

# MARKT PLATZ VERL

DIALOG

## NUTZUNGSKONZEPT



STADTEBOX

AGENTUR  
FÜR KOOPERATIVE  
STADTENTWICKLUNG



hartlockstädtebau



StadtVerl

Ein guter Grund.

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

### Stadt Verl

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt  
Paderborner Straße 5  
33415 Verl

### Kontakt

Nadine Markmann  
05246 / 961-224  
nadine.markmann@verl.de

Jan Großewinkelmann  
05246 / 961-240  
jan.grossewinkelmann@verl.de

## INHALT UND GESTALTUNG

### STADTBOX Agentur für kooperative Stadtentwicklung

Julia Kückmann  
33161 Hövelhof  
0176 / 55 0171 46  
team@agentur-stadtbox.de  
www.agentur-stadtbox.de

### hartlockstädtebau

Stefan Hartlock  
45130 Essen  
0201 / 82 17 78 42  
post@hartlock.de  
www.hartlock.de

## BILDNACHWEISE

Fotos sowie Grafiken wurden, wenn nicht anders gekennzeichnet, von STADTBOX und hartlockstädtebau erstellt.  
S. 32f Abbildungen Geodaten Online <https://service.kreis-guetersloh.de>

Der vorliegende Abschlussbericht zum „Marktplatz Verl - Nutzungskonzept“ ist in all seinen Teilen urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung und Vervielfältigung ist ohne Zustimmung der Stadt Verl unzulässig.

**JUNI 2023**

# INHALT

<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>	1.1 Anlass ..... 5	5
		1.2 Prozess ..... 9	9
		1.3 Formate ..... 10	10
<b>BE-STAND</b>	<b>2</b>	2.1 Status quo ..... 17	17
		2.2 Geschichtliche Prägungen ..... 32	32
		2.3 Stadträumliche Orientierungen ..... 36	36
<b>BETEILIGUNG</b>	<b>3</b>	3.1 Schlüsselgespräche ..... 41	41
		3.2 #1 Ideenmarkt ..... 43	43
		3.3 Ideenpause ..... 50	50
<b>SZENA-RIEN</b>	<b>4</b>	4.1 Vorgehen ..... 55	55
		Szenario 1 ..... 56	56
		Szenario 2 ..... 58	58
		Szenario 3 ..... 60	60
		4.2 #2 Ideenmarkt ..... 62	62
<b>KON-ZEPT</b>	<b>5</b>	5.1 Finales Szenario ..... 69	69
		Finales Szenario - Mach mal Marktplatz ..... 74	74
		Finales Szenario - Mit potenzieller Feuerwehrerweiterung ..... 74	74
		5.2 Leitplanken ..... 74	74
<b>NEU DENKEN</b>	<b>6</b>	6.1 Neue Impulse aufnehmen ..... 77	77
		6.2 Entwicklungsmöglichkeiten des neuen Marktplatzstandortes anhand der Leitplanken ..... 80	80
<b>NÄCHSTE SCHRITTE</b>	<b>7</b>	7.1 Weiteres Vorgehen ..... 83	83
		Ergebnisszenario ..... 85	85

1

# EINFÜH- RUNG



# 1.1 ANLASS

## EIN NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN MARKTPLATZ IN VERL

Eine lebendige und vielseitige Ortsmitte ist von enormer Bedeutung für das wirtschaftliche und kulturelle Leben einer Stadt - so auch in Verl. Sie ist das Aushängeschild der Stadt Verl, die im Januar 2010 ihre Stadtrechte erhalten und seitdem eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Bis heute leben über 26.000 Menschen in Verl mit den Ortsteilen Bornholte, Kaunitz, Sende, Sürenheide und Verl. Die Prognosen bis 2025 sehen weiterhin ein Wachstum voraus.

So ist es für die Stadt Verl und den in ihr lebenden Menschen nach wie vor außerordentlich wichtig, dass die Ortsmitte einladend, multifunktional und vital ist. Dies ist Anlass, ein neues Nutzungskonzept für den Marktplatz in Verl zu finden, um ihn mit neuen Funktionen und Angeboten zu beleben.

Der Marktplatz mit seinem Bahnhof kennzeichnet den südlichen Punkt der Verler Ortsmitte und ist ein wichtiger Trittstein von Süden ausgehend über die „Mitte“ bis zum nördlichsten Punkt mit der „Dorfmühle“. In der öffentlichen Wahrnehmung

steht der Marktplatz aktuell für einen großflächig versiegelten innerstädtischen Platz, der insbesondere dem Verkehr als Parkplatz und Busbahnhof vorbehalten ist. An den offenen Randbereichen erzeugen Ankernutzungen wie die Post, ein Blumenhandel oder der Raiffeisen-Markt zwar punktuell Besucherfrequenz, aber kein nachhaltiges Treiben. Einmal die Woche wird die Frequenz durch den Wochenmarkt auf einem Teil der Platzfläche erhöht. Im Allgemeinen fehlt es dem Marktplatz an Sichtbarkeit, Aufenthaltsqualität und Magnetangeboten.

Mit dem Nutzungskonzept für den Verler Marktplatz setzt die Stadt Verl den letzten Baustein des „Städtebaulichen Rahmenplans für die Ortsmitte Verl“ um. Aus diesem Konzept sind seit 2013 bereits zahlreiche Projekte und Maßnahmen realisiert worden oder befinden sich in der Umsetzung - nun geht es um die Zukunft des Marktplatzes.

Die Stadt Verl initiiert und entwickelt derzeit verschiedenste Projekte, um den Anforderungen der Stadtentwicklung und dem Wachstum gerecht zu werden. Es entstehen neue Wohngebiete, neue Gewerbeflächen werden ausgewiesen, gesamtstädtische Mobilitätskonzepte werden erarbeitet. Und es ist davon auszugehen, dass in 2025 die



LUFTBILD DES VERLER  
MARKTPLATZES





TWE-Strecke von Harsewinkel über Gütersloh nach Verl reaktiviert und am Marktplatz eine neue Haltestelle - der Bahnhof Verl - für den Schienenpersonennahverkehr realisiert wird. Der Marktplatz wird daher in Zukunft verstärkt die Rolle als Punkt der Ankunft übernehmen. Hinzu kommen aktuelle Trends und Themen der Stadtentwicklung. Ein verändertes Mobilitätsverhalten, die Digitalisierung, der wachsende Online-Handel, der Klimawandel und nicht zuletzt die wirtschaftlichen Veränderungen durch die Corona-Pandemie fordern eine konsequente Weiterentwicklung der Konzeptideen aus 2013.

Mit all diesen anstehenden Veränderungen und Herausforderungen entstehen zusätzliche Dynamiken und Entwicklungschancen, die bei der künftigen Nutzung und Gestaltung des Marktplatzes Berücksichtigung finden müssen. Trotz veränderter Lebensstile und ökonomischer Verhältnisse soll der Marktplatz seinen Teil zu einer lebendigen und atmosphärischen Ortsmitte in Verl beitragen und gleichzeitig gesamtstädtische Entwicklungsimpulse setzen.

Die nun aktuelle Ausgangslage erfordert einen besonderen dialogorientierten Denkansatz, der durch eine aktive Beteiligung der Stadtgesellschaft begleitet wird. Vor diesem Hintergrund braucht es entsprechende öffentlichkeitswirksame Anlässe und einfache Formate der Kommunikation und des offenen Austausches zur gemeinsamen Bedarfsermittlung sowie Ideenentwicklung. Hier setzt der Beteiligungsprozess für die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für den Marktplatz in Verl an:

Wir sprechen die Menschen in Verl direkt an und bieten vielseitige Formate des Mitmachens, damit sie sich an der Entwicklung des Marktplatzes aktiv beteiligen.



**LAGEPLAN DES VERLER  
MARKTPLATZES**





Ein Café  
in alle Post

Der Marktplatz sollte in Zukunft  
mit mehr  
Aufenthalts-  
qualität

Meine Idee für das  
Viertel Marktplatz:  
mehr Grün-  
flächen mit  
Bänken

Wenn der Marktplatz entsteht  
sollten  
mehrere Gebäude  
(z.B. Post)  
mit weiteren  
Geschäften  
verbunden  
(z.B. Burger Street)

Meine Idee für den  
Viertel Marktplatz:  
Jongel  
Nauwkeur  
strijk blau  
Wachstje

Welche Nutzungen fehlen  
am Marktplatz?  
Unterirdische  
Parkplätze  
mit Fahrradstahl

Welche Nutzungen fehlen  
am Marktplatz?  
mehrere  
Cafés mit  
Character

den offenen  
Raum nutzen  
sicherhalten,  
weitere  
Geschäfte  
einbringen  
und dort  
ein Café  
öffnen

Das sollte unbedingt  
beachtet werden  
Autos in  
T&S

Öffnet der  
Kommunale  
Parkplatz!

Welche Nutzungen fehlen  
am Marktplatz?  
Öffnen  
den  
Parkplatz  
für  
Bürger  
café

Ich möchte am Marktplatz  
ein Café  
öffnen  
mit  
Kaffee-  
bar  
und  
Brot-  
backen  
z.B.  
Lustig  
die  
Brot  
backen

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
mehr  
Cafés  
mit  
Character

Meine Idee für den  
Viertel Marktplatz  
und weitere  
Geschäfte  
einbringen

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
mehr  
Cafés  
mit  
Character

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
Unterirdische  
Parkplätze  
-  
Oberirdische  
Parkplätze  
-  
Öffnen  
den  
Parkplatz  
für  
Bürger  
café

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
Öffnen  
den  
Parkplatz  
für  
Bürger  
café

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
Öffnen  
den  
Parkplatz  
für  
Bürger  
café

Welche Nutzungen  
fehlen  
am  
Marktplatz?  
Öffnen  
den  
Parkplatz  
für  
Bürger  
café



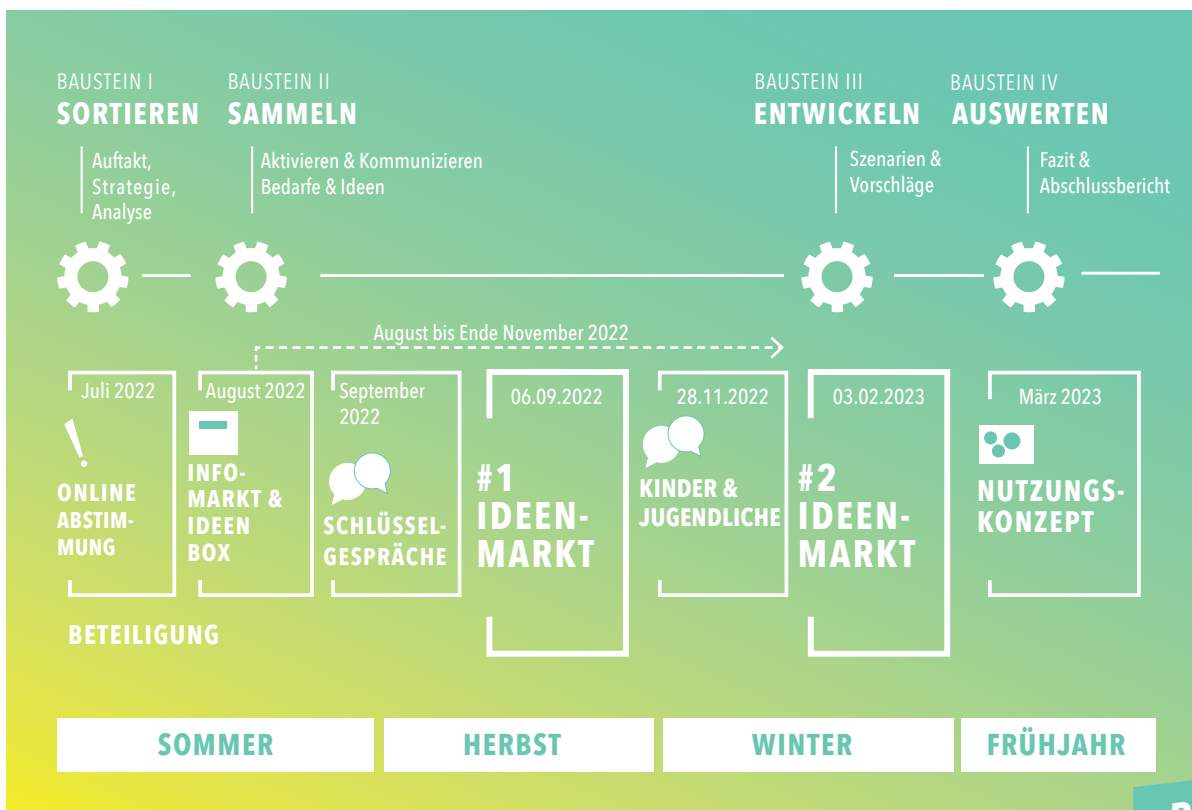
# 1.2 PROZESS

## DER WEG ZUM NUTZUNGSKONZEPT

Der Verler Marktplatz ist ein wichtiger Schlüssel, die Ortsmitte zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Hier bündeln sich gemeinwohlorientierte Interessen der Stadtgesellschaft und gleichzeitig liefert er strategische Weichenstellungen für Impulse, die über den Marktplatz hinaus in die Ortsmitte und in die Stadt ausstrahlen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden und die besten Lösungen für den Marktplatz zu finden, wurde der Prozess durch eine breit aufgestellte öffentlichkeitswirksame Beteiligung begleitet. Unter der Voraussetzung, eine hohe Aufmerksamkeit auf das Entwicklungspotenzial des Marktplatzes zu lenken, wurde das Instrument klassischer Beteiligungsformate zielorientiert weitergedacht und eine Prozessarchitektur entwickelt, die auf einem gemeinschaftlichen Fundament fußt. Der Prozess wurde daher als Wechselspiel aus fachlicher Expertise, politischer Impulsgebung, gezielter Beteiligung eines Schlüsselakteurenkreises und einer zielgruppenorientierten Mitwirkung der Stadtgesellschaft angelegt.

Insgesamt gliedert sich der Prozess in vier Bausteine, die ein schrittweises, engmaschiges Vorgehen vorgeben, Schwerpunkte setzen und ein sukzessives Entwickeln von Nutzungsempfehlungen ermöglichen.

Um die räumlichen Zusammenhänge der Ortsmitte und planerische Inhalte zu reflektieren, wurde mit dem Projektauftritt der Status Quo ausführlich betrachtet. In einer Reihe verschiedener zielgruppenorientierter Beteiligungsformate wurde das planerische Wissen durch das Wissen der Stadtgesellschaft erweitert. Aus den ausgewerteten Ideen wurden anschließend drei Nutzungsszenarien für den Marktplatz erarbeitet, die zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern rückgekoppelt wurden, um neben abgestimmten Optionen die Priorisierung des Vorzugsszenarios zu erhalten. Das Nutzungskonzept bildet einen verlässlichen Orientierungsrahmen und Kompass für nachfolgende städtebauliche Planungen und somit die Entwicklung des Verler Marktplatzes.



**PROZESS**

# 1.3 FORMATE

## GRUNDLAGENERMITTLUNG UND IDEENFINDUNG

Für die nachhaltige, bedarfsorientierte Entwicklung des Nutzungskonzepts für den Verler Marktplatz wurden der Öffentlichkeits- und Beteiligungsprozess mit einem breiten Spannungsbogen entwickelt, der kontinuierlich Aufmerksamkeit auf den Prozess lenkte und über neue Projektinhalte informierte.

Neben dem Öffentlichkeitsprozess erfolgte eine ausführliche Grundlagenermittlung und städtebauliche Analyse, um den Stadtraum und seine Zusammenhänge zur Umgebung zu verstehen. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage, um die eingereichten Ideen des Beteiligungsprozesses planerisch weiterzuentwickeln.

### STATUS QUO



Mit Prozessbeginn wurden bisherige Konzepte und Planungen gesichtet, die Ist-Situation aufgenommen und planerisch festgehalten. Neben dem Fokusraum „Marktplatz“ wurden auch die Einbettung und Verflechtungen in die gesamtstädtische Umgebung betrachtet. Die Übersicht des Status Quo ist Inhalt des folgenden Kapitels ab S. 16.

### POLITISCHE SITZUNGEN



Neben der Sichtbarkeit war eine weitere wichtige Voraussetzung für den Prozess Transparenz. Daher wurden Projektfortschritte und nächste Schritte regelmäßig im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen vorgestellt und gemeinsam abgestimmt.

### WEBSEITE



Mit Projektauftritt wurde eine Projektwebseite, eingebunden auf der städtischen Webseite, als Kommunikationsmedium eingerichtet. Auf [www.verl.de/marktplatz](http://www.verl.de/marktplatz) wurde über das Projekt, die Beteiligungsmöglichkeiten und Fortschritte informiert.

Dynamisch passte sich die Webseite an den Beteiligungsprozess an. Sie konnte durch neue Projektinhalte kontinuierlich angereichert werden und war Beteiligungstool in den einzelnen Beteiligungsstufen.

## PRESSE



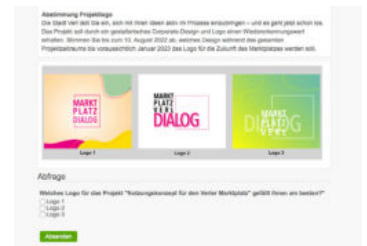
Von Beginn an wurde die Presse aktiv mit in das Projekt einbezogen und als Publikationsmedium verwendet. Grundlage für Presseartikel waren die Vorstellungen in den politischen Gremien. Gezielt wurden wichtige Projektfortschritte oder Mit-Mach-Aktionen an die Presse vermittelt.

## SOCIAL MEDIA



Um eine möglichst breite Aufmerksamkeit zu erzeugen, wurde der Facebook-Account der Stadt Verl als Kommunikationsmedium verwendet. Hier wurden Neuigkeiten gepostet und Verlinkungen zur Projektwebseite hergestellt.

## CORPORATE DESIGN



Noch bevor die Verlegerinnen und Verleger ihre Ideen zum Marktplatz einbringen konnten, wurden sie beteiligt, um das Projektgesicht für den Prozess zu finden. Die Identifikation der Stadtgesellschaft mit dem Prozess wurde dadurch intensiviert, denn das Corporate Design begleitet den gesamten Prozess und taucht in den öffentlichen Medien auf.

In den Sommerferien beteiligten sich bei der Online-Abstimmung rund 260 Personen. Zur Auswahl standen drei Varianten. Mit über 125 Stimmen setzte sich die dritte Variante durch.

## IDEENBOX



Auch anschließend hatten Interessierte jederzeit die Möglichkeit, sich aktiv sowie zeit- und ortsungebunden am Prozess zu beteiligen. Daher wurde eine Ideenbox auf der Projektwebseite eingerichtet, über die Anregungen zum Prozess oder Ideen für den Marktplatz eingereicht werden konnten.

## LOKALE KANÄLE



Weitere Öffentlichkeitskanäle wurden bespielt. In der lokalen Zeitschrift „Verler Leben“ wurde in der Septemberausgabe 2022 eine doppelseitige Werbung geschaltet. Hier wurde das Abstimmungsergebnis des Projektdesigns bekannt gegeben. Auch wurden die Einladung zum ersten Ideenmarkt veröffentlicht.

FORTSETZUNG AUF DEN FOLGENDEN SEITEN

## INFOMARKT



In Ergänzung zur digitalen Ideenbox wurde zusätzlich ein Info-Banner an einem Bauzaun und eine analoge Ideenbox auf dem Marktplatz aufgestellt. Die Stadtgesellschaft wurde so aktiv auf den Prozess aufmerksam gemacht. Ideen konnten direkt per Ideenkarte in die Ideenbox eingeworfen werden.

## SCHLÜSSELGESPRÄCHE



Um ein erstes Gespür dafür zu bekommen, welche Rolle der Marktplatz zukünftig für Verl spielen soll und welche Entwicklungsperspektiven hinsichtlich Funktionen und Nutzungen möglich sind, wurden Informationsgespräche mit Schlüsselpersonen aus Gesellschaft, Politik, Kultur und Verwaltung geführt.

Die Gesprächspartnerinnen und -partner wurden per Brief über das Projekt informiert und zum Schlüsselgespräch eingeladen. Die Termine wurden nach den Sommerferien telefonisch vereinbart. Sie

fanden Anfang September, vor dem ersten Ideenmarkt, statt.

Anhand eines Gesprächsleitfadens wurden die Gesprächspartnerinnen und -partner interviewt. Sie wurden zur Einbindung und Rolle des Marktplatzes innerhalb der Stadt Verl, zu Entwicklungschancen und möglichen Nutzungen sowie zum Beteiligungsprozess befragt. Die Gespräche dauerten 45 Minuten, unabhängig von der Gruppengröße. Jedes Gespräch wurde anschließend protokolliert und mit den Gesprächspartnerinnen und -partnern abgestimmt.

## #1 IDEENMARKT



Der #1 Ideenmarkt wurde als offenes, dynamisches und informelles Beteiligungsformat konzipiert. Veranstaltungsort war der Wochenmarkt. Gantätig waren Verlerinnen und Verler eingeladen, an interaktiven Beteiligungsstationen Potenziale des Marktplatzes zu ermitteln und Nutzungsideen zu entwickeln.



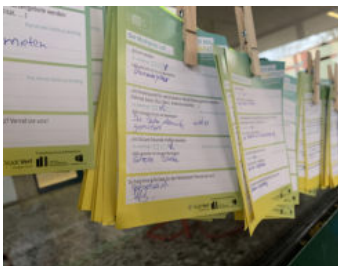
## #2 IDEENMARKT



Anfang Februar fand der #2 Ideenmarkt auf dem Verler Marktplatz statt. Vorgestellt wurden drei Nutzungsszenarien, die aus den ausgewerteten Beiträgen der Verlerinnen und Verler entwickelt wurden. Auch online bestand die Möglichkeit Feedback zu den Szenarien mitzuteilen.

Das Feedback wurde gesammelt und ausgewertet.

## KINDER & JUGENDLICHE



Während der Mittagspause wurden Kinder und Jugendliche auf dem Schulareal der Stadt Verl beteiligt. Ausgestattet mit Ideenkarten und dem großen Luftbild konnten sich die jungen Verlerinnen und Verler mit dem Marktplatz vertraut machen und ihre Wünsche für die Zukunft des Platzes bzw. ihre Bedarfe nennen.

## NUTZUNGSKONZEPT

Auf Grundlage der Rückmeldungen und Anregungen im #2 Ideenmarkt wurde ein abgestimmtes Nutzungsszenario entwickelt. Dieses Szenario legt Nutzungsschwerpunkte sowie die künftig konkreten Nutzungen für den Marktplatz fest und definiert wichtige Leitplanken für die Umsetzung.

Es ist Ergebnis des ganzheitlichen Beteiligungsprozesses und Grundlage aller weiteren, anstehenden Planungsschritte.

# #1 IDEENMARKT IMPRESSIONEN UND O-TÖNE



Die Parkplätze am Marktplatz sind für die gesamte Stadt wichtig.

Der Marktplatz hat keine Aufenthaltsqualität.



Der Wochenmarkt könnte durch Verweilmöglichkeiten, z.B. in einem Café, attraktiver werden.



Verl braucht unverbindliche Treffpunkte.







Der Wochenmarkt soll Verler erhalten bleiben.



Der Marktplatz muss grüner werden!



In Verler fehlen moderne gastronomische Angebote.

Angebote für modernes Arbeiten wären für junge Menschen sehr interessant.



2

**BE-  
STAND**



# 2.1 STATUS QUO

## DER MARKTPLATZ IN DER ORTSMITTE VERL

Bei allen Fragen, die die Entwicklung des neuen Marktplatzes in Verl aufwirft, ist eines sicher: Die Zukunft des Platzes in der Ortsmitte an der Bahnhofstraße wird mehr denn je von Fragen der Qualität und weniger der Quantität bestimmt. Basis jeder Auseinandersetzung mit zukünftigen Entwicklungen ist die Betrachtung des Status quo sowie die Diskussion und Bewertung des vorhandenen Nutzungsspektrums, der gegebenen räumlichen Strukturen und Verflechtungen sowie der vorhandenen Planungsvorgaben. Dabei darf der Fokus nicht allein auf dem Marktplatz liegen. Denn ausgehend von bereits getätigten sowie anstehenden Entwicklungsimpulsen im direkten Umfeld, ermöglicht sich für den Marktplatz, aber auch gesamtstädtisch, ein besonderes Entwicklungspotenzial.

Erst auf dieser Grundlage lässt sich ein zielorientiertes Nutzungskonzept für den Marktplatz in Verl erstellen, welches sich künftigen Herausforderungen annimmt und die Entwicklungschancen sinnvoll nutzt.

Die hier vorliegende Aufnahme des Status quo erzeugt eine zielorientierte Auseinandersetzung mit den stadträumlichen Gegebenheiten der Ortsmitte und dem Marktplatz und verdeutlicht deren gegenseitigen Zusammenhänge und Abhängigkeiten. Die Auseinandersetzung des Gegebenen ist gleichermaßen Grundlage des durchgeführten dialogorientierten Planungsprozesses - insbesondere des #1 Ideenmarktes.

Aus dieser Vorgehensweise zeichnen sich sowohl übergeordnete Leitlinien als auch Entwicklungskorridore ab, die sich im weiteren Dialog diskutieren lassen. Daraus lässt sich letztendlich das ganzheitliche Nutzungskonzept für den Marktplatz ableiten.

## BISHERIGE PLANUNGEN

- Verkehrsentwicklungsplan 2005-2020 (Juli 2008)
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl (Juli 2009)
- Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl (Januar 2013)
- Hist. Stadtrundgang Verl (Januar 2013)
- Gutachten zur ÖPNV-Ergänzung für die Stadt Verl (Oktober 2017)
- Entwicklungskonzept Verl 2030 (Juli 2018)
- Leistungsbeschreibung zur Erstellung eines Denkmalpflegeplans für die Stadt Verl (Januar 2022)
- Multimodales Mobilitätskonzept / Teilkonzept Mobilstationen (Februar 2022/aktuell)
- Integriertes Mobilitätskonzept für die Stadt Verl (April 2022/aktuell)
- Veranstaltungskalender
- Historische Luftbilder
- Radwegenetz
- weitere



**PLANUNGSDOKUMENTE  
DER STADT VERL**





# MARKTPLATZ

Der Marktplatz in der Ortsmitte Verl





# WELCHE ROLLE SPIELT DER MARKTPLATZ IN VERL?

Der dialogorientierte Planungsprozess, die Auseinandersetzung mit dem Status Quo und das Nutzungskonzept werden seit Prozessbeginn von folgenden Navigationsfragen begleitet:

Welche der heutigen  
NUTZUNGEN haben eine  
ZUKUNFT und welche sind  
für die LEBENSQUALITÄT in  
Verl wichtig?

?

Wie kann sich  
der Marktplatz als NEUES  
STÜCK STADT in das Umfeld  
einbinden, ohne in Konkurrenz  
zu vorhandenen Nutzungen zu  
stehen? Oder soll der  
Marktplatz Konkurrenz  
werden?

?

Welche neuen  
NUTZUNGEN bedarf es  
und wie können sie sich am  
Marktplatz inklusive der  
aktuellen und künftigen Ent-  
wicklungen in das Umfeld  
einfügen?

Wie können die  
neuen Entwicklungen  
am Marktplatz auch  
IMPULSWIRKUNG für  
das Umfeld haben?

Welche  
WEGEVERBINDUNGEN sind  
prägend oder müssen  
mehr Berücksichtigung  
finden? Woran wird sich  
der Marktplatz orientieren  
müssen?

?

?

Welche aktuellen  
THEMEN und TRENDS  
der Stadtentwicklung  
soll der Marktplatz in Verl  
berücksichtigen?

?

# PROJEKTE AUS DEM STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLAN ORTSMITTE VERL UND LAUFENDE PROJEKTE

Die Entwicklung des Marktplatzes in Verl beginnt nicht bei Null. Der Baustein Marktplatz ist einer von sieben Planungsbereichen der Ortsmitte, die im Rahmenplan von 2013 herausgearbeitet wurden. Der Rahmenplan definiert im wesentlichen eine Nord-Süd-Achse (Hauptstraße und Bahnhofstraße), an der sich die stadträumlichen, attraktiven Plätze befinden und die Ost-West-Achse (Gütersloher Straße und Paderborner Straße), als durchgängige Allee mit beidseitigen großzügigen Gehwegen als Fußgängerbereichen. Für jeden dieser Planungsbereiche werden Entwicklungsmaßnahmen definiert und beschrieben.

Bis heute (März 2023) sind die meisten dieser Projekte und Maßnahmen umgesetzt worden - beispielsweise die Umgestaltung und Aufwertung der Gütersloher Straße und der Paderborner Straße, die Aufwertung des Denkmalplatzes, die Ausgestaltung Bürmsche Wiese oder auch die Parkplatzgestaltung des Rathauses. Die Sanierung und Nachnutzung der Dorfmühle an der Hauptstraße befindet sich derzeit in der Planung. Die Entwicklung des Marktplatzes ist somit der letzte Entwicklungsschwerpunkt des Rahmenplans.

Neben dem Marktplatz zählt die Sanierung und Erweiterung der Gesamtschule und der Neubau des Hallenbades des Schulzentrums an der Sankt-Anna-Straße zu den weiteren wichtigen Stadtentwicklungsprojekten der nächsten Monate.

Der Übersichtsplan skizziert grob die Bereiche der sieben Planungsbereiche des Rahmenplans Ortsmitte sowie das Projekt im Bereich des Schulzentrums.

