

# **Stadt Werther (Westf.)**

## **Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**

ENTWURF

Ansprechpartner:

Stadt Werther (Westf.)

Mühlenstraße 2 | 33824 Werther

Guido Neugebauer fon [05203] 705-13

Jens Kreiensiek fon [05203] 705-60

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38 | 33378 Rheda-Wiedenbrück

[buero@stadtplanung-ts.de](mailto:buero@stadtplanung-ts.de)

fon [05242] 55 09 - 0

Tanja Schrooten

Laura Fischer

Werther (Westf.), im Januar 2017

## Gliederung

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Einführung .....</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....                                                                                   | 3         |
| 1.2 Aufbau und Planungshorizont.....                                                                                    | 4         |
| <b>2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen .....                                                             | 6         |
| 2.2 <i>Naturräumliche und siedlungsgeographische<br/>        Rahmenbedingungen</i> .....                                | 6         |
| 2.3 <i>Demografische Struktur und Entwicklung</i> .....                                                                 | 6         |
| 2.4 <i>Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt</i> .....                                                                   | 6         |
| 2.5 Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzende<br>Standorte.....                                         | 6         |
| 2.6 Konversions- und Brachflächen, Leerstände .....                                                                     | 29        |
| 2.7 Zwischenergebnis: Flächenentwicklung in den letzten 15<br>Jahren und verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen ..... | 29        |
| <b>3. Zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf .....</b>                                                         | <b>33</b> |
| 3.1 Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe nach Kenntnissen der<br>Stadtverwaltung .....                                 | 33        |
| 3.2 Aktuelle Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen .....                                                          | 33        |
| 3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: Neuausrichtung gemäß<br>neuen LEP NRW und bisherige Entwicklung .....          | 33        |
| 3.4 Zwischenergebnis: Ergebnis der Bestandsaufnahme und<br>Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieentwicklungen .....  | 38        |
| <b>4. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.) .</b>                                             | <b>40</b> |
| 4.1 Leitsätze: Städtebaulich-gewerbliche Entwicklungsziele .....                                                        | 40        |
| 4.2 Handlungsempfehlungen .....                                                                                         | 42        |
| 4.3 Prüfung potenzieller Flächenentwicklungen im Stadtgebiet .....                                                      | 46        |
| 4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen,<br>Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise .....         | 51        |
| <b>5. Verzeichnisse .....</b>                                                                                           | <b>53</b> |
| Abbildungsverzeichnis .....                                                                                             | 53        |
| Tabellenverzeichnis .....                                                                                               | 53        |
| Quellenverzeichnis .....                                                                                                | 53        |



## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang der Neuaufstellung des **Landesentwicklungsplans NRW (LEP)** mit anschließender **Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold** prüfen die Kommunen im Kreis Gütersloh und die Kreisverwaltung Gütersloh die planerischen Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in der Region. Ziel ist es, auf Grundlage **kommunaler Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte** Planungs- und Bewertungsgrundlagen zu erhalten, konkrete Möglichkeiten für Flächenentwicklungen im kommunalen Bereich zu diskutieren und die erforderlichen Weichenstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in den nächsten 15 bis 20 Jahren vorbereiten zu können. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mangel an GIB-Standorten mit guten Entwicklungsperspektiven bereits heute ein erhebliches regionales Problem darstellt. Daher wird die interkommunale GIB-Standortplanung künftig in der Regionalplanung besonders im Mittelpunkt stehen.

Die Konzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh sollen in eine Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden, in der „als Klammer“ die Entwicklungsperspektiven der Kommunen gebündelt und soweit möglich interkommunal vorabgestimmt werden. Der Kreis Gütersloh wird hierbei auch die **wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen** im Kreis darlegen und entsprechende **gemeinsame Entwicklungsziele** formulieren.

Die Stadt Werther (Westf.) hat sich im Rahmen des **Konzepts für die gewerbliche Zukunftsentwicklung der Stadt Werther (Westf.)** (ExperConsult, Dortmund) bereits im Jahr 2015 mit der künftigen Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet beschäftigt. Das Konzept umfasst dazu u. a. eine regionalstatistische Analyse, die den Wirtschaftsstandort Werther im Vergleich zu ausgewählten Wettbewerbsstandorten analysiert. Dabei werden die Strukturdaten zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsmarktentwicklung sowie bestehender Gewerbe- und Industriegebiete untersucht. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept ein branchen- und zielgruppenorientiertes Standortmarketingkonzept sowie ein sogenanntes Zukunftskonzept mit Empfehlungen für das Standortmarketing (vgl. ExperConsult 2015). Das Konzept gibt zudem einen Ausblick auf den künftigen Gewerbeflächenbedarf. Jedoch ist eine raumplanerische bzw. städtebauliche Betrachtung der künftigen gewerblich-industriellen Flächenentwicklung nicht erfolgt.

Zur vollständigen Betrachtung der gewerblich-industriellen Entwicklung in Werther (Westf.) wird das vorliegende **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.)** – aufbauend auf dem schon vorliegenden Konzept – somit und aufgrund der Größe der Stadt Werther primär aus städtebaulicher bzw. aus bauleitplanerischer Sicht erarbeitet. Die Grundsätze und Zielsetzungen der Kommune im Umgang mit den bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen bzw. mit den im Stadtgebiet ansässigen Betrieben sind zu erörtern. Für die angestrebte künftige Gewerbeentwicklung sind mögliche Ergänzungs- und Erweiterungsflächen

zu prüfen und zu bewerten. Im Ergebnis soll dieses Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Grundlage für die Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt werden.

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Werther besitzen eine **hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität**. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016) zeigt deutlich auf, dass der Kreis eine überaus positive Wirtschaftsentwicklung genommen hat und für Ostwestfalen, aber auch für das Land NRW eine sehr wichtige Rolle spielt.

Die Stadt Werther verzeichnet entgegen dem bundes- und landesweiten Trend eine bislang **stabile Bevölkerungsentwicklung**. Im Zuge der Neuaufstellung des heutigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt ein Wachstum der Einwohnerzahl von 11.456 Einwohner (1996) auf 11.623 Einwohner bis zum Planungshorizont 2015 prognostiziert (Orientierungswert, siehe im Regionalplan Tabelle 4/1). Zum Stichtag 31.12.2015 wurde die im Regionalplan prognostizierte Einwohnerzahl nicht erreicht. Mit 11.418 Einwohnern ist die Zahl im Vergleich zum 31.12.1996 (11.456 Personen) jedoch stabil geblieben. (vgl. IT.NRW 2016)

Die Stadt Werther (Westf.) betreibt eine **aktive Baulandpolitik** und versucht seit Jahrzehnten insbesondere über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen – auch im gewerblichen Bereich – deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern. Grundsätzliches Ziel ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Stadt Werther (Westf.) steht somit vor der Aufgabe, die strategischen Entscheidungen für die langfristige Gewerbe- und Industrieentwicklung vorzubereiten. Soweit keine vorhandenen Potenziale mehr mobilisiert werden können, ist zu entscheiden, ob zusätzliche Flächen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte vorbereitet werden sollen und welche Entwicklungsrichtung dann ggf. einzuschlagen ist.

## 1.2 Aufbau und Planungshorizont

Die kommunalen **Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh** sollen, wie in Kapitel 1.1 dargelegt, in die gewerbliche Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden. In diesem Rahmen werden allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und die kreisweiten Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele zusammengestellt. Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.)** umfasst – basierend auf dem Konzept aus dem Jahr 2015 – vor diesem Hintergrund die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen im Stadtgebiet:

- In Kapitel 2 werden zunächst **rechtliche und planerische Rahmenbedingungen** der gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet beschrieben. Hierzu werden die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen untersucht und in Steckbriefen für die jeweiligen Standorte dargestellt. Für die Kapitel 2.1 bis 2.4, die u. a. die demografischen Grundlagen und die Wirtschaftsstruktur behandeln, wird auf das Konzept für die gewerbliche Zukunftsentwicklung der Stadt Werther (Westf.) (ExperConsult, Dortmund) verwiesen.
- In Kapitel 3 wird die **Fragestellung des künftigen Flächenbedarfs** erörtert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den letzten 15 Jahren wird aufgezeigt, wie die weitere Perspektive aussehen könnte.
- In Kapitel 4 werden die **grundlegenden Zielsetzungen und die Entwicklungsperspektiven** für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Zeithorizont der kommenden Regionalplan-Überarbeitung aufgezeigt. Zielhorizont war nach den ersten Aussagen der Bezirksregierung Detmold zunächst das Jahr 2030. Angesichts der Verzögerungen im Verfahren für den neuen LEP NRW wird als aktualisierter Zielhorizont des künftigen Regionalplans das Jahr 2035 genannt.

## **2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen**

### **2.2 *Naturräumliche und siedlungsgeographische Rahmenbedingungen***

### **2.3 *Demografische Struktur und Entwicklung***

### **2.4 *Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt***

*Zusammenfassend für die Kapitel 2.1 bis 2.4 wird hiermit auf das Konzept für die gewerbliche Zukunftsentwicklung der Stadt Werther (Westf.), ExperConsult, Dortmund 2015 verwiesen.*

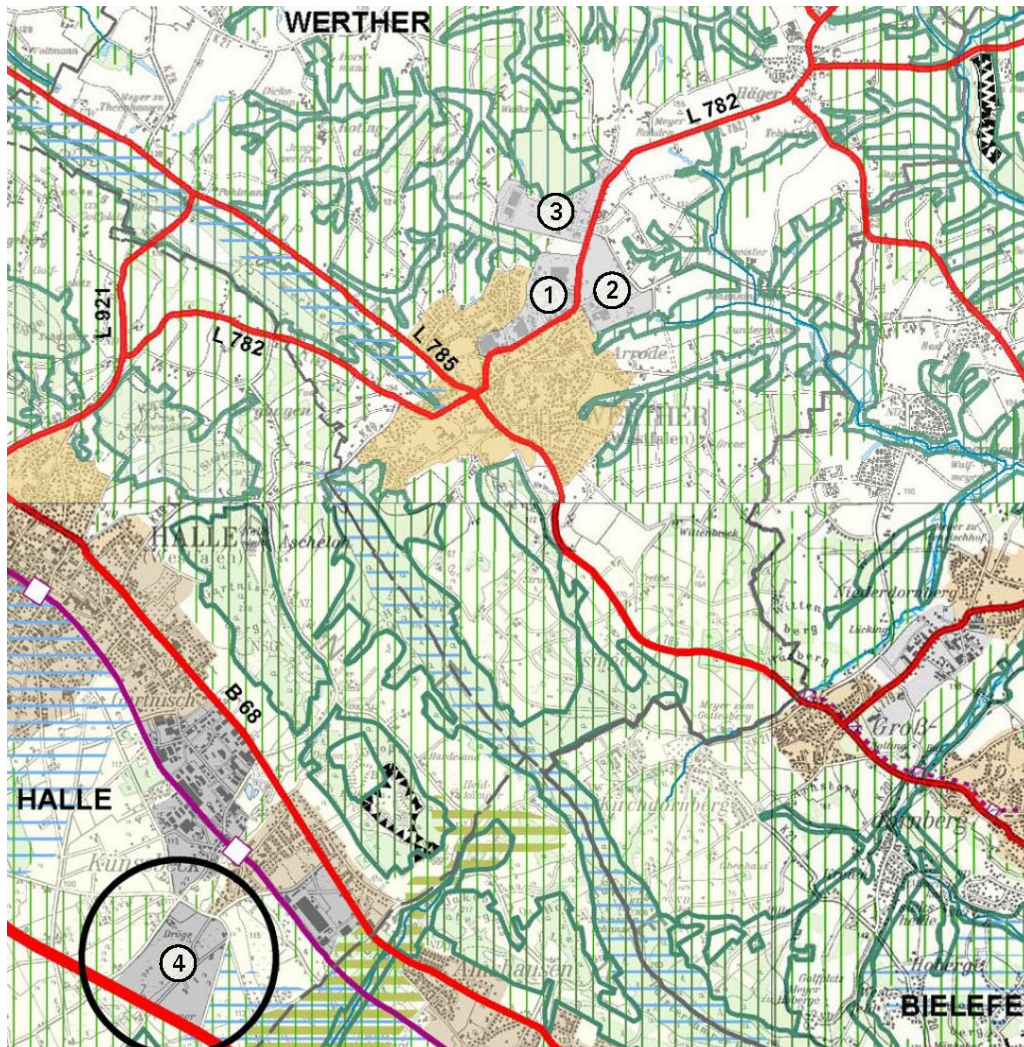
### **2.5 Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzende Standorte**

Die Stadt Werther (Westf.) verfügt innerhalb des Stadtgebiets über insgesamt drei gewerblich-industrielle Schwerpunkte, die im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt sind:

- (1) GIB im Bereich der Kernstadt westlich und nördlich Engerstraße (L 782),
- (2) GIB im Norden der Kernstadt östlich Engerstraße (L 782) und nördlich Jöllenbecker Straße sowie
- (3) GIB nördlich der Kernstadt und westlich der Engerstraße (L 782).

Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Stadtgebiets der interkommunale GIB-Standort Ravenna-Park in Halle (Westf.), an dem die Stadt Werther (Westf.) mit einem Flächenanteil von 8 % beteiligt ist. Das Gewerbegebiet im Norden der Ortslage Häger ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Gewerbe- und Industriegebiete in Werther (Westf.) sowie das interkommunale Gewerbegebiet Ravenna-Park sind – bis auf Restflächen – fast vollständig bebaut.





- |                                                                                     |                                                                            |                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche                                     |  | Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)                        |
|  | Freiraumfunktion Schutz der Natur                                          |  | Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) |
|  | Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung |  | Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr           |

**Abb. 1 Montage Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB**  
 Stand: Blätter 11 und 16, 2004 sowie 5. Änderung für den GIB Ravenna-Park (schwarz eingekreist), 2011  
 - ohne Maßstab Δ<sup>Nord</sup>

In den folgenden Steckbriefen werden

- die **Schwerpunktbereiche GIB-Nr. 1 (I.1, I.2), Nr. 2 (I.3, I.4, I.5) und Nr. 3 (I.6)** im Stadtgebiet,
- der im Stadtgebiet Halle (Westf.) **interkommunale GIB Ravenna-Park (I.7)** und
- der im Regionalplan innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs dargestellte **kleingewerbliche Ergänzungsstandort im Ortsteil Häger (II.1)**

gemäß FNP erfasst und auf dessen Maßstabsebene beschrieben.<sup>1</sup> Ergänzend werden unter Punkt III in Werther (Westf.) bedeutsame **Einzelstandorte von mittleren und größeren Betrieben im Außenbereich** von Werther (Westf.) aufgenommen.

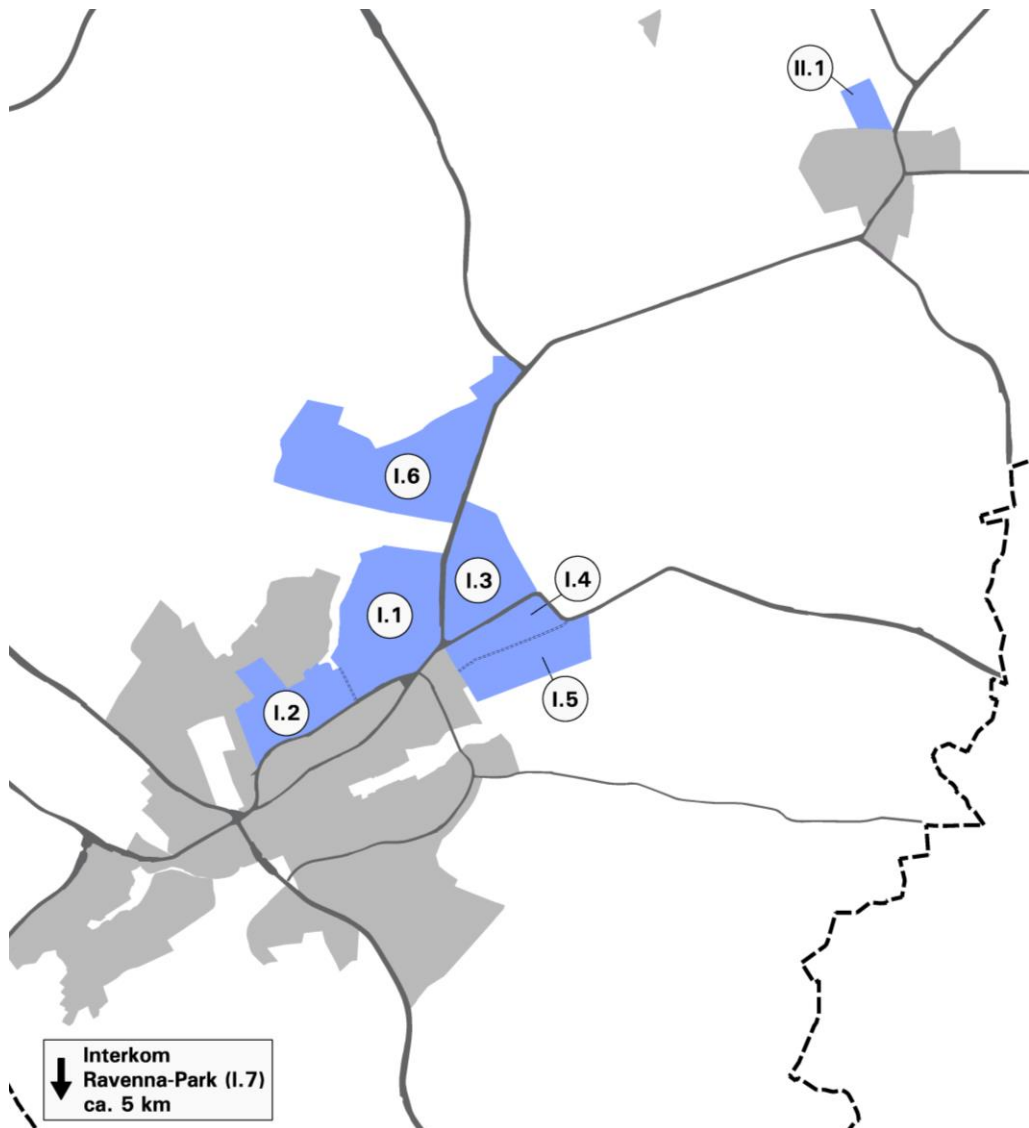


Abb. 2 Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan – Werther (Westf.)

