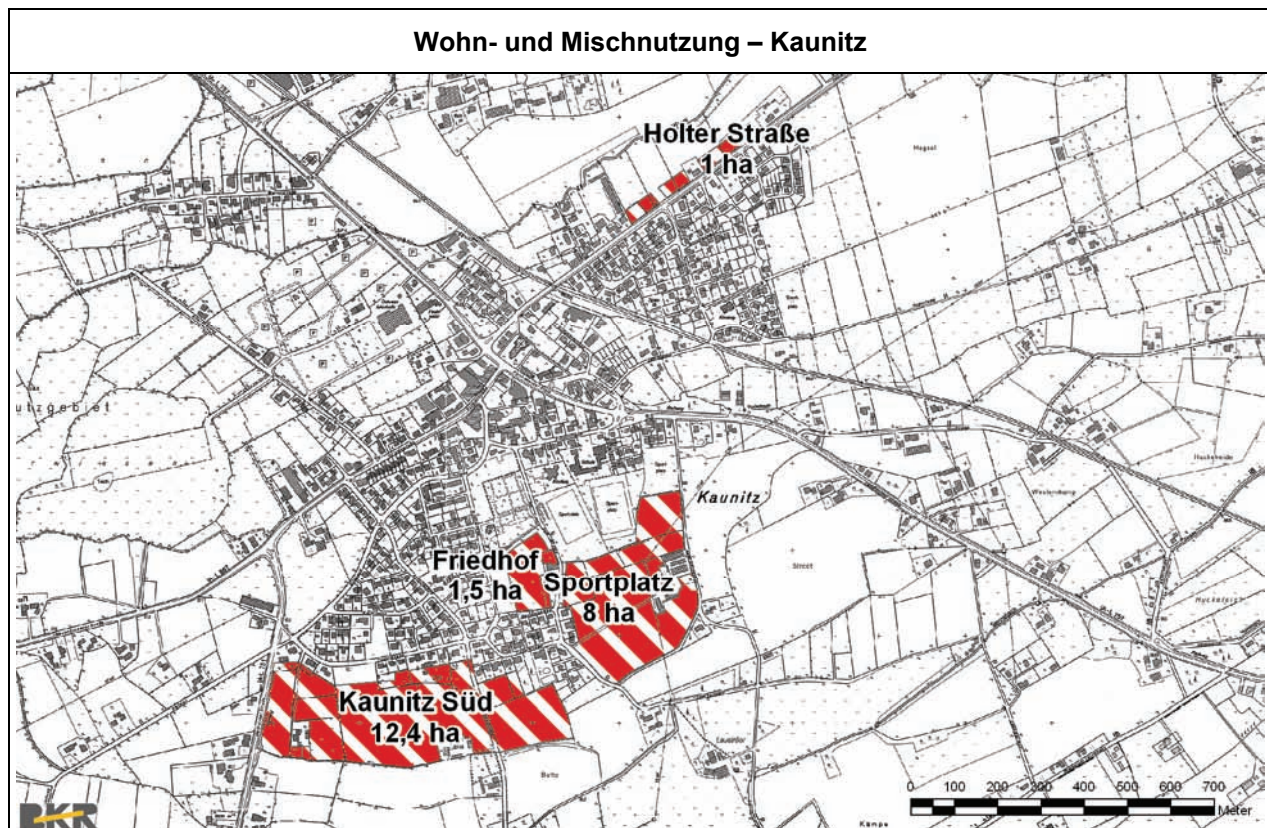
### **Bornholte-Bahnhof**

Nachdem im Entwicklungskonzept 2010 für den Ortsteil Bornholte aufgrund ausgelasteter Infrastruktureinrichtungen (Schule und Kindergarten) nur eine behutsame Erweiterung vorgesehen war, werden diesmal 2 größere Flächen näher geprüft, die stadtgestalterisch die verschiedenen kleinen, einzeln liegenden Wohnflächen untereinander verbinden.

Hier gilt es nun insbesondere die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu sichern. Verkehrlich ist die zukünftige Verknüpfung des Schmiedestrangs mit der Nord-Ost-Tangente zu beachten.

Wohn- und Mischnutzung – Bornholte-Bahnhof															
	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien								
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Siedlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiet	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	
W 8 Grubenweg	nein	ja	ja	ja	ja	o	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	
W 9 Veilchenweg	nein	ja	o	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein	o	nein	nein	nein	
W 10 Schmiedestrang	nein	ja	ja	ja	ja	o	nein	nein	nein	o	nein	nein	nein	nein	

**Kaunitz**



	Positivkriterien						Gestaltungs- und Restriktionskriterien								
	Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplans	angrenzend an Siedlungs- und Sattlungsbereich des FNP	Integration Stadt-/ Landschaftsbild	Nähe zu Versorgungsbereichen	gute Verkehrsanbindung MIV	gute Verkehrsanbindung ÖPNV	Landschaftsschutzgebiet	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor / Plaggenesche	Immissionen durch Straßenverkehr	Immissionen durch Gewerbe	Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	Immissionen durch Sport-/ Veranstaltungsstätten	Schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	
W 11 Holter Str.	nein	ja	ja	o	ja	nein	nein	ja	nein	ja	o	o	nein	nein	
W 12 Friedhof	ja	ja	ja	ja	o	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	
W 13 Sportplatz	ja	ja	o	ja	o	nein	nein	nein	o	nein	nein	ja	ja	nein	
W 14 Süd	nein	ja	nein	o	o	nein	nein	nein	o	nein	nein	o	nein	nein	