## SIEBEN PLANUNGSBEREICHE

- Dorfmühle
- Kirchplatz St. Anna
- Denkmalplatz
- Bürmsche Wiese und Bereich Rathaus
- Anger / Delphos Platz
- Marktplatz
- Bühlbusch

## AKTUELLE PROJEKTE

- Sanierung und Erweiterung der Grundschule und Neubau Hallenbad



**Sanierung, Erweiterung  
Gesamtschule und Neubau Hallenbad**

Gesamtschule

Neubau Hallenbad

DORFMÜHLE

KIRCHPLATZ ST. ANNA

DENKMALPLATZ

BÜRMSCHE WIESE

DELPHOS PLATZ

MARKTPLATZ

BÜHLBUSCH





# HISTORISCHER STADTRUNDGANG UND DENKMÄLER

Der Heimatverein der Stadt Verl initiiert seit Abschluss des Städtebaulichen Rahmenplans von 2013 einen historischen Stadtrundgang durch die Ortsmitte. Zu den 16 Stationen - besondere Bauwerke und / oder Freiflächen - mit Informationen zur Stadtgeschichte und zum jeweiligen Standort sind bis heute acht weitere Stationen in den Rundgang aufgenommen worden. Informationstafeln oder -stelen waren Teil des Möblierungskonzepts des Rahmenplans. Ebenso bestand die Idee zur Etablierung eines Audioguides als Teil einer City-App. Beides ist bis heute aber noch nicht vollständig umgesetzt.

Beginn und Ende des Rundgangs ist der Kirchplatz der Pfarrkirche St. Anna und das dortige Heimathaus. Der mittels „Lückenschlüssen“ im vorhandenen Wegenetz inszenierte Rundgang liegt wie eine Perlenkette in der Ortsmitte und verknüpft die besonderen Aufenthaltsbereiche und integrierten Attraktoren und erhöht die Qualität des kulturellen Gemeinschaftslebens. Der Marktplatz ist als zehnte Station in den Rundgang eingebunden.

Die Stadt Verl hat 69 eingetragene Denkmäler in der Denkmalliste (Stand: März 2023). Darüber hinaus lässt die Stadt Verl derzeit einen Denkmalpflegeplan gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW erstellen, um die vorhandenen Denkmäler der Stadt zu schützen, zu pflegen und weitere schutzwürdige Objekte zu ermitteln.

Der Übersichtsplan skizziert den historischen Stadtrundgang mit seinen jeweiligen Stationen und ergänzt, farbig flächig hervorgehoben, die in der Ortsmitte liegenden Baudenkmäler. Neben den Bauwerken zählen beispielsweise auch die Figur „Brückenheiliger Johannes von Nepomuk“ an der Hauptstraße oder auch die Figur der „Spinnerin“ am Dr. Borgmann Platz.

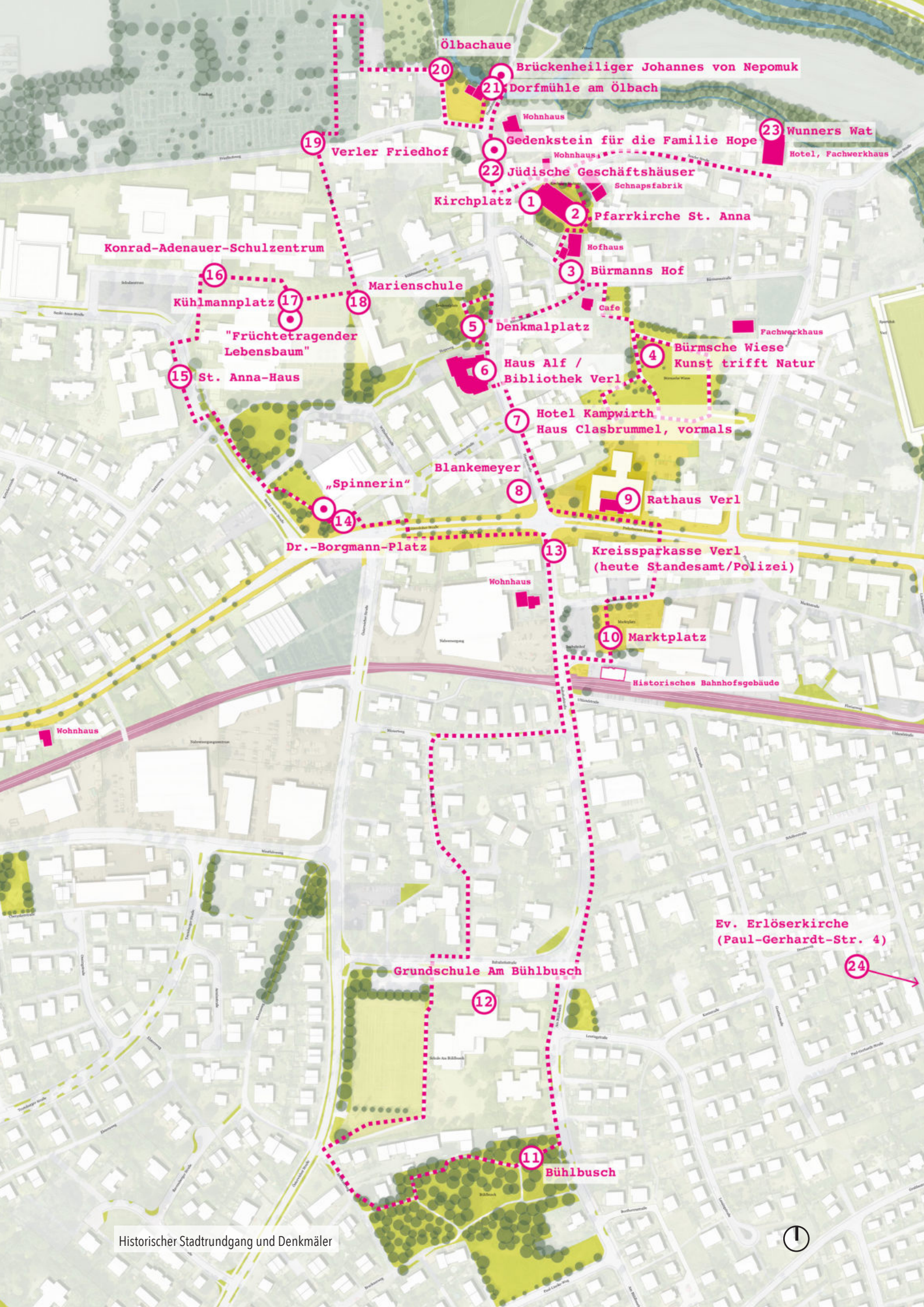
## 16 STATIONEN

- Kirchplatz Verl (opt. Stele)
- Pfarrkirche St. Anna (opt. Stele)
- Hof Bürmann (opt. Stele)
- Denkmalplatz (opt. Stele)
- Haus Alf/Bibliothek (opt. Informationstafel)
- Hotel Kampwirth (opt. Informationstafel)
- Rathaus Verl (opt. Stele)
- Marktplatz (opt. Stele)
- Bühlbusch (opt. Informationstafel)
- Dr. Borgmann Platz (opt. Stele)
- St. Anna-Haus (opt. Informationstafel)
- Kühlmannplatz (opt. Stele)
- Verler Friedhof (opt. Informationstafel)
- Ölbachau (opt. Informationstafel)
- Dorfmühle am Ölbachau (opt. Stele)
- Haus Schmalenstroer/Jüdische Geschäftshäuser (opt. Informationstafel)

## WEITERE STATIONEN, DIE NACH DER ERSTELLUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS BIS 2023 HINZUGEKOMMEN SIND

- Bürmsche Wiese – Kunst trifft Natur
- Haus Blankemeyer (Hauptstraße 5)
- Grundschule am Bühlbusch
- Kreissparkasse Verl (heute Standesamt/Polizei; Ecke Bahnhofstraße/ Paderborner Straße)
- Konrad-Adenauer-Schulzentrum
- Marienschule
- Landhotel Altdeutsche/WunnersWat
- Ev. Erlöserkirche (Paul-Gerhardt-Str. 4)





Ölbachau

Brückenheiliger Johannes von Nepomuk

Dorfmühle am Ölba

Wunners Wat

Hotel, Fachwerkhaus

Gedenkstein für die Familie Hope

Jüdische Geschäftshäuser

Kirchplatz

Pfarrkirche St. Anna

Konrad-Adenauer-Schulzentrum

Kühlmannplatz

Marienschule

"Früchtetragender Lebensbaum"

St. Anna-Haus

Denkmalplatz

Haus Alf / Bibliothek Verl

Bürmsche Wiese

Kunst trifft Natur

Hotel Kampwirth

Haus Clasbrummel, vormal

Blankemeyer

"Spinnerin"

Rathaus Verl

Dr.-Borgmann-Platz

Kreissparkasse Verl  
(heute Standesamt/Polizei)

Marktplatz

Historisches Bahnhofsgebäude

Ev. Erlöserkirche  
(Paul-Gerhardt-Str. 4)

Grundschule Am Bühlbusch

Bühlbusch





## ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH UND NUTZUNGEN

Der in der Ortsmitte ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen sowie der stadtübergreifenden Versorgung. Zudem sorgen die Angebote für eine hohe Besucherfrequenz, Lebendigkeit und Attraktivität in der Ortsmitte. Der Umgriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist etwa 20 Hektar groß.

Die höchste Einzelhandelsdichte - meist mit inhabergeführten Geschäften - besteht entlang der Gütersloher Straße, der Paderborner Straße, der Hauptstraße und der Wilhelmstraße. Südlich der Bahntrasse an der Österwieher Straße konzentrieren sich großformatige Einzelhandelsnutzungen, sogenannte Magnetbetriebe. Ebenso befinden sich rund um den Marktplatz einige großformatige Angebote, dazu zählen das Marktcenter, der Raiffeisen-Markt und die Firma Beckhoff Technik und Design.

Die Einzelhandelsdichte nimmt im Bereich der nördlichen Hauptstraße, im Bereich St. Anna Pfarrkirche und der Sender Straße, aber auch im Bereich der Bahnhofstraße ab.

Insgesamt lässt sich in der Ortsmitte kaum Leerstand verzeichnen. Allerdings ist der Leerstand im Gebäude Hauptstraße 5 am Knotenpunkt mit der Gütersloher Straße und Paderborner Straße stadträumlich am auffälligsten. Hierüber bestehen wesentliche Verbindungen zum Marktplatz.

Ebenso sind verschiedene kleinteilige Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich entlang der Gütersloher Straße und der Paderborner Straße zu verzeichnen.

Bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 wurde festgehalten, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen, die Einzelhandelsnut-

zungen im Inneren des Versorgungsbereichs zu intensivieren und den Aufbau von Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und sonstigen zentralen Einrichtungen zu stärken. Denn die Ortsmitte ist nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sie soll auch „Einkaufszentrum“, „Erlebniswelt“ und „Kultureller Lebensraum“ sowie Wohnort sein.

Der Übersichtsplan zeigt den Umgriff des Zentralen Versorgungsbereichs und skizziert gebäudebezogen die jeweiligen Nutzungsschwerpunkte. Unterschieden wird zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels, öffentliche Einrichtungen, kulturellen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen, Feuerwehr und Leerstand.

### EINZELHANDELSDICHTEN / TEILBEREICHE

- Hohe Dichte: Gütersloher Straße / Paderborner Straße, Österwieher Straße
- Hohe / Mittlere Dichte: Dorfkern / Hauptstraße / Wilhelmstraße
- Geringe Dichte: Bereich nördliche Hauptstraße, Sender Straße, Bahnhofstraße

### NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Hotels
- Öffentliche Einrichtungen
- Kulturelle, Soziale, Kirchliche Einrichtungen
- Feuerwehr
- Leerstand



**ABGRENZUNG  
ZENTRALER  
VERSORGBEREICH**





# VERANSTALTUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Verl ist geprägt von einem hochwertigen und breit gefächerten Kulturangebot. Die Ortsmitte bietet vielfältige Veranstaltungen und große Events, die zur Stärkung des innerstädtischen Kultur-, Bildungs- und Freizeitstandorts beitragen und der Stadt über ihre Grenzen hinaus Ansehen verleihen.

Insbesondere Veranstaltungen im öffentlichen Raum entfalten große Anziehungskraft sowohl auf die Bevölkerung als auch auf die Besucherinnen und Besucher der Stadt. Kleine und große Formate, vom kleinem Straßenfest bis hin zur Großveranstaltung, bespielen die gesamte Ortsmitte. Veranstaltungen wie das Volksfest, beziehungsweise die Kirmes Verler Leben, das Weinfest, verkaufsoffene Sonntage, die Schützenfeste oder Sportveranstaltungen locken jährlich viele Menschen in die Stadt zu den zentralen öffentlichen Freiflächen und Plätzen. Diese Veranstaltungen beleben die Ortsmitte, führen jedoch auch zu einer (temporären) „Besetzung“ von Stadträumen mit bestimmten Nutzungen. Daher wird seitens der Stadt Verl auf eine ausgewogene und organisierte Mehrfachnutzung von öffentlichen Räumen geachtet.

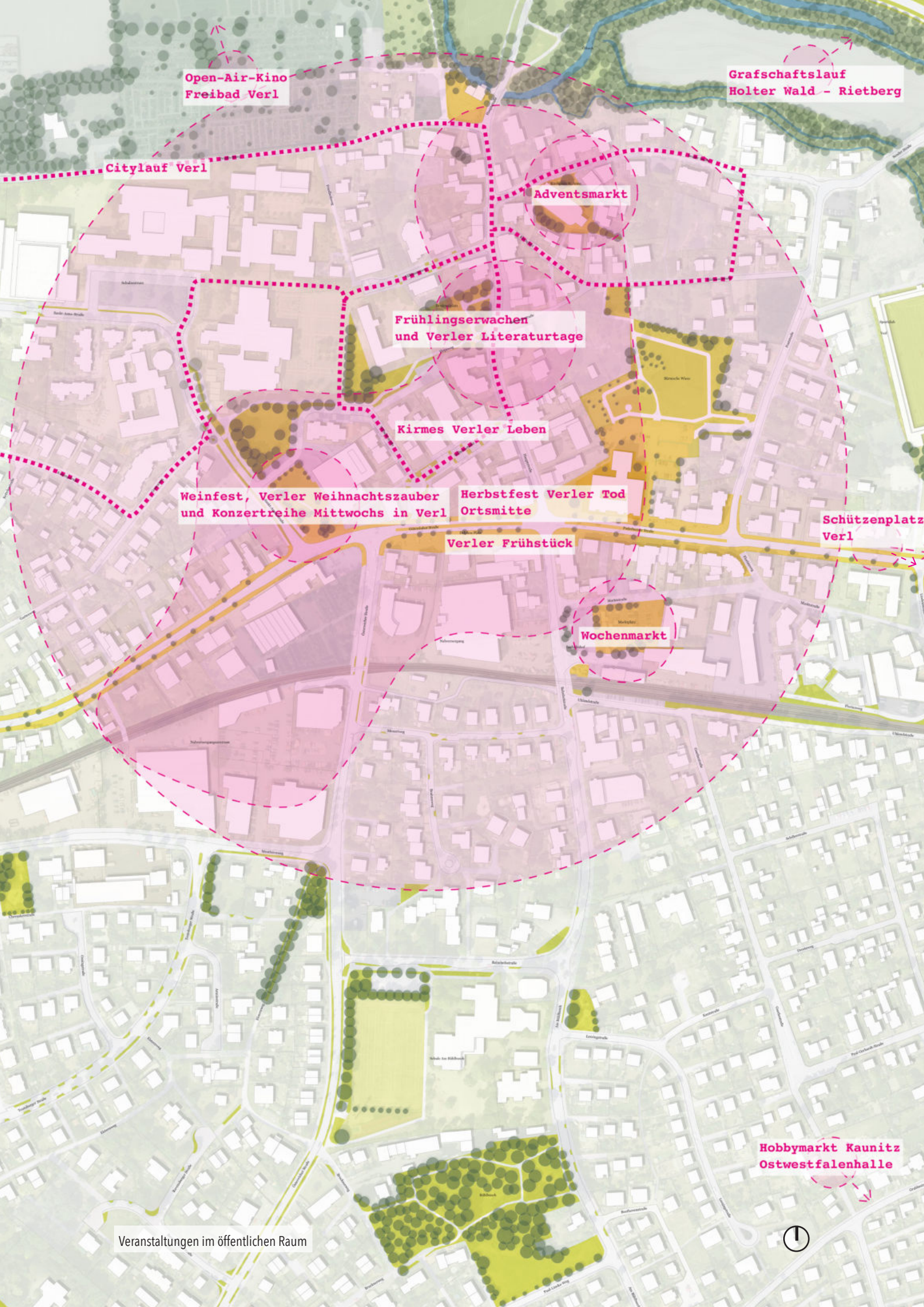
Auf dem Marktplatz wird einmal pro Woche der Wochenmarkt durchgeführt.

Der Übersichtsplan zeigt die Veranstaltungen und Events sowie deren räumliche Auswirkungen in der Ortsmitte.

## EVENTS

- Frühlingserwachen, Ende März
- Weinfest, Mitte Mai
- Verler Frühstück, Mai (alle 2 Jahre)
- Konzertreihe „Mittwochs in Verl“, 3 x in der Regel in den Sommerferien
- Grafenschaftslauf, Ende August
- Schützenfeste (2x Verl, 1x Kaunitz, 1x Sürenheide), Juni - August
- Feuerwehrfest Kaunitz, Ostersonntag
- Open-Air-Kino, Juli / August
- Kirmes Verler Leben, 1. Wochenende im September
- Weltkindertag, September
- Verler Citylauf, 2. Oktober
- Verler Tod, 4. Sonntag im Oktober
- Verler Literaturtage, November
- Adventsmarkt, 1. Adventswochenende
- Verler Weihnachtszauber, 4. Adventswochenende
- Hobbymarkt Kaunitz, ganzjährig, an jedem Samstag im Monat
- Wochenmarkt, wöchentlich





Open-Air-Kino  
Freibad Verl

Grafchaftslauf  
Holter Wald - Rietberg

Citylauf Verl

Adventsmarkt

Frühlingserwachen  
und Verler Literaturtage

Kirmes Verler Leben

Weinfest, Verler Weihnachtszauber  
und Konzertreihe Mittwochs in Verl

Herbstfest Verler Tod  
Ortsmitte

Verler Frühstück

Schützenplatz  
Verl

Wochenmarkt

Hobymarkt Kaunitz  
Ostwestfalenhalle

Veranstaltungen im öffentlichen Raum





## ERREICHBARKEIT, ÖPNV UND SPNV

Marktstraße und Bahnhofsstraße binden den Marktplatz an das weitere Verkehrsnetz an. Die Marktstraße ist die wichtige Erschließungsstraße für die dort angrenzenden Nutzungen.

Der Marktplatz ist gleichzeitig auch Busbahnhof und daher sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden und gewährleistet eine Verbindung über Verl hinaus nach Gütersloh, Bielefeld, Schloß Holte und Hövelhof. Alle Buslinien fahren den Marktplatz über den Knotenpunkt Gütersloher Straße, Paderborner Straße, Hauptstraße und Bahnhofstraße an. Nach Überprüfung der Haltestellenerreichbarkeit mittels eines 300 Metern Radius lässt sich festhalten, dass keine unterversorgten Bereiche in der Ortsmitte bestehen. Lediglich für die Bereiche Mühltenterrassen / Dorfmühle lässt sich eine fußläufige Distanz von etwa 350 bis 400 Meter bis zum Busbahnhof festhalten.

Die Stadt Verl hat sich bereits für eine Schnellbusverbindung nach Bielefeld ausgesprochen. Des Weiteren wird eine Regionalbusverbindung nach Rietberg geprüft. Im Jahr 2023 schafft die Stadt ein On-Demand-Angebot in Form des ÖPNV-Taxi für die Gesamtstadt.

Mit der TWE-Reaktivierung im Jahr 2025 steht eine neue, für die Gesamtstadt wichtige Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr mit einem Haltepunkt am Verler Bahnhof bzw. am Marktplatz und einem weiteren Haltepunkt im westlichen Stadtgebiet an der Eiserstraße an. Die Planungen und Abstimmungen erfolgen mit dem Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL) als zuständige Aufgabenträger für den SPNV (Schienenpersonennahverkehr) in Westfalen und der Teutoburger Wald Eisenbahn GmbH (TWE GmbH) als Eigentümer der Bahnstrecke. Das Planfeststellungsverfahren für die Strecke von Harse-

winkel über Gütersloh nach Verl soll Mitte 2023 starten. Die Planung, exakte Lage und Gestaltung der zu errichtenden Bahnsteige - Mittelbahnsteig oder Seitenbahnsteig - sowie die passgenaue Anbindung der Zuwegungen an beziehungsweise über den Marktplatz sind noch zu klären. Eine mögliche SPNV-Reaktivierung Verl bis Hövelhof steht unter dem Vorbehalt einer durch den NWL zu tätigen Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Der Übersichtsplan skizziert den Verlauf der Buslinien, den Haltestellen und deren Einzugsbereiche. Der Schienenpersonennahverkehr hält künftig am Marktplatz, beziehungsweise dem Verler Bahnhof.

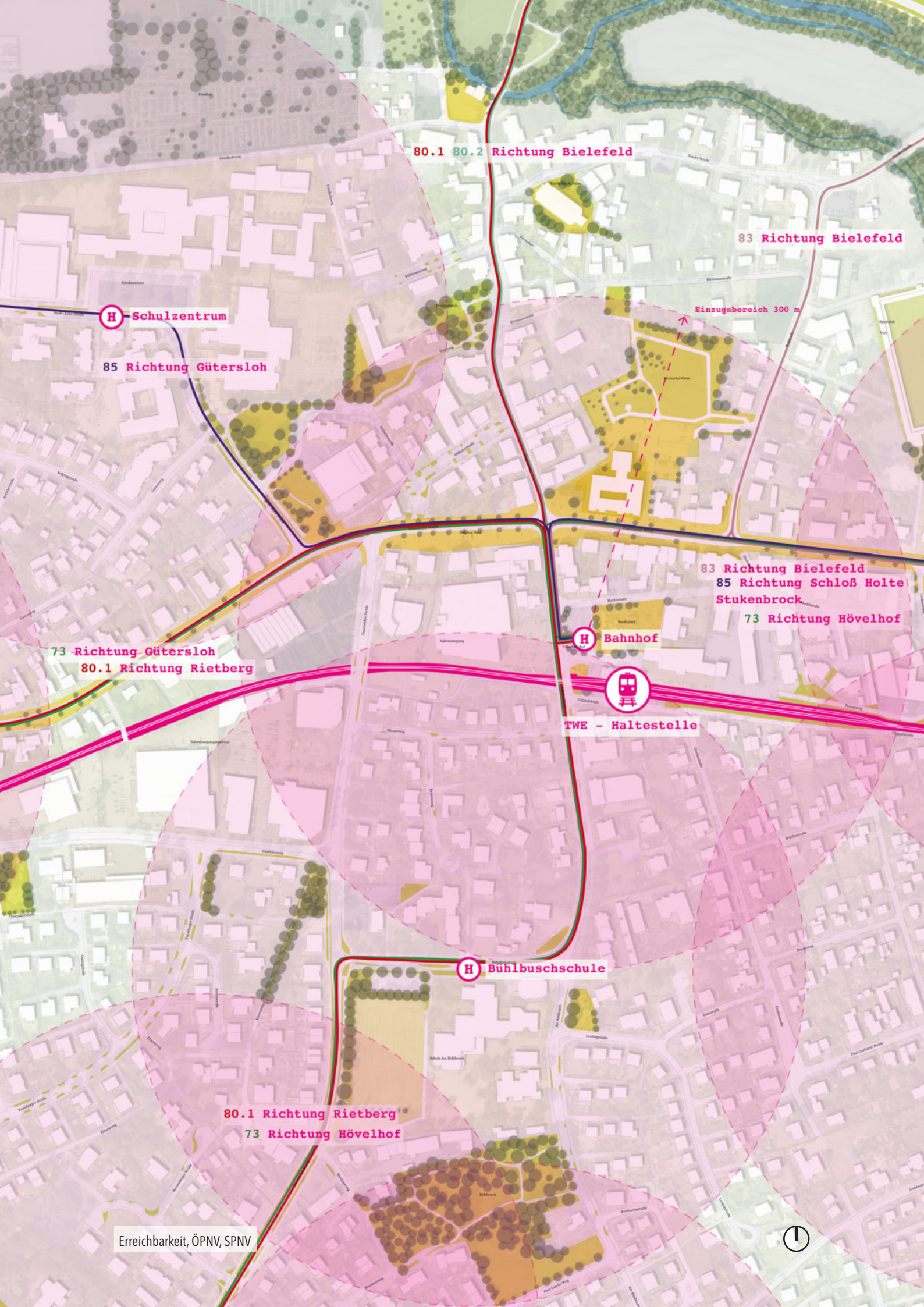
### BUSLINIENANGEBOT

- Öffentliches Liniennetz, Buslinien: 73, 73.2, 73.3, 75, 80.1, 80.2, 83, 85, 85.1; Zielorte: Gütersloh, Bielefeld, Schloß Holte, Hövelhof
- Schnellbus nach Bielefeld (in Planung)
- Regionalbus nach Rietberg (wird geprüft)
- ÖPNV-Taxi als On-Demand-Angebot (2023)

### BAHNLINIENANGEBOT

- TWE-Reaktivierung, voraussichtlich ab Ende 2025, Strecke: Harsewinkel, Gütersloh, Verl





80.1 80.2 Richtung Bielefeld

83 Richtung Bielefeld

H Schulzentrum

Einzugsbereich 300 m

85 Richtung Gütersloh

83 Richtung Bielefeld  
85 Richtung Schloß Holte  
Stukenbrock

73 Richtung Hövelhof

73 Richtung Gütersloh  
80.1 Richtung Rietberg

H Bahnhof



TWE - Haltestelle

H Bühlbuschschule

80.1 Richtung Rietberg  
73 Richtung Hövelhof

Erreichbarkeit, ÖPNV, SPNV





# WEGEVERBINDUNGEN UND ÜBERGEORDNETE RADWEGE

Neben den klassischen Fuß- und Radwegen entlang der Straßenräume besteht in der Ortsmitte Verl für zu Fuß gehende und Rad fahrende Menschen ein öffentliches Wegenetz. Über dieses feinmaschig ausgebaute Netz werden die einzelnen Funktionen und öffentliche Bereiche miteinander verbunden: Das Freibad, der Ölbach und der Verler Friedhof sowie das Schulzentrum mit der Hauptstraße in der Ortsmitte, der Dr. Borgmann-Platz mit dem Denkmalplatz, die St. Anna Pfarrkirche über den Bereich Bürmsche Wiese und dem Rathaus, den Delphosplatz und den Marktplatz und der Marktplatz wiederum mit dem Nahversorgungszentrum an der Österwieher Straße. Neben der Funktion der Verknüpfung liegen innerhalb dieser Verbindungen öffentliche Freiräume mit besonderer und jeweils ganz eigener Aufenthaltsqualität.

Mit der Umgestaltung der Gütersloher Straße und Paderborner Straße (basierend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan Ortsmitte Verl von 2013) erfolgte die Minderung der trennenden Wirkung. Im Bereich der Knotenpunkte mit der Hauptstraße und der Bahnhofstraße sowie der Österwieher Straße und der Sankt-Anna-Straße sind Lichtsignalanlagen für alle am Verkehr teilnehmenden installiert. In den weiteren Straßenraumsegmenten sind barrierefreie Mittelinseln integriert. Dennoch werden die beiden stark befahrenen Straßen in der Verler Ortsdurchfahrt in Teilbereichen weiterhin als Barriere und Trennung wahrgenommen.

Durch die Ortsmitte verläuft ein übergeordneter Radweg des Radverkehrsnetzes NRW. Die Strecke führt in der Ortsmitte ausgehend vom Westfalenweg entlang der Österwieher Straße, Gütersloher Straße, Paderborner Straße in die Poststraße und knüpft dort an das Freizeitradwegenetz Europaradweg R1 an.

Das Teilstück des Europaradwegs von Schloß Holte-Stukenbrock über Verl nach Rietberg verläuft nördlich der Ortsmitte entlang der Sender Straße über die Hauptstraße in den Friedhofsweg. In Teilen ist dieser Abschnitt gleichzusetzen mit der Radroute „Auf den Spuren der Sennebäche“.

Der Übersichtsplan skizziert den Verlauf des besonderen öffentlichen Wegenetzes und der Radwegeverbindungen.