Grundlage: FNP Neuzeichnung Zwischenstand 2011 – ohne Maßstab

△ Nord

<sup>1</sup> Hinweis: Abgrenzung der Flächen und Flächengrößen auf Grundlage des FNP Neuzeichnung (Zwischenstand 2011) der Stadt Werther (Westf.) und RNK (Stand 01.01.2017) der Bezirksregierung Detmold.

## I.1 Gewerbegebiet Esch

**Gebietsgröße ca. 22,71 ha**

### Betriebsgrößen

Kleine, mittlere und größere Betriebe

### Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (Bekleidung/Reitmoden, Dichtmassen/chemische Produkte), Maschinenbau, Metallverarbeitung, Zerlegebetrieb, Ettikettendruck, Reproduktion, Indoor-Kartbahn, Hotel, Einzelhandel (Lebensmittel), Kfz-Werkstatt.

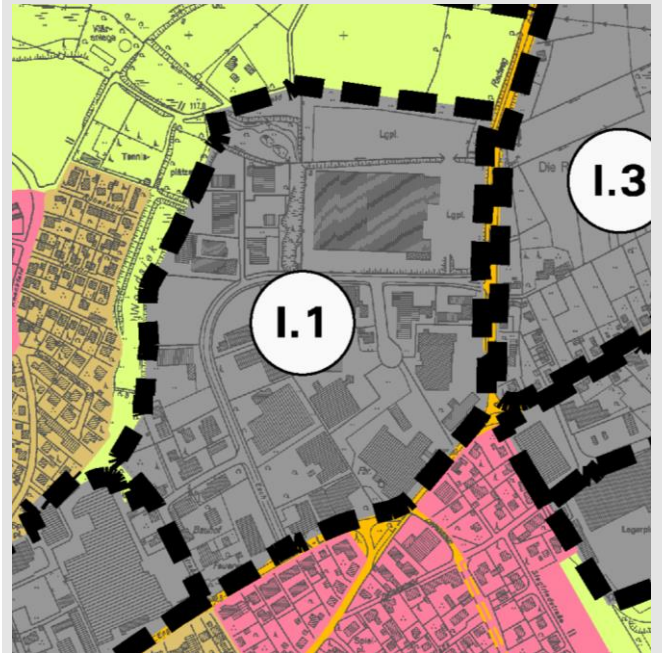
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Planvoll gewachsener GE--Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und ohne besondere Schwerpunktbildung.

Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Im Norden der Kernstadt Werther (Westf.), westlich/nördlich Engerstraße.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), östlich und südwestlich GIB angrenzend, westlich und südlich Allgemeiner Siedlungsbereich und nördlich Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich angrenzend.                                                                                                        |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: weitere gewerbliche Bauflächen im Osten, Südwesten, Wohnbauflächen im Süden und gemischte Bauflächen westlich angrenzend, nördlich Flächen für die Landwirtschaft und im nördlichen Umfeld gewerbliche Bauflächen vorhanden. Stadtverwaltung und Schule südlich in ca. 600 m Entfernung. |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | B-Plan Nr. 13 „Gewerbegebiet 1“ (GE).                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### Anbindung

|                            |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MIV</b>                 | Direkte Lage an Engerstraße (L 782). Anbindung an Borgholzhausener Straße/Bielefelder Straße (L 785) im Südwesten.                                                    |
| <b>Schiene</b>             | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                      |
| <b>ÖPNV</b>                | Busse Richtung Werther ZOB, Rotenhagen, Theenhausen, Häger, Spenge, Borgholzhausen-Barnhausen, Melle-Neuenkirchen (Haltestelle „Delius“ im Süden an der Engerstraße). |
| <b>Fußgänger/Radfahrer</b> | Gute Verknüpfung mit Siedlungsbereich der Kernstadt über Engerstraße und gemeindliches Wegenetz.                                                                      |

### Reserveflächen (RNK 01.01.2017)

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Betriebsgebundene Reserven</b> | Ca. 0,93 ha im westlichen Bereich. |
| <b>Verfügbare Reserven</b>        | Nicht vorhanden.                   |



| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Wohnnutzungen stellenweise im Gebiet vorhanden, Siedlungsbereich schließt westlich der Warmenau sowie südlich Engerstraße an.                                                                                                                                                              |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“ westlich angrenzend.                                                                                                                                                                                                                              |
| Biotope                                   | „Warmenau und Marktwiesen“ (BK-3916-062) im Westen direkt angrenzend.                                                                                                                                                                                                                      |
| Wald                                      | Waldflächen im nördlichen Umfeld vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Artenschutz                               | Im GE-Bestand keine besonderen Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Boden                                     | Überwiegend Parabraunerde (besonders schutzwürdig, Regelungs- und Pufferfunktion), stellenweise Gley vorhanden.                                                                                                                                                                            |
| Altlasten                                 | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Warmenau verläuft entlang westlicher Gebietsgrenze. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                                                  |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Landschaftsbild                           | Gewerbliche Prägung des Gebiets mit angrenzendem Siedlungs- und Kernstadtbereich, im nördlichen und östlichen Umfeld weitere gewerbliche Prägung bzw. entstehendes Gewerbegebiet, im westlichen Bereich tlw. Gemengelage.                                                                  |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                                                                                 |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | <p>Immissionen im Gebiet:<br/>Verkehrs-/Gewerbelärm im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br/>Im Gebiet tlw. Wohnnutzungen vorhanden und im direkten Umfeld anschließender Siedlungsbereich.</p> |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Landwirtschaft                            | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung durch Lage an L 782, kleinflächiges betriebsbezogenes Entwicklungspotenzial auf Reserveflächen vorhanden, weiteres Entwicklungspotenzial durch Lage im Siedlungsbereich und naturräumliche Rahmenbedingungen (Sieke) eingeschränkt.                            |

## I.2 Gewerbegebiet Nordstraße/Engerstraße

**Gebietsgröße ca. 12,41 ha**

### Betriebsgrößen

Kleine, mittlere und größere Betriebe

### Branchenstruktur

Stahlproduktion, Metallverarbeitung,  
Pulverbeschichtungen, Dienstleistungen.

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** Großflächiger Betrieb (ca. 3 ha) im östlichen Gebiet derzeit weitgehend leerstehend (ehemaliges WECO-Gelände).

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Großflächiger, tlw. betriebsbezogener GE-Standort im Kernstadtbereich mit großflächigem Leerstand und ergänzendem Kleingewerbe.

Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | In Werther (Westf) im Kernstadtbereich, nördlich Engerstraße (L 782), östlich Nordstraße.                                                                                                                                                             |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), östlich und westlich GIB, nördlich und südlich Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angrenzend.                                                                                               |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: im Osten weitere gewerbliche Bauflächen, östlich, südlich und nördlich gemischte Bauflächen angrenzend, im Umfeld Wohnbauflächen und Grünflächen vorhanden. Zentrumsnahe Lage (Stadtverwaltung und Schule südlich). |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | Bereich gemäß § 34 BauGB.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anbindung</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MIV                                                            | Direkte Lage an Engerstraße (L 782). Anbindung an Borgholzhausener Straße/Bielefelder Straße (L 785) im Südwesten.                                                                                                                                    |
| Schiene                                                        | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                      |
| ÖPNV                                                           | Bus Richtung Werther ZOB, Rotenhagen, Häger und Theenhausen (Haltestelle „Stadtmitte“ in ca. 150 m Entfernung südlich).                                                                                                                               |
| Fußgänger/Radfahrer                                            | Direkte Verknüpfung über Speckfeld und Engerstraße (L 782) mit umliegendem Siedlungsbereich.                                                                                                                                                          |
| <b>Reserveflächen (RNK 01.01.2017)</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Betriebsgebundene Reserven                                     | Ca. 0,33 ha östlich der Straße Speckfeld.                                                                                                                                                                                                             |
| Verfügbare Reserven                                            | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                      |

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | In den Randbereichen sind Wohnnutzungen vorhanden, Siedlungsbereich direkt angrenzend.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | Nicht betroffen. LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“ im nördlichen Umfeld und im südlichen Umfeld Naturpark TERRA.vita.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Biotope                                   | Nicht direkt betroffen. „Feuchtwiese am Friedhof in Werther“ (BK-3916-0034) im westlichen Umfeld vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wald                                      | Im weiteren nördlichen Umfeld Waldflächen vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Artenschutz                               | Im GE-/GI-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Boden                                     | Überwiegend Parabraunerde (besonders schutzwürdig, Regelungs- und Pufferfunktion), stellenweise Gley vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Altlasten                                 | Detailuntersuchung des ehemaligen WECO-Geländes ist erfolgt (s. Mitteilungsvorlage zur DS-284/2016), Fläche auch zukünftig nur für gewerbliche Nutzungen geeignet.                                                                                                                                                                                              |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Kein Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Landschaftsbild                           | Siedlungsstrukturell eingebundene Lage im Kernstadtbereich, i. W. gewerbliche Prägung des Gebiets, angrenzender Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen, im Nordosten prägender Gehölzbestand.                                                                                                                                                                       |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | <p>Immissionen im Gebiet:<br/>Verkehrslärm im GI unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br/>Wohnnutzungen tlw. im Gebiet und im direkten Umfeld vorhanden.</p>                                                                                                               |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Landwirtschaft                            | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung (L 782), betriebsbezogene Erweiterung auf Reserveflächen möglich, aber kein Entwicklungspotenzial aufgrund eingebundener Lage im Siedlungsbereich und angrenzender Wohn-/Mischnutzungen, Nach-/Umnutzungspotenzial für großflächigen Leerstand, aufgrund vorhandener Altlasten und der Lage im GIB nur als Gewerbestandort nutzbar. |

### I.3 Gewerbegebiet Rodderheide

**Gebietsgröße ca. 14,13 ha**

**Betriebsgrößen**

Kleine, mittlere und größere Betriebe

**Branchenstruktur**

Erschließung des 1. Bauabschnitts ist erfolgt, derzeit Vermarktungsphase der Flächen.

Maschinenbau, Werkzeugbau, Metallverarbeitung, Dienstleistungen.

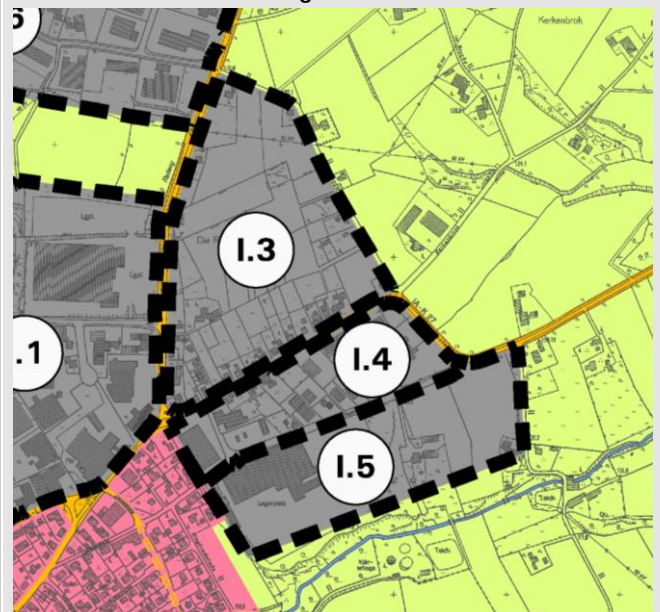
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

In Entwicklung befindlicher GE-Standort im Nordosten der Kernstadt, mit bestehenden Wohn-/Mischnutzungen im Randbereich – i. W. entlang Jöllennecker Straße (MI).

Übersicht – FNP-Auszug:



**Lage im Stadtgrundriss** Im Nordosten der Kernstadt Werther (Westf.) zwischen Engerstraße (L 782), Jöllennecker Straße und Bokemühlenweg.

**Regionalplan** Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), im Süden, westlich und nordwestlich der Engerstraße ebenfalls GIB, Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) weiter im Süden, im Osten und Norden Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich angrenzend, weiter im Osten mit Freiraumfunktion Schutz der Natur.

**FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)** Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: im Süden, westlich und nordwestlich der Engerstraße weitere gewerbliche Bauflächen, weiter im Süden Wohn- und gemischte Bauflächen, im Osten und Norden Flächen für die Landwirtschaft angrenzend. Kita in ca. 650 m Entfernung westlich.

**Satzungen/B-Pläne** B-Plan Nr. 37 „Gewerbegebiet Rodderheide“ (GE, MI)

#### Anbindung

**MIV** Direkte Lage an Engerstraße (L 782) und Jöllennecker Straße (K 27). Anbindung an Borgholzhausener Straße/Bielefelder Straße (L 785) im Süden.

**Schiene** Nicht vorhanden.

**ÖPNV** Busse Richtung Bielefeld, Werther ZOB, Theenhausen, Rotingdorf, Spenge, Melle-Neuenkirchen und Borgholzhausen-Barnhausen (Haltestelle „Jöllennecker Straße“ im Süden und „Bokemühlenweg“ im Norden des Gebiets).

**Fußgänger/Radfahrer** Über Engerstraße und gemeindliches Wegenetz gute Verknüpfung mit Siedlungsbereich Werther (Westf.).

#### Reserveflächen (RNK 01.01.2017)

**Betriebsgebundene Reserven** Nicht vorhanden.

**Verfügbare Reserven** Ca. 9,37 ha als zwei größere Teilflächen im Norden und Süden.

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Wohnnutzungen in den Randbereichen, i. W. entlang Jöllenbecker Straße und im südlichen Bereich, stellenweise entlang Bokemühlenweg.                                                                                                                                                                                                                                     |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | Nicht betroffen. LSG „Osning“ im südöstlichen Bereich angrenzend                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Biotope                                   | Im nördlichen Teilbereich des Gebiets geschütztes Biotop (GB-3916-139) vorhanden (im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche). Im weiteren Umfeld Biotope vorhanden.                                                                                                                                                                                           |
| Wald                                      | Im östlichen und nordwestlichen Umfeld Waldflächen vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Artenschutz                               | Im GE-Bestand bisher keine Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Boden                                     | Überwiegend Parabraunerde im südlichen Bereich (besonders schutzwürdig, Regelungs- und Pufferfunktion), stellenweise Gley und Pseudogley vorhanden.                                                                                                                                                                                                                     |
| Altlasten                                 | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Kein Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Landschaftsbild                           | In den Randbereichen durch Wohnnutzungen, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzungen und im 1. Bauabschnitt durch Erschließungswege geprägt, Übergang zur freien Landschaft im Osten mit Streubebauung, Wechsel von Wald-/Gehölzflächen, Feldflur und Streubebauung.                                                                                                 |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | <p>Immissionen im Gebiet:<br/>Verkehrslärm angrenzender Straßen unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br/>Wohnnutzungen im Gebiet vorhanden.</p>                                                                                                                                    |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Landwirtschaft                            | Flächenentwicklung überplant landwirtschaftliche Flächen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | Guten verkehrliche Anbindung (L 782), in Entwicklung befindlicher GE-Standort, in den Randbereichen auf „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ beschränkt, Entwicklung des Gebiets in zwei Bauabschnitten, derzeit erschlossener 1. Bauabschnitt südlich der vorgesehenen Grünfläche mit Regenrückhaltung, im nördlichen Bereich vorgesehener 2. Bauabschnitt. |



## I.4 Gewerbegebiet Ziegelstraße

**Gebietsgröße** ca. 6,55 ha

### Betriebsgrößen

Kleine, mittlere und größere Betriebe

### Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (Schmierstoffe), Baustoffhandel, Herstellung von Musikinstrumenten, Handwerksbetriebe, Kfz-Werkstatt.

