

zes

len Verls
oder zu-
nur die
TE nicht
eren. Die
das Aus-
er hätten
durchge-

orse

lpings-
ner am
m Gar-
gegen
id Spe-
ur Ver-
n mit-
mpelt,
t.

Blei-
erster-
en In-
in et-
einfah-
Lie-
labo-
Waf-



Quelle: Gewerbeflächenkonzept Verl 2030, Stadt Verl; Foto: © Google; Grafik: Schultheiß

Es ist wieder da: Das Interkommunale Gewerbegebiet bei Pausheide. Das Konzept eines Planungsbüros empfiehlt es als sinnvollste Möglichkeit, neue Gewerbeflächen zu schaffen.

Gewerbeflächen dringend gesucht

Zukunftsplanung: Die Stadt diskutiert ein Konzept für den Zeitraum bis 2030. Interkommunale Gewerbegebiete können der Ausweg aus der Misere sein – und so kommt ein 20 Jahre alter Plan wieder auf den Tisch

Von Roland Thöring

■ Verl. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist in Verl ungebrochen. Vor 20 Jahren nutzten die heimischen Unternehmen 121 Hektar des Stadtgebietes, 2007 bereits 188 Hektar, heute 223 Hektar. Bis zum Jahr 2030 wird die Stadt weitere 70 Hektar benötigen. Das geht aus dem neuen Gewerbeflächenkonzept hervor, welches das Aachener Büro für Kommunal- und Regionalplanung (BKR) erarbeitet und in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am Montagabend vorgestellt hat. Das Problem: Für die Überarbeitung des Regionalplans bei der Bezirksregierung Detmold kann die Stadt lediglich 14 Hektar als Bedarf anmelden. Das schon vor zwei Jahrzehnten diskutierte interkommunale Gewerbegebiet an der Autobahn 2 bei Pausheide ist jetzt wieder im Gespräch.

56 HEKTAR SIND NICHT VERFÜGBAR

Der Bedarf von 14 Hektar errechnet sich, weil die Bezirksregierung der Stadt von den für 2030 prognostizierten benötigten 70 Hektar Gewerbefläche 56 Hektar gleich wieder abzieht. 56 Hektar nämlich sind auf dem Stadtgebiet planungsrechtlich bereits als Gewerbefläche gesichert. In der Realität steht diese Fläche je-

doch Unternehmen, die auf der Suche nach neuer oder zusätzlicher Betriebsfläche sind, gar nicht zur Verfügung. Aus dreierlei Gründen: 30 Hektar sind betriebsgebundene Flächen. Das heißt, die Eigentümer haben sich die Grundstücke bereits gesichert für eine künftige Erweiterung ihres Unternehmens. Die Flächen sind also verplant, wogegen gleich nicht bebaut. Weitere fast 18,5 Hektar heute ausgewiesener Gewerbefläche stehen nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer sie nicht verkaufen. In Teilen handelt es sich nach Auffassung der Verwaltung dabei um Spekulanten: Sie hoffen, dass der Wert ihrer Grundstücke aufgrund der Situation am Grundstücksmarkt in Zukunft steigt. Und schließlich ist eine 7,1 Hektar große Gewerbefläche als solche gar nicht nutzbar, weil sie in einem inzwischen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Bereich liegt. Dabei handelt es sich um eine Fläche an der Sürenheider Waldstraße.

GERINGERE BAUTÄTIGKEIT REDUZIERT ANSPRUCH

Dass in Verl aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen weniger gebaut wurde, hat Auswirkungen auf die Berechnung des Bedarfs für die Zukunft. In dem Verfahren gilt eine nachlassende Dynamik als

Hinweis darauf, dass auch künftig weniger neue Gewerbefläche gebraucht wird. Oder anders ausgedrückt: Hätte sich der Flächenverbrauch in den vergangenen zehn Jahren so weiterentwickelt wie in den zehn Jahren davor, würde sich ein Bedarf der Kommune von deutlich mehr als 70 Hektar errechnen.

Deshalb würde es der Stadt für die Zukunft auch nutzen, wenn zeitnah auf den betriebsgebundenen Flächen gebaut würde. Die fielen dann aus jenen oben genannten 56 Hektar heraus, welche die Bezirksregierung dem errechneten Bedarf entgegenstellt.

So geht's weiter

- ◆ Die Stadt will die Bürger in einer Infoveranstaltung am 5. Oktober in die Planungen einbeziehen und dort den Entwurf des Gewerbeflächenkonzeptes vorstellen.
- ◆ Anregungen sollen in die Planungen einbezogen werden.
- ◆ Das Konzept wird am 7. November vom Bauausschuss beraten und drei Tage später vom Rat beschlossen.
- ◆ Danach wird es an den Kreis Gütersloh weitergeleitet. (rt)

NOBILIA-ERWEITERUNG IST EIN SONDERFALL

Positiv wirkt sich auf die Berechnung aus, dass die geplante Erweiterung des Küchenherstellers Nobilia in Kaunitz nicht einfließt. Wie berichtet, plant das Unternehmen den Bau eines weiteren Werkes und will dafür 20 Hektar gewerbliche Baufläche im Regionalplan ausweisen lassen. Ein Bedarf dieser Größenordnung wird jedoch als Sonderfall betrachtet und von der Landesregierung als Einzelfall entschieden. Gleichwohl müsste die Stadt zum Ausgleich auf eine 4,5 Hektar große Fläche südlich des Brummelweges verzichten.

NUR EINE FLÄCHE IST GEEIGNET

BKR hat sich auf die Suche gemacht nach möglichen neuen Gewerbegebietsstandorten. Nach der Abwägung von Positiv- und Negativkriterien sind acht Standorte näher untersucht worden. Das Ergebnis: Eine gute Eignung attestiert das Planungsbüro nur einer 5,5 Hektar großen Fläche beidseitig des Brummelweges, nördlich der heutigen Gewerbenutzung. Dieser Bereich wäre allerdings nur für die Nachbarschaft wenig belastendes Kleingewerbe geeignet, nicht für größere Gewerbe- und Industrieunternehmen. Alle anderen untersuchten

Standorte in Sürenheide, an Eiserstraße und Henkenstraße in Verl, auf den ehemaligen Deponien in Bornholte sowie angrenzend an das Gewerbegebiet in Kaunitz beurteilt BKR als nur bedingt oder gar eingeschränkt geeignet.

KOOPERATION MIT NACHBARN ALS AUSWEG

Der Ausweg aus der Misere könnten interkommunale Gewerbegebiete sein, wie sie die Landesregierung ohnehin bei größeren Neuausweisungen präferiert. Die Stadt hat hier zwei Möglichkeiten: Auf eigenem Gebiet eine solche Fläche auszuweisen und eine andere Kommune mit ins Boot zu holen, oder ihrerseits bei einem Nachbarn unterzuschlüpfen. Verl sei da aber spät dran, sagte Bürgermeister Michael Esken. Schloß Holte arbeitet schon mit Hövelhof und Augustdorf zusammen, Gütersloh mit Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz, Rietberg mit Delbrück. Blicke als potenzieller Partner die Stadt Bielefeld.

Als gut geeignet bezeichnet das Gewerbeflächenkonzept zwei 84 beziehungsweise 20 Hektar große Flächen nördlich und südlich der A2 zwischen Isselhorster Straße im Westen und Pausheide im Osten. Das aber ginge nur mit einer zusätzlichen Autobahnauffahrt.