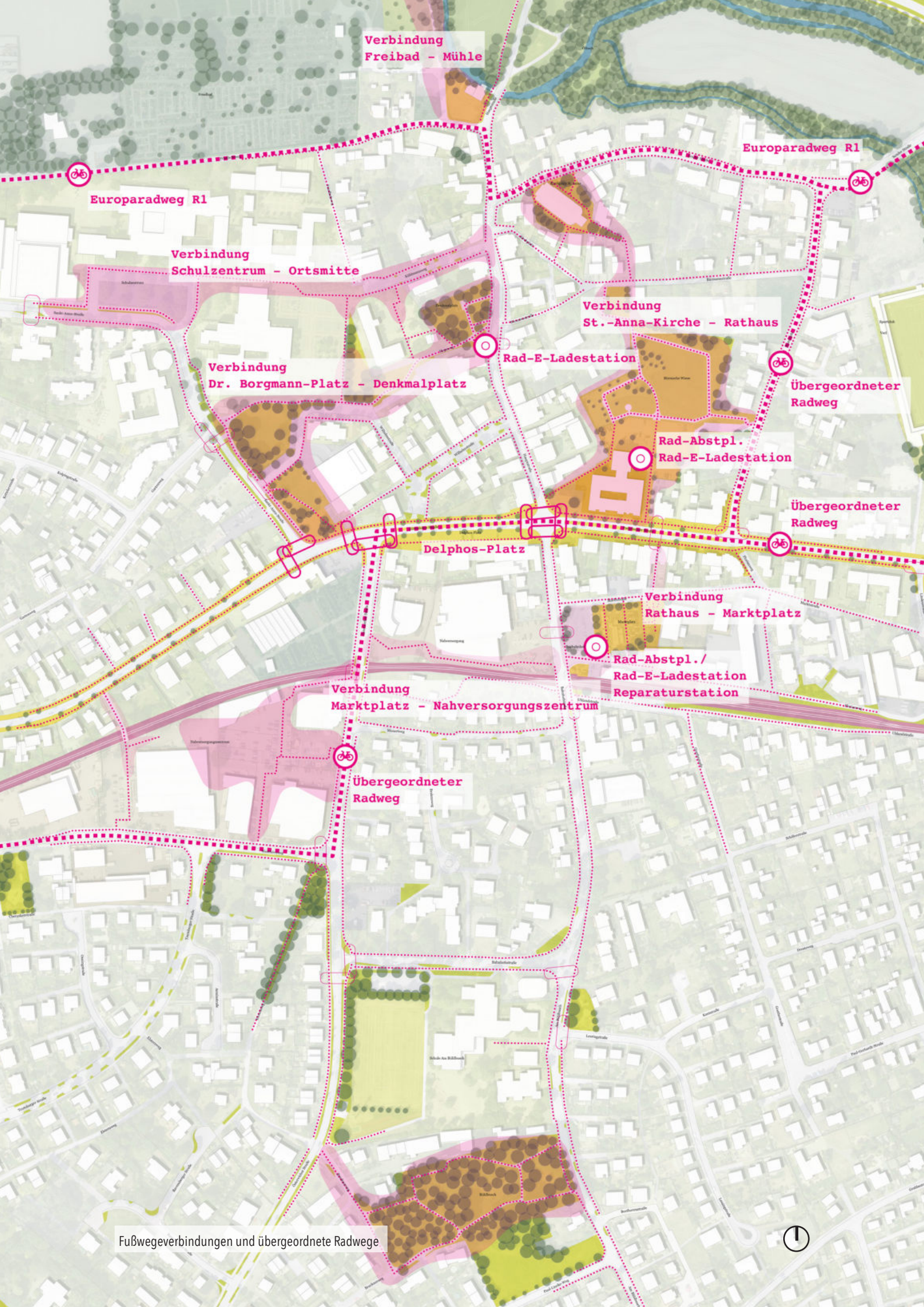
## BESONDERE WEGEVERBINDUNGEN

- Freibad, Friedhof, Ölbach, Dorfmühle - Ortsmitte
- Schulzentrum - Ortsmitte
- Dr. Borgmann-Platz - Denkmalplatz
- St. Anna Pfarrkirche - Rathaus
- Rathaus - Delphosplatz - Marktplatz
- Marktplatz - Nahversorgungszentrum

## RADWEGEVERBINDUNGEN

- Europaradweg R1, teilweise gleich mit Route: „Auf den Spuren der Sennebäche“
- St.-Anna-Route (Rundtour um Verl - nicht abgebildet)
- Radverkehrsnetz NRW / übergeordneter Radweg Westfalenweg, Österwieher Straße und Gütersloher Straße, Paderborner Straße, Poststraße





Verbindung  
Freibad - Mühle

Europaradweg R1

Europaradweg R1

Verbindung  
Schulzentrum - Ortsmitte

Verbindung  
St.-Anna-Kirche - Rathaus

Verbindung  
Dr. Borgmann-Platz - Denkmalplatz

Rad-E-Ladestation

Übergeordneter  
Radweg

Rad-Abstpl.  
Rad-E-Ladestation

Übergeordneter  
Radweg

Delphos-Platz

Verbindung  
Rathaus - Marktplatz

Rad-Abstpl./  
Rad-E-Ladestation  
Reparaturstation

Verbindung  
Marktplatz - Nahversorgungszentrum

Übergeordneter  
Radweg





## 2.2 GESCHICHTLICHE PRÄGUNGEN

### DER MARKTPLATZ VON FRÜHER BIS HEUTE

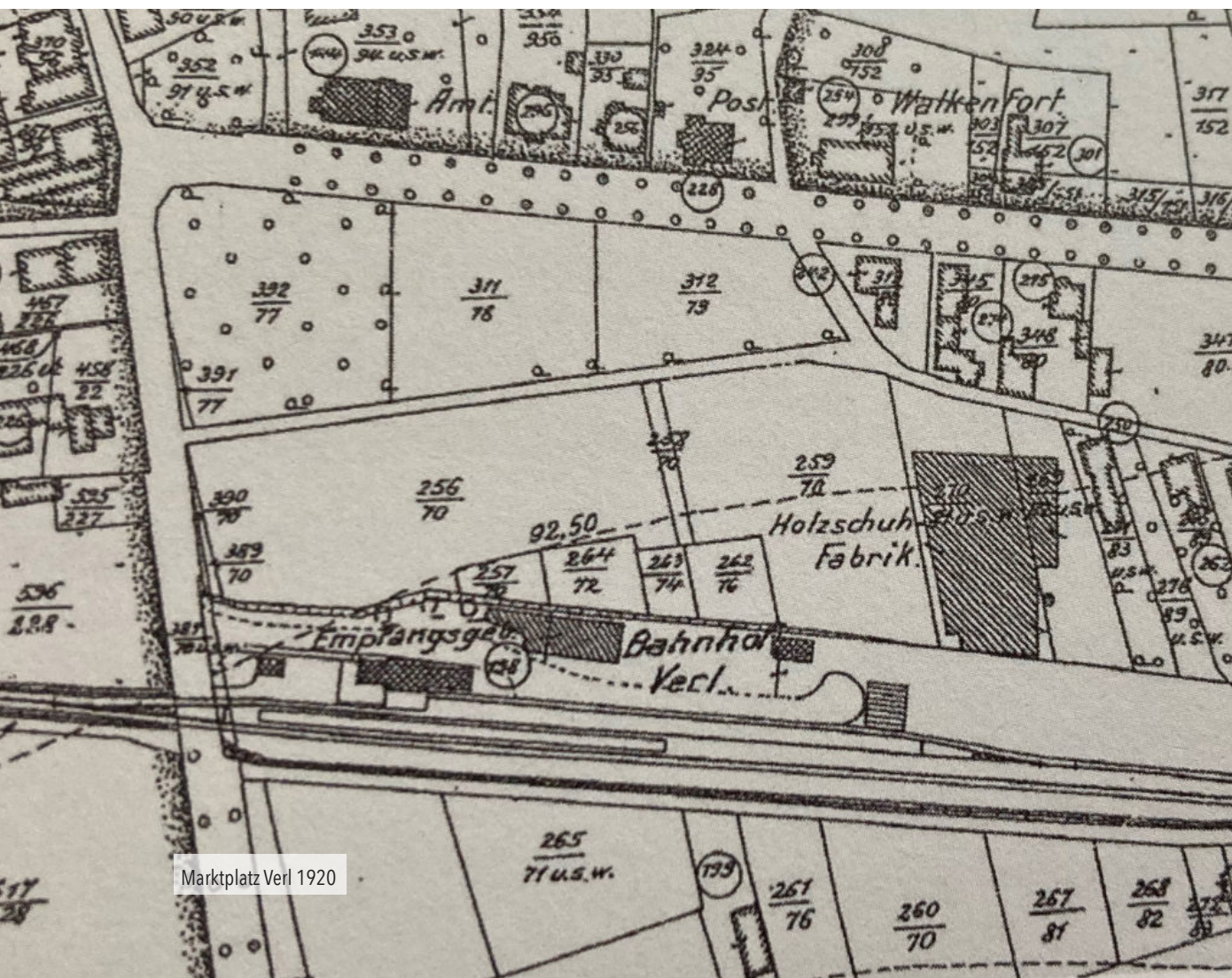
Die Ursprünge und Abgrenzungen des heutigen Marktplatzes in Verl reichen weit zurück. Während sich die Dorfmitte im 18. Jahrhundert um die St. Anna Pfarrkirche und dem Kirchring sowie in Nord-Süd-Richtung entlang der Hauptstraße weiter entwickelte, war der Marktplatz noch bis etwa Mitte des 19. Jahrhunderts weitgehend unbebaut.

Erst durch den Bau der Teutoburger-Wald-Eisenbahn und den Anschluss an das Schienennetz mit dem Bahnhof Verl um 1903 geschahen bedeutende und prägende Veränderungen auf dem damaligen „Verler Feld“. Neben der Beförderung von Menschen entstanden Vorteile für die Landwirtschaft, gewerbliche Betriebe und deren Gütern. Wichtige Bauwerke dieser Zeit sind das Bahn-

hofsgebäude und die heute unter Denkmalschutz stehende prächtige Villa an der Bahnhofsstraße. Nicht mehr vorhanden ist beispielsweise die Holzschuhfabrik Sinnerbrink, die etwa 1920 östlich des Bahnhofsgebäudes in Betrieb war. An dieser Stelle befindet sich heute das Feuerwehrgerätehaus.

Nach 1945 entwickelte sich die auch heute erkennbare geschlossene Bebauung mit Wohnungen und Geschäften auf privaten Grundstücken mit ihren Rückseiten nach Süden zum Marktplatz. Mit dem Ausbau der geradlinigen Ost-West-Verbindung Gütersloher Straße / Paderborner Straße um 1950 entstehen weitere Siedlungsbereiche entlang dieser Verbindungsstraßen.

Der Bereich vor dem Bahnhof, zu dieser Zeit als Sportplatz genutzt, wird etwa um 1951 seitens der Gemeinde Verl zum Marktplatz umfunktioniert.





Von 1954 bis 1967 fand dort noch das Volksfest Verler Leben statt. Zudem wurde die Fläche auch als öffentlicher Parkplatz genutzt. 1973 erfolgte die Einrichtung des Busbahnhofs mit Anbindung an die westlich, den Platz begrenzende, Bahnhofstraße, ehe 1978 die TWE ihren Bahnbetrieb einstellte. Seitdem ist die Bahntrasse nicht mehr in Gebrauch.

1979 entstand an der östlichen Seite des Marktplatzes das Postgebäude. Etwa Mitte der 1980er Jahre wurde der Platz neu gestaltet und mit Verbundsteinen befestigt. Seitdem findet dort der Wochenmarkt statt. Neben dem Bahnhofsgebäude und der alten Villa zählen das Postgebäude und das Gebäude des Raiffeisen-Marktes bis heute zu den prägenden Bauwerken.

Auch wenn sich das geschäftliche Zentrum von Verl nach und nach vom Dorfkern Richtung Süden über die Gütersloher Straße und Paderborner Straße bis zum Marktplatz verlagerte, hat sich in den letzten etwa dreißig Jahren der Marktplatz in seiner Nutzung, Gestalt und Form kaum verändert. Bauliche Entwicklungen haben eher in den Randbereichen stattgefunden. Dazu zählen das Marktcenter westlich der Bahnhofstraße, der Umbau und die Erweiterung des Rathauses an der Paderborner Straße oder auch die Gebäude der Feuerwehr am Florianweg.

*Die Informationen zu den geschichtlichen, stadträumlichen Prägungen basieren auf Ausführungen des Heimatvereins Verl und den historischen Karten, die im Serviceportal des Kreises Gütersloh unter <https://service.kreis-guetersloh.de> als Download zur Verfügung stehen.*



Marktplatz Verl 1964



Marktplatz Verl 1977-1980



Marktplatz Verl 1990



Marktplatz Verl 2020



# DER MARKTPLATZ UND SEIN UMFELD



Blumenhandel



Altes Bahnhofsgebäude



Anbau / Lager Bahnhofsgebäude



Platzfläche / Parkplätze



Andienung Postgebäude



Raiffeisen-Markt



Baumbestand Marktplatz



Radabstellplätze



Marktstraße



Alte Post



# IMPRESSIONEN



Bereich Bahnhofstraße



Durchgang Paderborner Straße



Durchgang vom Marktplatz zur Paderborner Straße



Bahnübergang Bahnhofstraße



Marktcener



Bahntrasse Richtung Westen



Bahntrasse Richtung Osten



Bahnhofstraße und ZOB



Florianweg



Kleiner Platz an der Bahnhofstraße

## 2.3 STADTRÄUMLICHE ORIENTIERUNGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 19 MARKTSTRASSE

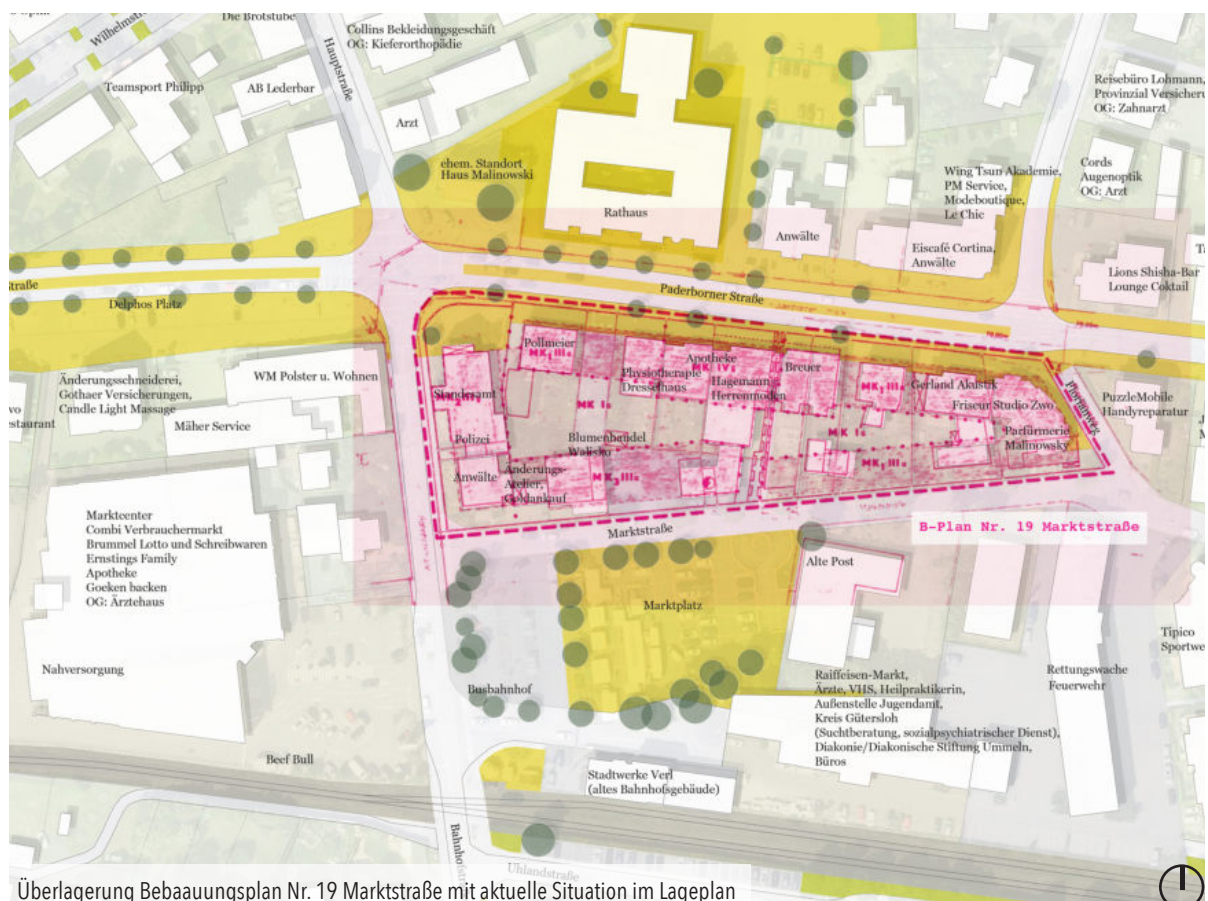
Für die Baugrundstücke zwischen Paderborner Straße und Marktstraße besteht geltendes Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 19 (1. Änderung: Marktstraße) aus dem Jahr 1998. Der gesamte Baublock entspricht der Nutzungskategorie Kerngebiet (MK). Zu den wichtigen Vorgaben zählen beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung mit einer teils offenen, teils geschlossenen Bauweise, ein umlaufendes Baufenster mit einer Blockrandbebauung mit mindestens drei Vollgeschossen, eine Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen oder auch des Maßes der Nutzung. Etwa in mittiger Lage ist mit der Festsetzung Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit eine Verbindung vom Marktplatz zur Paderborner Straße zwischen den Gebäuden Paderborner Straße 10 und 12 sichergestellt.

Von der Möglichkeit der Bebauung nördlich der Marktstraße ist bisher kein Gebrauch gemacht. Hier befinden sich seither die rückseitigen Grundstückszufahrten und Garagen der Gebäude entlang der Paderborner Straße. Gebäude mit Orientierung zum Marktplatz gibt es mit Ausnahme der kleineren Läden (Änderungsatelier und Blumengeschäft) nicht.

Der Übersichtsplan stellt eine Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 19 mit der aktuellen Liegenschaftskarte dar.

### WESENTLICHE VORGABEN

- Kerngebiet (MK)
- Festgelegte überbaubare Grundstücksfläche
- GRZ 1,0 / GFZ 3,0
- Teils offene, teils geschlossene Bauweise
- Mindestgeschosszahl III Vollgeschosse



Überlagerung Bebauungsplan Nr. 19 Marktstraße mit aktueller Situation im Lageplan



## RAUMWIRKUNGEN

Die wesentliche Raumbegrenzung erfährt der Markt- platz an seiner Ostseite. Hier definieren die prägen- den Gebäude der Post und des Raiffeisen-Marktes den derzeitigen Abschluss des Platzes. Das Bahnhofs- gebäude und die Bahnstrecke begrenzen die Platzflä- che nach Süden. Allerdings fehlt es dem Markt- platz an Raumwirkung im nördlichen Abschnitt, hier liegen die Grundstücks- und Gebäuderückseiten der Gebäu- de entlang der Paderborner Straße. Mit Ausnahme kleinerer Läden befinden sich hier keine weiteren Nutzungsangebote. Ebenso fehlt es an Raumwirkung im östlichen Abschnitt über den Bahnhof und die Bahnhofstraße hinaus. Das dort angrenzende Markt- center liegt wegen der vorgelagerten Parkplätze im hinteren Grundstücksbereich und bietet mit seinen Eingängen keine Adresse zum Markt- platz.

Zu den Gebäuden mit den höchsten Höhen zählen das Rathaus, das Gebäude Paderborner Straße 10,

die Feuerwehr, ein Teil des Raiffeisen-Marktes und Marktcenter mit seinem Parkdeck. Ein Großteil der Gebäude weist eine Drei- bis Viergeschossigkeit auf. Vor allem die rückseitigen Gebäude und Gebäudean- bauten besitzen eine nur geringe Höhe von ein bis zwei Geschossen.

Mit der im Übersichtsplan skizzierten 12.000 Quad- ratmeter großen Fläche wird deutlich, dass es nicht nur allein um die Gestaltung der Platzfläche, sondern um die Nutzung und Strukturierung des gesamten Stadtraumes geht.

## HÖHEN

- Akzente
- III-IV Geschosse
- I-II Geschosse
- Raumkanten
- Einsehbare Bereiche



## VORSCHLÄGE UND MASSNAHMEN AUS DEM RAHMENPLAN ORTSMITTE

Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan Ortsmitte Verl sind ganz konkret zahlreiche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen für die Entwicklung und Gestaltung des Marktplatzes bereits 2013 benannt. Auch wenn die Maßnahmen bis heute nicht umgesetzt wurden, dient das „alte“ Konzept weiterhin der Orientierung.

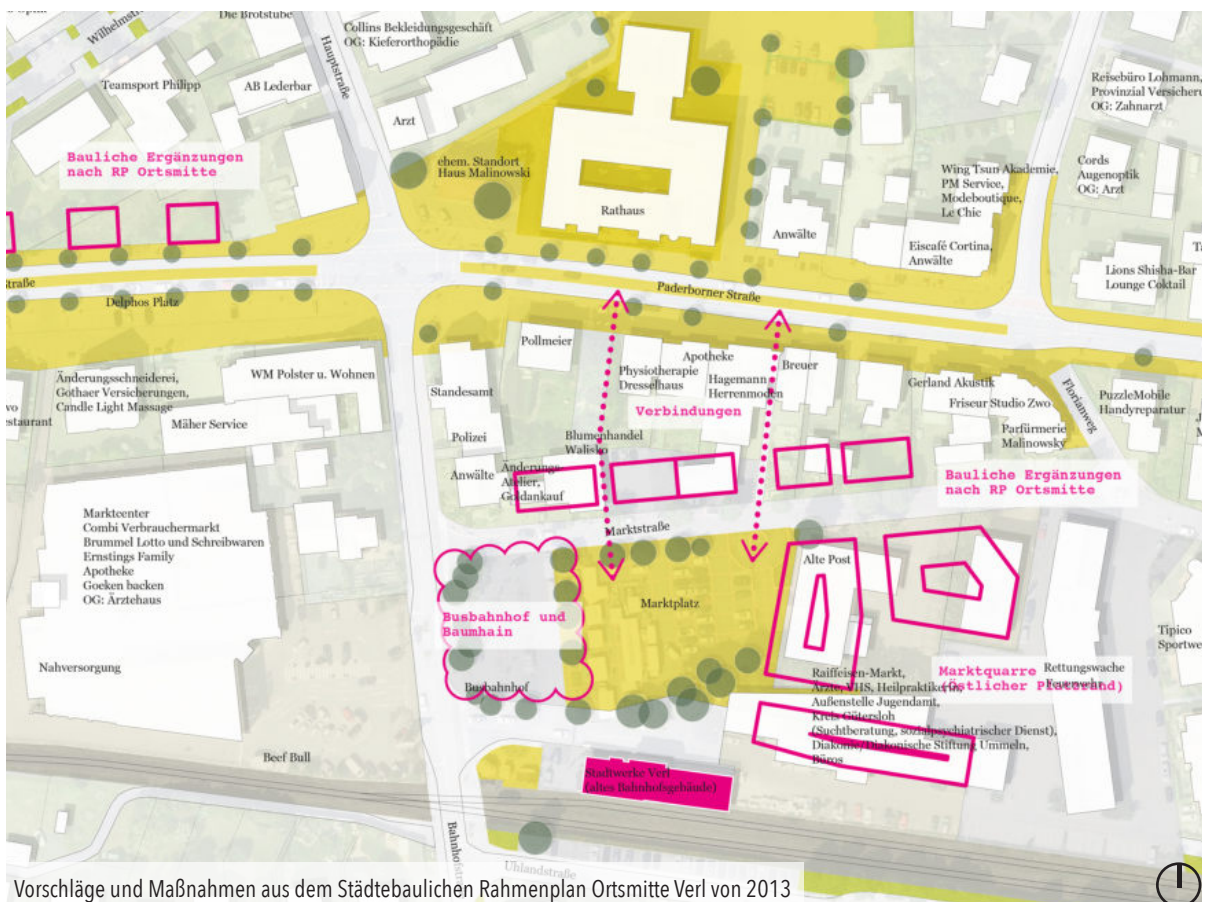
Das Konzept sieht die Entwicklung einer zentralen, neu gestalteten, freien Platzfläche sowie attraktive Anbindungen an die umgebenden Straßenräume vor. Im Kern definieren die neue Randbebauung nördlich der Marktstraße, die neue Bebauung eines Marktquarree am östlichen Platzrand, das alte Bahnhofsgebäude südlich des Platzes und der mit einem Baumdach versehene Busbahnhof im westlichen Abschnitt, die künftigen Raumkanten des

Marktplatzes. Die große Platzfläche ermöglicht es, sowohl den Wochenmarkt als auch Großveranstaltungen dort stattfinden zu lassen. Für die Nutzungen der neuen Gebäude, zugunsten einer lebendigen Platzfläche, werden verschiedene Vorschläge festgehalten.

Der Übersichtsplan skizziert die im Rahmenplan vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen.

## NUTZUNGSVORSCHLÄGE

- Marktstraße: Wohn- und Geschäftshäuser, EG: Einzelhandel, Gastronomie, Läden bis zur Paderborner Straße „durchgesteckt“, OG's: Wohnen und Büros
- Marktquarree: Besondere Nutzungen rund um einen Innenhof, Öffentliche Einrichtungen, z. B. Bibliothek, Mediothek, medizinisches Zentrum / Ärztehaus, Mietbüros, Start-up's



Vorschläge und Maßnahmen aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Ortsmitte Verl von 2013



## BAHNANBINDUNG UND MOBILITÄT

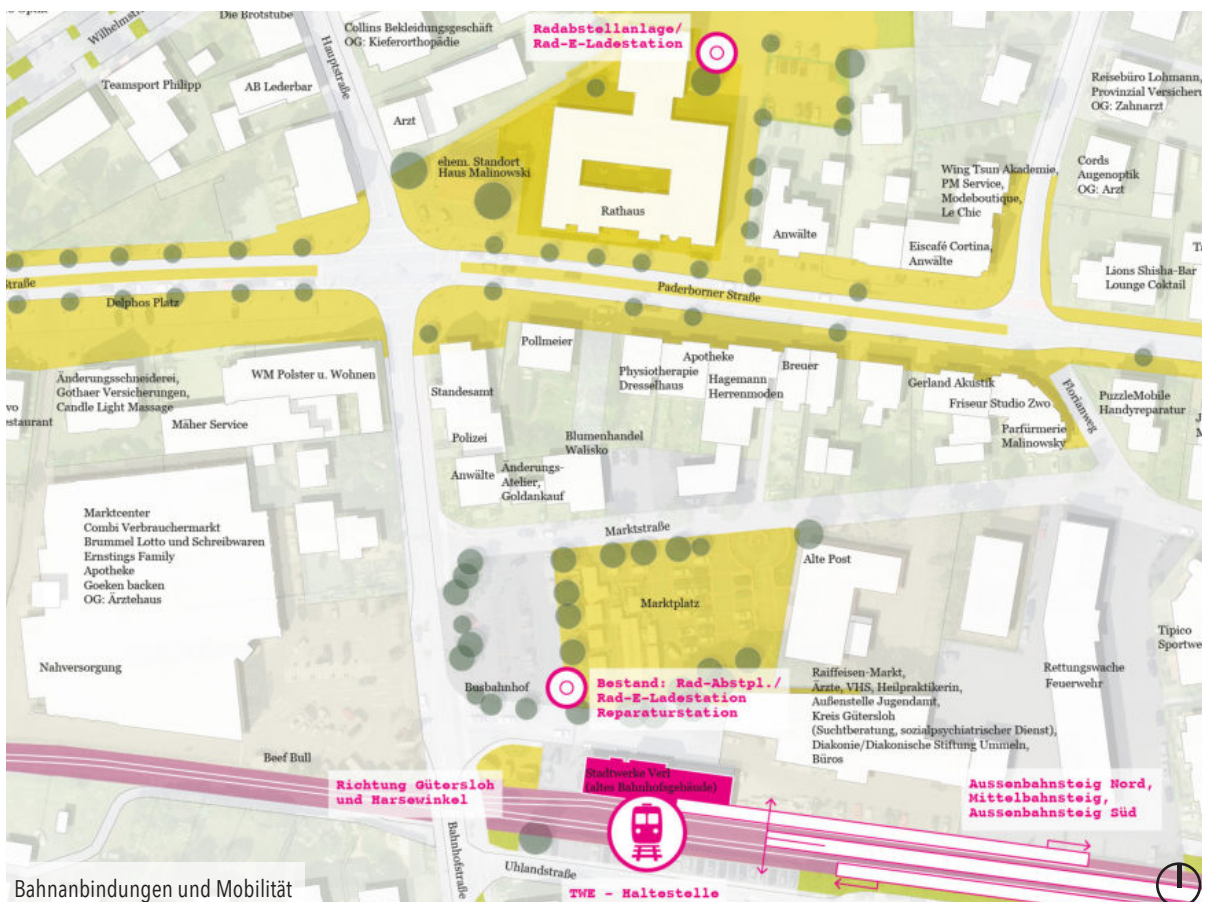
Mit der TWE-Reaktivierung erfolgt die Anbindung der Stadt Verl an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs. Neben der Klärung der Lage und Erreichbarkeit der Bahnsteige gibt es eine Reihe an wichtigen Orientierungen aus dem Multimodalen Mobilitätskonzept / Teilkonzept Mobilstationen, die es zu beachten gilt.

Dieses Konzept sieht eine Verknüpfung vieler Verkehrsmittel in einer Mobilisation am Bahnhof / am Marktplatz vor. Der Bahnhof wird zunächst als Endbahnhof fungieren. Da allerdings die Option besteht, die Strecke in einer späteren Phase weiterzuführen, wird die Umsetzung einer Park&Ride-Situation für etwa 50 PKW-Stellplätze inkl. Lademöglichkeiten empfohlen. Vorgeschlagen wird die Etablierung eines Fahrradmietsystems mit unterschiedlichen Radmodellen (E-Bikes, Lastenräder etc.) sowie die Entwicklung einer oder mehrere Radabstellanlagen (überdacht, als Radboxen, Doppelstockboxen oder

großer Sammelanlage) mit einem Öffnungs- und Schließsystem und Lademöglichkeit für insgesamt mehr als 150 Fahrräder. Die Mobilstation soll im Landesdesign erkenntlich sein. Eine Wegweisung ist vorzunehmen, um die Orientierung der Nutzerinnen und Nutzer zu erleichtern.