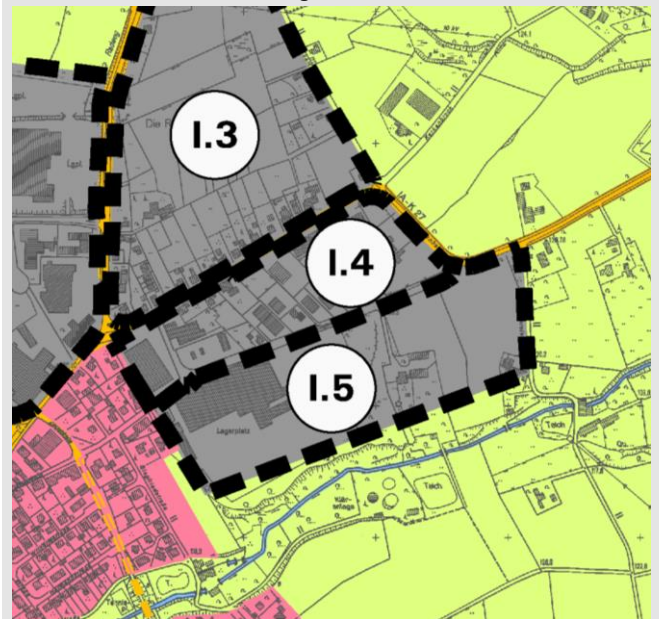
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Planvoll gewachsener GE-Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und ohne besondere Schwerpunktbildung an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

### Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Im Nordosten der Kernstadt Werther, zwischen Jöllenbecker Straße (K 27) und Ziegelstraße.                                                                                                                                                                     |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), nördlich und südlich weitere GIB, westlich Allgemeiner Siedlungsbereich und östlich Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich angrenzend und im weiteren Umfeld mit Freiraumfunktion Schutz der Natur. |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Im Norden und Süden gewerbliche Bauflächen, westlich Wohnbauflächen und im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft angrenzend. Stadtverwaltung und Schule in ca. 800 m Entfernung südwestlich.                     |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | B-Plan Nr. 26.1 „Gewerbegebiet Jöllenbecker Straße, Teilplan 1“ (GE, GEN).                                                                                                                                                                                    |
| <b>Anbindung</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| MIV                                                            | Direkte Lage an Jöllenbecker Straße (K 27) und Engerstraße (L 782).                                                                                                                                                                                           |
| Schiene                                                        | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                                           | Busse Richtung Bielefeld, Werther ZOB, Theenhausen, Rotingdorf, Spenge, Melle-Neuenkirchen und Borgholzhausen-Barnhausen (Haltestelle „Jöllenbecker Straße“ im Norden und „Bokemühlenweg“ im Norden in ca. 600 m Entfernung).                                 |
| Fußgänger/Radfahrer                                            | Gute Verknüpfung mit Siedlungsbereich der Kernstadt über Jöllenbecker Straße und Ziegelstraße.                                                                                                                                                                |
| <b>Reserveflächen (RNK 01.01.2017)</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Betriebsgebundene Reserven                                     | Ca. 0,21 ha im mittigen Bereich.                                                                                                                                                                                                                              |
| Verfügbare Reserven                                            | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                              |

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Wohnnutzungen im nordwestlichen Randbereich, nördlich der Jöllenbecker Straße weitere Wohnnutzungen angrenzend, im östlichen Umfeld Streubebauung vorhanden.                                                                                                |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | LSG „Osning“ östlich angrenzend, im südlichen Umfeld LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“.                                                                                                                                                              |
| Biotope                                   | Nicht direkt betroffen. Im südlichen Umfeld „Wiesensohlthal des Schwarzbaches“ (BK-3916-060).                                                                                                                                                               |
| Wald                                      | Waldflächen im weiteren Umfeld vorhanden.                                                                                                                                                                                                                   |
| Artenschutz                               | Im GE-Bestand bisher keine Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                                                               |
| Boden                                     | Pseudogley, keine in NRW schutzwürdigen Böden betroffen.                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten                                 | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Schwarzbach verläuft im südlichen Umfeld. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                             |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                         |
| Landschaftsbild                           | Gewerbliche Prägung, im Westen angrenzender Siedlungsbereich der Kernstadt Werther und im Osten offener Landschaftsraum mit Wechsel von Waldflächen, Feldflur und Streubebauung sowie Sieken.                                                               |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                                                  |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | <p>Immissionen im Gebiet:<br/>Verkehrslärm im GE/GE<sub>N</sub> unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br/>Wohnnutzungen im Gebiet und im direkten Umfeld vorhanden.</p> |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Landwirtschaft                            | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                                                        |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung (L 782 und K 27), keine Reserveflächen vorhanden, durch Wohnnutzungen eingeschränktes Entwicklungspotenzial.                                                                                                                    |

## I.5 Gewerbeflächen Ziegelstraße (u. a. ehemalige Ziegelei)

**Gebietsgröße** ca. 9,69 ha

### Betriebsgrößen

I. W. betriebsbezogener Standort

### Branchenstruktur

Glasaufbereitung und Recyclinghof, Landschaftsbau, Brunnentechnik, Mühlen- und Maschinenbau.

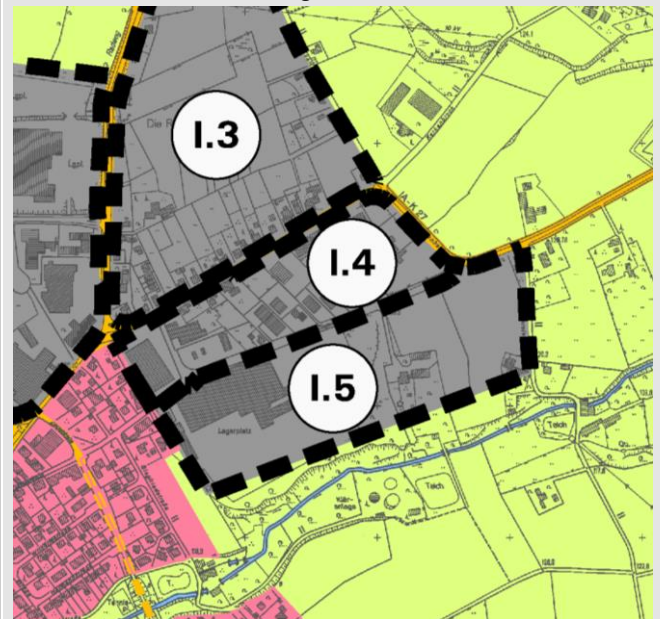
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Derzeit primär betriebsbezogener, noch nicht abgeschlossener GE-/GI-Standort an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

**Übersicht – FNP-Auszug:**



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Im Nordosten der Kernstadt Werther (Westf.), zwischen Ziegelstraße und Schwarzbach.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), nördlich GIB, westlich Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angrenzend, im restlichen Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, im Süden mit Freiraumfunktionen Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: nördlich gewerbliche Baufläche, östlich Wohnbaufläche, südlich Grünfläche und im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft angrenzend. Stadtverwaltung und Schule in ca. 800 m Entfernung südwestlich.                                                           |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | Bereich gemäß § 35 BauGB.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Anbindung</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| MIV                                                            | Direkte Lage an Jöllenbecker Straße (K 27) und Nähe zur Engerstraße (L 782).                                                                                                                                                                                                                              |
| Schiene                                                        | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ÖPNV                                                           | Busse Richtung Bielefeld, Werther ZOB, Theenhausen, Rotingdorf, Spenge, Melle-Neuenkirchen und Borgholzhausen-Barnhausen (Haltestelle „Jöllenbecker Straße“ nördlich in ca. 100 m Entfernung und „Bokemühlenweg“ im Norden in ca. 600 m Entfernung).                                                      |
| Fußgänger/Radfahrer                                            | Gute Verknüpfung mit Siedlungsbereich der Kernstadt über Jöllenbecker Straße und Ziegelstraße.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Reserveflächen (RNK 01.01.2017)</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Betriebsgebundene Reserven                                     | Ca. 0,73 ha westlich der Straße Ellersiek.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verfügbare Reserven                                            | Ca. 3,05 ha im östlichen Bereich.                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Wohnnutzungen/Hofstellen im östlichen Bereich und im Umfeld vorhanden, Siedlungsbereich grenzt westlich an.                                                                                                                                                                                                    |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | Südlich LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“ angrenzend, im nordöstlichen Umfeld LSG „Osning“.                                                                                                                                                                                                             |
| Biotope                                   | „Wiesensohlthal des Schwarzbaches“ (BK-3916-060) südlich angrenzend.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wald                                      | Waldflächen im weiteren Umfeld vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Artenschutz                               | Im GE-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt, bei einzelnen älteren Gehölzbeständen faunistisches Potenzial verstreut vorhanden.                                                                                                                                                                    |
| Boden                                     | Gley und Pseudogley vorhanden, keine in NRW schutzwürdigen Böden betroffen.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten                                 | Im Randbereich des ehemaligen Ziegeleigeländes „Altlast Ziegelei Bültmann“ (3916.0044-MB) gemäß Altlastenkataster Kreis Gütersloh.                                                                                                                                                                             |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Schwarzbach verläuft südlich angrenzend. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landschaftsbild                           | Gewerbliche Prägung, im Westen angrenzender Siedlungsbereich der Kernstadt Werther und im Osten offener Landschaftsraum mit Wechsel von Waldflächen, Feldflur und Streubebauung sowie Sieken, im Süden prägender Gehölzbestand.                                                                                |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | <p>Immissionen im Gebiet:<br/>Verkehrslärm im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br/>Wohnnutzungen/Hofstellen im Gebiet und im direkten Umfeld (Siedlungsbereich Werther) vorhanden.</p>                             |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Landwirtschaft                            | Mobilisierung von Reserveflächen bedeutet Flächenverlust für die Landwirtschaft.                                                                                                                                                                                                                               |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung, für Teilfläche im Osten (ca. 5 ha, entspricht freier Reservefläche inkl. der angrenzenden Bebauung) ist eine Rücknahme der gewerblichen Baufläche im Rahmen der Entwicklung des Ravenna-Parks geplant, Entwicklungspotenzial durch Sieke/Schwarzbach (Biotop, LSG) eingeschränkt. |

## I.6 Industriegebiet Dammstraße

**Gebietsgröße ca. 32,73 ha**

### Betriebsgrößen

Kleine, mittlere und größere Betriebe

### Branchenstruktur

Technologiezentrum, Produzierendes Gewerbe (Edelstahlproduktion, Industrie, Metallverarbeitung, Hochdrucktechnologie, Kunststoffverarbeitung, Härterei, Textilverarbeitung, Drehteile, Werkzeugbau), Maschinenbau, Baustoffzentrum/Glasbaustoffe, Erodieretechnik, Druckerei, Kfz-Werkstatt.

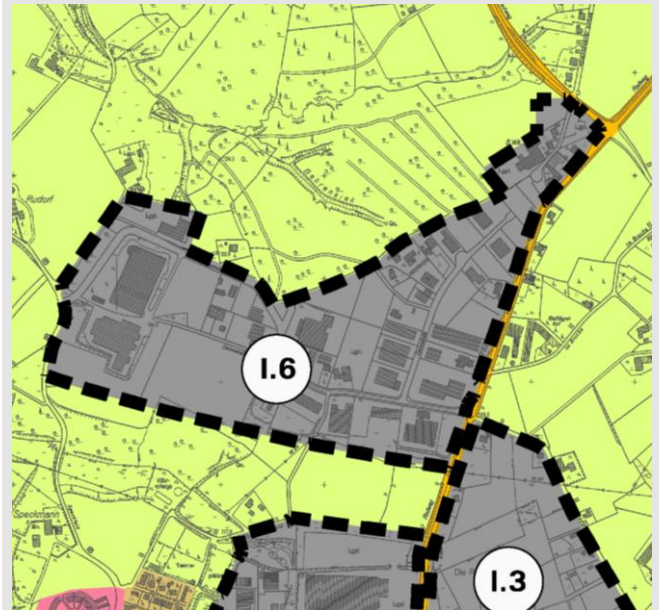
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Nahezu abgeschlossener GI-Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und ohne besondere Schwerpunktbildung.

### Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Nördlich abgesetzt von der Kernstadt, westlich an der Engerstraße (L 782) im Bereich der Dammstraße.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), östlich L 782 und im restlichen Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich im Osten ohne zusätzliche Freiraumfunktionen und im Norden, Süden und Westen mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie teils mit Schutz der Natur angrenzend. |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Südöstlich weitere gewerbliche Bauflächen, im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen angrenzend, im weiteren südlichen Umfeld gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen. Kita in ca. 600 m Entfernung südlich.                                                         |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | B-Plan Nr. 14 „Dammstraße“ (GI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### Anbindung

|                     |                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MIV                 | Direkte Lage an Engerstraße (L 782) im Osten. Anbindung an Borgholzhausener Straße/ Bielefelder Straße (L 785) im Süden.                                          |
| Schiene             | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                | Busse Richtung Werther ZOB, Theenhausen, Rotingdorf, Spenge, Melle-Neuenkirchen und Borgholzhausen-Barnhausen (Haltestelle „Bokemühlenweg“ im Osten des Gebiets). |
| Fußgänger/Radfahrer | Verknüpfung über Speckfeld und Engerstraße mit Siedlungsbereich der Kernstadt im Süden.                                                                           |

### Reserveflächen (RNK 01.01.2017)

|                            |                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Betriebsgebundene Reserven | Ca. 4,89 ha mit einer größeren Fläche im Westen und kleineren Teilflächen vorwiegend im nördlichen Bereich. |
| Verfügbare Reserven        | Ca. 0,43 ha im Norden des Gebiets.                                                                          |

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Vereinzelt betriebsbezogene Wohnnutzungen im nördlichen Teil des Gebiets, im westlichen und östlichen Umfeld sind Wohnnutzungen vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                  |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | LSG „Osning“ tlw. im nordwestlichen Teil des Gebiets sonst im Umfeld direkt angrenzend, LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“ im direkten Umfeld.                                                                                                                                                                                                                        |
| Biotope                                   | „Waldgebiet am Behresiek in Rotenhagen“ (BK-3916-327) im Norden direkt angrenzend, „Warmenau und Marktwiesen“ (BK-3916-062) im südlichen direkten Umfeld.                                                                                                                                                                                                                   |
| Wald                                      | Waldflächen grenzen nördlich, westlich und südlich an das Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Artenschutz                               | Im GI-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Boden                                     | Pseudogley, keine in NRW schutzwürdigen Böden betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten                                 | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Warmenau verläuft südlich des Gebiets. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Landschaftsbild                           | Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege, gewerbliche Prägung durch weitere Gewerbegebiete im Umfeld, Siedlungsbereich im südlichen Umfeld, Gebiet durch größere Waldflächen und Gehölzstrukturen in Landschaftsraum eingebunden, Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum, der durch Wechsel von Feldflur, Streubebauung und Waldflächen sowie Sieken geprägt wird. |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | Immissionen im Gebiet:<br>Verkehrslärm im GI unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.<br><br>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br>Wohnnutzungen tlw. im Gebiet und Wohnnutzungen/Streubebauung im Umfeld,                                                                                                                           |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Landwirtschaft                            | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Weitere Konflikte                         | Angrenzende Biotope und Waldflächen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung (L 782), kleinflächiges Entwicklungspotenzial durch Reserveflächen vorhanden, weitere Entwicklung durch angrenzende Waldflächen und Streubebauung im Osten und Westen begrenzt.                                                                                                                                                                 |



### I.7 Interkommunales Gewerbegebiet Ravenna-Park – Rückgriff Steckbrief aus dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)

#### Gebietsgröße ca. 39,95 ha

(GIB rechnerisch mit 42 ha, Flächenanteile Stadt Gütersloh 21 ha, Stadt Halle (Westf.) 16 ha, Stadt Werther (Westf.) 5 ha)

#### Betriebsgrößen

Größere Betriebe, ergänzend kleine und mittlere Betriebe

#### Branchenstruktur

Logistik/Einzelhandel (Logistikzentrum Gerry Weber AG, Gerry Weber Outlet), Dienstleistungen (Keppel & Kompagnon GmbH), Großhandel (Eriks Industriegroßhandel)

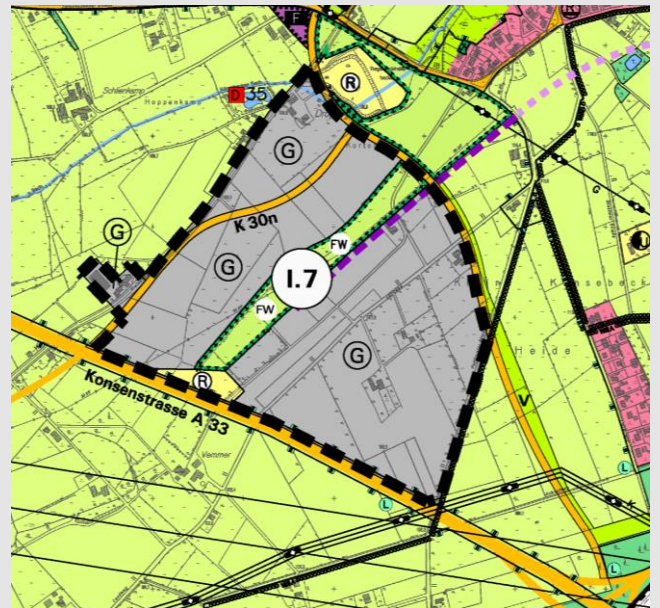
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** Neubaugrundstück der Firma Hymmen

#### Städtebaulicher Gesamteindruck

Großflächiger, in Entwicklung befindlicher GE-/GI-Standort nördlich der im Bau befindlichen Trasse A 33.

#### Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Im Stadtgebiet Halle (Westf.), südlich des Ortsteils Künsebeck zwischen der im Bau befindlichen A 33 und der Entlastungsstraße.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) gemäß 5. Regionalplan-Änderung, im nördlichen Umfeld Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), westlich der K 30 und Südlich der A 33 Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und östlich mit Freiraumfunktion Grundwasser und Gewässerschutz. |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche, Naturschutz- und Regenrückhalteflächen (naturnah). im Norden Regenrückhaltebecken. Im Umfeld Flächen für die Landwirtschaft und anschließend im Norden und Osten Wohnbauflächen. Grundschule/ Kindergarten in ca. 650 m Entfernung.                                                                                                                                                      |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | B-Plan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (GE, GE <sub>N</sub> , GI <sub>N</sub> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anbindung</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MIV                                                            | Direkte Lage und Anschluss an die im Bau befindlichen Trasse A 33 mit Auffahrt Schnatweg, angrenzend Entlastungsstraße und Kreisstraßen K 25 und K 30.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schiene                                                        | Bahntrasse „Haller Willem“ nördlich des Gebiets, möglicher Korridor für Bahnanschluss in Bauleitplanung aufgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                                           | Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Bahnhaltelpunkt Künsebeck in rund 700 m Entfernung),<br>Anruf-Sammeltaxi (AST) und Taxibus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum (Haltestelle „Künsebeck Stettiner Straße“ in ca. 700 m Entfernung);                                                                                                                                                                 |
| Fußgänger/Radfahrer                                            | Verknüpfung mit Siedlungsbereichen im Umfeld über Flurstraße und Entlastungsstraße/Künsebecker Weg mit tlw. separaten Rad-/Fußwegen.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| <b>Reserveflächen (RNK 01.01.2017, Stadt Halle (Westf.))</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Betriebsgebundene Reserven                                   | Ca. 9,54 ha im Westen des Gebiets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verfügbare Reserven                                          | Ca. 1,55 ha östlich der Kreisheide (Anteil Stadt Werther (Westf.) ca. 0,12 ha).                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mensch                                                       | Im Norden und Osten Wohngebiete und Streubebauung im Außenbereich, ebenso Streubebauung im weiteren westlichen und südlichen Umfeld; durch Gesamtkonzept mit Schallkontingentierung im B-Plan Nr. 56 beachtet, Siedlungsnaher Naherholungsraum durch A 33 und GE-Gebiet erheblich belastet.                                            |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.                                | LSG „Halle Steinhagen“ und „Bäche des Ostmünsterlands“ im Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Biotope                                                      | Seggen- und binsenreiche Nasswiesen ohne Objektbezeichnung (BK.3916-0001) nördlich angrenzend.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wald                                                         | Nicht vorhanden, im weiteren südlichen Umfeld: Kiefernmischwald „In der Patthorst“.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Artenschutz                                                  | Im GE/GI gemäß Artenschutzprüfung im B-Plan Nr. 56 berücksichtigt, keine neuen Fragestellungen bekannt.                                                                                                                                                                                                                                |
| Boden                                                        | Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im östlichen Bereich; Grauer Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) im nördlichen und westlichen Bereich.                                                                                                                                                             |
| Altlasten                                                    | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet                               | Künsebecker Bach verläuft westlich des Gebiets, gebietsquerend Graben-/Feuchtgrünlandzug. Keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.                                                                                                                                                                                                      |
| Wasserschutzgebiet                                           | Östlich der Patthorster Straße Wasserschutzzone III A.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Klima, Luft                                                  | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Landschaftsbild                                              | Erhebliche Betroffenheit des gesamten Freiraums südwestlich Künsebeck/Gartnisch/Halle durch die im Bau befindliche Trasse der A 33, Neubauten im GE Ravenna-Park im Umfeld gut sichtbar.                                                                                                                                               |
| Denkmalschutz                                                | Gemäß Denkmalliste der Stadt Halle (Westf.) (Stand 2012) keine Schutzobjekte betroffen; im nordwestlichen Umfeld: Baudenkmal Kötterhaus (Kulturgut Nr. 75).                                                                                                                                                                            |
| <b>Konflikte/Mängel</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Potenzielle Immissionskonflikte                              | Immissionen im Gebiet:<br>Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Trasse A 33 im GE/GI verträglich; keine Intensivtierhaltung im näheren Umfeld bekannt.<br><br>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br>Siedlungsbereiche und Streubebauung im Umfeld, aber durch Gesamtkonzept mit Schallkontingentierung im B-Plan Nr. 56 beachtet. |
| Leitungstrassen, oberirdisch                                 | Nein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Landwirtschaft                                               | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Weitere Konflikte                                            | Derzeit intensive Bauphase A 33 und GE Ravenna-Park mit entsprechenden Auswirkungen im Umfeld; Neuordnung Freiraumnutzung im Umfeld noch in Anfangsphase; nach Freigabe der Entlastungsstraße bis zur Freigabe der A 33 noch höherer Lkw-Verkehr über regionales Straßensystem.                                                        |
| <b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                              | Hohe Standortqualitäten mit sehr gute verkehrlicher Anbindung, bereits im Vorfeld sehr große Nachfrage, Erweiterung im Südosten um ca. 6 ha bereits in der planerischen Vorbereitung.                                                                                                                                                  |

## II.1 Gewerbegebiet Hägerstraße

**Gebietsgröße** ca. 2,72 ha

### Betriebsgrößen

I. W. Betriebsgelände Werther-Möbelmanufaktur

### Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe/Möbelindustrie

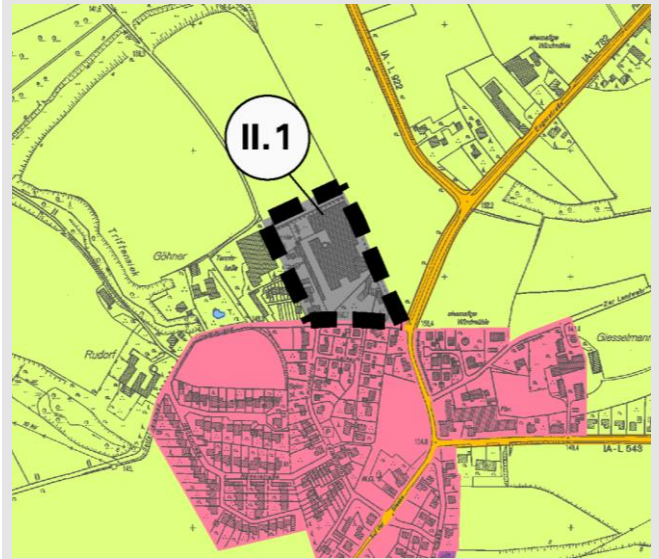
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

### Städtebaulicher Gesamteindruck

Ortsteilbezogener GE-Standort mit Schwerpunktbildung produzierendes Gewerbe/Möbelherstellung und mit ergänzender kleinteiliger städtebaulicher Struktur (u. a. Freizeit- und Wohnnutzungen).

### Übersicht – FNP-Auszug:



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage im Stadtgrundriss</b>                                  | Im Norden der Ortslage Häger an der Hägerstraße, in ca. 3 km Entfernung nördlich der Kernstadt Werther.                                                                                                                     |
| <b>Regionalplan</b>                                            | Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, im nördlichen und westlichen Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Schutz der Natur. |
| <b>FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)</b> | Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: im Süden Wohnbauflächen, im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft angrenzend. Sportzentrum westlich direkt angrenzend (Tennisplatz im Gebiet).                                 |
| <b>Satzungen/B-Pläne</b>                                       | Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsteil Häger“ (GE, GEN).                                                                                                                                                                            |
| <b>Anbindung</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                             |
| MIV                                                            | Direkte Lage an Häger Straße, Engerstraße (L 782) verläuft im direkten östlichen Umfeld.                                                                                                                                    |
| Schiene                                                        | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                                           | Busse Richtung Kernstadt Werther und Theenhausen (Haltestelle „Leinenbrink“ in ca. 100 m Entfernung südlich).                                                                                                               |
| Fußgänger/Radfahrer                                            | Gute Verknüpfung über gemeindliches Wegenetz mit südlich anschließendem Ortsteil Häger.                                                                                                                                     |
| <b>Reserveflächen (RNK 01.01.2017)</b>                         |                                                                                                                                                                                                                             |
| Betriebsgebundene Reserven                                     | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                            |
| Verfügbare Reserven                                            | Nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                            |

| Schutzgüter gemäß BauGB                   |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                    | Wohnnutzungen im südwestlichen Gebietsteil vorhanden, im südlichen direkten Umfeld Siedlungsbereich der Ortslage Häger angrenzend.                                                                                            |
| LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.             | LSG „Osning“ im westlichen direkten Umfeld und östlich in ca. 250 m Entfernung, LSG „Sieke des Ravensberger Hügellandes“ westlich und östlich in ca. 200 m Entfernung.                                                        |
| Biotope                                   | Nicht direkt betroffen. Im Umfeld: „Warmenau und Marktwiesen“ (BK-3916-062) westlich in ca. 200 m Entfernung.                                                                                                                 |
| Wald                                      | Waldflächen im nordwestlichen Umfeld vorhanden.                                                                                                                                                                               |
| Artenschutz                               | Im GE-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt.                                                                                                                                                                      |
| Boden                                     | Parabraunerde (besonders schutzwürdig, Regelungs- und Pufferfunktion).                                                                                                                                                        |
| Altlasten                                 | Bisher nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                         |
| Gewässer/Überschwemmungsgebiet            | Keine Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.                                                                                                                                                                      |
| Wasserschutzgebiet                        | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                              |
| Klima, Luft                               | Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.                                                                                                                                                                           |
| Landschaftsbild                           | Siedlungsstrukturell nördliche Ortsrandlage, angrenzende Freizeitnutzungen im Westen (Tennisplatz im Gebiet vorhanden), Freiraum (Erholungsraum) nördlich angrenzend.                                                         |
| Denkmalschutz                             | Gemäß Denkmalschutzliste (Stand 07.04.2015) keine Schutzobjekte vorhanden.                                                                                                                                                    |
| Konflikte/Mängel                          |                                                                                                                                                                                                                               |
| Potenzielle Immissionskonflikte           | Immissionen im Gebiet:<br>Verkehrs-/Freizeitlärm im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld<br>Emissionen/Konflikte im Umfeld:<br>Wohnnutzungen im Gebiet und direkt angrenzend. |
| Leitungstrassen, oberirdisch              | Nein.                                                                                                                                                                                                                         |
| Landwirtschaft                            | Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.                                                                                                                                                                                          |
| Weitere Konflikte                         | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                |
| Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen |                                                                                                                                                                                                                               |
|                                           | Gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur L 782, Standort für ortsteilbezogenes Gewerbe, Entwicklungspotenzial nur in den weiteren Außenbereich hinein.                                                                      |



**III.1 Einzelstandorte im Außenbereich: Josting Kunststofftechnik GmbH/Motorradteile Bielefeld****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Kunststofftechnik,  
Motorradteilehandel

**Betriebsgröße**

Josting: Beschäftigtenzahl ca.  
10/ca. 0,39 ha,  
Motorradteile: Beschäftigten-  
zahl unbekannt/ca. 0,44 ha

**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

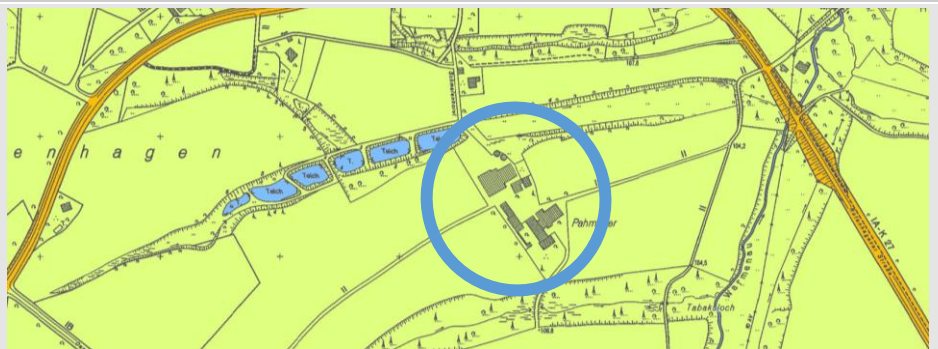
Nordöstlich der Ortslage Häger an der Engerstraße (L 782), zwei benachbarte Gewerbebestände im Außenbereich, Gewerbebestand Häger und Siedlungsbereich im südwestlichen Umfeld, LSG angrenzend an Engerstraße, großflächige Biotope im weiteren Umfeld vorhanden.

**III.2 Einzelstandort im Außenbereich: Hof Pahlmeyer (landwirtschaftlicher Betrieb)****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Kartoffelmanufaktur Pahlmeyer  
GmbH & Co. KG, Bioenergie  
Werther GmbH Co. KG

**Betriebsgröße**

Beschäftigtenzahl insgesamt  
ca. 151/ca. 2,89 ha

**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Nördlich der Kernstadt Werther (Westf.) an der Rotenhagener Straße gelegen, Streubebauung/ Hofstellen im Umfeld vorhanden, Warmenau verläuft im östlichen Umfeld, im LSG gelegen, Biotope südlich und nördlich angrenzend.

**III.3 Einzelstandorte im Außenbereich: Randolph Koppenbrink GmbH/Winkler GmbH****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Tischlerei/Produzierendes  
Gewerbe, Filtertechnologie

**Betriebsgröße**

Koppenbrink: Beschäftigtenzahl  
ca. 4/ca. 0,14 ha  
Winkler: Beschäftigtenzahl ca.  
9/ca. 0,59 ha

**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Im Westen der Kernstadt Werther (Westf.) an der Schlossstraße gelegen, Streubebauung im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen, Biotop im nördlichen Umfeld vorhanden.

### III.4 Einzelstandort im Außenbereich: Firma Schwarze

#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Tischlerei

#### Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl ca. 1/ca.  
0,13 ha



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Im Westen der Kernstadt Werther (Westf.) an der Schlosstraße gelegen, Streubebauung im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen, Biotop südlich direkt angrenzend.

### III.5 Einzelstandort im Außenbereich: Werther Ladenbau GmbH

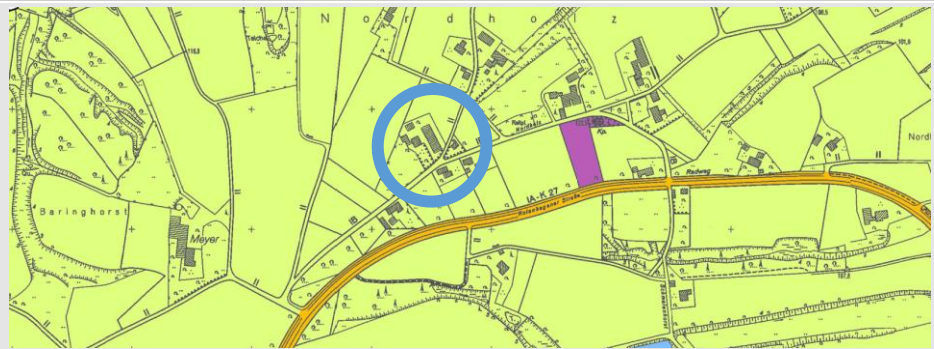
#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Tischlerei

#### Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl  
unbekannt/ca. 0,20 ha



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nördlich der Kernstadt Werther (Westf.) und nördlich der Rotenhagener Straße, Streubebauung/Hofstellen im direkten Umfeld vorhanden und tlw. angrenzend, LSG und Biotope im Umfeld vorhanden.

### III.6 Einzelstandort im Außenbereich: Noak Land- & Baumaschinentechnik

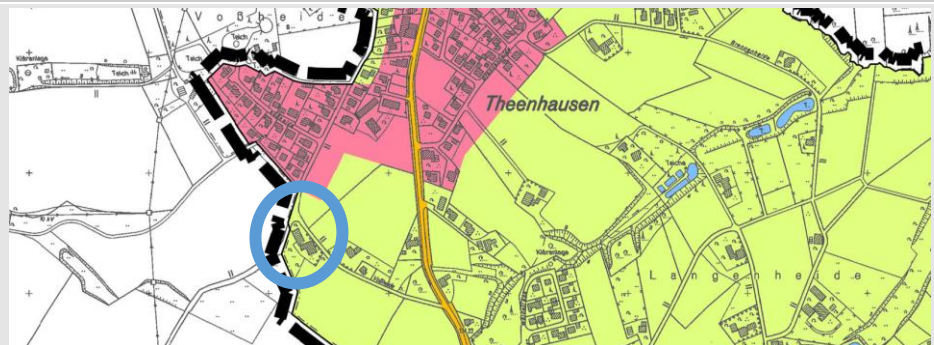
#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Land- und  
Baumaschinentechnik

#### Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl ca. 8/ca.  
0,26 ha



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Südlich der Ortslage Theenhausen, am Stadtrand zu Borgholzhausen, Siedlungsbe-  
reich von Theenhausen im nördlichen Umfeld, Streubebauung im Umfeld und tlw.  
direkt angrenzend, im Naturpark gelegen, Waldflächen direkt angrenzend.



**III.7 Einzelstandort im Außenbereich: Temming Landtechnik GmbH & Co. KG****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Landmaschinentechnik

**Betriebsgröße**

Beschäftigtenzahl

unbekannt/ca. 1,53 ha

**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Nordwestlich der Kernstadt Werther (Westf.) gelegen, an der Rotingdorfer Straße, nördlich der Borchholzhausener Straße (L 785), im LSG gelegen, Biotop westlich angrenzend, Warmenau verläuft im nördlichen Umfeld.

**III.8 Einzelstandort im Außenbereich: Buchalla Garten- und Landschaftsbau****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Garten- und Landschaftsbau

**Betriebsgröße**Beschäftigtenzahl ca. 30/ca.  
1,20 ha**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Im Westen der Kernstadt Werther (Westf.), zur Stadtgrenze von Halle (Westf.) gelegen, Lage an der Haller Straße (L 782), im LSG und im Naturpark gelegen, Biotop im Norden direkt angrenzend.

**III.9 Einzelstandorte im Außenbereich: FMS Fleischerei Maschinen Service GmbH****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**Handel, Service/Reparatur von  
Fleischereimaschinen**Betriebsgröße**Beschäftigtenzahl ca. 6/ca.  
0,34 ha**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Nordöstlich der Kernstadt Werther (Westf.), östlich des Gewerbegebiets Rodderheide und des Industriegebiets Dammstraße, Streubebauung im Umfeld vorhanden, LSG und Biotop im Umfeld vorhanden.

### Übersicht: Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP

Zusammenfassend ergibt sich für die in den Steckbriefen aufgenommenen Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP-Darstellung folgende Flächenbilanz im Abgleich mit der RNK mit Stand vom 01.01.2017:

| Nr.                         | Bereich                            | Gesamtgröße in ha, brutto <sup>1</sup> | Betriebsgeb. Reserven in ha | Freie Reserven in ha |
|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| I.1                         | GE Esch                            | 22,71                                  | 0,93                        | -                    |
| I.2                         | GE Nordstraße/<br>Engerstraße      | 12,41                                  | 0,33                        | -                    |
| I.3                         | GE Rodderheide                     | 14,13                                  | -                           | 9,37 <sup>2</sup>    |
| I.4                         | GE Ziegelstraße                    | 6,55                                   | 0,21                        | -                    |
| I.5                         | Gewerbeflächen<br>Ziegelstraße     | 9,69                                   | 0,73                        | 3,05                 |
| I.6                         | GI Dammstraße                      | 30,48                                  | 4,89                        | 0,43                 |
| II.1                        | GE Hägerstraße                     | 2,72                                   | -                           | -                    |
| <b>Summe<br/>(ohne I.7)</b> |                                    | <b>98,69</b>                           | <b>7,09</b>                 | <b>12,85</b>         |
| I.7                         | GE/GI Ravenna-Park<br>(8 % Anteil) | 3,19                                   | 0,76 <sup>3</sup>           | 0,12 <sup>4</sup>    |
| <b>Summe<br/>(mit I.7)</b>  |                                    | <b>101,88</b>                          | <b>7,85</b>                 | <b>12,97</b>         |

<sup>1</sup> Brutto-FNP-Fläche inkl. Erschließung, aber ohne Hauptverkehrsachsen und in der RNK nicht aufgenommene Grünzonen etc. (daher Abweichungen zu Flächengrößen in RNK möglich).