In diesem Ortsteil wären neue Wohnbauflächen auch mit Blick auf die großflächige Erweiterung der Firma 'Nobilia' mit der geplanten Schaffung neuer Arbeitsplätze wünschenswert. Diesem Bedarf stehen jedoch zahlreiche Restriktionen entgegen, die eine neue Bauflächenausweisung erschweren. Der Schutz des Naturraumes 'Grasmeerwiesen' und 'Göhrenwiesen', der Freiraum entlang der Wapel, die Lärmprobleme im Umfeld der vorhandenen Sportplätze und der Ost-westfalahalle sowie ein im Südosten ansässiger Geflügelzuchtbetrieb. Des Weiteren sind noch zahlreiche Angebote kleinerer Bauflächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von nahezu 10 ha vorhanden, so dass mittelfristig Bauflächen zur Verfügung stehen.

### **4.3. Räumlich-funktionales Konzept**

Nach der Vorstellung, Erörterung und Bewertung der neuen Entwicklungsflächen in den politischen Gremien wurde das Entwicklungskonzept 2020 vom Rat der Gemeinde Verl am 15.12.2008 beschlossen.

Bei dem nun vorliegenden Entwicklungskonzept handelt es sich um ein Arbeitspapier für interne Entscheidungsvorgänge, das der Stadt Verl hilft, kurzfristig auf lokale Bedürfnisse oder konkrete Nachfragen zu reagieren, die bspw. die Sicherung der sozialen Infrastruktur, die ortsteilbezogene Auslastung von Kindergärten, sich verändernden Ansprüchen an Wohnraum oder Lösungen zur Stärkung ortsansässiger Betriebe betreffen.

Es bietet darüber hinaus die Grundlage für einen Antrag zur Änderung des Regionalplans, der für die Stadt Verl derzeit keine Entwicklungsflächen vorsieht. Die Gemeinde muss als Nächstes festlegen, welche der vorgeschlagenen Entwicklungsflächen als allgemeiner Siedlungsbereich in den Regionalplan aufgenommen werden sollen, um diese Baugebietsflächen mit der Bezirksregierung abzustimmen.



## **5. LITERATUR**



## 5.1. Daten zur Gemeinde Verl und der Region

BÜRO FÜR KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG – BKR AACHEN: Entwicklungskonzept Verl 2010, Aachen, 1998

JUNKER UND KRUSE – STADTFORSCHUNG STADTPANUNG: Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl, Dortmund 2002

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD: Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI), Juni 2004

GEMEINDE VERL: Flächennutzungsplan, digitale Neuzeichnung Stand: April 2002, rechtswirksame Änderungen bis Juni 2007

GEMEINDE VERL: rechtskräftige Bebauungspläne bis Juni 2007

GEMEINDE VERL: Schülerzahlen 2006

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD (2007): Informationen zur Region; [www.bielefeld.ihk.de](http://www.bielefeld.ihk.de)

KREIS GÜTERSLOH: Informationen zum Kreis (Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden)

LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK: NRW regional 2005

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD, DR. H.J. KEIL (2006): Wandel der Beschäftigtenstrukturen in Ostwestfalen-Lippe, Detmold

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD, DR. H.J. KEIL (2004): Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose für Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe 2003 bis 2020, Detmold

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD, DR. H.J. KEIL (2003): Demographischer Wandel in Ostwestfalen-Lippe, Detmold

## 5.2. Literatur

- ROSENBOHM, TIM (2006): Perspektiven peripher gelegener Einfamilienhausgebiete; in: Raum-Planung 126/127, Juli 2006
- BRILL, KLAUS (2006): Idyllen, verödet und verfallen; in: Süddeutsche Zeitung, 03.06.2006
- BERTELSMANN STIFTUNG (2006): Aktion Demographischer Wandel
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG, BBR (2006): Berichte Band 23, Raumordnungsprognose 2020/2030, Bonn
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG, BBR (2006): Heft 11/12.2006, Neue Leitbilder der Raumentwicklung in Deutschland
- SCHMITT, HEIKE (2007): Zwischen Baukultur und Rendite, in: Bundesbaublatt Heft 1, 2007
- EMPIRICA AG (2005): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen, im Auftrag der LBS
- EMPIRICA AG (2006): Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, im Auftrag der LBS
- DEUTSCHES ARCHITEKTENBLATT Heft 2.2007
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2006): Bericht zur Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen. 2006 – Herausforderungen des Demographischen Wandels

## 5.3. Gesetze und Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- DIN 18005 Teil 1** Schallschutz im Städtebau  
Berechnungsverfahren, Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (1987)
- LWG** Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen;  
in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)
- LBodSchG** Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen  
Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen, Artikel 1: Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 9. Mai 2000, GV NRW, ausgegeben zu Düsseldorf am 29. Mai 2000, 54 Jahrgang, Nr. 29, S. 439, zuletzt geändert am 20. Mai 2008, GV. NRW S. 460
- LEPro** Landesentwicklungsprogramm  
Gesetz zur Landesentwicklung; in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1989 (GV. NW. S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 225)
- LG NW** Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen  
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 568/SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.06.2007
- LPIG** Landesplanungsgesetz  
in der Fassung vom 03.05.2005
- FFH-RICHTLINIE** Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie  
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L206/7 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch ABl. L 236 vom 23.9.2003 S. 33)