## MOBILSTATION

- Etwa 50 PKW-Park&Ride-Abstellplätze inkl. Lademöglichkeit
- Fahrradmietsystem für unterschiedliche Fahrradmodelle
- Abstellanlage für mehr als 150 Räder inkl. Lademöglichkeit
- Landesdesign, Fahrgastinfo, WLAN





3



**BETEILIGUNG**

## 3.1 SCHLÜSSELGESPRÄCHE

Mit Projektstart wurden Informationsgespräche mit 12 Schlüsselakteuren aus Gesellschaft, Politik, Kultur und Verwaltung geführt, mit dem Ziel ein grundlegendes Gespür für die Rolle des Marktplatzes und mögliche Entwicklungsperspektiven zu erhalten. Sie öffneten den Dialog mit Stadtgesellschaft und Politik. Die Gespräche wurden protokolliert, ausgewertet und bildeten inhaltliche Anhaltspunkte für die Beteiligungsformate des ersten Ideenmarks.

Die Gespräche dauerten ca. 45 Minuten und wurden in Verl oder digital per Zoom durchgeführt. Folgende Leitfragen wurden den Gesprächspartnerinnen und -partnern gestellt:

### THEMA „EINBINDUNG“

- Welche Rolle spielt der Marktplatz für Sie innerhalb der Stadt Verl?
- Welche Impulse können durch die Entwicklungen am Marktplatz für die Stadt Verl erzielt werden?
- Welche (Wege-)Verbindungen sollten bei den Überlegungen berücksichtigt werden?

### THEMA „ROLLE DES MARKTPLATZES“

- Was ist aus Ihrer Sicht das Besondere des Verler Marktplatzes?

### THEMA „FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN“

- Welche Entwicklungen/Nutzungen wünschen Sie sich auf dem Marktplatz?
- Welche nicht?

### THEMA „PROZESS“

- Was erhoffen Sie sich von dem Prozess?
- Sehen Sie Herausforderungen?
- Worauf ist im Prozess zu achten?

### GESPRÄCHSPARTNERINNEN & -PARTNER

#### BÜRGERMEISTER DER STADT VERL

Michael Esken

#### CDU

Hans-Peter Jakobfeuerborn, Daniel Maasjosthusmann, Hedwig Brodschmidt, Ulrich Pollmüller

#### SPD

Martin Johannliemke

#### BÜNDNIS 90 /DIE GRÜNEN

Dr. Egbert Daum, Simon Lütkebohle, Iris Schulz, Josefine Sternberg

#### FDP

Dr. Ulrich Klotz, Georg Hansmeier, Norbert Henkenjohann, Mirjam Klotz, Peter Manuth

#### FWG

Paul Hermreck

#### LEITUNG FACHBEREICH BILDUNG, SPORT, KULTUR UND STADTMARKETING

Martina Heitvogt

#### STADTMARKETING, VERANSTALTUNGSMA-NAGEMENT

Patrick Dalkmann, Jessica Dobinsky

#### WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Sandra Claes

#### HEIMATVEREIN VERL, ORTSHEIMATSPFLER

Matthias Holzmeier

#### MUSIK- UND KULTURVERBAND E. V. , VORSITZENDER

Karl-Josef Schafmeister

#### VERLER WERBEGEMEINSCHAFT E.V., VORSITZENDER

Jens Niederschulte



Mit ihren verschiedenen Blickwinkeln und individuellen Anregungen brachten die Schlüsselakteure unterschiedliche Perspektiven in den Prozess ein. Einige Themen und Hinweise wurden in verschiedenen Gesprächen genannt. Sie sind im Folgenden kompakt zusammengefasst.

## EINBINDUNG

- Der Marktplatz ist ein **WICHTIGES BINDEGLIED**, um gefühlte Trennung von Nord und Süd aufzulösen
- Gestaltung der **ÜBERGANGBEREICHE** und **EINBINDUNG IN UMGEBUNG** ist wichtig

## ROLLE

- Der Marktplatz befindet sich an einer zentralen Stelle in Verl, wodurch er einen **MITTELPUNKT** darstellt. Diese Rolle erfüllt er mit durch seine Nutzungen und der freiräumlichen Gestaltung aktuell jedoch nicht.
- Er bündelt verschiedene **VERKEHRE**, ist **VERTEILER** und **VERKEHRSKNOTEN-PUNKT**. In Zukunft wird diese Funktion durch die TWE-Reaktivierung noch intensiver.
- zukünftige Rolle: **ENTREE DER STADT, BAHNHOFVORPLATZ, URBANER BEGEGNUNGS-ORT, MULTIFUNKTIONALER PLATZ, MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE**
- Neue Nutzungen am Marktplatz sollen die neue Rolle durch **BEDARFSGERECHTE ANGEBOTE** ergänzen.

## PROZESS

- **VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN** beteiligen
- weitere **GESPRÄCHE** mit Akteuren und Nachbarschaft führen
- **ZWISCHENERGEBNISSE** veröffentlichen und Spannungsbogen aufrecht halten

## FUNKTIONEN & NUTZUNGEN

- **PARKEN** weiterhin (auch oberirdisch) ermöglichen (Kurzparken und P&R)
- **TIEFGARAGE** denkbar und teilweise als „muss“ genannt
- allgemein **WENIGER VERKEHR** auf der Platzfläche wünschenswert
- **E-(MOBILITÄTS-)ANGEBOTE** integrieren
- ausreichend **FAHRRADSTELLPLÄTZE/-BOXEN** anbieten
- **KURZBEDARFE** wie Bäcker, **GASTRONOMIE** (Für- und Gegenstimmen *oder* Gastronomie im Ortskern stärken), **PRAXEN, BÜROS, ANMIETBARE FREIE RÄUME, BEGEGNUNGS-ORTE** und **WOHNEN**
- eher kein Bedarf an Einzelhandel und Nahversorgung
- mehr **AUFENTHALTSQUALITÄT** am Marktplatz insbesondere für verschiedene Zielgruppen
- Der Marktplatz sollte ein **GRÜNERES** Erscheinungsbild im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erhalten.
- Belebung der Platzfläche durch **KULTURELLE** Nutzungen und **VERANSTALTUNGEN**
- **NUTZUNGSDICHTE** erhöhen, um den Marktplatz zu beleben und Frequentierung zu schaffen
- drei bis fünf **GESCHOSSE** sind vertretbar
- Der **WOCHENMARKT** soll erhalten bleiben. Auch die Verlegung in die Ortmitte ist denkbar, um die Gastronomie und den Einzelhandel zu stärken.
- Dem Marktplatz fehlt aktuell eine klare Zonierung und auch städtebauliche Kanten fehlen. Dies soll auch mit Hilfe einer standortgerechten **ARCHITEKTURSPRACHE** gelöst werden.

## 3.2 #1 IDEENMARKT

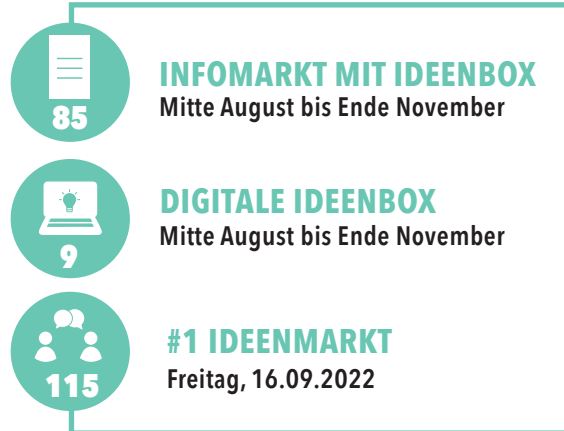
Alle Einreichungen aus der analogen und digitalen Ideenbox sowie die Ergebnisse des ersten Ideenmarkts wurden ausgewertet und thematisch gebündelt. So haben sich aus allen Rückmeldungen die Themenfelder „Mobilität & Verbindungen“, „Öffentlicher Raum & Freiraum“, „Handel & Gewerbe“, „Freizeit & Kultur“ und „Gastronomie & Ausgehen“ ergeben.

### MOBILITÄT & VERBINDUNGEN

Das Thema Mobilität spielt am Marktplatz eine große Rolle - nicht nur durch die aktuelle Ausgangssituation als zentralen, kostenfreien Parkplatz mit Busbahnhof, sondern auch durch die zukünftigen Impulse der Reaktivierung der TWE-Bahnstrecke. Die Funktion als Mobilitätsknotenpunkt wird dadurch in Zukunft verstärkt.

Viele Verlierinnen und Verlierer schätzen die zentralen und kostenfreien Parkplätze am Marktplatz. Insbesondere der Besuch des Wochenmarkts sei dadurch sehr komfortabel. Den Teilnehmenden, ist aber auch bewusst, dass die versiegelte Fläche einerseits und der hohe Flächenverbrauch durch die Parkplätze andererseits nicht mehr zeitgemäß sind. Dem wertvollen, innerstädtischen Platzraum fehlt es dadurch an Aufenthaltsqualität, um zum Beispiel die Verweildauer des Wochenmarktbesuchs zu erhöhen. Daher wird vorgeschlagen, das Parken unterirdisch in einer Tiefgarage zu organisieren, auch um zukünftig P&R-Stellplätze für Pendlerinnen und Pendler zur Verfügung zu stellen. Es ist der Wunsch, dass oberirdisch weiterhin Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen und die Stellplätze auch in Zukunft kostenfrei sind.

Die Teilnehmenden sehen auch ein Potenzial darin, den Busbahnhof zu modernisieren und zukunftsfähig zu gestalten. Einerseits indem digitale Anzeigen, moderne Wartebereiche und eine gute Übersicht gewährleistet sind und anderer-



seits durch ein nachhaltigeres, neu gestaltetes Erscheinungsbild. Sie weisen darauf hin, dass der Marktplatz in Zukunft durch die Reaktivierung des Bahnhofs, Ankunftsort ist und das Stadtbild prägt. Das sollte der Busbahnhof repräsentieren.

Neben den ÖPNV-Angeboten wünschen sich viele Teilnehmende gute und sichere Fahrradstellplätze oder sogar Fahrradboxen, E-Ladesäulen oder auch Sharing-Angebote, auch um den Umstieg vom privaten PKW zum Fahrrad aktiv zu fördern.

### ÖFFENTLICHER RAUM & FREIRAUM

Seit jeher sind (Markt-)plätze Treffpunkte und Begegnungsorte. Dieses Potenzial sehen auch viele Teilnehmende am Verler Marktplatz. Sie wünschen sich in Zukunft mehr Aufenthaltsqualität durch Aufenthaltsbereiche mit Bänken oder anderen Sitzmöglichkeiten. Weniger versiegelte Flächen, Grün- und Pflanzbereiche, Bäume und Wasserelemente sollen die Aufenthaltsqualität und das Wohlbefinden am Marktplatz erhöhen. Die Ideen reichen von einem Wasserlauf mit begleitenden Sitzmöglichkeiten, einem Brunnen, einem Trinkbrunnen bis hin zu begehbaren Wasserspielen als Freizeitangebot für Kinder und Familien.



**2 % Carsharing** 1 x genannt

**6 % Taxiparkplätze** 2 x genannt

**8 % Vernetzung** 7 x genannt

**8 % weniger Verkehr** 7 x genannt

**8 % E-Ladesäulen** 7 x genannt

**8 % Bahnhof (TWE)**

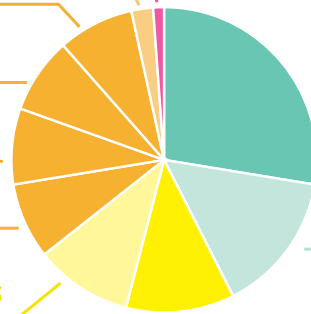
7 x genannt

**10 % Fahrradstellplätze/parkhaus**

9 x genannt

## MOBILITÄT & VERBINDUNGEN

NN= 87



**28 % Parkplätze**

24 x genannt

**15 % Tiefgarage**

13 x genannt

**12 % Busbahnhof modernisieren**

10 x genannt

**3 % öfftl. Toiletten** 3 x genannt

**3 % Kunst** 3 x genannt

**4 % Bücherschrank** 4 x genannt

**7 % Bänke** 8 x genannt

**11 % Blumen & Pflanzen**

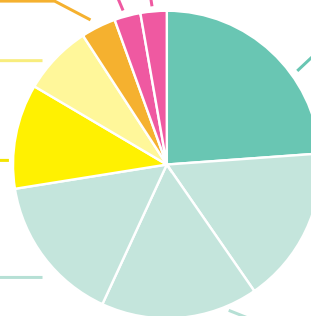
12 x genannt

**16 % Bäume**

18 x genannt

## ÖFFENTLICHER RAUM & FREIRAUM

NN= 109



**24 % Aufenthaltsqualität**

26 x genannt

**16 % grünere Gestaltung**

18 x genannt

**16 % Wasserelemente/Brunnen**

18 x genannt

Blumen- und Pflanzbeete sowie Bäume, auch die Bestandsbäume, sollen für eine abwechslungsreiche, moderne Platzgestaltung sorgen, ausreichend Schatten spenden und sich positiv auf das Mikroklima am Marktplatz im Sinne einer nachhaltigen Stadt auswirken. Der Marktplatz hat das Potenzial, so die Bürgerinnen und Bürger, durch die neue Platzgestaltung und die Nutzungen ein urbaner und lebendiger Stadtraum zu werden. Für viele bedeutet dies, dass der Autoverkehr am Marktplatz reduziert werden muss.

Die Teilnehmenden können sich auch vorstellen, künstlerische oder kulturelle Angebote am Marktplatz umzusetzen. Zum Beispiel in dem am Marktplatz eine digitale Kulturanzeige installiert wird oder Freiraumelemente zusammen mit Künstlerinnen oder Künstlern umgesetzt werden. Es wird

angeregt, dass die Gestaltung des Marktplatzes und eventuelle städtebauliche Entwicklungen die Identität des Ortes und der Stadt widerspiegeln, um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Der Marktplatz soll authentisch sowie identitätsprägend sein und gleichzeitig die Aufgabe als Ankunftsort mit dem ÖPNV erfüllen. Orientierungen für neue Gebäude seien z.B. Fachwerk-, Klinker- und Holzelemente, die stilvoll und modern aufgegriffen werden.

## HANDEL & GEWERBE

Die Verlierinnen und Verlierer schätzen den Wochenmarkt sehr. Der Erhalt des Wochenmarkts ist Ihnen besonders wichtig und wurde sehr häufig erwähnt. Überwiegend wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger den Wochenmarkt auch weiterhin am

Marktplatz. Sie schätzen die zentrale Lage, das gute Angebot und die Nähe zum Einzelhandel sehr. Vorschläge zu anderen Standorten sind z. B. die Ortsmitte, um positive Synergien für die dortigen Läden und Restaurants zu erzeugen und die Ortsmitte zu beleben. Ein weiterer Vorschlag ist die Verlegung in die Wilhelmstraße.

Die Teilnehmenden wünschen sich, ihren Wochenmarktbesuch durch ergänzende Angebote und Verweilmöglichkeiten vielfältiger zu gestalten. Durch Cafés und Restaurants, gepaart mit Außengastronomie, soll eine angenehme und lebendige Atmosphäre am Marktplatz entstehen. Viele Teilnehmende regen an, dass der Marktplatz einen besonderen „Flair“ bekommt, damit der Wochenmarkt zu einer Begegnungsstätte in der Ortsmitte wird. Auch wird vorgeschlagen, weitere Marktstände für ein vielfältigeres Angebot zu etablieren. Ebenso wird eine Verlegung des Wochenmarktes auf den Samstag angeregt.

Viele Teilnehmende können sich am Marktplatz eine Markthalle mit Ständen und einem gastronomischen Angebot vorstellen. Es ist der Wunsch, auf Individualität und inhabergeführten Gastronomiekonzepte zu setzen, anstelle von Ketten.

Auch werden Vorschläge zu anmietbaren „Cubes“ oder auch Pop-up-Stores/Gastronomie gemacht, um einen lebendigen Ort mit Abwechslung zu schaffen und auch jungen Verlegerinnen und Verlegern eine Plattform zu geben.

Ebenso werden festinstallierte Marktstände bzw. Überdachungen für regnerische Tage von einzelnen Personen empfohlen.

Als ergänzende Nutzungen werden unter anderem der Erhalt der Postnutzung, Wohnen, ein Bioladen, ein Ärztehaus und weitere Angebote erwähnt.

## GASTRONOMIE & AUSGEHEN

Abseits des Wochenmarkts sehen viele Teilnehmende den Marktplatz in Zukunft als dynamischen

Ort. Er wird vom Kommen und Gehen der Pendlerinnen und Pendler geprägt sein und hat daher das Potenzial, neben Kurzbedarfen für die Bahn- oder Busfahrt, wie einem „Coffee to Go“ oder Brötchen, auch am Abend durch ein gastronomisches Angebot, ergänzt durch Außengastronomie, einen geselligen Ort zu schaffen.

Die meisten Teilnehmenden wünschen sich am Marktplatz ein Café oder eine Eisdielen. Aber auch Restaurants oder Bars bzw. Kneipen werden als mögliche gastronomische Angebote am Marktplatz genannt.

Dennoch wird auch von einzelnen Personen zurückgespiegelt, dass es ausreichend Lokale und Restaurants in der Umgebung gibt. Der Bedarf sei damit gedeckt.

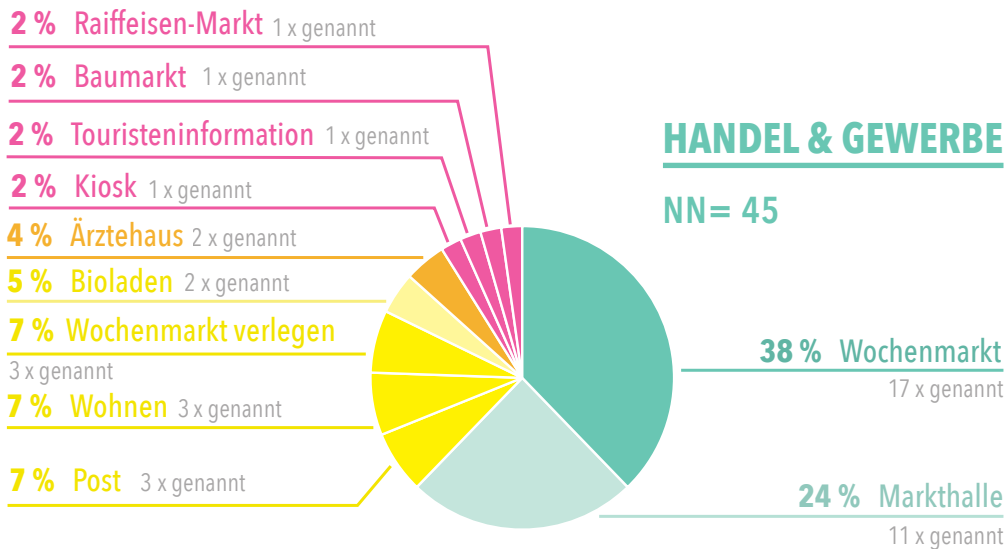
## FREIZEIT & KULTUR

Viele Teilnehmende stellen sich einen vielfältigen, belebten Marktplatz als Treffpunkt und Aufenthaltsort vor. Sehr oft wurde beim ersten Ideenmarkt der Wunsch nach einem offenen Ort für die Stadtgesellschaft, an dem man sich treffen kann und sich Generationen begegnen, geäußert. Auch kostenfreie bzw. konsumfreie, anmietbare Räume für Vereine und kleinere Gruppen oder offene Ateliers können sich die Teilnehmenden an so einem Ort vorstellen. Ein paar Teilnehmende ziehen auch Vergleiche zum Drostehaus und schlagen Kooperationen vor, um das vielseitige Angebot der Einrichtung in die Stadtmitte zu holen.

Die Verlegerinnen und Verleger sehen im Marktplatz das Potenzial, ein Treffpunkt für alle zu sein. Groß und Klein – Familien und Kinder, Jugendliche und ältere Menschen – sollen sich hier wohlfühlen und gerne aufhalten. Dafür schlagen sie kinder- und familienfreundliche Nutzungen am Marktplatz vor. Es ist vielen Verlegerinnen und Verlegern ein Anliegen, mehr Spielmöglichkeiten speziell für Kinder zu schaffen. Ein kleiner Spielplatz oder einzelne Spielgeräte, kombiniert mit Sitzmöglichkeiten, wurden als Wunsch geäußert. Wie beim Thema „Öffentlicher Raum & Freiraum“

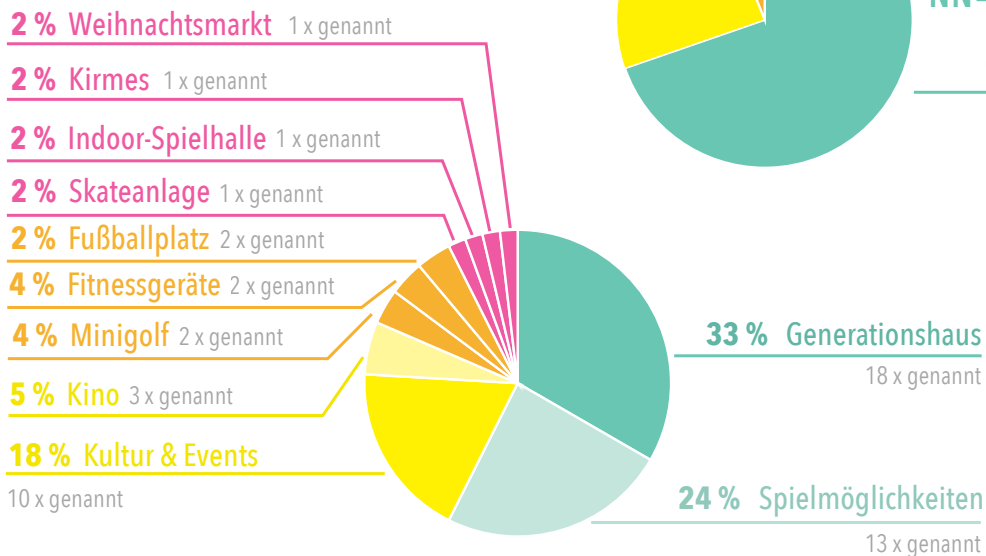


# #1 IDEENMARKT



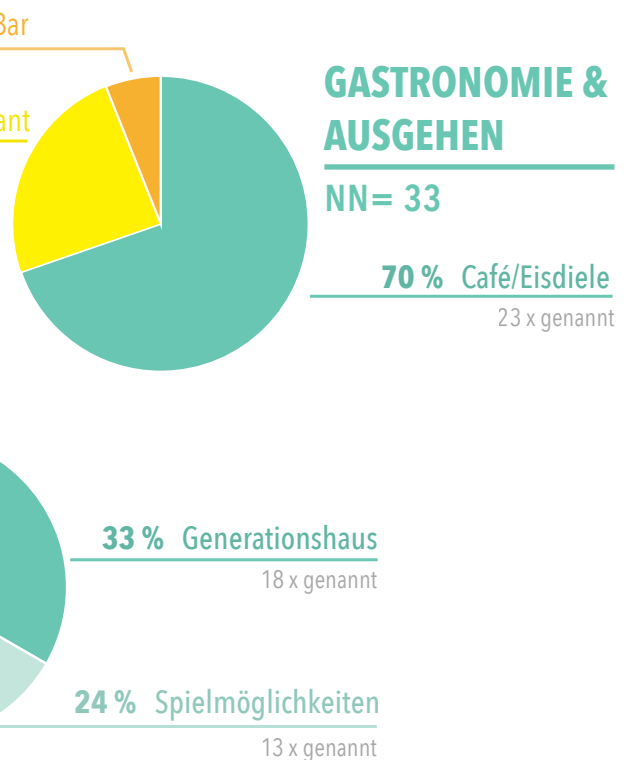
## FREIZEIT & KULTUR

NN= 54



## GASTRONOMIE & AUSGEHEN

NN= 33



bereits erwähnt, ist den Teilnehmenden auch die Verbindung mit Grün und Wasser wichtig – z.B. ein Wasserspiel mit Wasserdüsen im Boden für die jungen Verlerinnen und Verler.

Alles in allem besteht der Wunsch nach einem vielfältigen Marktplatz, das sich auch in einem kulturellen Angebot widerspiegelt. Neben seinen Anforderungen an die Mobilität und seiner Funktion als ZOB und Bahnhof, hat der Marktplatz

das Potenzial im Alltag als Wochenmarkt und für Veranstaltungen gut genutzt zu werden. Die Teilnehmenden stellen sich offene Bühnen für Musikerinnen und Musiker, einen multifunktionalen Ort für verschiedene Open-Air-Veranstaltungen wie ein Freilicht- oder Heimatkino oder „Public Viewing“ vor oder regen an, die Verler Feste wie „Verler Leben“ oder „Verler Tod“ am Marktplatz zu organisieren. Letztendlich ist es das Anliegen, den Marktplatz aktiver in die Ortsmitte zu integrieren.

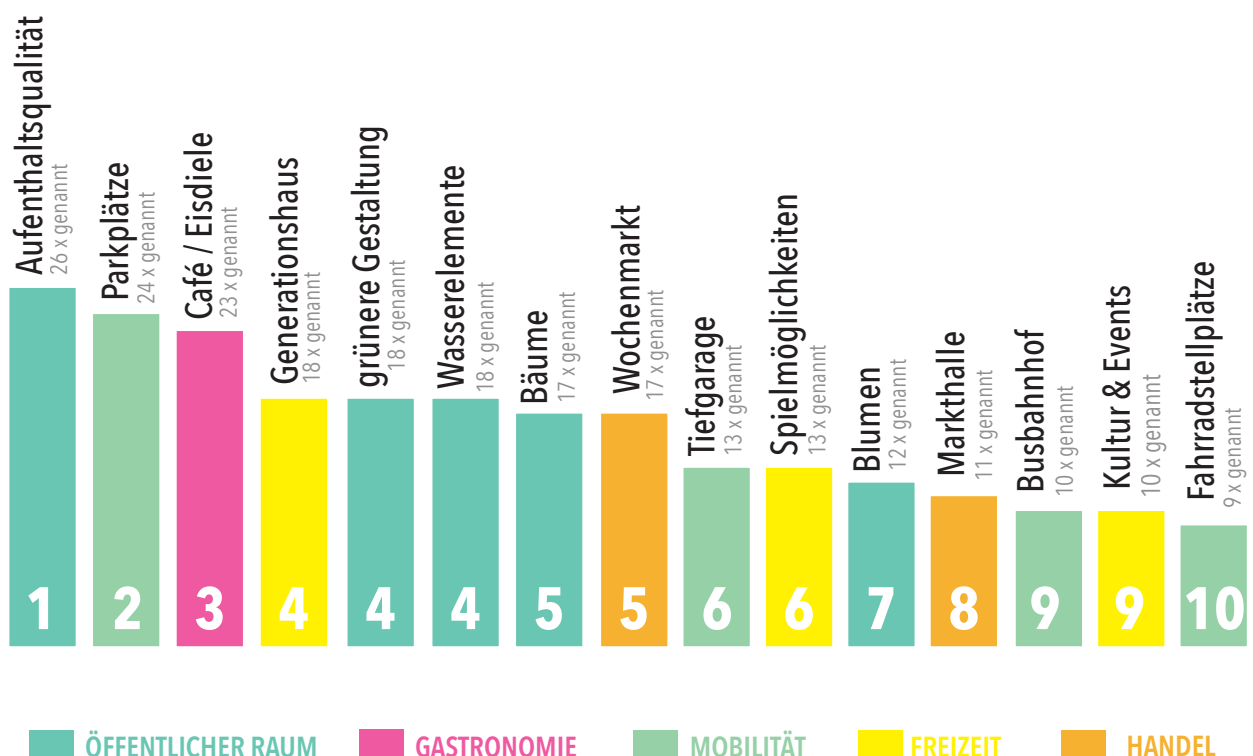
## TOP 10 EMPFEHLUNGEN AUS DEM #1 IDEENMARKT

Zu den häufigsten Rückmeldungen im #1 Ideenmarkt zählt das Thema „Öffentlicher Raum & Freiraum“. Die Teilnehmenden wünschen sich einen attraktiven Ort, der nicht nur Parkplatz und Bahnhof ist, sondern im Alltag als Aufenthaltsort genutzt werden kann und der eine attraktivere, grünere Gestaltung hat. Auch Familienfreundlichkeit und intergenerationelle Angebote, sind wichtige Themen, die sich in Spiel- und Bewegungsangebote und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen widerspiegeln.

Es ist der Wunsch der Beteiligten, dass der Marktplatz seine passive Rolle als Parkplatz hinter sich lässt und sich als aktiv nutzbaren Ort entwickelt, der einen positiven Beitrag zum Klima leistet. Schattenspendende Bäume, Wasserelemente, Blumen und weniger versiegelter Fläche sollen dies unterstreichen.

Viele Teilnehmende können sich daher im Sinne eines Marktplatzes mit Aufenthaltsqualität und Ort der Begegnung, mit einer Tiefgarage arrangieren. Weiterhin wünschen sich die Verlierinnen und Verler, dass der Wochenmarkt am Marktplatz bleibt. Ergänzende Nutzungen können ein Café oder eine Eisdiele, ein Generationshaus bzw. Treffpunkt/Begegnungsort für alle Generationen oder eine Markthalle sein.

Ebenso wünschen sich die Teilnehmenden, dass der Busbahnhof am Marktplatz bleibt und modernisiert wird. Fahrradstellplätze oder -boxen am Marktplatz sind den Teilnehmenden ebenfalls wichtig.