<sup>2</sup> I.3: Ca. 1,86 ha Reservefläche wurden zwischenzeitlich vergeben, Restfläche ca. 7,51 ha.

<sup>3</sup> I.7: Ca. 9,54 ha Reservefläche insgesamt (8 % Anteil entsprechen ca. 0,76 ha).

<sup>4</sup> I.7: Ca. 1,55 ha Reservefläche insgesamt (8 % Anteil entsprechen ca. 0,12 ha).

**Tab. 1 Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen**

Grundlage: FNP Werther und Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold (Stand 01.01.2017 mit Anpassung durch die Stadt Werther (Westf.) (Stand 18.01.2017).

Im Ergebnis sind in den stadteigenen Gewerbe- und Industriegebieten gemäß der RNK noch rund 7,09 ha betriebsgebundene und noch rund 12,85 ha freie Reserven vorhanden. Nach Abzug der zwischenzeitlich vergebenen Flächen sind noch rund 10,99 ha vorhanden. Die freien Reserven stellen mit Ausnahme der Flächen im Gewerbegebiet Rodderheide (ca. 7,51 ha) private, nicht verfügbare Flächen (ca. 3,48 ha) dar. Hinzu kommen die freien Reserveflächen im interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Ravenna-Park, an deren Flächen die Stadt mit 8 % beteiligt ist. Diese umfassen nach gegenwärtigem Stand noch etwa 1,55 ha freie Reserven (Anteil von 8 % entsprechen etwa 0,12 ha) und ca. 9,54 ha betriebsgebundene Reserven (Anteil von 8 % entsprechen ca. 0,76 ha).

Darüber hinaus bestehen in Werther (Westf.) vereinzelt mittlere und größere Betriebsstandorte im Außenbereich, die sich in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise entwickelt haben. Die Gesamtfläche der im Außenbereich gelegenen Betriebe umfassen insgesamt etwa 8,11 ha (siehe oben).

## 2.6 Konversions- und Brachflächen, Leerstände

Im Stadtgebiet Werther (Westf.) bestehen **keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen** wie größere Bahnflächen, militärische Standorte oder altindustrielle Standorte, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale bieten könnten.

Als Gewerbebrache bzw. als Standorte mit geänderter Zielsetzung und einem Nach-/Umnutzungspotenzial ist dagegen der folgende Bereich im Stadtgebiet einzustufen, für den derzeit Möglichkeiten für Folgenutzungen städtebaulich geprüft werden:

### (1) Standort ehemaliges WECO-Gelände im Kernstadtbereich Werther – Steckbrief I.2

Im Kernstadtbereich von Werther (Westf.) befindet sich im Bereich Engerstraße (L 782), Nordstraße, Speckfeld ein größerer historisch gewachsener Gewerbebestandort, der etwa 3,00 ha umfasst. Der zurzeit nicht bzw. nur untergeordnet genutzte östliche Bereich ist Teil des ehemaligen WECO-Geländes (produzierendes Gewerbe). Die Fläche liegt laut Regionalplan innerhalb des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)*, der sich entlang der L 782 aus Richtung Nordosten bis in den Kernstadtbereich von Werther (Westf.) erstreckt. Gemäß aktuellem FNP wird der Bereich als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Aufgrund vorliegender Altlasten und der Lage wird er auch zukünftig nur gewerblich zu nutzen sein.

Darüber hinaus stehen weitere ggf. aktivierbare, aufgegebene Gewerbebestände o. ä. derzeit jedoch nicht zur Verfügung.

## 2.7 Zwischenergebnis: Flächenentwicklung in den letzten 15 Jahren und verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen

Die Stadt Werther hat in den letzten 15 Jahren im Zuge ihrer aktiven Baulandpolitik folgende Gewerbegebiete neu bzw. weiter entwickelt:

- Entwicklung des Gewerbegebiets Rodderheide durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Rodderheide“ – siehe Steckbrief I.3 (Rechtskraft 04/2004).

Umwandlung/Änderung einer Teilfläche von Gewerbegebiet in Mischgebiet durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Rodderheide“ – siehe Steckbrief I.3 (Rechtskraft 09/2011).

- Änderung der zulässigen Nutzung und Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet I durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Engerstraße“ – siehe Steckbrief I.1 (Rechtskraft 06/2013).
- Ankauf von gewerblich-industriellen Flächen von etwa 3,00 ha im Industriegebiet Dammstraße (Steckbrief I.6) und vollständige Veräußerung an Unternehmen mit Bauverpflichtung.

Die Stadt Werther kann die gewerblich-industrielle Flächenentwicklung anhand jährlicher Flächenverkäufe im Zeitraum von 2005 bis 2015 aufzeigen (siehe Kapitel 3.3). Nach heutigem Stand stehen im Stadtgebiet nur noch folgende GE- oder GI-Baugrundstücke als freie Reserven zur Verfügung (gemäß RNK Stand 01.01.2017, Anpassung durch Stadt Werther (Westf.) Stand 18.01.2017, vgl. Tabelle 2):

#### Teilflächen im Gewerbegebiet Rodderheide – Steckbrief I.3, Bebauungsplan Nr. 37 „Rodderheide“

**Lage:** Im Gewerbegebiet Rodderheide, östlich Engerstraße

**Gemarkung Werther, Flur 4 und 13**

**Flurstücke:** 48, tlw. 112, 158, 159, 160, 182, tlw. 183, 277, 278, 514, 580, 581, 582

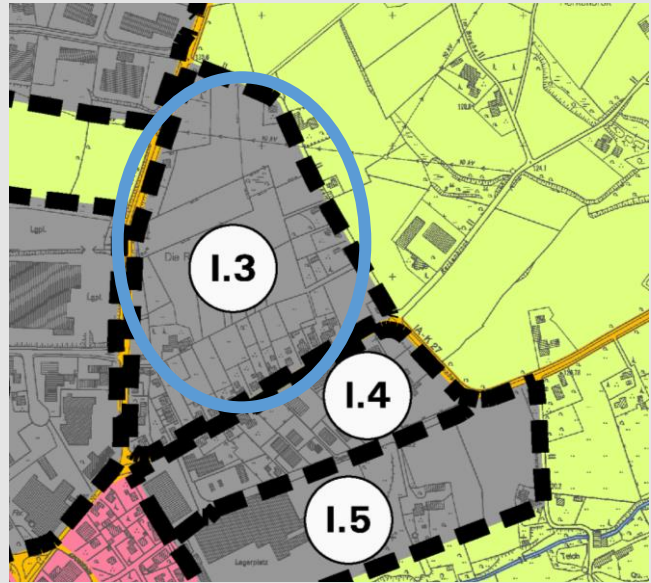
**Größe:** ca. 7,51 ha

**Festsetzungen:** GE

**Eigentumsverhältnisse:** öffentlich, tlw. privat

**Eignung für:** kleinere, mittlere und größere Betriebe

Übersichtskarte



#### Teilfläche im Gewerbegebiet Ziegelstraße – Steckbrief I.5

**Lage:** Südlich Ziegelstraße

**Gemarkung Werther, Flur 35**

**Flurstück:** 1376, 1377

**Größe:** ca. 3,05 ha

**Festsetzungen:** Bereich gemäß § 35 BauGB

**Eigentumsverhältnisse:** privat

**Eignung für:** kleinere, mittlere und größere Betriebe

**Hinweis:** Hier ist eine Rücknahme der gewerblichen Baufläche im Rahmen der Entwicklung des Ravenna-Parks geplant.

Übersichtskarte





### Teilflächen im Gewerbegebiet Dammstraße – Steckbriefe I.6, Bebauungsplan Nr. 14 „Dammstraße“

**Lage:** Südlich Rotenhagener Straße

**Gemarkung Werther, Flur 15**

**Flurstück:** 151

**Größe:** ca. 0,43 ha

**Festsetzungen:** Gl

**Eigentumsverhältnisse:** privat

**Eignung für:** kleinere und mittlere Betriebe



### Teilflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park – Steckbrief I.7, Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (Stadt Halle (Westf.))

**Lage:** Östlich der Kreisheide im Stadtgebiet Halle (Westf.)

**Gemarkung Künsebeck, Flur 4**

**Flurstück:** tlw. 799

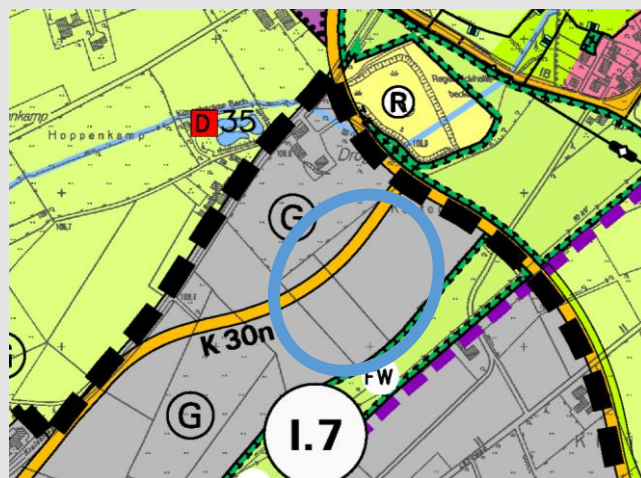
**Größe:** 0,12 ha (8 % Anteil Stadt Werther (Westf.) von 1,55 ha)

**Festsetzungen:** Gln

**Eigentumsverhältnis:** öffentlich

**Eignung für:** kleinere, mittlere und größere Betriebe

**Übersichtskarte**



Im Ergebnis sind von den 12,85 ha freien Reserven gemäß RNK (Stand 01.01.2017) in den stadteigenen Gewerbe- und Industriegebieten nur noch ca. 7,51 ha als direkt verfügbare Flächen im Gewerbegebiet Rodderheide vorhanden. Bei den o. g. Restflächen von insgesamt etwa 3,48 ha handelt es sich um private, nicht verfügbare Flächen. Hiervon sollen die 3,05 ha (einschließlich angrenzender Bebauung insgesamt ca. 5,00 ha) südlich der Ziegelstraße im Rahmen der Entwicklung des Ravenna-Parks als gewerbliche Baufläche zurückgenommen werden. Hinzu kommen insgesamt etwa 1,55 ha freie Reserven im interkommunalen



Gewerbegebiet Ravenna-Park an denen die Stadt einen Anteil von 8 % besitzt (entspricht ca. 0,12 ha mit Stand vom 16.01.2017).

Die Stadt Werther führt auf ihrer Homepage keine weiteren Reserve- oder Freiflächen in den stadtbezogenen Gewerbe- und Industriegebieten auf. Darüber hinaus wird auf die Homepage des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Ravenna-Park verlinkt.

### 3. Zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

#### 3.1 Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe nach Kenntnissen der Stadtverwaltung

Die Stadt Werther (Westf.) kann den kurzfristigen Flächenbedarf der ortsansässigen Firmen anhand konkreter Grundstücksanfragen im neu erschlossenen Gewerbegebiet Rodderheide im Nordosten der Kernstadt beziffern. Die ortsansässigen kleineren und mittleren Betriebe haben dabei einen konkreten Erweiterungsbedarf jeweils zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup> genannt. Von den größeren Betrieben in Werther (Westf.) wurde von einer Firma aus dem produzierenden Gewerbe ein Erweiterungsbedarf von 4.000 m<sup>2</sup> mitgeteilt. Darüber hinaus haben zwei Firmen aus den Branchen Maschinenbau und Werkzeugbau einen gemeinsamen Bedarf von 13.500 m<sup>2</sup> genannt. Die Nachfrage kann in dem Gewerbegebiet Rodderheide gedeckt werden.

#### 3.2 Aktuelle Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen

Über den in Kapitel 3.1 benannten Bedarf der ortsansässigen Betriebe hinaus liegen der Stadt Werther (Westf.) Anfragen externer Firmen vor, die einen neuen Standort suchen. Diese weitergehenden Anfragen umfassen nach Kenntnissen der Stadtverwaltung gegenwärtig eine Größenordnung von etwa 2,00 ha für Flächen im neu erschlossenen Gewerbegebiet Rodderheide.

#### 3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: Neuausrichtung gemäß neuen LEP NRW und bisherige Entwicklung

Ein zentrales Instrument der Wirtschafts- und Entwicklungspolitik in einer Region ist der landesplanerisch zugestandene Planungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, damit in den Kommunen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen erfolgen kann.

Entscheidendes Steuerungsinstrument sind in NRW hier die im Zuge der Regionalplanung den Kommunen zugeordneten Flächenkontingente für Bauland. Diese können in der Bauleitplanung dann schrittweise nach landesplanerischer Abstimmung umgesetzt werden. In NRW erfolgte die regionalplanerische Flächenkontingentierung für GIB bisher auf Grundlage des sogenannten GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es keine gesetzliche Vorgabe ist, das GIFPRO-Modell für die Berechnung der Flächenkontingentierung zu verwenden.

Gemäß **des neuen LEP NRW** (Stand Zustimmung des Landtags 14.12.2016) wird künftig eine andere Vorgehensweise erfolgen, um gemäß **Punkt 6.1-1** das **Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung** landesweit nach möglichst einheitlichen Kriterien umzusetzen (siehe neuen LEP NRW).

Nach den Erläuterungen zu 6.1-1 ergibt sich der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen künftig aus den Ergebnissen des von der Regionalplanung mit Unterstützung der Kommunen durchzuführenden Siedlungsflächenmonitorings gemäß § 4(4) LPIG. Der Flächenbedarf soll danach aber nicht mehr für eine einzelne Kommune, sondern auf Ebene einer Region bzw. mindestens eines Kreises ermittelt werden. Die gemäß Monitoring so z. B. auf Kreisebene ermittelte durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme wird multipliziert mit der Zahl der Jahre des Planungshorizonts des neuen Regionalplans. Die für die Bauleitplanung ermittelten Bedarfe können um einen Planungs- oder Flexibilitätszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden.

Die spätere quantitative Verteilung des so ermittelten Bedarfs auf die Kommunen in der Region erfolgt durch die Regionalplanung unter Berücksichtigung raumordnerischer Kriterien (insbesondere Zahl der Beschäftigten, zentralörtliche Bedeutung, Wirtschaftsstruktur – siehe neuen LEP NRW Dezember 2016, Ziel 6.1-1 mit Erläuterungen).

Für die Kommunen bedeutet das, dass die bisherigen kommunalen Flächenkontingente und deren direkte Zuordnung aufgegeben werden sollen. Die Konsequenzen für die einzelnen Kommunen sind nach derzeitigem Kenntnisstand völlig offen. Die kreisweite bzw. regionale Ermittlung und v. a. die spätere bedarfsgerechte Verteilung des Flächenkontingents auf die Kommunen werfen aktuell sehr viele Fragen auf. Die Bedeutung quantitativer und qualitativer Kriterien ist unklar. Stellvertretend für die kommunalen und regionalen Zweifel und Sorgen wird auch hier auf die Kritik des Regionalrats Detmold zum LEP-Entwurf verwiesen („**Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand 04.12.2015, vgl. Regionalrat 2015). Im ersten Beteiligungsverfahren hat die Stadt Werther (Westf.) im Oktober 2013 eine Stellungnahme zum Entwurf des LEP NRW eingereicht (siehe hierzu DS-Nr. 481/2013).

Als Grundlage für das kreisweite Siedlungsflächenmonitoring wird nachfolgend unter **a) der nachvollziehbare gewerblich-industrielle Flächenbedarf** der vergangenen 10 Jahre ermittelt. Vergleichsweise wird hierzu unter **b) der gewerblich-industrielle Flächenbedarf anhand eines Vergleichs der Realnutzungskartierungen** von 2001 und 2016 dargestellt. Ergänzend erfolgt unter **c) eine beispielhafte Berechnung für den Zielhorizont 2035 nach dem alten GIFPRO-Modell** (Variante der Landesplanung NRW), um in der kommunalen Diskussion über die künftige Entwicklung und über die Konsequenzen der LEP-Inhalte einen Ansatz für eine (bedarfsgerechte) Größenordnung zu erhalten.

#### **a) Gewerblich-industrielle Flächenentwicklung 2005 bis 2015 nach Veräußerungen**

Zur Einschätzung des gewerblich-industriellen Flächenbedarfs der Stadt Werther in der Vergangenheit wird zum einen auf die öffentlichen und privat erfolgten Flächenvermarktungen im Zeitraum von 2005 bis 2015 zurückgegriffen. Diese wurden bereits im Konzept für die gewerbliche Zukunftsentwicklung der Stadt Werther dargestellt und sollen hier erneut tabellarisch aufgeführt werden.

| <b>Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen 2005 bis 2015</b>                           |                   |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                                              | <b>Öffentlich</b> | <b>Privat</b> |
| Vermarktung der kommunalen GE-/GI-Flächen                                                    | 3,92 ha           | 18,73 ha      |
| Ravenna-Park: Vermarktung der GE-/GI-Flächen im Interkom insgesamt                           | 29,30 ha          | –             |
| Vermarktete GE-/GI-Fläche Werther insgesamt (ohne Interkom-Flächenanteil)                    | 22,65 ha          |               |
| <b>Vermarktete GE-/GI-Fläche Werther insgesamt (inkl. 8 % Interkom-Flächenanteil)</b>        | <b>24,99 ha</b>   |               |
| Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 2005 bis 2015 (ohne Interkom-Flächenanteil)             | 2,06 ha           |               |
| <b>Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 2005 bis 2015 (inkl. 8 % Interkom-Flächenanteil)</b> | <b>2,27 ha</b>    |               |

**Tab. 2 Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Werther (Westf.) 2005 bis 2015**

Grundlage: private und öffentliche gewerblich-industrielle Flächenverkäufe der Stadt Werther (Stand 12/2015)

Die Stadt Werther (Westf.) hat im Zeitraum von 2005 bis 2015 insgesamt etwa 3,92 ha stadteigene Flächen vermarktet. Im gleichen Zeitraum wurden etwa 18,73 ha private Flächen veräußert. Von den privaten Flächen wurden etwa 14,54 ha in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt und ca. 4,19 ha an anderen Standorten veräußert. Bei den Flächenvermarktungen wurden keine Flächen berücksichtigt, die im Betrachtungszeitraum mehrfach veräußert wurden. Firmeninterne Verkäufe sowie Flächen im Außenbereich, die als Entwicklungsreserve erworben wurden, sind ebenfalls nicht mit einbezogen worden. Im Ergebnis bedeutet dies eine gemittelte jährliche Flächenveräußerung im o. g. genannten Betrachtungszeitraum von ca. 2,06 ha ohne und von ca. 2,27 ha inklusive der anteiligen Flächen im interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Ravenna-Park.