# AUF EINEN BLICK

Es ist der Wunsch der Teilnehmenden, den Marktplatz stärker mit der **ORTSMITTE** zu **VERBINDEN**. Dafür sollen gute **ÜBERGÄNGE** zur Ortsmitte und die an den Marktplatz angrenzenden Bereiche geschaffen werden. Auch ist der Wunsch nach mehr **SICHTBARKEIT** des Marktplatzes da.

Die Teilnehmenden wünschen sich mehr Sichtbarkeit der Kultur in Verl. In Zukunft können sie sich **VERANSTALTUNGEN** und kleinere **KONZERTE** sowie **AUSSTELLUNGEN** auf dem Marktplatz vorstellen. Auch eine **DIGITALE ANZEIGE**, die kulturelle Veranstaltungen in Verl bewirbt, wird als Idee genannt.

Die Teilnehmenden regen an, weiterhin **PARKPLÄTZE** am Marktplatz bereitzustellen. Insbesondere für Pendlerinnen und Pendler werden Parkplätze benötigt. Aber auch Kurzzeitparkplätze sollten weiterhin zur Verfügung stehen. Eine **TIEFGARAGE** wird häufig vorgeschlagen, um mehr Möglichkeiten für die Platzgestaltung zu haben.

Um die ÖPNV-Verbindungen übersichtlicher zu gestalten, wird vorgeschlagen, Bus- und Bahnverbindungen auf einer **DIGITALEN TAFEL** anzuzeigen. Auch wird angeregt, die Verkehre stärker miteinander zu verbinden und die Standorte zu konzentrieren, in dem z. B. der **BUSBAHNHOF** parallel zu den Bahnschienen angeordnet wird. Ausreichend **FAHRRADSTELLPLÄTZE** und Angebote für **E-MOBILITÄT** sollen am Marktplatz zur Verfügung stehen.

MARKT  
PLATZ

BahnhofstraÙe

Eine **GRÜNERE GESTALTUNG** des öffentlichen Raums ist den Teilnehmenden sehr wichtig. Neben **BLUMENBEETEN** sollen schattenspendende **BÄUME** auch bei hohen Temperaturen, für ein gutes Klima sorgen.

Eine neue Marktplatzgestaltung soll mehr **AUFENTHALTS-QUALITÄT** schaffen. Neben **SITZ-MÖGLICHKEITEN** im öffentlichen Raum sind für die Teilnehmenden auch **SPIELMÖGLICHKEITEN** für Kinder und ein **WASSERSPIEL** oder **(TRINKWASSER-)BRUNNEN** interessant.

Die Teilnehmenden können sich am Marktplatz **GESELLSCHAFTSRÄUME** und ein Treffpunkt für verschiedene **GENERATIONEN** vorstellen, die es so bisher nicht gibt. Weitere Nutzungen, die genannt werden, sind **ARZT-PRAXEN**, **BIOLADEN**, **WOHNEN** oder auch die **POST**.

Die Teilnehmenden wünschen sich **GASTRONOMIE** am Marktplatz. Sie können sich ein Café, Restaurant oder eine Bar mit **AUSSENGASTRONOMIE** vorstellen. Insbesondere der Wochenmarktbesuch würde dadurch noch attraktiver werden und mehr Möglichkeiten zum Verweilen bieten.

Es soll auch die Möglichkeit für einen „Coffee to go“ oder das „Brötchen auf die Hand“ geben.

Der **WOCHENMARKT** soll auch in Zukunft auf dem Marktplatz erhalten bleiben. Es gibt aber auch die Idee, den Marktplatz in die Ortsmitte zu verlegen und die dortigen Läden und Gastronomie zu stärken. Auch gibt es Befürworter für eine Verlegung des Wochenmarktes auf den Samstag.



## 3.3 IDEENPAUSE



**IDEENPAUSE**  
Montag, 28.11.2022

Die Ideen und Hinweise der jungen Verlierinnen und Verler wurden exklusiv in einer Ideenpause eingeholt. In der Mittagspause hatten die Kinder und Jugendlichen am Schulzentrum die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Auf dem Schulhofgelände der Gesamtschule Verl und des Gymnasiums Verl wurde eine kleinere Version des Ideenmarkts aufgebaut, um mit Hilfe von Ideenkarten Anregungen der Schülerinnen und Schüler zu sammeln.

### MOBILITÄT & VERBINDUNGEN

Die Teilnehmenden waren teilweise nicht über die Reaktivierung der TWE informiert und freuten sich über die Entwicklungen. Ihnen sind neben dem Bahnhof, Fahrradständer, Sharing-Angebote wie E-Scooter und ein optimierter Busplan wichtig.

Besonders erwähnenswert ist, dass das Thema Parkplatz und die Sorge, dass öffentliche Parkplätze entfallen, bei dieser Zielgruppe keine Rolle spielte.

### ÖFFENTLICHER RAUM & FREIRAUM

Aktuell nehmen die jungen Verlierinnen und Verler den Marktplatz nicht als Treffpunkt oder Platz war. In ihrer Wahrnehmung ist es ein Busbahnhof und Parkplatz. Damit sich dieses Bild ändert, braucht es aus ihrer Sicht am Marktplatz Bänke, eine grünere Gestaltung auch mit Blumen, Pflanzen, Bäumen und Wasserelementen. Auch überdachte Bereiche sind ihnen in Bezug auf den Busbahnhof wichtig.

### HANDEL & GEWERBE

Im Allgemeinen wünschen sich die Teilnehmenden kommerzielle Bekleidungsgeschäfte wie in anderen Städten. Dieses Angebot fehlt ihnen in Verl bzw. am Marktplatz. Auch einen Kiosk können sie sich als Nutzung am Marktplatz gut vorstellen.

### FREIZEIT & KULTUR

Das Thema „Treffpunkt“ taucht auch im Themenfeld „Freizeit & Kultur“ auf. Hier wird am häufigsten erwähnt, dass sich die Teilnehmenden am Marktplatz einen Treffpunkt vorstellen können. Ergänzend dazu ist ihnen WLAN im öffentlichen Raum wichtig. Auch Spielflächen mit kleinen Spiel- oder Bewegungsgeräten fänden die Teilnehmenden interessant. Darüber hinaus nennen sie auch weitere Sportangebote wie einen Skatepark oder Fußballplatz.

### GASTRONOMIE & AUSGEHEN

Die Anforderungen der jungen Verlierinnen und Verler an Gastronomie sind sehr vielfältig. Sie nennen am häufigsten, den Bedarf eines Cafés oder einer Eisdiele am Marktplatz.

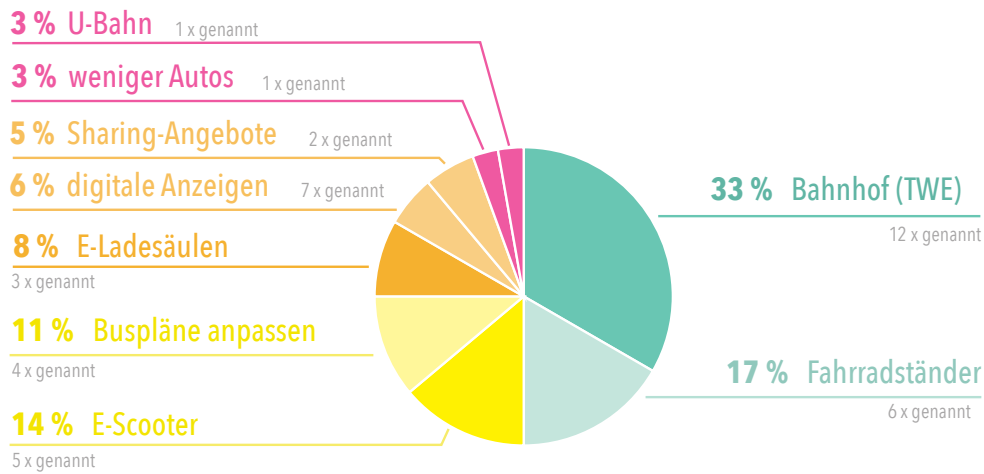
Am zweithäufigsten nennen sie Angebote aus der Systemgastronomie gefolgt von einem Bäcker, einer Shisha-Bar oder einem Restaurant.

### TOP 10 - EMPFEHLUNGEN AUS DER IDEENPAUSE

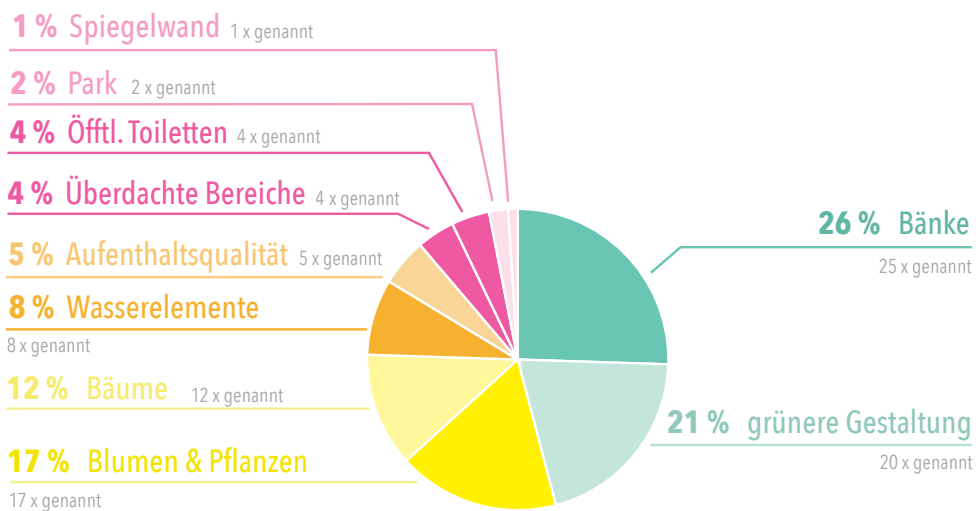
Vergleicht man alle Rückmeldungen zu den jeweiligen Themenfeldern, so wünschen sich die Teilnehmenden überwiegend einen attraktiveren, grüneren Marktplatz mit Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten zum Freunde treffen oder um die Wartezeit auf den Bus oder die Bahn aktiv zu nutzen.

Um den Marktplatz lebendiger zu gestalten, wünschen sie sich Spiel- bzw. Bewegungsmöglichkeiten auf der Platzfläche oder Nutzungen, die Frequenz erzeugen, wie ein Café, eine Eisdiele oder ein Fast-Food-Restaurant. Auch einen Kiosk können sie sich als ergänzende Nutzung am Marktplatz vorstellen.

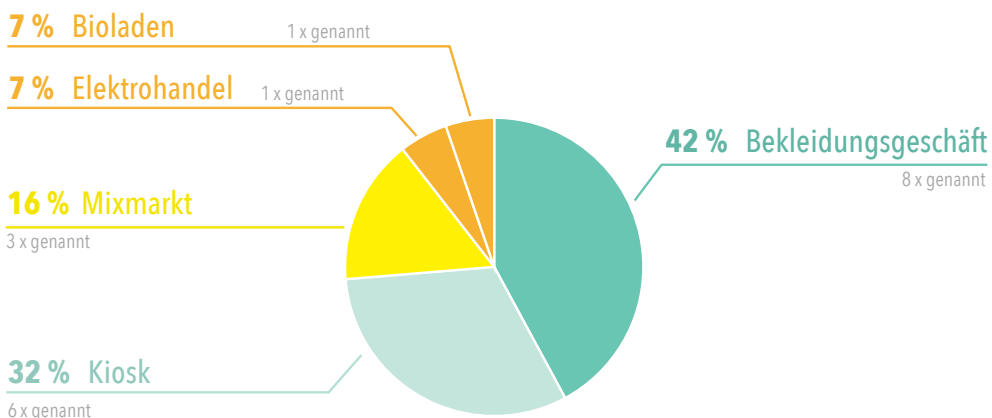
## MOBILITÄT & VERBINDUNGEN NN= 36



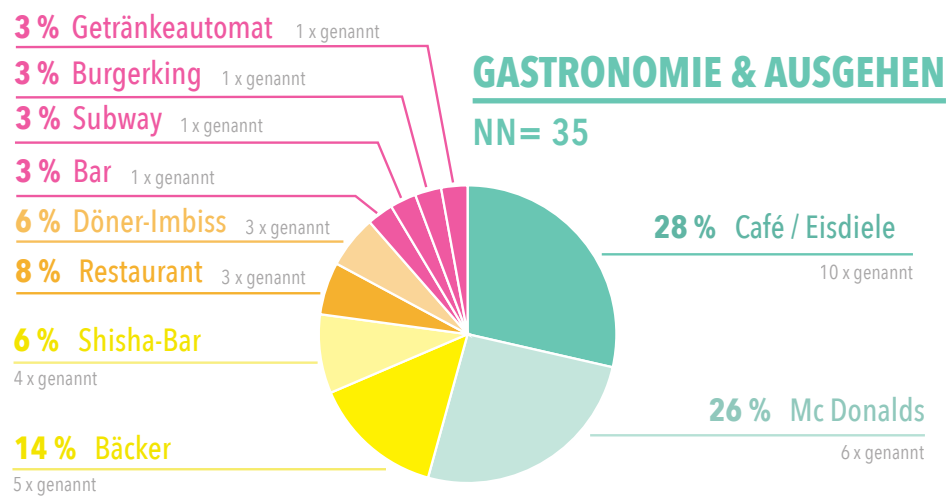
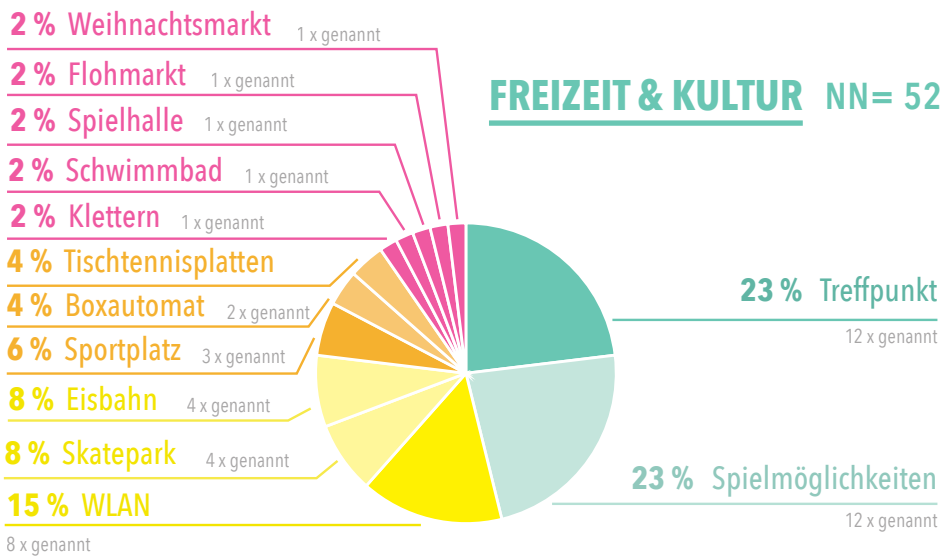
## ÖFFENTLICHER RAUM & FREIRAUM NN= 98



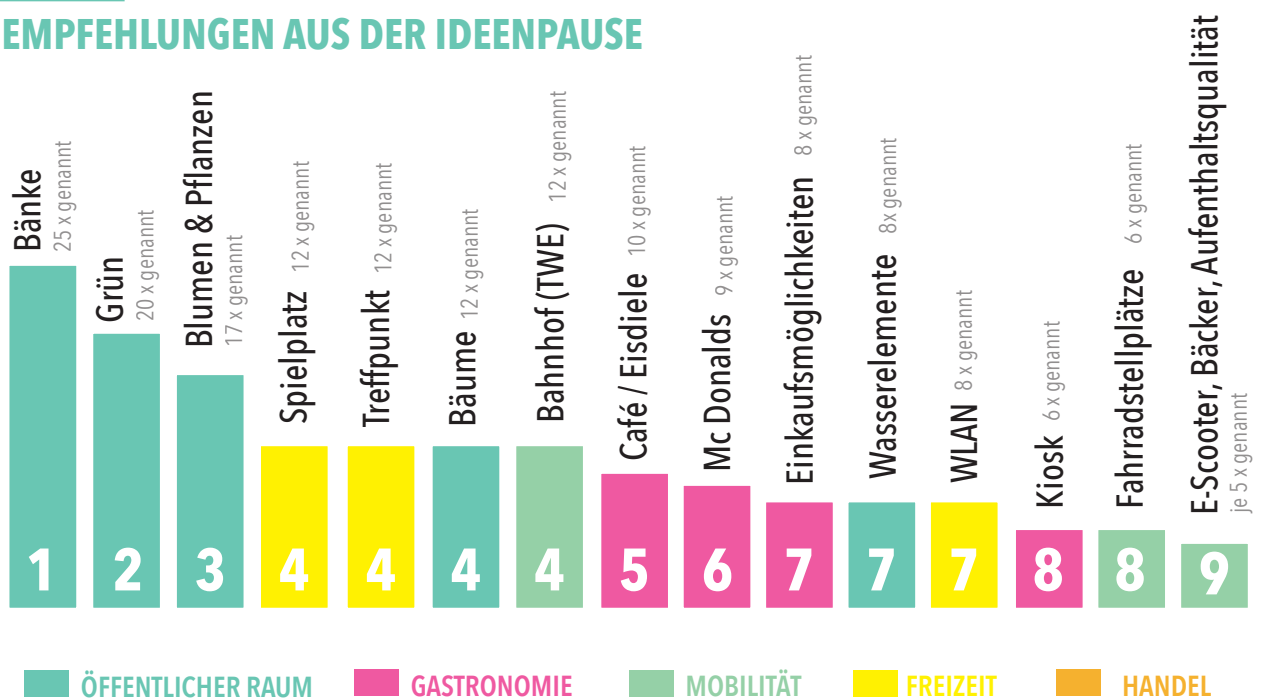
## HANDEL & GEWERBE NN= 19

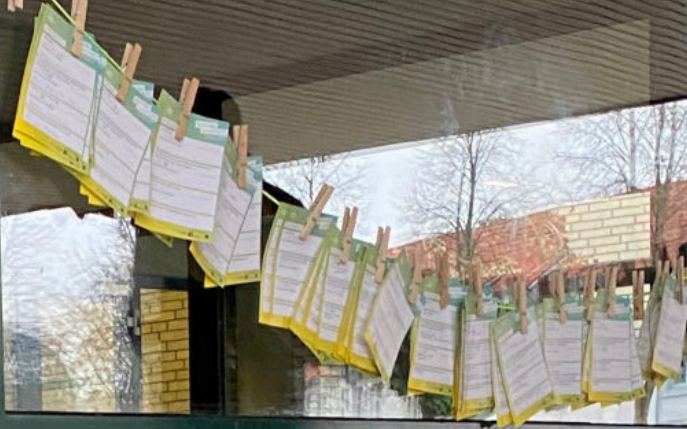






## TOP 10 EMPFEHLUNGEN AUS DER IDEENPAUSE





MARKT PLATZ VERL

**MACH MAL MARKTPLATZ!**  
Ihre Ideen für die Zukunft des Verler Marktplatzes

MARKT PLATZ VERL  
HIER GEHT ES ZUR PROJEKTWEBSITE UND DIGITALEN IDEENBOE.  
MARKT PLATZ VERL.DE/MARKTPLATZ

MARKT PLATZ VERL

WIRTSCHAFTS-BOURG	CAFÉ & COFFEE & SAISON	ERHOLEN	SPIELPLATZ
POST	EMERGENCY	SHOPPER	PIESCH-ERLEBUNG
GASTRO-BOURNE	RESTAURANT	MARKT & APOTHEKE	FRISCH & KOSMETIK
SOZIAL-ERLEBUNG	WOHNEN	SERVICE-ANGEBOTE	MARKT-PLATZ
MARKT & SERVICE TO GO	MARKT	MARKT-HALLE	MARKT-PLATZ





4



**SZENA-  
RIEN**

# 4.1 VORGEHEN

Um aus der Vielzahl der im #1 Ideenmarkt eingegangenen Anregungen, Kommentare und Ideen der Verlierinnen und Verlier die zentralen Aussagen für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Marktplatz herauszuarbeiten, ist ein kurzer Blick auf die Vorgehensweise hilfreich.

In diesem Bericht sind die Beiträge nach den verschiedenen Formaten der Beteiligung gebündelt dokumentiert und zu gleichen Themen bzw. Themengruppen zusammengefasst worden. Grundsätzlich unterscheiden sie sich in übergeordnete, allgemeine Anregungen (z. B. „Der Marktplatz soll zu einem Aufenthaltsort werden.“) sowie konkret lokalisierbare Anregungen (z. B. „In der „Alten Post“ könnte ein Café integriert werden“).

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Anregungen zu den Themenfeldern „Mobilität & Verbindungen“, „Öffentlicher Raum & Freiraum“, „Handel & Gewerbe“, „Gastronomie & Ausgehen“ und „Freizeit & Kultur“ sind für die weitere Diskussion zur Entwicklung des Marktplatzes drei sich unterscheidende Nutzungsszenarien herausgearbeitet worden.

Die drei Szenarien orientieren sich an diesen thematischen Kriterien genauso wie an den in diesem Bericht zusammengestellten historischen und

stadträumlichen Prägungen sowie anstehenden Veränderungen. Sie definieren den Korridor der künftigen Nutzungen am und für den Marktplatz und setzen diese exemplarisch in Bild und Text, jeweils in einer Gesamtschau, zusammen.

Letztendlich ist es Ziel, anhand dieser drei Szenarien Nutzungsschwerpunkte sowie die künftig konkreten Nutzungen für den wichtigen Platz in der Ortsmitte festzulegen.

Das Szenario 1 „Den Ursprung in die Zukunft führen - Mach mal Bahnhof“ nimmt die historischen Prägungen wieder auf und lenkt den Fokus deutlich auf das Thema Mobilität. Das Szenario 2 „Den Status Quo qualifizieren - Mach mal Marktplatz“ schlägt vor, den Marktplatz als öffentlichen Raum mit Atmosphäre zu entwickeln und lenkt den Fokus auf Handel, Veranstaltungen und Aufenthalt. Das Szenario 3 „Das Jetzt in die Zukunft lenken - Mach mal Marktquartier“ lässt ein vielfältiges und urbanes Stück Stadt mit einer hohen Nutzungsdichte entstehen.

Die Vorstellungen der Szenarien auf den folgenden Seiten schließen mit einem Feedback der Verlierinnen und Verlier ab, die sich im Rahmen des zweiten Ideenmarkts vor Ort oder digital beteiligt haben.

## SZENARIO 1

### DEN URSPRUNG IN DIE ZUKUNFT FÜHREN

#### Mach mal Bahnhof!

- Historische Prägungen wieder aufnehmen
- Fokus auf Mobilität lenken

## SZENARIO 2

### DEN STATUS QUO QUALIFIZIEREN

#### Mach mal Marktplatz!

- Marktplatz wird Marktplatz
- Fokus auf Handel, Veranstaltungen und Aufenthalt lenken

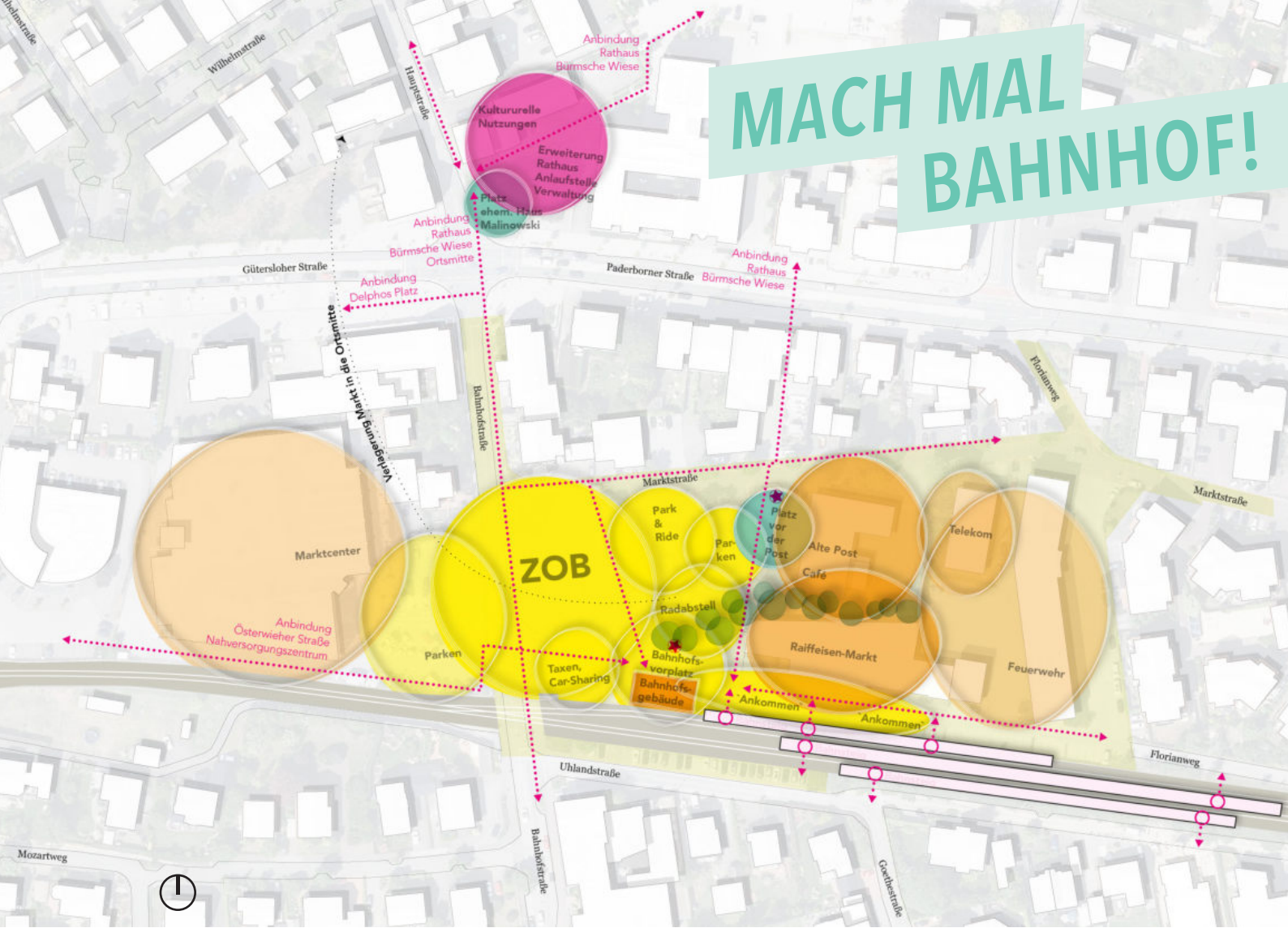
## SZENARIO 3

### DAS JETZT IN DIE ZUKUNFT LENKEN

#### Mach mal Marktquartier!

- Urbanes Marktquartier
- Fokus auf vielseitige Angebote und Nutzungsdichte lenken





## SZENARIO 1

### MACH MAL BAHNHOF!

Den Ursprung in die Zukunft führen

Die Verlierinnen und Verlier verbinden ihren Marktplatz häufig mit Mobilität und Erreichbarkeit, denn insgesamt 27 % der Beiträge aus dem Beteiligungsprozess befassen sich mit diesen Themen. Die vielen Rückmeldungen, die historischen Prägungen durch die Teutoburger-Wald-Eisenbahn und dem Bahnhof Verl von 1903 sowie die künftigen Auswirkungen durch die Reaktivierung der Bahnstrecke sind Ausgangspunkt für das „Szenario 1“.

In diesem Szenario bilden der Bahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) einen dynamischen

### FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote
- Freiraumangebote, Aufenthalt, etc.
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- Wegeverbindungen / Anbindungen

schen Mobilitätsknotenpunkt. Der Marktplatz wird in diesem Szenario zu einem modernen und hochfrequentierten zentralen Stadtraum.

Der Verkehr ist durch die umgestalteten öffentlichen Verkehrsräume, häufigere und verbesserte Taktungen des ÖPNVs, neue digitale ÖPNV-Anzeigen, aufgewertete Übergänge in die Ortsmitte und der ausgebauten, neuen TWE-Haltestelle übergeordnet.

Eine ebenerdige Park&Ride-Anlage, Besucherstellplätze, Kurzzeitparkplätze, Stellplätze für Ta-

nen, nachhaltige Sharing- und On-Demand-Angebote, überdachte und gesicherte Fahrrad- sowie E-Scooter-Abstellanlagen erweitern das Mobilitätsangebot. Die neuen räumlichen Anforderungen und insbesondere die Auswirkungen an einen organisierten Verkehr und gut geordnete, zukunftsfähige Mobilitätsangebote bilden das künftige Stadtbild an der Bahnhofstraße.

Durch diese klare Ausrichtung des Platzes müssen nicht standortgerechte Funktionen und Nutzungen weichen. Der Wochenmarkt wird daher in diesem Szenario vom Marktplatz in die Ortsmitte verlegt. Die Multifunktionalität und Vitalität der Ortsmitte könnten dadurch allerdings auch besonders profitieren.