#### **b) Gewerblich-industrielle Flächenentwicklung von 2001 bis 2016 nach RNK**

Im Folgenden soll zum anderen ein Vergleich der Realnutzungskartierungen aus den Jahren 2001 und 2016 aufgezeigt werden. In der Realnutzungskartierung (RNK) der Bezirksregierung Detmold werden u. a. die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen (GIF) im Gemeindegebiet aufgenommen. Die genutzten und frei verfügbaren Flächen sowie die betriebsbezogenen Reserveflächen werden kartiert und turnusmäßig mit der Kommune abgestimmt. Seit ein paar Jahren erfolgt die Abstimmung und Aktualisierung der Realnutzungskartierung jährlich.

| Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016 |                |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                 | RNK 01.01.2001 | RNK 01.01.2016 |
| Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen (GIF) gesamt           | 69,27 ha       | 78,89 ha       |
| <b>Zunahme der genutzten Fläche von 2001- 2016</b>              |                | <b>9,62 ha</b> |
| <b>Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 2001-2016</b>           |                | <b>0,60 ha</b> |

**Tab. 3 Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016 in Werther (Westf.)**  
 Grundlage: Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold (Stand 01.01.2001 und 01.01.2016)

Im Jahr 2001 wies die Stadt Werther (Westf.) gemäß RNK insgesamt eine genutzte Fläche für Gewerbe- und Industrie von ca. 69,27 ha auf. Diese ist bis zum 01.01.2016 um etwa 9,62 ha auf insgesamt ca. 78,89 ha gewachsen. Der Vergleich der Realnutzungskartierungen mit Stand vom 01.01.2001 und vom 01.01.2016 zeigt für die Stadt Werther (Westf.) damit einen gemittelten jährlichen Flächenbedarf von ca. 0,60 ha. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der RNK der Stadt Werther (Westf.) die Flächen aus dem interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park nicht aufgeführt werden.

### c) Beispielhafte Berechnung gemäß GIFPRO-Modell (Zielhorizont 2035)

Mit dem bisher in NRW genutzten sogenannten GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell) wurde der künftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet:

- Den Beschäftigtenzahlen wurden differenziert nach Wirtschaftsbereichen unterschiedliche Quoten zur Berechnung der Anteile der *Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten (GbB)* zugewiesen.
- Mithilfe der Flächenkennziffer (200-350 m<sup>2</sup>/Beschäftigten je nach Region bzw. Einstufung) und den jeweils festgelegten bzw. empirisch ermittelten Quoten wurden aus der zuvor berechneten Zahl der GbB die wesentlichen Bestandteile des Flächenbedarfs (*Unternehmensneugründungen, Betriebsverlagerungen, Neuansiedlungen*) ermittelt.
- Vom rechnerisch ermittelten Flächenbedarf wurden anschließend die vorhandenen Reserven abgezogen und
- ein regionalplanerischer Zuschlag je nach Rahmenbedingungen addiert.<sup>2</sup>

Das GIFPRO-Modell wurde bereits in den 1980er Jahren entwickelt und seitdem mehrfach überarbeitet. Bei den Regionalplanungsbehörden kamen

<sup>2</sup> Modellbeschreibung – Kurzfassung nach: ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen (2012) im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, hier Kapitel 3, S. 47 ff.



daher unterschiedliche Varianten zur Anwendung. Die Regionalplanungsbehörde Detmold hat bisher die mit dem Land NRW abgestimmte Variante des GIFPRO-Modells eingesetzt und die Flächenkennziffer an regionale strukturelle Besonderheiten angepasst. Die Berechnung erfolgte auf Gemeindeebene. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das vereinfachte Prognosemodell aus den 1980er Jahren die gemeindespezifischen Rahmenbedingungen und die Entwicklungen in den letzten Jahren nur begrenzt berücksichtigen konnte. Das Modellergebnis war also in vielen Kommunen auch nur eingeschränkt als Planungsgrundlage geeignet. (vgl. ISB Aachen 2012)

Für den Überblick wird nachfolgend eine **vereinfachte Modellrechnung** gemäß Variante der Landesplanung NRW durchgeführt (vgl. ISB Aachen 2012). Diese soll **ausdrücklich nur als Orientierung eine ungefähre Größenordnung** für die Stadt Werther (Westf.) nach dem alten Modell liefern.

| <b>Beispiel: GIFPRO-Modellrechnung – Gewerblicher Flächenbedarf</b>                        |                                                   |                        |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Wirtschaftsbereiche</b>                                                                 | <b>svp-Beschäftigte am 30.06.2014<sup>1</sup></b> | <b>Anteil GbB in %</b> | <b>Berechnung</b> |
| Produzierendes Gewerbe                                                                     | 1.367                                             | 100                    | 1.367             |
| Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei                                                   | 523                                               | 25                     | 131               |
| Sonstige Dienstleistungen                                                                  | 792                                               | 25                     | 198               |
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                                                       | 88                                                | 0                      | 0                 |
| <b>Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (GbB)</b>                                    |                                                   |                        | <b>1.696</b>      |
| Verlagerung 0,7% der GbB                                                                   |                                                   |                        | 11,87             |
| x Flächenkennziffer (350 m <sup>2</sup> /Beschäftigten)                                    |                                                   |                        | 0,42 ha           |
| (- 25 % Wiedernutzungsquote) = <b>Verlagerungsbedarf</b>                                   |                                                   |                        | <b>0,31 ha</b>    |
| Neuansiedlung 0,3 % der GbB                                                                |                                                   |                        | 5,09              |
| x Flächenkennziffer (350 m <sup>2</sup> /Beschäftigten) = <b>Neuansiedlungsbedarf</b>      |                                                   |                        | <b>0,18 ha</b>    |
| Verlagerungs- + Neuansiedlungsbedarf + 20 % Planungszuschlag = <b>Grundbedarf pro Jahr</b> |                                                   |                        | <b>0,59 ha</b>    |
| <b>x 20 Jahre = Grundbedarf 2016-2035 als Orientierung</b>                                 |                                                   |                        | <b>11,75 ha</b>   |

<sup>1</sup> IT.NRW 2015

**Tab. 4 Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Stadt Werther (Westf.)**  
 Grundlagen: GIFPRO-Modell der Landesplanung NRW, IT.NRW 2015  
 Achtung: Modellrechnung nur als Orientierung – siehe Text

Zur Ermittlung der GbB werden für den Wirtschaftsbereich „Produzieren-des Gewerbe“ eine Quote von 100 % sowie für den Dienstleistungssektor („Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei“, „Sonstige Dienstleistungen“) von 25 % verwendet. In der Berechnung wird von einer Verlagerungsquote von 0,70 %, einer Neuansiedlungsquote von 0,30 % sowie einer Wiedernutzungsquote bei Verlagerungen von 25 % ausgegangen. Die Flächenkennziffer pro Beschäftigten wird bei 350 m<sup>2</sup> angesiedelt. Abschließend wird in der Modellrechnung noch ein Planungszuschlag von 20 % auf den ermittelten Flächenbedarf angerechnet.

Im Ergebnis würde sich nach der bisherigen GIFPRO-Modellrechnung ein Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf in einer Größenordnung von rund 0,59 ha pro Jahr (bis 2035 etwa 11,75 ha) ergeben. Im Vergleich zur Modellrechnung ist anhand der tatsächlichen Flächenentwicklung (Veräußerung) in den letzten zehn Jahren unter Berücksichtigung der privaten Flächenverkäufe zu sehen, dass sich Werther (Westf.) jedoch wesentlich dynamischer entwickelt hat.

In dem schon vorliegenden Konzept für die gewerbliche Zukunftsentwicklung von 2015 wurde ebenfalls eine GIFPRO-Modellrechnung durchgeführt, die jedoch teilweise auf anderen Ansätzen basiert und daraufhin einen deutlich geringeren summierten Gesamtbedarf ermittelt hat: Etwa 2,23 ha für einen Prognosezeitraum von zehn Jahren bis 2025.

### **3.4 Zwischenergebnis: Ergebnis der Bestandsaufnahme und Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieentwicklungen**

Die Gewerbe- und Industriegebiete in Werther (Westf.) und im Ortsteil Häger sind heute weitgehend erschlossen und werden insgesamt umfassend genutzt. Die Flächen im Gewerbegebiet Rodderheide (Teil I) wurden bereits erschlossen und werden derzeit vermarktet. Insgesamt können dort aktuell noch 7,51 ha angeboten werden, die jedoch z. T. im privaten Eigentum stehen. Mit Ausnahme dieser Flächen kann die Stadt Werther (Westf.) nur noch kleinflächige Gewerbe- und Industriegrundstücke in einer Größenordnung von insgesamt etwa 3,48 ha anbieten. Hiervon sollen im Rahmen der Entwicklung des Ravenna-Parks etwa 3,05 ha als gewerbliche Baufläche zurückgenommen werden, so dass im Ergebnis nur noch 0,43 ha angeboten werden können, die jedoch alle in privatem Besitz und somit nicht direkt verfügbar sind. Im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park sind mit Stand Januar 2017 noch ca. 1,55 ha freie Reserven verfügbar. Hieran besitzt die Stadt Werther (Westf.) einen Flächenanteil von 8 % (entsprechen etwa 0,12 ha).

Somit besteht aus Sicht von Gewerbe und Industrie bereits heute ein klar erkennbarer und mittel- bis langfristig aus wirtschaftlicher Sicht als gravierend bewerteter Flächenbedarf für weitere Entwicklungen im Stadtgebiet, da nur mit der Fläche des WECO-Geländes (ca. 3 ha) mit eingeschränktem Gewerbeentwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Siedlungsraum eine Konversionsfläche in Werther (Westf.) zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist die Stadt aufgrund der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten stark in ihren Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Entscheidungsprozesse in Unternehmen häufig anders verlaufen als öffentlich-rechtliche Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht. Sobald eine abschließende Entscheidung – oft nach langer interner Vorbereitungszeit – für eine Firmenerweiterung getroffen worden ist, ist Baurecht ggf. sehr schnell erforderlich, um mit Marktentwicklungen Schritt halten zu können. Dies bedeutet für eine vorausschauende Wirtschafts- und Standortpolitik, dass zumindest für die wichtigen örtlichen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten vorgehalten oder planerisch „vorausgedacht“ werden müssen, so dass ggf. kurzfristig Baurechte geschaffen werden können. Hierfür benötigen die Kommunen jedoch entsprechende Handlungsspielräume in der Bauleitplanung, zumal in der Planung häufig sehr schwierige Zielkonflikte und eigentumsrechtliche Fragen zu bewältigen sind.

Die landesplanerischen Rahmenbedingungen für die weitere wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Region sind gegenwärtig noch nicht konkret absehbar. Die künftige landes- und regionalplanerische Vorgehensweise wird sich aus dem weiteren Diskussionsprozess über den LEP NRW ergeben (vgl. Zustimmung des Landtags vom 14.12.2016, siehe oben Kapitel 3.3). Nach Ziel 6.1-1 des künftigen LEP NRW *ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.*

*Landesplanung und  
Regionalplanung*

Hier muss sich noch zeigen, welche Folgen der künftige LEP NRW mit regionalplanerisch sehr unterschiedlich zu bewertenden Inhalten für die kommunale Planungswirklichkeit und für die benötigten Handlungsspielräume tatsächlich haben wird.

Aus Sicht des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts bedeutet das nach heutigem Stand jedoch auch, dass die Diskussion zunächst unabhängig von eventuellen Flächenkontingenten erfolgen muss. Die **qualitativen Aspekte in der Flächendiskussion** und die **politische Entscheidung über die weitere Zielrichtung in der Kommune** stehen zunächst im Vordergrund, erforderlich sind dann eine Priorisierung der potenziellen Erweiterungsflächen und Aussagen zur interkommunalen Zusammenarbeit.

## 4. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.)

### 4.1 Leitsätze: Städtebaulich-gewerbliche Entwicklungsziele

Die Stadt Werther ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der insbesondere durch die stark vertretene Branche des produzierenden Gewerbes geprägt ist. Dabei zeichnet sich der Standort durch bedeutsame Unternehmen wie u. a. Poppe + Potthoff GmbH, Poppe + Potthoff Präzisionsstahlrohre GmbH, Sandvik Materials Technology Deutschland GmbH, Pikeur Reitmoden Brinkmann GmbH & Co. KG, CNC Speedform AG, Schröder Maschinenbau KG, FELSCH Spritzguß GmbH, ELS European Labelling System GmbH & Co. KG, Ravensberger Schmierstoffvertrieb GmbH sowie eine Vielzahl weiterer Unternehmen in unterschiedlichen Größenordnungen aus.

Die Bestandsaufnahmen und die grundlegenden Aussagen über Wirtschaftsstruktur, Beschäftigtenzahlen und den auch weiterhin erkennbaren gewerblich-industriellen Flächenbedarf verdeutlichen zunächst die aus wirtschaftlicher Sicht insgesamt positive Entwicklung der Stadt Werther (Westf.) in den letzten Jahren (siehe hierzu auch Regionalstatistische Analyse Werther).

Die gewerblich-industriellen Schwerpunkte liegen im Norden der Kernstadt Werther (Westf.) beidseits der Engerstraße (L 782) sowie nördlich davon im Bereich der Dammstraße.

Die Stadt Werther (Westf.) ist bestrebt, im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans grundlegende Ziele für die städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in den nächsten 20 Jahren (Zielhorizont 2035) aufzuzeigen. Grundsätzliche Zielvorgaben der Landesplanung sind aus Gründen des flächensparenden Bauens und des Freiraumschutzes sowie zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens insbesondere

- Flächenmobilisierungen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und
- eine regionale Bündelung erforderlicher Flächenentwicklungen in interkommunaler Zusammenarbeit.

In Werther (Westf.) bestehen neben dem ehemaligen WECO-Gelände (ca. 3,00 ha) keine größeren Konversionsflächen oder Sonderstandorte wie Bahnflächen, militärische oder altindustrielle Standorte mit Um-/Nachnutzungspotenzial. Aufgrund der vorhandenen Branchen- und Betriebsstrukturen wird das Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzial für andere oder neu anzusiedelnde Betriebe ebenfalls als gering eingestuft. Die Stadt Werther (Westf.) muss vor diesem Hintergrund die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte bewerten und entscheiden, welcher Entwicklungsspielraum über den Bestand hinaus angestrebt wird und welche Entwicklungsrichtung mittel- bis langfristig eingeschlagen werden soll.

Der Stadt Werther (Westf.) ist bewusst, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund der siedlungsgeographischen, naturräumlichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-

Lippe eine Vielzahl von Belangen berührt und z. T. erhebliche Konflikte für die betroffene Bevölkerung, für die Landwirtschaft sowie für Landschaftspflege und Naturschutz verursachen kann.

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß des neuen LEP NRW verdeutlichen diese Zielkonflikte. Gleichwohl ist aus Sicht einer verantwortungsbewussten Wirtschaftspolitik festzuhalten, dass eine Region ohne zukunftsfähige und wohnortnahe Arbeitsplätze letztlich nicht zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann. Die Vorgaben des künftigen LEP NRW müssen daher die regionalen und kommunalen Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend berücksichtigen und die notwendige Flexibilität erlauben (vgl. Regionalrat Detmold 2015: **„Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand 04.12.2015 und Stellungnahme der Stadt Werther (Westf.) von Oktober 2013, DS.-Nr. 481/2013). Die ressourcenschonende Standort- und Entwicklungspolitik kann sach- und bedarfsgerecht in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Die umweltfachlichen Anforderungen können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in der Gesamtabwägung zielorientiert konkret umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden als **„Richtschnur“ für die künftige Gewerbe- und Industrieflächenpolitik in der Kommune** die folgenden Leitsätze vorgeschlagen:

**Leitsatz 1 – Übergeordnetes Leitbild *flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung*:**

*Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung erforderlich. Die Ausgestaltung dieses auf allen politischen Ebenen anerkannten Leitbilds muss in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Innenentwicklung, Nachverdichtung und Mobilisierung erschlossener, aber bisher nicht verfügbarer Reserveflächen genießen den Vorrang vor der weiteren Außenentwicklung.*

**Leitsatz 2 – Gesunde Wirtschaftsstruktur und wohnortnahe Arbeitsplatzangebot:**

*Eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahe, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot sind eine tragende Grundlage für die Entwicklung der Stadt Werther (Westf.) und des Kreises Gütersloh. Durch dieses Arbeitsplatzangebot sind die Eigenständigkeit der Kommune als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Bevölkerung und die hierfür benötigte Infrastruktur langfristig zu sichern.*

**Leitsatz 3 – Bestandsentwicklung als Schwerpunkt der Gewerbepolitik:**

*Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sind zunächst die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete. Die Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe mit ggf. benötigten Erweiterungsoptionen und die Mobilisierung bisher nicht verfügbarer Bauflächenreserven genießen Priorität.*



**Leitsatz 4 – Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen als Ergänzung:**

*Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen von Baugebieten werden angestrebt, soweit keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr im Bestand vorhanden sind und Flächenangebote für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlich werden.*

**Leitsatz 5 – Regionale Zusammenarbeit:**

*Die Wirtschaftsregion Kreis Gütersloh/Bielefeld/Paderborn ist als wichtige Grundlage der gemeinsamen Wirtschaftskraft OWL zu sichern und zu stärken. Im nördlichen Teil des Kreises Gütersloh leistet insbesondere das interkommunale Gewerbegebiet Ravenna-Park mit den Kommunen Werther (Westf.), Halle (Westf.) und Gütersloh hierzu einen wichtigen Beitrag – insbesondere auch angesichts der begrenzten GIB-Standorte in der Region.*

**4.2 Handlungsempfehlungen**

Auf Grundlage der Leitsätze in Kapitel 4.1 werden aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts folgende Empfehlungen für die weitere städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in der Stadt Werther (Westf.) gegeben. Schwerpunkt der Gewerbepolitik sollen im Sinne der o. g. Leitsätze Bestandssicherung und Bestandsentwicklung sein:

**a) Begleitung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Standortsicherung**

- Die **leistungsfähige ortsansässige Wirtschaft** mit Unternehmen in unterschiedlichen Größenstrukturen ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Auf einen zukunftsfähigen Branchenmix ist dabei zu achten.
- In Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh sind **Entwicklungstrends in den prägenden Branchen** im Kreisgebiet frühzeitig zu erkennen und Konsequenzen zu prüfen bzw. frühzeitig in die Standortstrategie einzubeziehen. Beispiele sind neben dem Flächenbedarf mögliche Auswirkungen auf das Umfeld durch neue Produktionsabläufe, verkehrliche Anforderungen, ÖPNV-Angebote u. ä.
- Die ortsansässigen Betriebe sind weiter intensiv zu begleiten, der **„kurze Draht“ zwischen Betrieben und Verwaltung** gewährleistet frühzeitige Informationen über Wünsche oder Konflikte und damit eine hohe Bindung an den Standort Werther (Westf.). Frühzeitige Informationen über die mögliche Nachfrage der Betriebe nach Erweiterungsflächen sind Voraussetzung für eine vorausschauende und bedarfsgerechte Flächenpolitik (vgl. auch Kapitel 3.1).
- Im Falle von mehreren Bewerbern um einen Standort sind Verlagerungen und Erweiterungen **wichtiger ortsansässiger Betriebe und Leitbranchen** mit gutem Arbeitsplatzangebot und Zukunftsperspektive ggf. gegenüber Neuansiedlungen externer Nachfrager ohne Verflechtungen mit der heimischen Wirtschaft zu bevorzugen.

- Angebote der **Kommune als Dienstleister und Kommunikationsplattform** für die Betriebe sind weiter zu entwickeln. Stichworte sind z. B. die Begleitung/Beratung bei baurechtlichen und immissionschutzfachlichen Fragen, Vermittlerfunktion zur Kreisverwaltung, Flächenmanagement, Leerstands-/Flächenkataster etc. Die bestehenden kurzen Wege zur Verwaltung, das umfassende Informationsangebot, verlässliche Genehmigungsfristen u. v. m. sind sehr wichtige Standortfaktoren für Unternehmen in kleineren und mittleren Kommunen und im Kreis Gütersloh insgesamt.

#### **b.1) Mobilisierung des ehemaligen WECO-Geländes**

- Das Gelände wurde durch Beschluss der Delegiertenversammlung des AAV-Verbandes (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) im Jahr 2016 in den Maßnahmenplan der AAV aufgenommen. Dieser wurde durch das Umweltministerium vom Land Nordrhein-Westfalen genehmigt.
- Die Fläche ist aufgrund der vorliegenden Altlasten und der Lage im GIB künftig nicht für Wohn-/Mischnutzungen, sondern weiterhin für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.
- Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang ist aus Immissionsschutzgründen gleichzeitig von Einschränkungen auszugehen.

#### **b.2) Mobilisierung bisher nicht verfügbarer privater Baugrundstücke in den GE-/GI-Gebieten**

- Die erschlossenen, aber bisher nicht verfügbaren privaten Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten Dammstraße, Esch und südlich der Ziegelstraße in einer Größenordnung von rund 3,48 ha (siehe Kapitel 2.77) müssen mobilisiert werden, um den frühzeitigen Druck auf zusätzliche Entwicklungsflächen zu mindern.
- Notfalls müssen nicht verfügbare Flächen aus der Bauleitplanung herausgenommen und wieder dem Außenbereich zugeführt werden, um anderen Flächen entwickeln zu können.

#### **c) Sicherung und Weiterentwicklung bestehender GE-/GI-Gebiete und Schutz vor konfliktträchtigen oder konkurrierenden Nutzungen**

- Die gut nutzbaren Gewerbe- und Industriegebiete sind vor konkurrierenden Nutzungen und Schutzansprüchen zu schützen. **Wohnnutzungen in GE-/GI-Gebieten** oder im Außenbereich im Umfeld der Gewerbebetriebe sind soweit wie möglich zu begrenzen und in erkennbar (heute oder künftig) kritischen Lagen – falls möglich – durch die Stadt oder den jeweiligen Betrieb zu übernehmen.
- Auch **weitere konkurrierende Nutzungen** mit möglichen Ruheansprüchen wie z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen und kirchliche Anlagen sind in GE-/GI-Gebieten und im näheren Umfeld möglichst zu vermeiden. Dies gilt in Werther (Westf.) besonders, da ein Großteil der vorhandenen Gewerbeflächen direkt an den Siedlungsbereich angrenzt bzw. sich z. T. auch im Kernstadtbereich befindet.

- Ggf. konfliktträchtige **Wohngebiete in gewerblich-industrieller Nachbarschaft** sind möglichst nicht durch Nachverdichtung zu verfestigen. Auch im Zuge der künftigen Wohnbauflächenentwicklung sind ausreichende Abstände zu GE-/GI-Gebieten einzuhalten.
- Ebenso müssen die Betriebe selbst eine **realistische Vorstellung über planungsrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen** entwickeln. Langfristige betriebliche Bestandssicherung erfordert es auch, potenzielle Nachbarkonflikte frühzeitig zu erkennen und durch vorsorgende Maßnahmen zu vermeiden oder zu begrenzen. Ggf. sind immer wieder entstehende Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen auch nur durch Erwerb der Liegenschaften zu entschärfen.
- Die Gewerbe- und Industriestandorte sind aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit für entsprechende Betriebe vorzuhalten. **Flächenverbrauch durch Einrichtungen und Anlagen**, die nicht auf GE-/GI-Gebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind und im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) z. B. in Mischgebieten (besser) untergebracht werden können, sind zu vermeiden. Perspektivisch sollten ggf. auch Umsiedlungen angedacht werden.
- **Einzelinteressen von Eigentümern** hinsichtlich einer höherpreisigen Vermarktung von Flächen durch Einzelhandel, Wohnen oder Sondernutzungen sind aufgrund der langfristig dauerhaften Verknappung von Gewerbeflächen im Zweifel zurückzustellen.

#### d) Städtebauliche und infrastrukturelle Aufwertung der GE-/GI-Gebiete

- Eine verstärkte **Aufwertung und „Adressbildung“ der vorhandenen Gebiete** sowie eine städtebaulich-gestalterische Weiterentwicklung durch Aufwertungen im Straßenraum und durch betriebsbezogene Maßnahmen können langfristig die Standortqualität und Attraktivität des Bestands verbessern. In Frage kommen z. B. eine einheitliche Bezeichnung und Beschilderung, eine Aufwertung öffentlicher/halböffentlicher Räume, die abgestimmte Gestaltung von Neben- und Stellplatzanlagen der Betriebe u. v. m.
- **Weiterentwicklung und Ausbau der Infrastruktur** sind zu prüfen – auch mit Blick auf die sich ändernden Bedürfnisse der Arbeitnehmer (technische und verkehrliche Infrastruktur wie hochleistungsfähiges Internet, ÖPNV Bus/Bahn, Radwegenetz, aber auch erreichbare Kita-Standorte im Umfeld mit flexiblen Angeboten etc.).

#### e) Erweiterungen und Neuentwicklungen von GE-/GI-Gebieten

- In der Region ist bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung weiterhin eine Nachfrage nach neu zu bebauenden gewerblich-industriellen Flächen zu erwarten. **Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und ergänzende Neuentwicklungen** von Baugebieten werden gemäß Leitsatz 4 und Leitsatz 5 mittel- bis langfristig für erforderlich gehalten.

- **Arrondierungen und Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte** sind neuen Entwicklungsansätzen im Allgemeinen vorzuziehen. Erforderlich ist jedoch eine sorgfältige Gesamtbetrachtung im Einzelfall ohne pauschale Zielvorgabe.
- Die bedarfsgerechte Erweiterung der GE-/GI-Gebiete ist unter sorgfältiger **Berücksichtigung der siedlungs- und naturräumlichen Anforderungen, der landwirtschaftlichen Belange** und der Erschließungserfordernisse etc. vorzubereiten.
- Derartige Flächenentwicklungen sind z. T. mit umfangreichen Eingriffen in den Siedlungs- und Landschaftsraum verbunden, die zudem aufgrund der vielfältigen Zielkonflikte häufig eine **langfristige Vorbereitung und Planung** erfordern.
- Aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts und der Wirtschaft ist darauf zu achten, dass das **Ziel „bedarfsgerechtes Angebot“** nicht nur auf konkrete Anfragen gestützt werden darf („Reaktion“), sondern dass auch ein gewisses Flächenangebot vorbereitend vorgehalten werden muss („Aktion“). Entscheidungsprozesse in der Wirtschaft für Investitionen fallen oft – trotz längerer Vorbereitung – sehr kurzfristig und erfordern je nach Marktbedingungen ggf. eine sehr schnelle Umsetzung und ausreichende Flexibilität der Kommunen (und der übergeordneten Planungsbehörden).
- Eine **aktive kommunale Baulandpolitik und ein kommunales Flächenmanagement** müssen aufgrund der Flächenknappheit und der vielfältigen Zielkonflikte eine ausreichende Verfügbarkeit der Flächen und möglichst zusammenhängende, schrittweise geordnete Standortentwicklungen leisten. Erwerb und bedarfsgerechte Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen sind soweit wie möglich durch die Kommune zu steuern oder vertraglich zu sichern. **Einzelinteressen von Eigentümern** sind auch hier im Zweifel zurückzustellen.

**f) Interkommunale Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse**

- Die besondere Wirtschaftsstärke der Region resultiert weniger aus der Entwicklung einzelner Kommunen, als aus der positiven Gesamtentwicklung des Kreises Gütersloh und der Region OWL. Eine **interkommunale Abstimmung** in der Zusammenarbeit und in der Standortentwicklung für größere Gewerbe- und Industriestandorte ist auf Ebene des Kreises Gütersloh und mit den Nachbarkreisen und der Stadt Bielefeld grundsätzlich sinnvoll. Die Zusammenarbeit muss jedoch auf die planerischen Rahmenbedingungen in den Kommunen Rücksicht nehmen und kann nicht durch die Landesplanung pauschal vorgegeben werden.
- Ein **gesichertes wohnortnahes Arbeitsplatzangebot** ist von besonderer Bedeutung für die ortsansässige Bevölkerung und für die langfristige Entwicklung der Stadt Werther (Westf.). Insofern wäre eine raumordnerisch vorgegebene Beteiligung an weit entfernt liegenden großen interkommunalen Standorten ggf. städtebaulich, verkehrlich

und ökologisch kritisch zu bewerten – v. a. bei geringer räumlicher Verflechtung und schlechter ÖPNV-Erreichbarkeit.

- Ein **regionaler Wettbewerb um lokale Betriebsverlagerungen** hat ggf. erhebliche steuerliche oder politische Bedeutung für die betroffenen Kommunen. Für den regionalen Arbeitsmarkt und für den Wirtschaftsstandort OWL sind die Auswirkungen jedoch eher begrenzt. Ausdrücklich ausgenommen sind hiervon jedoch Betriebsverlagerungen, bei denen ein Altstandort in einer Kommune aufgegeben werden muss und kein adäquater Standort in der bisherigen Standortkommune angeboten werden kann. In derartigen Situationen ist alles zu unternehmen, um Abwanderungen in andere Regionen in NRW oder in andere Bundesländer möglichst zu verhindern.

#### 4.3 Prüfung potenzieller Flächenentwicklungen im Stadtgebiet

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept umfasst auf Grundlage der o. g. Leitsätze und Empfehlungen zusammengefasst **drei Aufgabenbereiche**:

- (1) **Gesamtstadt Werther (Westf.):** Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe.
- (2) **Gesamtstadt Werther (Westf.):** Stadtbezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für stadtbezogene Neugründungen und Anfragen (v. a. kleinere und mittlere Betriebsgrößen).
- (3) **Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen:** Langfristige Weiterentwicklung des Ravenna-Parks und/oder Beteiligung an anderen interkommunalen Standorten in der Region.

Die Stadt Werther (Westf.) ist aufgrund der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten in ihrem Entwicklungsspielraum für weitere gewerblich-industrielle Flächen begrenzt. Im Südwesten verläuft der Kammzug des Teutoburger Walds, das weitere Stadtgebiet ist durch die Lage im Ravensberger Hügelland durch eine Vielzahl von Sieken geprägt. Diese Bereiche sind durch ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet, stellenweise als Naturschutzgebiet und ein verzweigtes Netz von Biotopflächen geschützt und stellen somit im Zusammenhang großflächige Tabuzonen für künftige Flächenentwicklungen dar. In Verbindung mit den Freiraumdarstellungen im Regionalplan und den siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen ist aus heutiger Sicht festzustellen, dass für die Diskussion potenzieller ergänzender Gewerbestandorte im Planungshorizont der nächsten 20 Jahre lediglich vier Bereiche im Norden der Kernstadt in Frage kommen (siehe Abbildung 4). Im Folgenden werden die aus derzeitiger Sicht möglichen Entwicklungen erläutert und mit Prioritäten<sup>3</sup> versehen.

---

<sup>3</sup> Priorität I = kurzfristig, Priorität II = mittelfristig, Priorität III = langfristig.



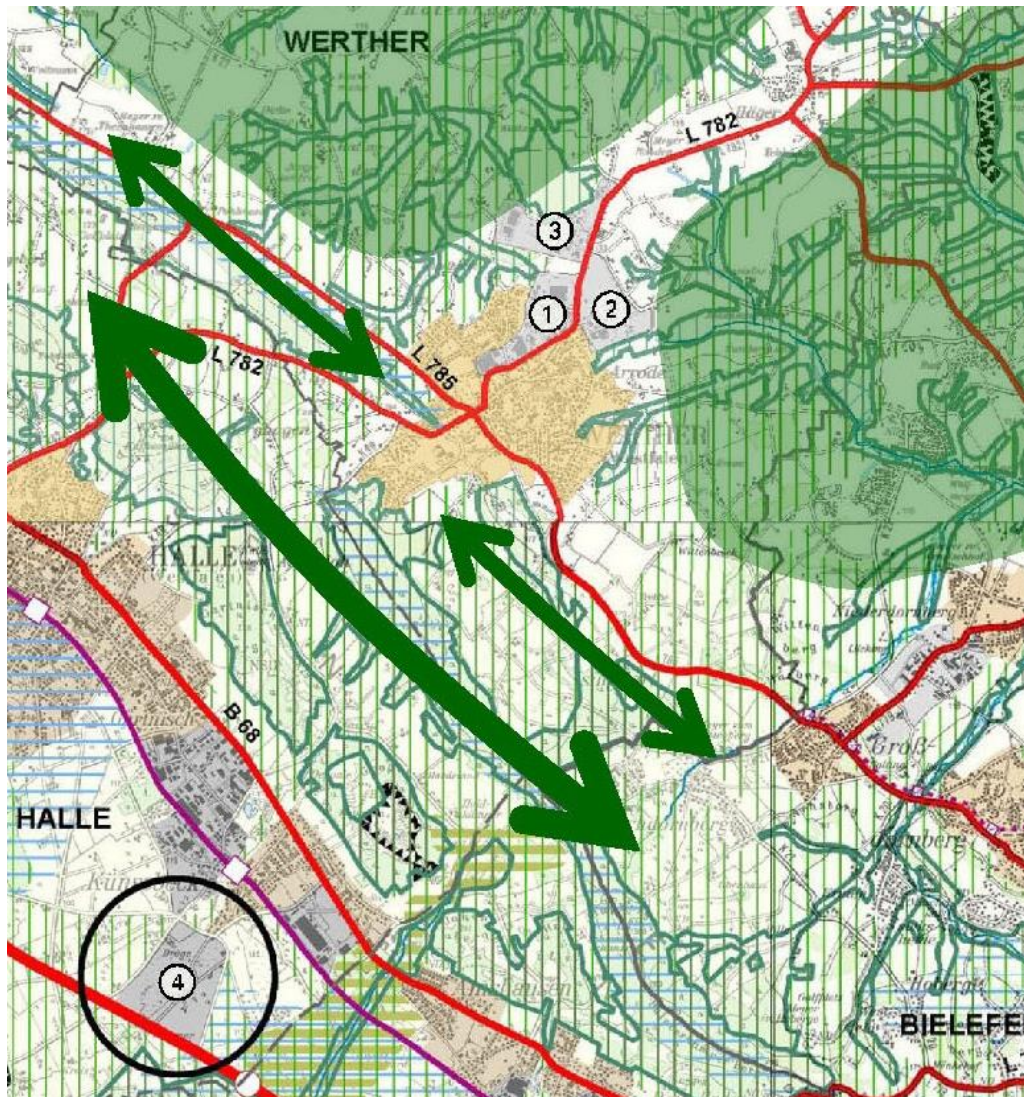


Abb. 3 Naturräumliche Rahmenbedingungen in Werther (Westf.)