Für den Platzbereich des ehemaligen Haus Malinowski sieht das Szenario eine Erweiterung des Rathauses mit einer öffentlichen Anlaufstelle der Verwaltung vor. Im Nachbargebäude (Hauptstra-

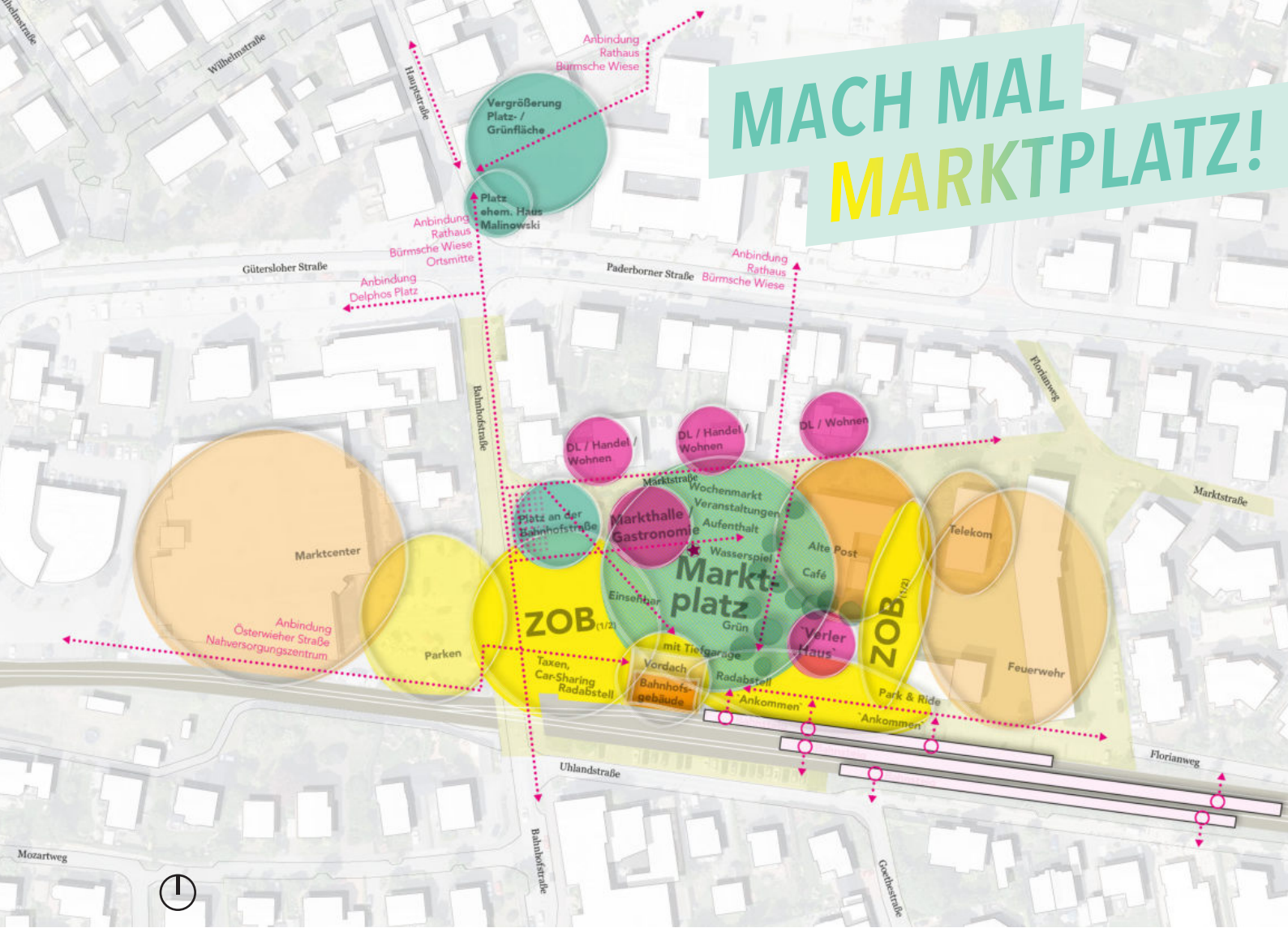
ße 4) könnten vor allem kulturelle Nutzungen integriert werden, um die Ortsmitte weiterhin zu stärken.

Eine neue Touristeninformation am Bahnhofsvorplatz als auch neue gastronomische Angebote im alten Bahnhofsgelände und der „Alten Post“ decken die Nachfrage nach einem schnellen Versorgungsangebot, z. B. für einen „Coffee to go“ oder Brötchen auf die Hand für die Bus- oder Bahnfahrt, ab. Das Gebäude des Raiffeisen-Marktes bleibt in Form und Funktion erhalten.

## MERKMALE DES SZENARIO 1

- Zentraler Busbahnhof an der Bahnhofstraße
- Erhalt Bahnhofsgelände mit neuem Bahnhofsvorplatz, Touristeninfo, „To-Go-Gastronomie“
- Neue Haltestelle / Bahnsteige durch die Reaktivierung der TWE-Strecke
- Ebenerdige Park&Ride Anlage für Pkws, Öffentliche ebenerdige, gut zonierte Parkplätze, Kurzzeitparken, Taxen, Car-Sharing-Angebote, E-Ladestationen
- Überdachte und gesicherte Fahrradabstellanlage / Radboxen, Bike-Sharing, E-Ladestationen
- Erhalt Gebäude „Alte Post“ und Nutzung, ggf. ergänzt mit kleinem Café und Treffpunkt
- Erhalt Gebäude und Nutzung Raiffeisen-Markt
- Verlegung Wochenmarkt in die Ortsmitte
- Rathause Erweiterung im Bereich Platz ehemaliges Haus Malinowski
- Kulturelle Nutzungen im Gebäude Hauptstraße 4





## SZENARIO 2

### MACH MAL MARKTPLATZ!

Den Status quo qualifizieren

Aufenthaltsqualität und ein attraktiver öffentlicher Raum sind den Verlierinnen und Verlierern für die künftige Nutzung und Gestaltung des Marktplatzes besonders wichtig. Rund 33 % aller Beiträge aus dem Beteiligungsprozess befassen sich mit dieser Thematik.

Durch Intensivieren des Programms und der Nutzungen sowie neu gestaltete fußgänger- und fahrradfreundliche Übergangsbereiche zum näheren Umfeld verknüpft sich der Marktplatz in Zukunft auch stärker mit der Ortsmitte. Raum für kulturelle Veranstaltungen, Aufenthaltsbereiche und Freizeitange-

### FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote
- Freiraumangebote, Aufenthalt, etc.
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- Wegeverbindungen / Anbindungen

bote ergänzt mit Gastronomie und kleineren Läden bilden das Fundament für einen vitalen und lebendigen Marktplatz. Der Fokus in diesem Szenario liegt daher deutlich auf: „Marktplatz wird Marktplatz“.

Die Aufwertung des Marktplatzes als wichtigen Platz in der Ortsmitte erfordert eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Daher deckt in diesem Szenario künftig eine Tiefgarage unter dem Marktplatz den Bedarf an zentralen PKW-Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher der Ortsmitte sowie der Pendlerinnen und Pendler. Die Organisation des Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die mit der Reaktivie-

rung der Bahnstrecke einhergehenden Verkehrsströme rücken genauso wie die Radabstellanlagen und Sharing-Angebote kompakt in den Hintergrund bzw. an die Seiten der Platzfläche.

Der Wochenmarkt findet weiterhin am Marktplatz statt und profitiert von den neuen frequenzbringenden Nutzungen sowie von kurzen Wegen. Der Platz wird zu einem Ort für alle Generationen und fördert spannende Begegnungen zwischen Jung und Alt. Durch Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten, Spiel- und Sportflächen, Wasserelemente wie Brunnen oder Wasserspiele, schattenspendende Bäume und bepflanzte Beete, Outdoor-Veranstaltungen wie Konzerte oder Events und einer Markthalle mit gastronomischem Angebot und Außengastronomie entsteht ein lebendiges Grundrauschen.

Neue Gebäude mit kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen runden den Marktplatz nördlich der Bahnhofstraße städtebaulich und funktional ab. Das Bahnhofsgebäude

und die „Alte Post“ sind von den neuen Energien gleichermaßen betroffen und erweitern das Nutzungsspektrum. Angebote wie ein Kiosk, Café oder Bäcker fördern wichtige Synergien am Marktplatz.

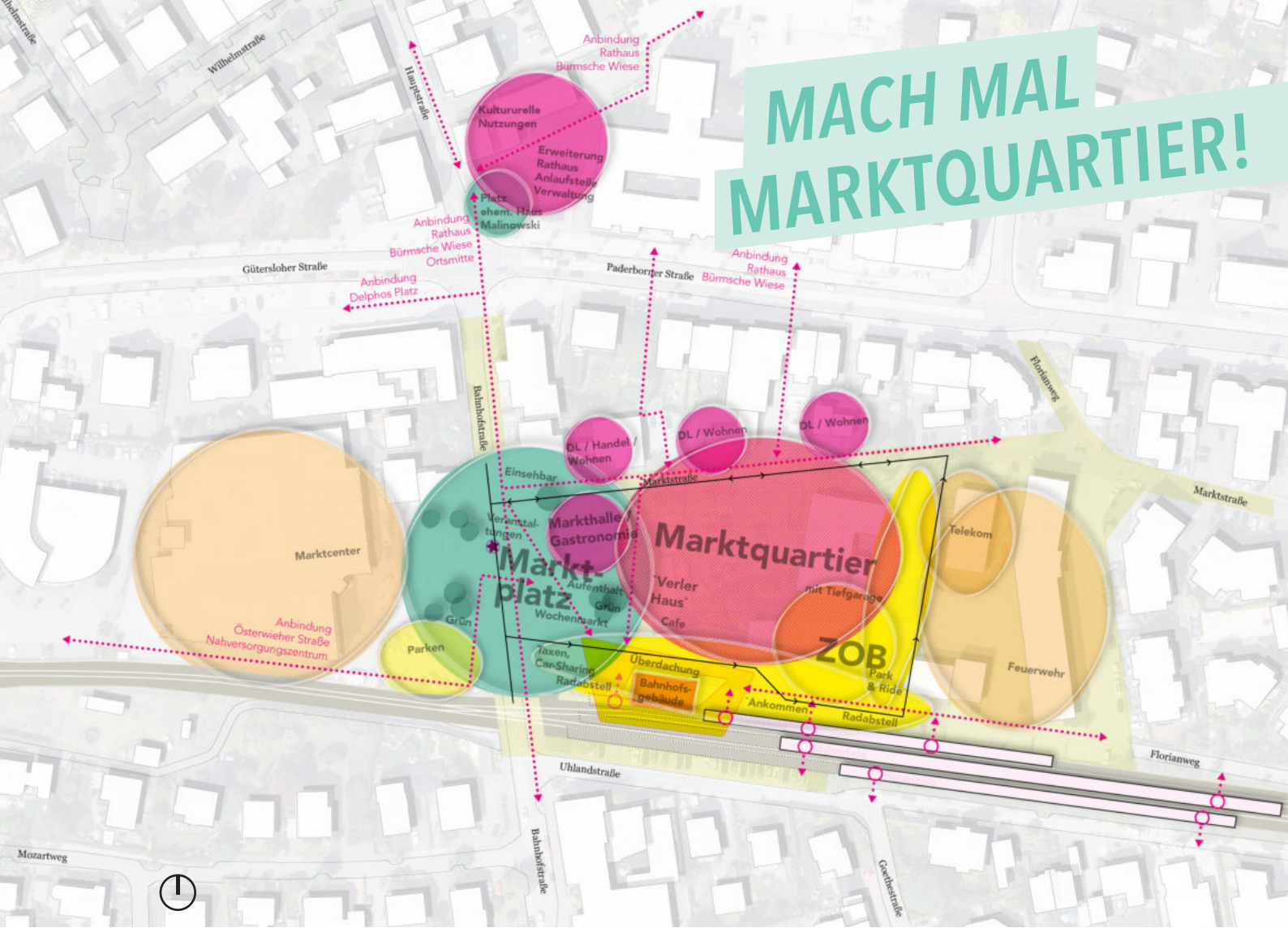
Es ist zu prüfen, ob der begrenzte Raumbedarf am Marktplatz, der durch die vielfältigen neuen Angebote und die Neuorientierung des Verkehrs verschärft wird, durch einen städtebaulichen Eingriff im Bereich des Raiffeisen-Marktes gelöst werden kann. Durch den neugewonnenen Raum und die Möglichkeit, den Bereich neu zu gestalten, könnte hier ein offenes Begegnungshaus (Arbeitstitel: „Verler Haus“) für kulturelle und soziale Angebote umgesetzt werden, dessen Bedarf häufig im Beteiligungsprozess genannt wurde. Gegebenenfalls könnte für diesen Bedarf auch der vordere, zum Platz orientierte, Gebäudeteil des Raiffeisen-Marktes erhalten bleiben.

Der Platzbereich des ehemaligen Hauses Malinowski wird in diesem Szenario vergrößert sowie begrünt und bildet einen wichtigen Gelenkpunkt im System der öffentlichen Räume und Wegeverbindungen.

## MERKMALE DES SZENARIO 2

- Marktplatz für alle Generationen, mit Wochenmarkt, Veranstaltungen, Events, Konzerte, Mobiliar, Aufenthalt, Spiel, Wasserspiel, Trinkwasser, Licht, einsehbar, begrünt, entsiegelt, Schattenplätze
- Markthalle mit Gastronomie, Restaurant, Kneipe, Bistro, Café, Eisdielen - auch Außengastronomie
- Busbahnhof teilweise an der Bahnhofstraße und teilweise zwischen der „Alten Post“ und dem Telekomgebäude, Rückbau Gebäude des Raiffeisen-Markts
- Mobilität wie Szenario 1, jedoch Unterbringung der öffentlichen Parkplätze und Park&Ride-Anlage in einer Tiefgarage unter der Platzfläche
- Ggf. Kurzzeitparken, Taxen, Car-Sharing-Angebote, E-Ladestationen
- Überdachte und gesicherte Fahrradabstellanlage / Radboxen, Bike-Sharing, E-Ladestationen
- Ggf. Erhalt Gebäude „Alte Post“, ggf. neue Nutzung, Kultur, Indoorspiel, kleines Café
- Erhalt Bahnhofsgebäude mit Touristeninfo, „To-Go-Gastronomie“
- Neues „Verler Haus“ als offenes Begegnungshaus, z. B. für Kultur, öffentliche Toiletten etc.
- Neue Haltestelle / Bahnsteige durch die Reaktivierung der TWE-Strecke
- Erweiterung des Bereiches Platz ehemaliges Haus Malinowski zugunsten einer Grünfläche





## SZENARIO 3

### MACH MAL MARKTQUARTIER

Das Jetzt in die Zukunft lenken

73 % aller Beiträge aus dem Beteiligungsprozess befassen sich in der Summe mit den Themen „Öffentlicher Raum“, „Gastronomie“, „Handel“ und „Freizeit“. Die zentrale Lage des Marktplatzes, die direkte räumliche Nähe zur Ortsmitte und eine gute Erreichbarkeit bilden die Grundlage für das neue urbane, lebendige und vielfältige Stück Stadt. Dies ist Ausgangspunkt für das Szenario 3.

Der Marktplatz wird zum „Marktquartier“ mit einer hohen Nutzungsdichte und einem attraktiven öffentlichen Raum. Eine neue standortgerechte und behutsame Bebauung, die Neugestaltung des Plat-

### FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote
- Freiraumangebote, Aufenthalt, etc.
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- ⋯ Wegeverbindungen / Anbindungen

zes und eine gute Ordnung der vielseitigen Mobilitätsangebote spiegeln die Vielfalt wider.

Der neue Stadtraum stellt eine Platzfläche an der Bahnhofstraße für den Wochenmarkt in seiner heutigen Größenordnung bereit und ist somit ein wichtiges Bindeglied zur nahen Umgebung. Durch eine moderne und bedarfsgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums mit Sitz- und Spielbereichen, Wasserelementen, Bäumen und Pflanzen entsteht ein neuer Aufenthalts- und Freizeitort in der Ortsmitte. Ob die Bahnhofstraße in die Gestaltung des Platzes eingebunden werden kann, ist zu prüfen.

Die Erdgeschosse der Bebauung des Marktquartiers fördern durch inhabergeführte Geschäfte, kleine Ateliers oder Arbeitsräume spannende Einblicke und attraktiven Adressen. Durch Dienstleistungsangebote und Wohnungen in den Obergeschossen entsteht dauerhaft Lebendigkeit und Dynamik am Marktplatz. Eingebunden in die neue Bebauung wird auch eine kleine Markthalle mit einem bedarfsgerechten gastronomischen Angebot. Außergastronomie profitiert zusätzlich von der Süd-West-Ausrichtung und somit von einer guten Besonnung. Im offenen Begegnungshaus (Arbeitstitel: „Verler Haus“), gegenüber des Bahnhofsgebäude, trifft man sich und nimmt an den zahlreichen kulturellen und sozialen Angeboten teil. Gebäude nördlich der Marktstraße ergänzen zusätzlich das neue Quartier.

Die Aufwertung des Marktplatzes und die Entwicklung eines Marktquartiers erfordern ebenso, wie im Szenario 2, eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Daher wird auch die Nachfrage an zent-

ralen PKW-Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher der Ortsmitte sowie der Pendlerinnen und Pendler im Szenario 3 in einer Tiefgarage unter der Platzfläche organisiert.

Die Organisation des Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die aufkommenden Verkehrsströme rücken genauso wie die Radabstellanlagen und Sharing-Angebote an die Seiten der Platzfläche. Dennoch sind sie gut erreichbar.

Es ist zu prüfen, ob die Gebäude des Raiffeisen-Marktes und der „Alten Post“ den neuen städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen im Wege stehen.

Für den Platzbereich des ehemaligen Haus Malinowski sieht das Szenario 3 wieder eine Erweiterung des Rathauses mit einer öffentlichen Anlaufstelle der Verwaltung und kulturellen Nutzungen im Nachbargebäude (Hauptstraße 4) vor.

### MERKMALE DES SZENARIO 3

- (Kleiner) Marktplatz für alle Generationen, mit Wochenmarkt, Veranstaltungen, Aufenthalt, etc.
- (Kleine) Markthalle mit Gastronomie - auch Außergastronomie
- Busbahnhof parallel zur Bahntrasse und teilweise zwischen der „Alten Post“ und dem Telekomgebäude, Rückbau Gebäude des Raiffeisen-Markt, voraussichtlich Rückbau Gebäude „Alte Post“
- Mobilität wie Szenario 1, jedoch Unterbringung der öffentlichen Parkplätze und Park & Ride-Anlage in einer Tiefgarage unter der Platzfläche bzw. der Gebäude des Marktquartiers
- Ggf. Kurzparken, Taxen, Car-Sharing-Angebote, E-Ladestationen
- Überdachte und gesicherte Fahrradabstellanlage / Radboxen, Bike-Sharing, E-Ladestationen
- Erhalt Bahnhofsgebäude mit Touristeninfo, „To-Go-Gastronomie“
- Marktquartier mit vielseitigen Nutzungsmix, „Verler Haus“ als offenes Begegnungshaus, Jugendclub, Postfiliale, Cafe, Restaurant, Hotel, Wohnen, öffentliche Toiletten
- Neue Haltestelle / Bahnsteige durch die Reaktivierung der TWE-Strecke
- Rathuserweiterung im Bereich Platz ehemaliges Haus Malinowski
- Kulturelle Nutzungen im Gebäude Hauptstraße 4



## 4.2 #2 IDEENMARKT

Während des zweiten Ideenmarktes haben die Verlierinnen und Verlierer erneut die Möglichkeit genutzt, sich aktiv an der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Verlierer Marktplatz zu beteiligen. In dieser Veranstaltung wurde direkt vor Ort über die drei Nutzungsszenarien und ihre jeweiligen Auswirkungen für den Stadtraum informiert und gemeinsam diskutiert. Zudem konnten die Teilnehmenden ihre eigenen konkreten Vorschläge und Anregungen erneut an den Plänen verorten und notieren. Auch auf der Projektwebseite der Stadt Verlier bestand die Möglichkeit, sich über die Szenarien zu informieren und diese zu kommentieren.

Der intensive Dialog „Mach mal Marktplatz“ vermittelte zwischen unterschiedlichen Vorstellungen und Befürchtungen sowie zwischen Ideen, Anregungen und Notwendigkeiten, sodass sich schließlich ein kreativer Dialog zwischen allen Beteiligten entfalten konnte. Die Fülle der Anregungen und die Qualität der Vorschläge, aber auch der Kritikpunkte zu den drei Szenarien sind nachfolgend als „Feedback“ zusammengefasst.

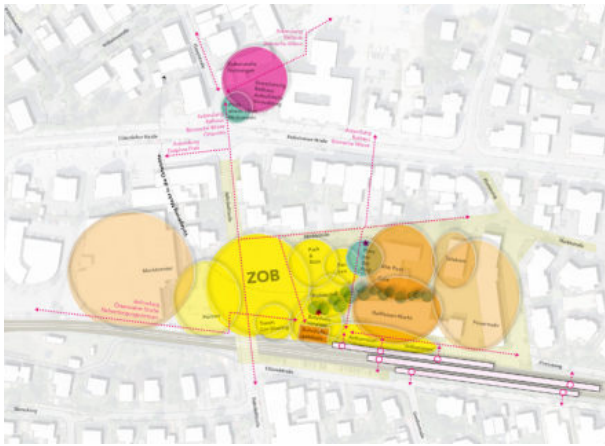
Die Bereitschaft der Verlierinnen und Verlierer, sich an den Formaten zu beteiligen, war sehr groß. Mit ihrem Engagement steuerten sie den Beteiligungsprozess und gaben wichtige Impulse für die Entwicklung des Nutzungskonzeptes.

Ihr Feedback dient daher nicht nur der Schärfung der drei Szenarien zu einem finalen Szenario des Nutzungskonzeptes, sondern auch als Kompass für die weiteren Prozess- und Planungsschritte.

Aus dem Feedback und den jeweiligen Bewertungen wird deutlich, dass vieles für die Weiterentwicklung des zweiten Szenarios „Den Status quo qualifizieren - Mach mal Marktplatz“ und des dritten Szenarios „Das Jetzt in die Zukunft lenken - Mach mal Marktquartier“ spricht. Diese Szenarien wurden als zukunftsorientiert und mit dem größten Entwicklungspotenzial bewertet.

Das Szenario 1 „Den Ursprung in die Zukunft führen - Mach mal Bahnhof“ und damit den Fokus allein auf „Mobilität“ zu lenken wird den besonderen Qualitäten und Potenzialen der Fläche in der Ortsmitte nicht oder nur kaum gerecht. Viele Verlierinnen und Verlierer bewerteten dieses Szenario als „verpasste Chance“.

In allen Szenarien gibt es generell unterstützende und befürwortende Kriterien sowie Gesichtspunkte, die kritisiert werden. Dennoch lässt sich festhalten: Der neue Marktplatz soll ein attraktiver öffentlicher Begegnungsort mit kulturellen und gastronomischen Angeboten für alle Menschen und Generationen werden. Er sollte Aufenthaltsqualität mit den Kernthemen wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz und zukunftsorientierte Mobilität vereinen und einen angemessene, urbane Kulisse schaffen, um dem Marktplatz ein modernes Gesicht zu geben.



## SZENARIO 1

### MACH MAL BAHNHOF!

Den Ursprung in die Zukunft führen

## FEEDBACK #2 IDEENMARKT

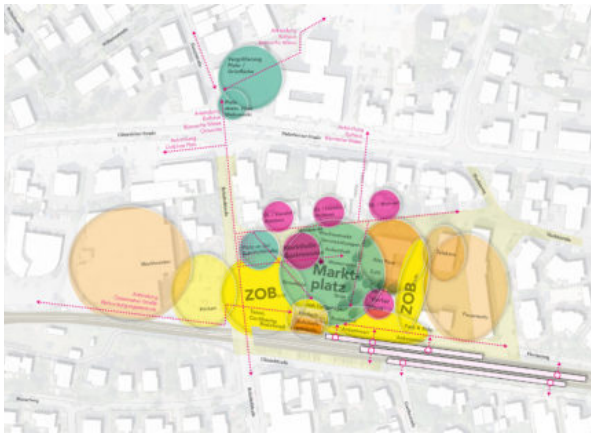
+

- „der Marktplatz soll sich **NICHT VERÄNDERN**“
- „diesem Szenario fehlen nur noch **GASTRONOMISCHE ANGEBOTE** und **WEITERE NUTZUNGEN**“
- „die **MOBILITÄT** steht im Fokus, was durch die Reaktivierung der TWE die richtige Entwicklung ist“
- „der **ÖPNV** erhält genügend Berücksichtigung“
- „dem **ZOB** und **BAHNHOF** werden ausreichend Raum zur Verfügung gestellt“
- „**OBERIRDISCHE**, zentrale **PARKPLÄTZE** sind wichtig“
- „**ERHALT** des **GEBÄUDES DES RAIFFEISEN-MARKTES**“
- „**POSTNUTZUNG** bleibt am Marktplatz“

-

- „**VERPASSTE CHANCE**, einen atmosphärischen Platz zu gestalten“
  - „das Szenario **ÜBERZEUGT AM WENIGSTEN**“
  - „**VERSCHWENDUNG** von **ZENTRALEN FLÄCHEN-POTENZIAL**“
  - „**ZU WENIG PLATZ** für den **WOCHENMARKT**, **GASTRONOMIE**, **KULTUR** und **FREIZEIT**“
  - „**MOBILITÄT SOLLTE NICHT** Orten, die Lebensqualität und Aufenthalt bieten, wie ein Generationstreffpunkt oder Gastronomie, **VORGEZOGEN WERDEN**“
  - „die **VERLEGUNG DES WOCHENMARKTS**“
  - „dem **AUTO** und **PARKEN** wird **ZU VIEL BEDEUTUNG** geschenkt“
  - „der **ZOB** und die **MOBILITÄT** sind **ÜBERDIMENSIONIERT**“
  - „die „**ALTE POST**“ und das **TELEKOM-GEBÄUDE SOLLTEN ÜBERPLANT WERDEN**“
- 
- „das **INNERSTÄDTISCHE VERKEHRSMITTEL** der Zukunft ist das **FAHRRAD**“





## SZENARIO 2

### MACH MAL MARKTPLATZ!

Den Status quo qualifizieren

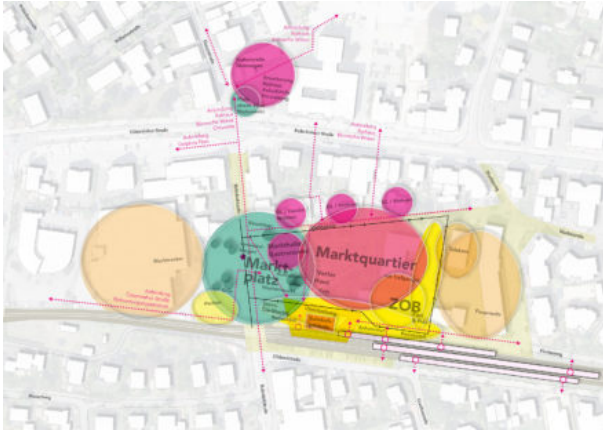
#### FEEDBACK #2 IDEENMARKT

+

- „GUTER ÜBERGANG zur Ortsmitte“
- „das Szenario **ÜBERZEUGT**“
- „**VIelfÄLTIGER** und **AUSGEWOGENER NUTZUNGSMIX**“
- „die **DIMENSION** des **MARKTPLATZES**“
- „**NUTZUNGEN** und **PLATZGESTALTUNG** für verschiedene **GENERATIONEN** und **ZIELGRUPPEN**“
- „**MARKTHALLE** als neuen Impuls am Marktplatz“
- „in der Markthalle können auch neue **GASTRONOMISCHE ANGEBOTE**, **OFFENE ATELIERS** oder **RÄUME** angeboten werden“
- „das „**VERLER HAUS**“ als **OFFENER BEGEGNUNGORT** und **TREFFPUNKT**“
- „kleine Kulturveranstaltungen erweitern im „Verler Haus“ oder der neuen Markthalle das **KULTURANGEBOT**“
- „der **WOCHENMARKT** bleibt am Marktplatz“
- „einladender Platz mit **ATMOSPHÄRE**“
- „**AUFENTHALTSQUALITÄT**, **PLATZBELEBUNG**, **GRÜN** stehen im Vordergrund“
- „Verl sollte sich eine **TIEFGARAGE** leisten“
- „eine **TIEFGARAGE** ist Pflicht“
- „durch eine **TIEFGARAGE** entsteht ein **VERKEHRS-ÄRMERER PLATZ**“
- „oberirdische **KURZZEITPARKPLÄTZE** möglich“
- „**AUSRICHTUNG DES ZOBs PARALLEL** zu den **BAHNSCHIENEN**“
- „**ABRISS DES RAIFFEISENGEBÄUDES** sinnvoll, da Rückseiten und Nutzungen zu Schließzeiten unsichere Bereiche fördern“
- „**ERHALT** des **POSTGEBÄUDES**“
- „**POSTNUTZUNG** kann/soll am Marktplatz bleiben“
- „**WOHNEN (GÜNSTIGEN WOHNRAUM)** am Marktplatz“

-

- „**ÜBERSICHTLICHKEIT** des ZOBs **GEHT** durch Angebots- und Nutzungsdichte sowie durch die Zonierung des ZOBs **VERLOREN**“
  - „**TIEFGARAGE** ist **KEINE ZUKUNFTSORIENTIERTE, NACHHALTIGE LÖSUNG**“
  - „**TIEFGARAGE** erzeugt **SCHWIERIGE ATMOSPHÄRE**“
  - „Konzept hat rechtliche Hürden, da die Stadt **NICHT EIGENTÜMERIN** aller Gebäude/Grundstücke ist“
  - „**MARKTHALLE** sollte **GRÖßER** sein“
  - „**KEINE MARKTHALLE**“
  - „Bedarf an **EINZELHANDEL** wird infrage gestellt, **LEERSTAND** könnte die Folge sein“
  - „**BEDARF** an **GRÜN- UND SPIELBEREICHEN** bereits **GEDECKT**“
- 
- „**PARKPLÄTZE** sollen **KOSTENFREI** bleiben - auch in einer Tiefgarage“
  - „**UMNUTZUNG DES RAIFFEISENGEBÄUDES** z. B. als Fahrradparkhaus“
  - „wenn **MARKTHALLE**, dann im umgenutzten **POSTGEBÄUDE**“
  - „**MEHR GRÜN** und **AUFENTHALTSBEREICHE INTEGRIEREN**“
  - „gute **FAHRRADVERBINDUNGEN** gewährleisten“
  - „**ABRISS/UMNUTZUNG** des **TELEKOMGEBÄUDES PRÜFEN**“
  - „**VERLER HAUS**“: Kooperation mit Drostehaus fördern“



## SZENARIO 3

### MACH MAL MARKTQUARTIER!

Das Jetzt in die Zukunft lenken

#### FEEDBACK #2 IDEENMARKT

+

- „das Szenario im Vergleich am **ZUKUNFTSFÄHIGSTEN**“
- „das Szenario ist **ÜBERZEUGEND**“
- „**QUARTIERSENTWICKLUNG** kombiniert mit **SOZIALEN** und **GEMEINSCHAFTLICHEN EINRICHTUNGEN**“
- „**GUTE VERBINDUNG** zum **ORTSKERN** gewährleistet“
- „Szenario hat das Potenzial **GESAMTE ORTSMITTE** zu **BELEBEN**“
- „durch die **TIEFGARAGE** entsteht ein **VERKEHRSARMER PLATZ**“
- „oberirdische **KURZEITPARKPLÄTZE** möglich“
- „**SCHNELLER UMSTIEG VON BAHN ZU BUS** möglich (kurze Wege)“
- „die **zentrale Lage des ZOBs**“
- „**weniger Autos** und **Verkehr** auf dem Platz“
- „**Markthalle** als neuen Impuls am Marktplatz“
- „in der Markthalle können auch neue **GASTRONOMISCHE ANGEBOTE, OFFENE ATELIERE, KULTUR-ANGEBOTE** oder **RÄUME** angeboten werden“
- „der Erhalt des **WOCHENMARKTS AM MARKTPLATZ**“
- „**AUFENTHALTSQUALITÄT** und **LEBENDIGKEIT** des Marktplatzes“
- „**KINDER- UND FAMILIENFREUNDLICHE PLATZGESTALTUNG**“
- „**MODERNE** und **GRÜN GESTALTETE PLATZGESTALTUNG** möglich“
- „**KULTURVERANSTALTUNGEN, KONZERTE, EVENTS** am Marktplatz möglich“
- „(**GÜNSTIGEN**) **WOHNRAUM** berücksichtigen“
- „Erhalt des **PLATZES** am **HAUS MALINOWSKI**“

-

- „**TIEFGARAGE** ist **KEINE ZUKUNFTSORIENTIERTE, NACHHALTIGE LÖSUNG**“
- „**SZENARIO ERZEUGT** evtl. mehr **VERKEHR**“
- „Bedarf an **EINZELHANDEL** wird infrage gestellt, **LEERSTAND** könnte die Folge sein“
- „Stadt **NICHT EIGENTÜMERIN** aller Entwicklungsbereiche“
- „**ANZAHL DER PARKPLÄTZE** eventuell nicht ausreichend“
- „die **MARKTHALLE** sollte **GRÖßER** sein“
- „**ERWEITERUNGSBEDARF** der **FEUERWEHR BEACHTEN**“
- „**KEINE MARKTHALLE**“



- „grafische Aussage zur Nutzung der **BAHNHOFSTRASSE** unklar“
- „der Marktplatz in **SZENARIO 2** ist **ÜBERZEUGENDER**“
- „ausreichend **PLATZ FÜR** die **MOBILITÄTSANGEBOTE** wie dem **ZOB, BAHNHOF, SHARING-ANGEBOTE** und **FAHR-RADSTELLPLÄTZE** berücksichtigen“
- „wenn **TIEFGARAGE**, dann **KOSTENFREI**“
- „**ABRISS/UMNUTZUNG** des **TELEKOMGEBÄUDES PRÜFEN**“
- „wenn **KÜNSTLERISCHE ASPEKTE** umgesetzt werden, dann Künstlerinnen/Künstler **AUS VERL** bzw. Umgebung“



# #2 IDEENMARKT IMPRESSIONEN UND O-TÖNE



Wir brauchen mehr „Platz“ und mehr Grün im Zentrum von Verl.