Grundlage: Regionalplan 2004, TA Oberbereich Bielefeld, Auszug mit Ergänzungen – ohne Maßstab

△ Nord

### (1) Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe

Die Bestandssicherung der ortsansässigen Betriebe und der an den jeweiligen Standorten benötigten Entwicklungsspielräume sind gemäß den Leitsätzen und Empfehlungen in Kapitel 4.1 bzw. 4.2 zunächst Schwerpunkte der Gewerbepolitik. Ggf. resultiert hieraus ein Flächenbedarf für Betriebserweiterungen an dem jeweiligen Standort. Im Einzelfall ist dann die Vereinbarkeit der Betriebswünsche mit öffentlichen und privaten Belangen zu prüfen. Aufgrund der häufig im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist i. Allg. auch eine frühzeitige schalltechnische Prüfung und ggf. eine Optimierung der Projektplanung z. B. durch außenliegende, schallabschirmende Gebäude zu empfehlen.

Die Priorität der Vorhaben hängt im Einzelfall von den betrieblichen Erfordernissen ab (Flächenbedarf, Projektplanung, Marktbedingungen) und ist i. Allg. bei konkreten Anfragen als hoch zu bewerten, erfahrungsgemäß besteht häufig kurzfristiger Handlungsbedarf (**Priorität I/II**). Aufgrund der notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden und in der Regel

gegebenen planungsrechtlichen Anforderungen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Betriebe mit der Stadtverwaltung ausdrücklich empfohlen.

Ein Beispiel für derartige Maßnahmen ist aktuell die Standortverlagerung und somit auch -erweiterung eines ortsansässigen Betriebs aus der IT-Branche. Dieser sieht für das Hauptgebäude einer ehemaligen Hofstelle im Bereich des Teutoburger-Wald-Wegs eine Nachnutzung mit baulichen Ergänzungen für Büronutzungen vor. Darüber hinaus wird ein größerer Betrieb ein Tochterunternehmen in das sich derzeit in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet Rodderheide verlagern.

## **(2) Stadtbezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen**

Die Stadt Werther (Westf.) benötigt im Planungszeitraum unabhängig von der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park oder einer Beteiligung an einem anderen GIB-Schwerpunkt in der Region über Punkt (1) hinaus Gewerbeflächen für ortsansässiges Gewerbe und für kleinere/mittlere Betriebe. Derartige Betriebe sind ganz oder teilweise auf die Siedlungsbereiche Werther und Häger selbst bezogen (begrenzte Betriebsgrößen, Kundenverflechtungen, Verkehrsvermeidung etc.) und sind kaum sinnvoll an einem neuen größeren GIB-Standort anzusiedeln, der zudem vor allem für größere bzw. stärker emittierende Betriebe vorzuzulassen ist.

Im Stadtgebiet Werther (Westf.) sind bzw. werden die siedlungsnahen Gewerbegebiete bereits weitgehend umgesetzt (aktuell das Gewerbegebiet Rodderheide). Problematisch ist jedoch, dass darüber hinausgehende Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen kaum vorhanden sind. Dies liegt insbesondere an den landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten, die durch die Lage am Teutoburger Wald sowie im Ravensberger Hügelland mit einem verzweigten Netz von Sieken geprägt sind. In den Randlagen der vorhandenen Gewerbe-/Industriegebiete bieten sich nur sehr wenige ergänzende Entwicklungsmöglichkeiten, die sich ohne neue oder problematische/konfliktträchtige Standortentscheidungen aufdrängen. Diese Bereiche werden im Folgenden näher beschrieben:

### **a) Bereich südlich Ziegelstraße und Jöllenbecker Straße – Steckbrief I.5**

Die Stadt Werther (Westf.) hat sich im Jahr 2011 mit einer Fläche von 5 ha (entspricht 8 % Anteil) am interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park beteiligt. Diese Fläche soll am bestehenden Gewerbestandort südlich der Ziegelstraße (siehe Steckbrief I.5) als gewerbliche Baufläche aus dem FNP herausgenommen und in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Zur Änderung des FNP wurde im August 2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe DS-Nr. 305/2016).

Dieser Standort im Nordosten der Kernstadt stellt somit einen bereits erschlossenen und bisher planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche abgesicherten Bereich dar. Im Hinblick auf den Planungshorizont von 20 Jahren und das begrenzte Erweiterungspotenzial der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Werther (Westf.) gilt es diese bereits erschlossene Fläche weiterhin für das ortsansässige Gewerbe zu sichern.



**Entwicklungsperspektive:**

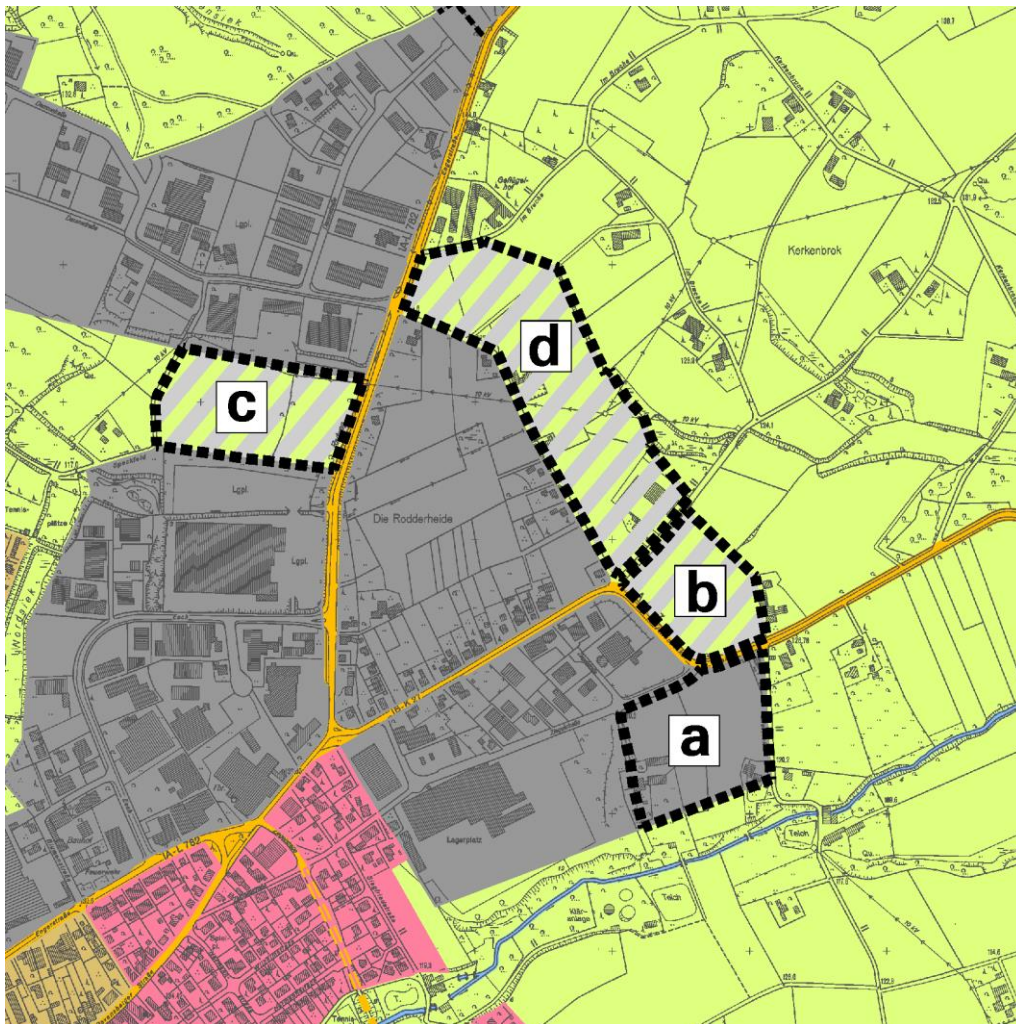
- Kein zusätzliches Erweiterungspotenzial mehr vorhanden.
- Auch künftig Darstellung als gewerbliche Baufläche zur Sicherung der ortsansässigen Wirtschaft, **Priorität I**

**b) Bereich östlich der Jöllenbecker Straße und südlich Kerkenbrock**

Östlich des Gewerbegebiets Ziegelstraße (Steckbrief I.4) befindet sich eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,50 ha. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt und östlich durch eine Hofstelle begrenzt. Mit Anschluss an die Jöllenbecker Straße (K 27) stellt die Fläche ein mittel- bis langfristiges Erweiterungspotenzial des westlich angrenzenden Gewerbegebiets für kleinere und mittlere Betriebe dar.

**Entwicklungsperspektive:**

- Langfristige Erweiterung des GIB Ziegelstraße bzw. der gewerblichen Baufläche mit einer Größe von ca. 2,50 ha, **Priorität II**



**Abb. 4 Gewerblich-industrielle Entwicklungsoptionen im Stadtgebiet Werther (Westf.)**

Grundlage: FNP Neuzeichnung Zwischenstand 2011 mit Ergänzungen  
– ohne Maßstab



### c) Bereich westlich Engerstraße, zwischen Dammstraße und Esch

Der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Esch und dem Industriegebiet Dammstraße westlich der Engerstraße stellt ein weiteres stadtbezogenes Entwicklungspotenzial mit einer Größe von ca. 4,00 ha dar. Im Regionalplan ist dieser Bereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen dargestellt und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Osning direkt an und es verläuft im westlichen Umfeld die Warmenau, die mit ihren angrenzenden Flächen als schutzwürdiges Biotop aufgenommen ist.

Die Fläche bietet ein kleinflächiges Erweiterungspotenzial für kleinere und mittlere Betriebe. Bei einer Inanspruchnahme der Fläche wird jedoch voraussichtlich ein zusätzlicher Anschluss an die L 782 notwendig.

#### Entwicklungsperspektive:

- Erweiterung/Lückenschluss der GIB Dammstraße und Esch bzw. der gewerblichen Bauflächen (Größe ca. 4,00 ha), **Priorität III**
- Erschließung problematisch.

### d) Bereich östlich des Gewerbegebiets Rodderheide

Derzeit befindet sich das Gewerbegebiet Rodderheide in der Umsetzung (siehe Steckbrief I.3). Zur langfristigen Sicherung siedlungsnahen Gewerbes stellt die östlich angrenzende Fläche mit einer Größe von rund 7,50 ha eine Entwicklungsoption dar. Die Fläche ist bereits durch die Gewerbegebiete im direkten Umfeld und die Verkehrswege vorbelastet. Die Streubebauung im Randbereich müsste mit eingebunden werden. Zum offenen Landschaftsraum im Osten ist eine Eingrünung erforderlich. Die Erschließung der Fläche kann über den Bokemühlenweg erfolgen, der im Norden direkt an die Engerstraße (L 782) angebunden ist und im Zuge der Erschließung des nördlichen Bereichs des Gewerbegebiets Rodderheide ausgebaut werden soll.

#### Entwicklungsperspektive:

- Langfristige Erweiterung des GIB Rodderheide bzw. der gewerblichen Baufläche mit einer Größe von ca. 7,50 ha, **Priorität III**

### (3) Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Werther (Westf.) bieten mit Ausnahme des Gewerbegebiets Rodderheide nur noch einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Im Ergebnis wird es für die Kommune immer schwieriger, geeignete Standorte – selbst für ortsansässige Betriebe – zeitnah und mit ausreichender planerischer Flexibilität entwickeln zu können. Aus gewerblicher Sicht wird es künftig einen weiteren Flächenbedarf in der Region Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld und damit auch in Werther (Westf.) geben, der aber langfristig im Stadtgebiet nur noch begrenzt in den unter Punkt (2) genannten Bereichen zu decken sein wird.

Die Stadt Werther (Westf.) hat sich bereits mit 8 % Flächenanteil am interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park im Stadtgebiet Halle (Westf.) beteiligt. Derzeit wird der GIB Ravenna-Park im Rahmen der

32. Änderung des Regionalplans um eine Fläche von etwa 6 ha erweitert. An dieser Erweiterungsfläche ist die Stadt Werther (Westf.) ebenfalls mit einem Flächenanteil von 8 % beteiligt.

Mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des künftigen Regionalplans und um weiterhin bzw. langfristig ein Angebot für größere Betriebe bereitstellen zu können, ist seitens der Stadt Werther (Westf.) zu entscheiden, ob eine weitere Beteiligung bei einer weiteren Erweiterung des GIB Ravenna-Park oder an einem weiteren interkommunalen GIB-Standort in der Region angestrebt werden soll. Hierbei ist aus Sicht der Stadt Werther (Westf.) soweit wie möglich der lokale Bezug zu wahren. Eine Beteiligung an einem weiter entfernten GIB-Standort ohne räumlichen Bezug zum Stadtgebiet wird mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahe Arbeitsplätzen, auf die Stadtentwicklung und auf die Attraktivität des Wohnstandorts langfristig für kritisch gehalten.

#### **4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen, Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise**

Nach den **Leitsätzen 1 und 2** in Kapitel 4.1 werden eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahe, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot angestrebt. Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung der Stadt Werther (Westf.) als attraktiver, eigenständiger Lebensmittelpunkt der Bevölkerung. Nachverdichtung und Innenentwicklung haben Vorrang vor der weiteren Außenentwicklung.

Gemäß **Leitsatz 3** soll die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete zunächst Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sein. Die Bereitstellung der bisher nicht verfügbaren, aber erschlossenen Bauflächen in diesen Gebieten ist von besonderer Bedeutung, auch um den vorzeitigen Druck auf Neubauflächen zu mindern.

Nach den **Leitsätzen 4 und 5** sind zusätzliche Entwicklungen möglichst im städtebaulich sinnvollen Anschluss an den Bestand vorzusehen. Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete für den zu erwartenden Bedarf in den nächsten 15 bis 20 Jahren ist aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts grundsätzlich anzustreben.

Als **Ergebnis der Standortdiskussion** in Kapitel 4.3 ist im Rahmen der vorgeschlagenen drei Aufgabenbereiche ein mittel- bis langfristig sinnvoll umzusetzendes Flächenpotenzial für die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung in der Stadt Werther (Westf.) zwingend erforderlich:

- (1) **Gesamtstadt Werther (Westf.):** Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe.
- (2) **Gesamtstadt Werther (Westf.):** Gemeindebezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für gemeindebezogene Neugründungen und Anfragen im Bereich Werther (Westf.).



- (3) **Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen:** Beteiligung an der langfristigen weiteren Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park und ggf. an weiteren interkommunalen Gewerbegebieten, somit Flächenangebote für größere Betriebe.

Unabhängig von dieser Flächendiskussion sind kleingewerbliche Entwicklungen, Büronutzungen etc. weiterhin soweit wie möglich im vorhandenen Siedlungsbereich in Gebieten mit gemischten Nutzungen unterzubringen. Das gewerblich-industrielle Flächenpotenzial ist für tatsächlich hierauf angewiesene Betriebe vorzuhalten.

In den weiteren Beratungen des Rats der Stadt Werther (Westf.) und des Fachausschusses sind

- die übergeordneten Zielsetzungen der Stadt auf Grundlage der Leitsätze und Handlungsempfehlungen gemäß Kapitel 4.1 und Kapitel 4.2 zu erörtern,
- die Ergebnisse der Standortdiskussion zu bewerten und
- die für die regionalplanerische Abstimmung gewünschten potenziellen Plangebiete mit Rangfolge sowie die angestrebte interkommunale Entwicklung festzulegen.

*Hinweis: Der vorliegende Entwurf des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts, hier insbesondere auch Kapitel 4.4, wird entsprechend der weiteren Beratungsergebnisse fortgeschrieben.*

## 5. Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

|        |                                                                                    |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1 | Montage Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB .....    | 7  |
| Abb. 2 | Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan – Werther (Westf.) ..        | 8  |
| Abb. 3 | Naturräumliche Rahmenbedingungen in Werther (Westf.) .....                         | 47 |
| Abb. 4 | Gewerblich-industrielle Entwicklungsoptionen im Stadtgebiet Werther (Westf.) ..... | 49 |

### Tabellenverzeichnis

|        |                                                                                     |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1 | Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen .....               | 28 |
| Tab. 2 | Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Werther (Westf.) 2005 bis 2015 .....              | 35 |
| Tab. 3 | Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016 in Werther (Westf.) .....    | 36 |
| Tab. 4 | Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Stadt Werther (Westf.) ..... | 37 |

### Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.
- ExperConsult (2015): Konzept für gewerbliche Zukunftsentwicklung der Stadt Werther (Westf.), 23.Dezember 2015, Dortmund.
- ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, Abschlussbericht Oktober 2012.
- IT.NRW (2016) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen. Abgerufen unter: [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de), letzter Zugriff am 01.12.2016.
- pro Wirtschaft GT GmbH (2016a): Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh. Abgerufen unter: [www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten\\_Fakten/Strukturberichte/Strukturbericht\\_Kreis\\_G%C3%BCtersloh\\_2016.pdf](http://www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten_Fakten/Strukturberichte/Strukturbericht_Kreis_G%C3%BCtersloh_2016.pdf), letzter Zugriff am 01.12.2016.
- pro Wirtschaft GT GmbH (2012b): Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh – Das Kraftpaket in NRW. Gütersloh.
- Regionalrat Detmold u. a. (2015): „Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP-E), Stand 04.12.2015.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015a): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 23.06.2015, Düsseldorf. Abgerufen unter [land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_vom\\_23.06.2015\\_zur\\_aenderung\\_des\\_lep-entwurfs\\_0.pdf](http://land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_23.06.2015_zur_aenderung_des_lep-entwurfs_0.pdf), letzter Zugriff am 31.07.2015.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015b): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 22.09.2015, Düsseldorf. Abgerufen unter [www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_vom\\_22.09.15.pdf](http://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_22.09.15.pdf); letzter Zugriff am 16.10.2015.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2016a): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 05.07.2016, Düsseldorf. Abgerufen unter [www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_v\\_05.07.2016.pdf](http://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_v_05.07.2016.pdf); letzter Zugriff am 25.08.2016.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde (2016b): Landesplanung, aktueller Stand LEP NRW. Abgerufen unter: <https://www.land.nrw/de/thema/landesplanung>, letzter Zugriff am 21.12.2016.

Stadt Werther (Westf.) (2015): Denkmalrecht, Auflistung der im Stadtgebiet von Werther (Westf.) in die Denkmalliste eingetragenen Objekte, Stand 07.04.2015.