Der Marktplatz hat das Potenzial ein Treffpunkt zu werden.



Besonders wichtig, finde ich den Bau einer Tiefgarage, um keinen Platz zum Parken zu verschwenden.







Ein offenes Haus der Begnung rundet den neuen Marktplatz ab.

Mir gefällt der Gedanke, dass der Marktplatz ein Ort für alle Generationen wird.



5



**KON-  
ZEPT**



# 5.1 FINALES SZENARIO

Im Ergebnis des dialogorientierten Beteiligungsprozesses steht ein finales Nutzungsszenario für den aktuellen Standort des Marktplatzes. Diesem Nutzungsszenario lassen sich konkrete „Leitplanken“ zuordnen, sodass letztendlich ein Orientierungsrahmen entsteht, um künftige Vorhaben aufeinander abzustimmen. Diese Leitplanken fassen die Bedarfe und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger für einen Marktplatz in Verl zusammen. Dabei fließen die aktuellen und künftigen Herausforderungen der Verler Stadtentwicklung genauso wie die Impulse der Stadtgesellschaft ein.

Basierend auf der hohen Bereitschaft der Verlerinnen und Verler an dem Prozess mitzuwirken sowie den geführten Gesprächen, während der öffentlichen Veranstaltungen und der Online-Dialoge, ließ sich aus den drei vorläufigen Nutzungsszenarien das im Folgenden beschriebene finale Nutzungsszenario ableiten.

Das Szenario „Den Status quo qualifizieren und nachhaltig beleben“ überführt die generellen Vorstellungen und Chancen für die Entwicklung des Marktplatzes in eine prägnante Überschrift. Damit werden zwei Aspekte zum Ausdruck gebracht: Zum einen soll der „Marktplatz als Marktplatz“ mit den dazugehörigen Nutzungen und Funktionen etabliert und erweitert werden, d. h. der Wochenmarkt soll sich dort weiterentwickeln (können), ebenso soll eine Markthalle entstehen. Zum anderen wird der Fokus deutlich auf Offenheit, Begegnung, Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie, Aufenthalt und Grün gelenkt, um damit den Vorstellungen der Verlerinnen und Verler gerecht zu werden und den Marktplatz nachhaltig für die Nutzung durch die Stadtgesellschaft zu qualifizieren.

Die Umsetzungschancen dieses Szenarios setzen allerdings die derzeitigen Flächenbedarfe der „Freiwilligen Feuerwehr Verl“, als unmittelbarer Nachbar des Marktplatzes, voraus. Die Verler Feuerwehr

## FINALES SZENARIO

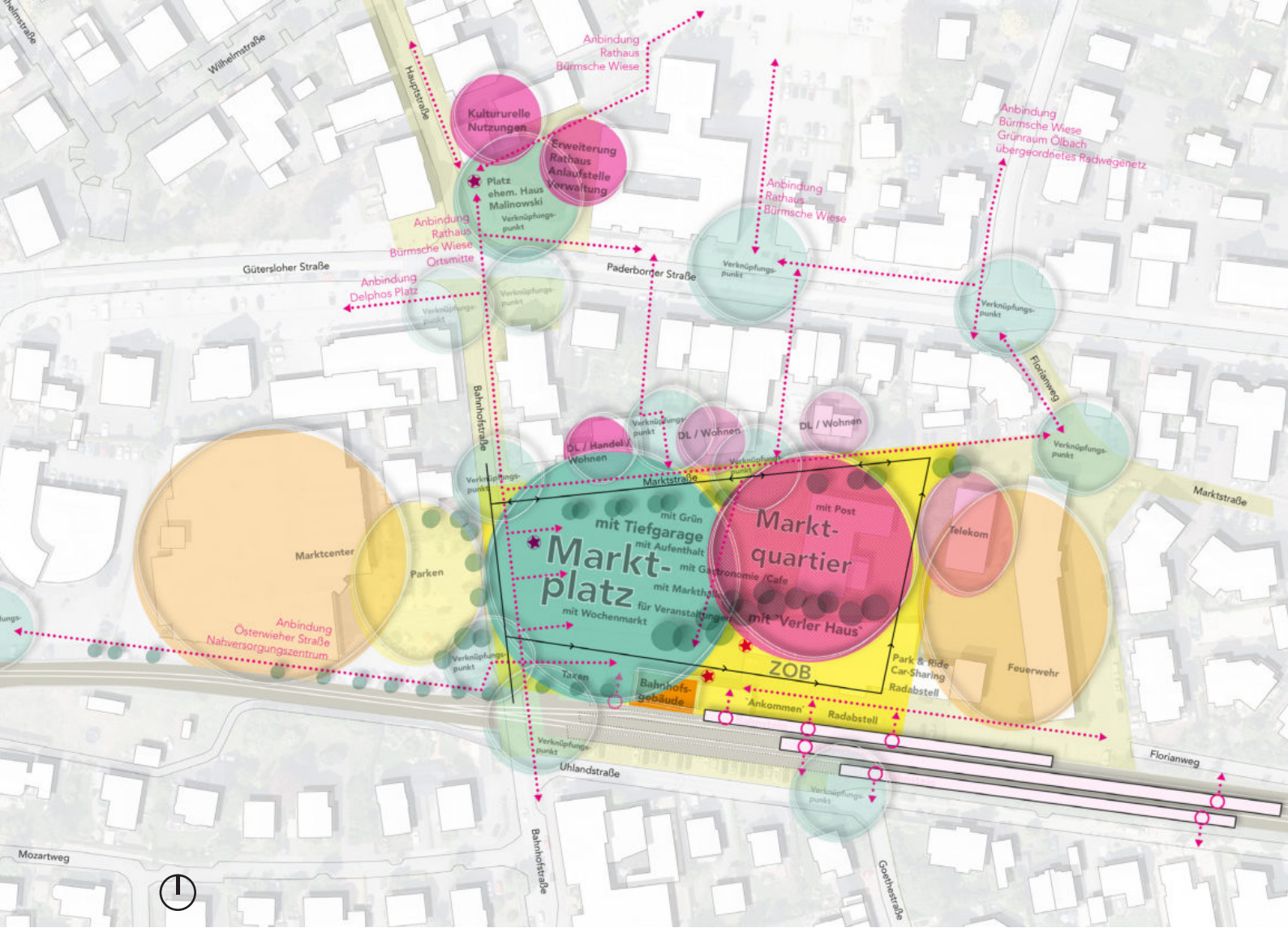
### DEN STATUS QUO QUALIFIZIEREN UND NACHHALTIG BELEBEN

#### Mach mal Marktplatz!

- Marktplatz wird Marktplatz
- Fokus auf Offenheit, Begegnung, Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie, Aufenthalt und Grün lenken

hat den Beteiligungsprozess aktiv genutzt, um zu signalisieren, dass Interesse besteht, den Standort Richtung Marktplatz zu erweitern. Demnach wäre mit erheblichen Auswirkungen für die künftige Entwicklung des Platzes an der Ostseite zu rechnen. Zudem befürchten Feuerwehr und Rettungsdienst durch die Neuausrichtung des Marktplatzes und den zu erwartenden Mobilitätsangeboten rund um den Bahnhof ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit Einschränkungen für ihren Verkehr. Die An- und Abfahrtswege, die Feuerwehreinfahrten sowie die Rettungswege der Feuerwehr dürfen in keinem Entwicklungsszenario eingeschränkt werden. Im Ernstfall müssen Feuerwehr und Rettungsdienst uneingeschränkt verkehren können.

Basierend auf dem finalen Szenario werden die Auswirkungen des Erweiterungsbedarfs in einem weiteren Szenario grafisch dargestellt.



## FINALES SZENARIO

### MACH MAL MARKTPLATZ!

Den Status quo qualifizieren und nachhaltig beleben

Das Feedback der Verlerinnen und Verler macht deutlich, wie wichtig ihnen die öffentliche Nutzung und Gestaltung eines vitalen und lebendigen Marktplatzes ist. Dabei sind ihnen die Themen Offenheit, Begegnung, Veranstaltungen, Aufenthalt, Grün sowie Angebote aus dem Bereich Kultur und Gastronomie besonders wichtig. Der Fokus im finalen Nutzungsszenario liegt daher deutlich auf: „Mach mal Marktplatz“.

Schon bei Annäherung über die Bahnhofsstraße signalisiert der öffentliche Raum im Einmündungsbereich der Straßen Gütersloher Straße / Pa-

### FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote
- Freiraumangebote, Aufenthalt etc.
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- Wegeverbindungen / Anbindungen

derborner Straße den „neuen“ Marktplatz. Neben diesem wichtigen Verknüpfungspunkt werden auch die weiteren öffentlichen Straßenräume wie die Bahnhofstraße und Verbindungen hin zum Marktplatz aufgewertet und attraktiv gestaltet. Der Platz ist aus der Ortsmitte - und umgekehrt - über neu gestaltete und barrierefreie fußgänger- und fahrradfreundliche Übergangsbereiche künftig noch besser erreichbar.

Im Kern definieren die Bahnstrecke der Teutoburger-Wald-Eisenbahn mit dem Bahnhofsgebäude, die Bahnhofstraße, die neuen Gebäude an der Marktstra-

ße und die Kulisse eines Marktquartiers die räumlichen Konturen des zu etablierenden Marktplatzes.

Auch in Zukunft bleibt, so stellen es sich die Verlerinnen und Verler vor, der Marktplatz der zentrale Standort für den wöchentlich stattfindenden Markt. Eine Markthalle bietet das Potenzial zusätzlicher Angebote und dass Synergien mit dem Wochenmarkt und den Angeboten in der Ortsmitte entstehen.

Vor allem der großflächige Verzicht auf ebenerdige Stellplätze macht es möglich, dass auf der Platzfläche auch kulturelle Outdoor-Veranstaltungen und Events in unterschiedlichen Formaten zu unterschiedlichen Jahreszeiten und Tageszeiten stattfindenden können.

Der Wunsch der Verlerinnen und Verler nach Aufenthalts- und Freizeitangeboten, ergänzt mit Außengastronomie, lässt sich in diesem Szenario angemessen berücksichtigen. Der Platz wird zu einem anregenden Ort mit barrierefreien Aufenthaltsbereichen, vielseitigen Sitzmöglichkeiten, schattenspendenden Bäumen und Pflanzenbeeten, Wasserelementen sowie kleinen Spiel- und Sportflächen für alle Generationen.

Die Ausrichtung der Platzfläche bis an die neuen Gebäude des Marktquartiers und der Marktstraße schafft die Voraussetzungen für attraktive, südexponierte außergastronomische Angebote sowie kleine Ateliers oder Arbeitsräume, die spannende Einblicke erlauben und attraktive Adressen ausbilden. Kleine, inhabergeführte Geschäfte in den Erdgeschossen sind zwar denkbar, aber von den Verlerinnen und Verlern nicht favorisiert. Durch Dienstleistungsangebote und Wohnungen in den Obergeschossen entsteht zusätzlich dauerhaft Lebendigkeit und Dynamik am Marktplatz.

Die Ansiedlung eines offenen Begegnungshauses oder besonderen Treffpunktes (Arbeitstitel: „Verler Haus“), stößt bei den Verlerinnen und Verlern auf Zustimmung. Ein besonderer Ort mit vielseitigen kulturellen und sozialen Angeboten ist Bestandteil des neuen Marktquartiers.

Das Bahnhofsgebäude ist von den neuen Entwicklungen gleichermaßen betroffen. Hier entstehen Angebote wie z.B. eine Touristeninformation, ein Kiosk, ein Café oder ein Bäcker.

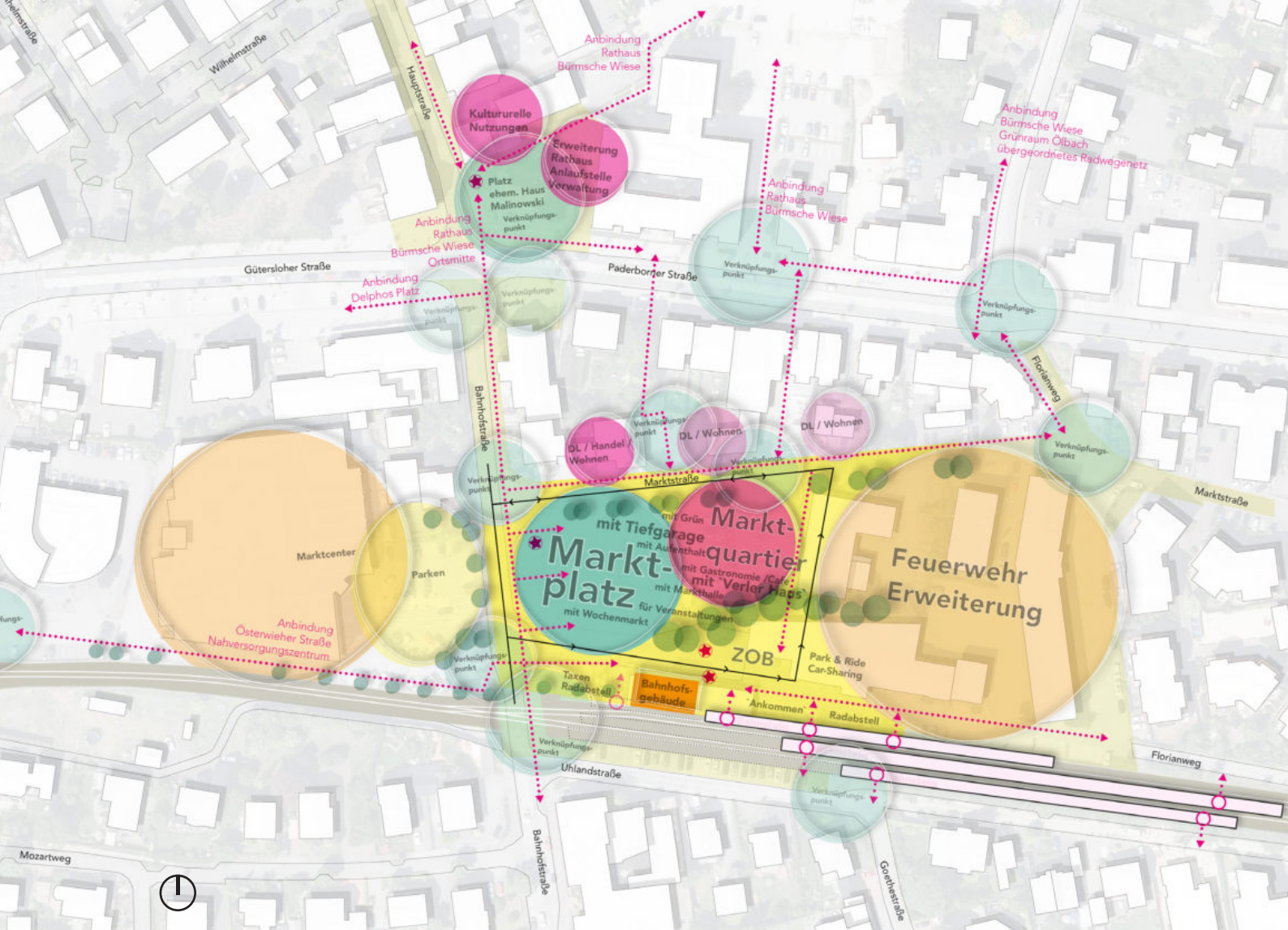
Für viele Verlerinnen und Verler gehören der Verler Marktplatz und die Poststelle unmittelbar zusammen. Die Poststelle wird daher auch in Zukunft ein wichtiger Ankerpunkt für die Frequentierung des Marktplatzes sein. Der begrenzte Raumbedarf am Marktplatz, der durch die vielfältigen, bedarfsgerechten neuen Angebote und die Neuorientierung des Verkehrs verschärft wird, wird sich nur durch städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Raiffeisen-Marktes lösen lassen. Der Abriss der „Alten Post“ und des Gebäudes des Raiffeisen-Marktes wird daher notwendig sein.

Die Aufwertung des Marktplatzes als zentralen Platz in der Ortsmitte erfordert, wie bereits in den Szenarien 2 und 3 erläutert, eine generelle Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Die Realisierung einer Tiefgarage, um den Bedarf an PKW-Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher der Ortsmitte, der Pendlerinnen und Pendler und ggf. auch künftiger Bewohnerinnen und Bewohner abzudecken, wird seitens der Verlerinnen und Verler bekräftigt. Weiterhin bleiben oberirdisch einige barrierefreie Parkplätze erhalten.

Die Organisation des Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die mit der Reaktivierung der Bahnstrecke einhergehenden Verkehrsströme rücken genauso wie alle weiteren Mobilitätsangebote an die Seiten der Platzfläche. Dennoch sind sie gut erreichbar.

Für den Platzbereich des ehemaligen Haus Malinowski sieht das finale Szenario eine Erweiterung des Rathauses mit einer öffentlichen Anlaufstelle der Verwaltung vor. Eine öffentliche Platzfläche davor bleibt erhalten. Im Nachbargebäude (Hauptstraße 4) werden kulturelle Nutzungen integriert.





# FINALES SZENARIO

## MIT POTENZIELLER FEUERWEHRERWEITERUNG

Im Beteiligungsprozess hat die Freiwillige Feuerwehr großes Interesse geäußert, ihre Flächen am Standort Marktstraße/Florianweg in Richtung Marktplatz zu erweitern. Demnach wäre mit erheblichen Auswirkungen für die künftige Entwicklung des Platzes an der Ostseite zu rechnen.

Eine Erweiterung der Feuerwehr am Standort Marktplatz/Florianweg hat Auswirkungen auf das Entwicklungspotenzial des Marktplatzes als Ort der Begegnung mit Aufenthaltsqualität und gastronomischen Angebot sowie als zentraler Ort der öffentlichen Mobilität - so wie es sich die Bürgerinnen und Bürger im Beteiligungsprozess gewünscht haben.

## FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote
- Freiraumangebote, Aufenthalt etc.
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- Wegeverbindungen / Anbindungen

rinnen und Bürger im Beteiligungsprozess gewünscht haben.

Gleichzeitig stellt eine Entwicklung der Feuerwehr in Richtung Westen die einzige potentielle Erweiterungsmöglichkeit dar. Mit Blick auf den mittel- bis langfristig geäußerten Erweiterungsbedarf ist dies grundsätzlich als positiv zu bewerten. Andererseits schränken die Anforderungen der Feuerwehr die Entwicklungsmöglichkeiten des Marktplatzes mit neuen Funktionen und Nutzungen, wie im finalen Szenario vorgeschlagen, stark ein. Damit der Marktplatz seiner intensivierten Rolle

als Mobilitätsknotenpunkt gerecht werden kann, muss ausreichend Verkehrsraum freigehalten werden. Auch muss darauf geachtet werden, dass es nicht zu Überschneidungen mit dem entstehenden Verkehr der Feuerwehr (An- und Abfahrt der Rettungskräfte, Nutzung der Waschhalle sowie Einsatzfahrten) kommt.

Eine mögliche Verlegung des Standortes der Feuerwehr wurde nachträglich im April 2023 geprüft und wird vom Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Verl nicht empfohlen (s. S. 78f). In Folge entsteht durch die Interessen der Feuerwehr, den

Anforderungen an die Mobilität und den Bedarfen der Verlierinnen und Verler ein enormer Entwicklungsdruck auf den Standort des Marktplatzes.

## 5.2 LEITPLANKEN

Das „Nutzungskonzept - Marktplatz Verl“ ermittelt aus dem dialogorientierten Beteiligungsprozess geeignete Nutzungen und Funktionen für den aktuellen Marktplatz in Verl. Sieben grundlegende Leitplanken sind wie folgt definiert:

### 1. Mach mal Marktplatz-Tiefgarage



Die Entwicklungschancen von neuen, attraktiven Funktionen und Nutzungen auf dem Marktplatz sind maßgeblich von der Organisation des ruhenden Verkehrs abhängig. Insbesondere die Steigerung der Aufenthaltsqualität ist unabdingbar mit der Realisierung einer Tiefgaragenlösung mit sinnvollen Zu- und Ausfahrten verknüpft. In der zu realisierenden Tiefgarage sollen PKW-Stellplätze für Besucherinnen und Besucher der Ortsmitte, der Pendlerinnen und Pendler (Park & Ride-Nutzung) und ggf. auch der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner abgedeckt werden. Zudem soll ein Car-Sharing Angebot integriert werden. Ziel ist es, die Platzfläche weitestgehend autofrei zu gestalten.

### 2. Mach mal Wochenmarkt, Markthalle, Gastronomie



Die Verlerinnen und Verler schätzen den Wochenmarkt sehr. Neben dem Erhalt des Wochenmarktes in seiner jetzigen Form sollen neue und dauerhafte Marktstände, z.B. in einer Markthalle, (u. a. zum Verkauf lokaler Produkte) ergänzt werden. Das gastronomische Angebot soll durch Café, Restaurant, Bäcker, Kiosk, Bistro, kleiner Bioladen etc. vielseitig wachsen und somit den Marktplatz zum kulinarischen Treffpunkt machen. Dazu zählt auch die Etablierung von außergastronomischen Angeboten. Ziel ist es, einen lebendigen und atmosphärischen Marktplatz mit Versorgungsfunktion zu schaffen.

### 3. Mach mal Kultur, Events, Erlebnis



Der Marktplatz soll als Treffpunkt für kulturelle Veranstaltungen in Szene gesetzt werden und Synergien mit den Angeboten in der Ortsmitte eingehen. Die Verlerinnen und Verler sehen ihren Marktplatz vor allem als Ort für verschiedene Open-Air-Veranstaltungen. Dazu zählen Konzerte, Theatervorstellungen, Kirmes, Weihnachtsmarkt, Musikevents oder auch ein Freilicht-Kino. Ziel ist es, eine multifunktionale Veranstaltungsfläche mit regelmäßig stattfindenden Angeboten zu entwickeln, die dazu beiträgt, die Lebensqualität in Verl zu steigern.

### 4. Mach mal Begegnung, Verweilen, Freizeit



Die Verlerinnen und Verler wollen auf ihrem Marktplatz in der Ortsmitte verweilen und sich erholen können. Um den Vorstellungen eines konsumfreien Aufenthaltsorts gerecht zu werden, sollen vor allem vielseitige und ausreichende Sitzgelegenheiten, Spielbereiche und -geräte und begehbare Wasserspiele angeboten sowie Kunstobjekte von lokalen Künstlerinnen und Künstlern ausgestellt werden. Bei der Ausgestaltung der Flächen und der Verweil- und Freizeitangebote ist auf Offenheit, Einsehbarkeit und Barrierefreiheit zu achten. Ziel ist es, den Marktplatz als belebten Ort der Begegnung und des Austausches sowie als Treffpunkt für alle Altersgruppen und auch für Menschen mit Handicaps zu gestalten.

### 5. Mach mal Grün-Blauer Marktplatz



Städte heizen sich auf. Aber Begrünung kann dem entgegenwirken. Demnach soll es auch auf dem Marktplatz mehr Grün und Möglichkeiten zur Ab-



kühlung geben. Die Gestaltung des Marktplatzes erfüllt daher nicht nur ästhetische und rein funktionale Anforderungen, sondern soll auch ökologische und nachhaltige Aspekte beinhalten. Dafür sind schattenspendende Bäume, wasserspeichernde und wasserspendende Sträucher, mit Stauden bepflanzte Beete und Wasserelemente, aber auch Gründächer vorzusehen. Ziel ist es, einen Marktplatz mit grün-blauer Atmosphäre zu entwickeln, um das Wohlbefinden auf dem Platz zu erhöhen.

## 6. Mach mal Mobilität



Das absehbare zusätzliche ÖPNV-Angebot, durch die Reaktivierung der TWE-Bahnstrecke und die Neuordnung des ZOBs zu einem modernen Bahnhof, verbessert generell die Erreichbarkeit der Ortsmitte und schafft Anreize, um den Umstieg vom Auto auf das Fahrrad zu erleichtern. Damit dies auch nachhaltig gelingen kann, soll der Marktplatz mit ausreichend, gesicherten Fahrradabstellplätzen oder Radboxen, Fahrradverleih und E-Bike-Ladesäulen angereichert werden. Als besonderes Angebot soll der On-Demand-Verkehr gefördert und mit Anruf-Sammeltaxen oder Taxibussen etabliert werden. Ebenso sollen einige ebenerdige Kurzzeitparkplätze erhalten bleiben. Ziel ist es, am Marktplatz die vielseitigen Mobilitätsformen aufeinander abzustimmen und verträglich mit den anderen Nutzungen zu vereinen.

## 7. Mach mal Nutzungen, Gebäude



Mit der Profilierung des Marktplatzes wird eine gezielte Konstellation mit marktplatzaffinen Nutzungen angestrebt. Die bestehenden und künftigen

Gebäude sollen eine Mischung dieser Nutzungen zulassen. Der Beteiligungsprozess macht deutlich, dass vielfältige Meinungen zu Erhalt, Umnutzung und Rückbau bestehen. Befürworter sehen im Erhalt die Möglichkeit, mit relativ einfachem Aufwand die vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen. Kritiker sehen im Erhalt der Gebäude eine zu starke Einschränkung der ganzheitlichen Entwicklung des Marktplatzes mit Hindernissen für die Realisierung neuer Nutzungen, als auch für die Abwicklung der aufkommenden Verkehre. Die meiste Bedeutung wird dem Erhalt des alten Bahnhofsgebäudes mit der Nutzung durch die Stadtwerke Verbeigemessen. Der Umgang mit dem Gebäude der „Alten Post“ und dem Gebäude des Raiffeisen-Marktes steht vor allem in Abhängigkeit mit der künftigen Anbindung an die Haltestelle der TWE-Bahnstrecke und der Organisation der Busverkehre. Um den Raumbedarfen am Marktplatz gerecht zu werden, wird aus planerischer Sicht empfohlen, die beiden Gebäude zurück zu bauen. Festzuhalten ist jedoch, dass die Poststelle ein wichtiger Frequenzbringer am Marktplatz ist.

Um den Vorstellungen eines belebten Marktplatzes gerecht zu werden, bedarf es jedoch einer Ausweitung der Nutzungen. Vorrangig soll eine Begegnungsstätte bzw. ein Begegnungs- oder Mehrgenerationenhaus entstehen. Weitere Gebäude am Marktplatz sollen Raum für Kultur- und Spielangebote, ärztliche Versorgung und vergleichbare Dienstleistungen sowie Ateliers ermöglichen. In den oberen Geschossen ist vor allem auch Wohnen möglich. Flächen für den Einzelhandel sind nicht vorzusehen. Ziel ist es, den Marktplatz durch ein Zusammenwirken belebender Nutzungen maßgeblich zu prägen.

6

**NEU  
DENKEN**

# 6.1 NEUE IMPULSE AUFNEHMEN

Prozesse sind dynamisch und ergebnisoffen. Sie eröffnen die Chance, Bedarfe und Signale aufzunehmen, auf Unvorhergesehenes zu reagieren und den richtigen Kurs für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung zu wählen.

Die Beteiligung der Verler Politik und Stadtgesellschaft in einzelnen Prozessschritten erweist sich als eine gute Entscheidung, da der „Marktplatz-Dialog“ viel Bewegung in Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft erzeugt hat und dadurch gleichzeitig Raum für neue Denkansätze bieten konnte.

Ein Ergebnis des „Marktplatz-Dialogs“ ist, dass auf den aktuellen Marktplatz Raum- und Entwicklungsdruck besteht. Die Ideen der Bürgerinnen und Bürger, die im Prozess signalisierten langfristigen Erweiterungsbedarfe der Feuerwehr und das Potenzial, den aktuellen Standort des Marktplatzes durch die Reaktivierung der TWE-Bahnstrecke eine weitere Funktion als Bahnhof zu implementieren, üben starken Druck auf das vorhandene Flächenpotenzial aus.

Mit zunehmendem Druck und der intensiveren Suche nach einer Kompromisslösung der unterschiedlichen Bedarfe am aktuellen Marktplatz, hat sich die Stadt Verl dazu entschlossen, die Signale ernst zu nehmen, um die richtigen Weichen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Verl zu stellen.

## ENTWICKLUNGSPOTENZIALE AUSSCHÖPFEN

Parallel zum Beteiligungsprozess wurde frühzeitig geprüft, welche räumlichen Auswirkungen die Reaktivierung der TWE-Bahnstrecke haben wird. Aktuell wird u. a. die Erweiterung des ZOBs sowie die Umsetzung der Mobilitätsangebote am aktuellen Standort des Marktplatzes geprüft. Bereits die Beteiligungsergebnisse des #1 Ideenmarkt haben gezeigt, dass sich die Stadtgesellschaft keine Verlegung des Busbahnhofs wünscht, damit ein

Mobilitätsknotenpunkt entsteht und ein nahtloser Umstieg von Bus auf Bahn möglich ist. Sie sehen darin einen Erfolgsfaktor für die Reaktivierung der Bahn und die aktive Mobilitätswende. Ebenso wünschen sie sich, das Mobilitätsangebot am Standort zukunftsorientiert zu erweitern.

Mit einem prognostizierten veränderten Mobilitätsverhalten, wird sich auch der Flächenbedarf des Busbahnhofs in Zukunft verändern. Die Prognosen für einen zukunftsfähigen Busbahnhof in Verl sehen eine Erweiterung der Bussteige von aktuell drei auf sechs Bussteige vor.

Um die Auswirkungen des neuen Busbahnhofs hin zu einem modernen ZOB mit Mobilstation zu prüfen, der gleichzeitig ein konfliktfreies Umsteigen ermöglicht, wurden hierzu im Winter 2022/23 erste Entwürfe erstellt. Das Ergebnis: Um ausreichend Platz für einen attraktiven Marktplatz am aktuellen Standort zu haben, der nach den Vorstellungen der Verlerinnen und Verler vor allem Aufenthaltsqualität aufweist, müssen Kompromisslösungen gefunden werden, die sich auf das Mobilitätsangebot vor Ort auswirken. Entweder können nicht alle Bussteige, wie gutachterlich empfohlen, umgesetzt werden oder die Buslinien müssen einen zusätzlichen Weg über den Florianweg fahren, was fahrplankonforme Änderungen bedeuten würde oder der Umstieg von Bus auf Bahn könnte nicht nahtlos erfolgen.

Die potenzielle Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr und des Rettungsdienstes am aktuellen Standort und eines dadurch eventuell resultierenden neuen Abfahrtsweges, könnte im Falle eines Feuerwehreinsatzes durch die Verkehrs- und Fußgängerdichte, ebenfalls dramatische Folgen haben.

Das ist weder eine gute Grundlage für einen attraktiven Marktplatz noch für einen zukunftsfähigen Bahnhof mit Mobilstation.



## ERWEITERUNGSBEDARFE DER FEUERWEHR

Die Akteurinnen und Akteure der Freiwilligen Feuerwehr Verl haben den Beteiligungsprozess aktiv genutzt, um zu erwartende Erweiterungsbedarfe mitzuteilen. Die Stadt Verl ist diesen Hinweisen nachgekommen und hat im April 2023 Gespräche mit den Akteurinnen und Akteuren der Feuerwehr geführt.

Neben den perspektivischen und bereits jetzt angekündigten Erweiterungsbedarfen, befürchtet die Feuerwehr durch die neuen Funktionen und Nutzungen am Marktplatz eine Einschränkung der Einsatzmöglichkeiten.

In den gemeinsamen Gesprächen und einer anschließenden Standortprüfung wurde deutlich, dass die Erweiterung der Gebäude der Feuerwehr nur Richtung Marktplatz möglich ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass ausreichend Parkplätze für die Einsatzkräfte vorhanden sind und dass diese, insbesondere im Ernstfall, uneingeschränkt zu erreichen sind.

Da nicht nur die Entwicklung eines attraktiven Marktplatzes, sondern auch die Ausschöpfung des Potenzials eines Bahnhofs, mit Busbahnhof und Mobilstation diesen Anforderungen entgegenstehen, hat die Stadt Verl - die Fachbereiche „Sicherheit und Ordnung“ sowie „Gebäudemanagement“, - die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses geprüft.

Folgende Standortkriterien wurden untersucht und sind zwingend erforderlich, um den Betrieb als Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten:

- Grundstücksgröße von mindestens 7.000 m<sup>2</sup>
- verkehrliche Anbindung eines neuen Standortes (schnelle An- und Abfahrsmöglichkeit) an oder in unmittelbarer Nähe der L 757
- Lage im oder am Verler Ortskern
- planungsrechtliche Voraussetzungen am neuen Standort

Dem angeschlossen, empfehlen die Fachbereiche „Sicherheit und Ordnung“ und „Gebäudemanagement“ das Raumkonzept für einen Neubau der Feuerwehr und den Rettungsdienst auf den heuti-

gen Stand anzupassen. Darin enthalten wären auch Anforderungen zur Anzahl der Stellplätze und Größe des Übungshofes. Ebenso müssen Einfahrt und Ausfahrt zum Grundstück konfliktfrei sein.

Eine weitere Bedingung an den Standort der Feuerwehr ist, dass die Hilfsfristen der Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl an Einsatzkräften eingehalten werden muss. Die Stadt Verl muss diese der Bezirksregierung jährlich anhand der Einsatzbewertungen nachweisen. In den vergangenen Jahren ist dies nur knapp gelungen und die zunehmenden Verkehrsbeschränkungen und Verkehrsdichte erschweren die Anfahrt zu den Feuerwehrgerätehäusern. Laut Einschätzung des Fachbereichs „Sicherheit und Ordnung“ sind die Randbereiche des Stadtgebietes schon heute nicht innerhalb der Hilfsfristen erreichbar.

Ebenso seien bereits alle bekannten alternativen Möglichkeiten zur Optimierung der Einsatzabwicklung ausgeschöpft (Kooperationen mit Nachbarkommunen, doppelte Mitgliedschaften an Wohn- und Arbeitsort, doppelte Ausrüstung der eigenen Kräfte, Nähe Wohnung und Nähe Arbeitsplatz, Rendezvous-System der Löschheiten Kaunitz - Verl und Sürenheide - Verl, Einsatzfahrzeug mit Schutzausrüstung für mehrere Kameradinnen/Kameraden tagsüber im Gewerbegebiet, gezielte Einstellung von Feuerwehrkräften, Nutzung Feuerwehr-PKW für Einsatzleitung etc.).

Die Verwaltung hat Alternativstandorte für die Feuerwehr geprüft, mit dem Entschluss, dass kein geeignetes Grundstück in Bezug auf Größe und Lage derzeit erkennbar ist. Eine Verschiebung des aktuellen Standortes, ganz gleich in welche Richtung um mehrere hundert Meter, würde negative Auswirkungen für die Einsatzabwicklung haben. Die komplexen Zusammenhänge sind bei den Standortentscheidungen für die Feuerwehrgerätehäuser in Verl und Sürenheide geprüft und berücksichtigt worden und zeigen, dass eine Verlegung des aktuellen Standortes in der Praxis kaum möglich ist. Die Verwaltung kommt daher zu dem Entschluss, dass eine Verlegung aus einsatztaktischen Aspekten nicht realisierbar und aus finanziellen Gründen nicht zu empfeh-



## ERGEBNISSZENARIO MIT ALTERNATIVEM MARKTPLATZSTANDORT PARKDECK UND FREIFLÄCHE ZWISCHEN WILHELMSTRASSE UND ST.-ANNA-STRASSE

len ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Feuerwehrgebäude erst 2010 gebaut wurde.

### KRAFT DER IDEEN DER STADT-GESELLSCHAFT

Aktuell besteht die Chance, die Weichen für die Zukunft zu stellen. Kompromisslösungen sollen mutigen und zukunftsorientierten Ansätzen dabei nicht im Weg stehen. Die Ideen der Verler Stadtgesellschaft für die Zukunft des Marktplatzes sind vielseitig. Was sich aber am prägnantesten als Ergebnis des öffentlichen Beteiligungsprozesses herausstellt ist, dass sich die Verlerinnen und Verler einen Marktplatz mit Aufenthaltsqualität wünschen. Ein Ort zum Treffen, Aufhalten, mit einer grünen Gestaltung und Funktionen, die das Ortszentrum ergänzen.

Mit steigendem Flächendruck auf den aktuellen Standort des Marktplatzes und kaum alternativen Möglichkeiten für Bahnhof, Busbahnhof und Erweiterung der Feuerwehr, hat die Stadt Verl den Weitblick gewagt und sich Gedanken über neue Möglichkeiten gemacht. Die Stadt Verl hat erkannt, dass ein attraktiver Marktplatz ein großes Potenzial für die Lebensqualität und Vitalität der Stadt Verl bedeutet.

Die Stadtgesellschaft hat im Prozess klar signalisiert, dass der Bedarf da ist. Um diesen Anforderungen und Wünschen in Folge umfänglich gerecht zu werden und gleichzeitig das Ortszentrum zu stärken, wurden nach Fertigstellung des Nutzungskonzepts Alternativstandorte für einen Marktplatz in Verl geprüft. Die Anforderungen und Bedarfe, die im „Marktplatz-Dialog“ genannt wurden, sind auch die Grundlage für einen Marktplatz an einem Alternativstandort.

Es bestehen Überlegungen den Marktplatz auf den Bereich um das Parkdeck und der Freifläche zwischen Wilhelmstraße und St.-Anna-Straße zu verlegen. Städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungspotenzial ist vorhanden und schon jetzt erfüllt der Platz Anforderungen, die laut Bürgerbeteiligung ein Marktplatz in Verl erfüllen muss. Im Wesentlichen stellen die Leitplanken, die ein Ergebnis des „Nutzungskonzepts - Marktplatz Verl“ sind, Anforderungen an einen zukünftigen Marktplatz in Verl zusammen. Um transparent zu prüfen, ob der Alternativstandort den Anforderungen der Stadtgesellschaft und Politik entspricht, werden im Folgenden die einzelnen Leitplanken vor dem Hintergrund des alternativen Standortes dargelegt.

# 6.2 ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DES NEUEN MARKTPLATZSTANDORTES ANHAND DER LEITPLANKEN

Das „Nutzungskonzept - Marktplatz Verl“ ermittelt aus dem dialogorientierten Beteiligungsprozess geeignete Nutzungen und Funktionen für den aktuellen Marktplatz in Verl. Sie sind als Leitplanken zusammengefasst, um die wesentliche Richtung der Entwicklungen zu lenken. Auch wenn sie sich in erster Linie auf den aktuellen Standort des Marktplatzes beziehen, so sind sie teilweise auch auf einen Alternativenstandort übertragbar oder fügen sich durch die räumlichen Gegebenheiten sogar noch besser an diesen Ort ein. Am Beispiel des aktuell im Mittelpunkt stehenden möglichen Standorts, dem Bereich um das Parkdeck und der Freifläche zwischen Wilhelmstraße und St.-Anna-Straße, wird die Übertragbarkeit der Leitplanken und somit der Nutzungen und Funktionen im Folgenden geprüft.

## 1. Mach mal Marktplatz-Tiefgarage



Ein ruhender Verkehr ist maßgeblich für die Entstehung von Aufenthaltsqualität, Lebendigkeit und Begegnungen auf einem Marktplatz. Dieses kann auch an dem alternativen Standort erfüllt werden. Eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch eine bereits vorhandene Tiefgarage gewährleistet. Auch der Erhalt der oberirdischen Parkplätze sollte in weiteren Planungen berücksichtigt werden, um auch Kurzbesuche oder kurze Wege, z.B. für den Wochenmarktbesuch zu ermöglichen.

Ausreichend Raum für P&R-Stellplätze, Car-Sharing Angebote, oberirdische Kurzzeitparkplätze und weitere Mobilitätsangebote können so am Bahnhof ermöglicht werden, um dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nachzukommen, eine

nahtlose und unkomplizierte Mobilitätskette zu ermöglichen. Weiterhin kann eine Tiefgarage den zu erwartenden Stellplatzbedarf durch Pendlerinnen und Pendler decken.

## 2. Mach mal Wochenmarkt



Die Verlierinnen und Verler schätzen den Wochenmarkt sehr und wünschen sich einen lebendigen und atmosphärischen Marktplatz mit Versorgungsfunktion. Das ist und soll auch am neuen Standort möglich sein. Vielmehr noch, fügt sich der Marktplatz und der Wochenmarkt am Alternativstandort optimal in bestehende Nutzungen ein. Das bestehende gastronomische Angebot wird vor Ort und im Ortszentrum ergänzt und neue städtebauliche Entwicklungen ermöglichen Potenziale für ergänzende Angebote. Der Wochenmarktbesuch kann so zu einem vielseitigen und kulinarischem Erlebnis werden. Auch der Wunsch der Stadtgesellschaft nach einer Markthalle kann an dem Standort geprüft werden.

## 3. Mach mal Events



Der Wunsch der Verlierinnen und Verler ist es, dass der Marktplatz als Treffpunkt für kulturelle Veranstaltungen in Szene gesetzt wird und Synergien mit den Angeboten in der Ortsmitte entwickelt - umso besser, wenn der Marktplatz näher am Ortszentrum ist. Bestehende Angebote können am neuen Marktplatz stattfinden, die Infrastruk-



tur vor Ort kann an die Bedarfe angepasst werden und auch die vorhandene Gastronomie profitiert von einem vielseitigen Programm.

Bereits jetzt haben sich der mögliche neue Standort sowie die unmittelbar daran angrenzenden Flächen als Veranstaltungsort für zahlreiche Feste und Events etabliert - so wie es sich die Verlerinnen und Verler von einem Marktplatz wünschen. In diesem Bereich finden unter anderem ein Weihnachtsmarkt, das Weinfest oder die Veranstaltungsreihe „Mittwochs in Verl“ statt.

#### 4. Mach mal Begegnung, Verweilen, Freizeit

Ein Marktplatz in Verl soll ein Ort zum Verweilen und sich erholen werden - so der Wunsch der Verlerinnen und Verler. Neben Sitzgelegenheiten, Spielbereichen und -geräten und begehbaren Wasserspielen sollen Kunstobjekte von lokalen Künstlerinnen und Künstlern ausgestellt werden. Diesen Anforderungen sowie Offenheit, Einsehbarkeit und Barrierefreiheit können auch an einem Alternativstandort erfüllt werden. Vielmehr noch besteht an dem neuen Standort die Möglichkeit, eine ruhige Atmosphäre zu erzeugen, abseits von Verkehrslärm und Emissionen.

#### 5. Mach mal Grün-blauen Marktplatz

Wie auch am aktuellen Marktplatzstandort, so soll auch an einem alternativen Standort eine attraktive



freiraumplanerische Gestaltung gewährleistet sein, die klimatische Aspekte berücksichtigt. Gleichzeitig besteht nun die Chance, nicht nur den neuen Marktplatz, sondern auch den Busbahnhof Verl grüner und umweltfreundlicher zu gestalten.

#### 6. Mach mal Mobilität

Durch die Neuordnung des ZOBs zu einem modernen Bahnhof und dem Wunsch nach neuen Mobilitätsangeboten sowie ausreichend sicheren Fahrradstellplätzen rückt das Thema „Mobilität“ am aktuellen Marktplatz stark in den Vordergrund. All diese und weitere Anforderungen der Stadtgesellschaft können umfänglich berücksichtigt werden und öffnen Türen für einen nachhaltigen, zukunftsorientierten Mobilitätsknotenpunkt in Verl.



#### 7. Mach mal Nutzungen, Gebäude

Die Stadtgesellschaft wünscht sich einen Marktplatz, der im Wesentlichen das Profil eines Marktplatzes erfüllt. Neben bereits genannten gastronomischen Nutzungen, sollen Mischnutzungen, Kultur- und Spielangebote, eine Begegnungsstätte oder Mehrgenerationenhaus, ärztliche Versorgungsangebote oder vergleichbare Dienstleistungen und Ateliers entstehen. Sowohl der Bestand, als auch Erweiterungsflächen für Neubauten bieten hierfür Potenzial.



7

**NÄCHSTE  
SCHRITTE**

# 7.1 WEITERES VORGEHEN

Das Nutzungskonzept ist Ergebnis eines intensiven, offenen und erfolgreich geführten Beteiligungsprozesses. Das vorliegende Nutzungskonzept versteht sich generell als Dokumentation des Beteiligungsprozesses und die Bündelung der daraus resultierenden Nutzungen und Funktionen am aktuellen Marktplatzstandort an der Bahnhofstraße. Die aus einem gemeinschaftlichen Dialog entstandenen Nutzungsszenarien und Leitplanken dienen zunächst als Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung sowie zur Abstimmung mit weiteren wichtigen Akteurinnen und Akteuren der Stadt Verl.

In den nächsten Schritten wird es einerseits darum gehen, die ermittelten Nutzungen und Funktionen für den im Dialog im Fokus stehenden Standort auf Machbarkeit hin zu überprüfen und schrittweise zu konkretisieren. Andererseits gilt es, das Potenzial eines alternativen Standorts für den Verler Marktplatz weiter zu prüfen, unter der Berücksichtigung der im Beteiligungsprozess genannten Bedarfe. Des Weiteren müssen den Bedarfen der Mobilität und der Feuerwehr weiter nachgegangen werden. Hierfür wird es einerseits darauf ankommen, den begonnenen Dialog weiterzuführen und andererseits planerische Aufgabenstellungen anzugehen.

## ABSTIMMUNG VON INTERESSEN DER FEUERWEHR UND DEM RETTUNGSDIENST

Der laufende Dialog mit der Feuerwehr und die Optionen der Erweiterung am aktuellen Standort müssen weiter geprüft und abgestimmt werden. Es ist daher zu empfehlen, die beteiligten Partnerinnen und Partner der Feuerwehr und des Rettungsdienstes in den weiteren anstehenden Prozess einzubinden.

## FORTSETZEN DES DIALOGS

Es wird empfohlen den begonnen Dialog zwischen Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit auch während der anstehenden Planungen rund um den

Mobilitätsknotenpunkt, als auch für den neuen Marktplatz fortzuführen. Dafür ist u.a. ein weitergeführter Informationsfluss über verschiedene online-Formate und analoge Medien sowie die Einbindung über Beteiligungsformate notwendig.

Die Entwicklung des Verler Bahnhofs und die Umsetzung der im Konzept konkret formulierten Nutzungen und Funktionen ist nur bedingt allein von der Stadt Verl gestaltbar. Eine erfolgreiche Konkretisierung und Umsetzung des Konzeptes erfordert daher auch die Abstimmung und Vernetzung des Engagements mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Flächen und Gebäude sowie der Marktbeschickerinnen und -beschicker, den projektrelevanten Fachleuten bis hin zu Investorinnen und Investoren sowie Betreiberinnen und Betreibern möglicher Nutzungen. Der Dialogprozess sollte daher nachhaltig fortgeführt, bedarfsweise ausgebaut und zielorientiert koordiniert werden.

## STÄDTEBAULICHE STUDIE - BAHNHOF VERL

Basierend auf dem Nutzungskonzept bedarf es in einem nächsten Schritt der Ausarbeitung und Präzisierung eines städtebaulichen Bildes für den „Bahnhof Verl“. In einer städtebaulichen Studie sollte daher geklärt werden, welche konkreten räumlichen Zwangspunkte und Bedingungen durch die künftigen Nutzungen am Bahnhof tatsächlich bestehen und wie sie sich städtebaulich zusammenfügen lassen. Es ist außerdem zu prüfen, in welchem Rahmen die im Ergebnis entstandenen Nutzungen und Funktionen sich am Verler Bahnhof einfügen oder ihre Qualität an einem neuen Marktplatzstandort stärker entfalten.

Neben der Berücksichtigung der Planungen zur Bahnstrecke der TWE, des ZOBs und der Mobilstation mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten wie Car- und Bike-Sharing, E-Ladesäulen und modernen Radabstellplätzen liegt die Aufgabe vor allem darin,



ein konsensfähiges städtebauliches Bild für den Verler Bahnhof zu entwickeln und darzustellen. Insbesondere müssen die Auswirkungen der Mobilitätsangebote sowie Erschließungsflächen (ZOB, TWE-Haltestelle, PKW-Stellplätze, TG-Zufahrt, Radabstell) in Zusammenhang mit der Erweiterung der Feuerwehr geklärt werden. Damit die Feuerwehr ihre Entwicklungsziele erreichen kann, müssen bedarfsgerechte Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Planerisch ist nur eine Erweiterung in Richtung aktuellem Marktplatz möglich. Der Rückbau der Gebäude „Alte Post“ und „Raiffeisen“ wird daher perspektivisch empfohlen.

Neben der Funktionalität als Mobilitätsknotenpunkt soll der Standort im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung weitergedacht werden. Dazu gehören eine hohe Gestaltqualität, Aufenthaltsbereiche und Sitzmöglichkeiten sowie Grün- und Freiraumelemente.

Ebenso relevant sind die Zonierungen, Anhaltspunkte für die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Verteilung und Umsetzbarkeit der angestrebten Nutzungen und deren Flächenbedarfe sowie die Ausbildung von eventuellen Raumkanten, Bebauungstypologien und Höhenentwicklungen. Aus dem Beteiligungsprozess genannte Nutzungen wie ein Bäcker, Café, Dienstleistungen oder Wohnen sowie der Erhalt der Poststelle sind auch weiterhin mit den standortbedingten Entwicklungen vereinbar und können wichtige Synergien erzeugen.

Ziel der städtebaulichen Studie zum Verler Bahnhof und sein direktes Umfeld ist, gute, umsetzungsfähige Optionen aufzuzeigen, die ein nachhaltiges und tragfähiges Handeln eröffnen und Grundlage für weiterführende Planungen sind. Das Szenario auf Seite 85 skizziert das Entwicklungspotenzial.

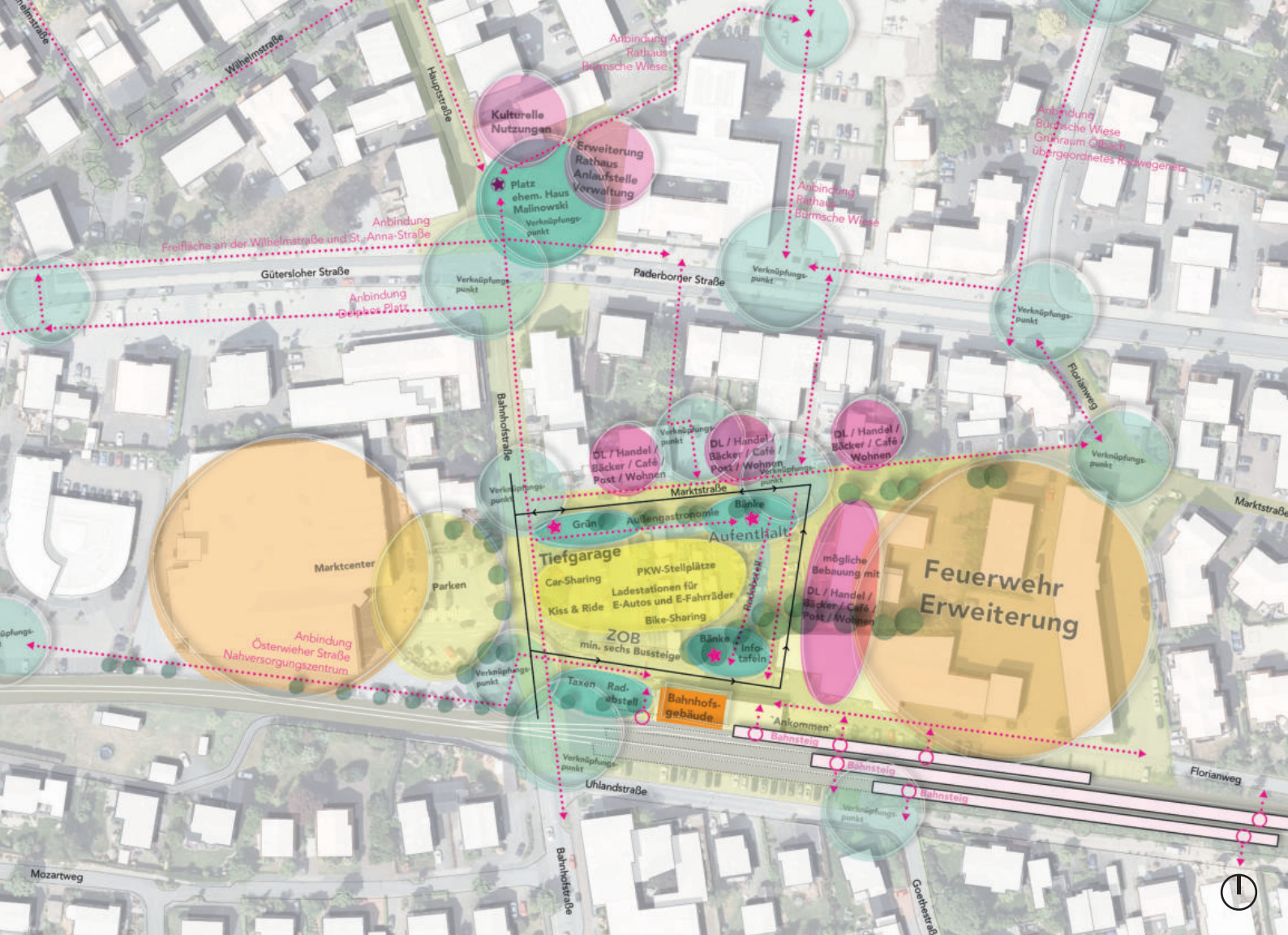
## STÄDTEBAULICHE STUDIE - MARKTPLATZ VERL

Mit der Erkenntnis, dass die Reaktivierung der Bahnstrecke Harsewinkel - Verl am Bahnhof verschiedene Nutzungs- und Raumsprüche nachsichzieht und die Größe des aktuellen Marktplatzes möglicherweise nicht ausreichen könnte, um den Ansprüchen der Nutzungskonzepte angemessen gerecht zu werden, schlägt die Stadt Verl eine Verlegung des Marktplatzes vor.

Am möglichen neue Standort: der Bereich um das Parkdeck und die Freifläche an der Wilhelmstraße und der St.-Anna-Straße, eröffnet sich die Möglichkeit, die zahlreichen Beiträge und genannten Bedarfe für einen Marktplatz in Verl, die die Verlerinnen und Verler im Beteiligungsprozess genannt haben, wertschätzend weiterzuverfolgen und gleichzeitig das Ortszentrum zu stärken.

Es wird empfohlen, in einer städtebaulichen Studie den Standort zu prüfen bzw. einen geeigneten Standort zu identifizieren. Ergebnis der Studie sollte die Lage des Marktplatzes, die Zonierung und (grobe) Ausgestaltung des Platzes, die Verteilung der im Dialog entwickelten Nutzungen, Funktionen und deren Flächenbedarfe, die freiräumliche Gestaltung sowie die Ausbildung von Raumkanten, Bebauungstypologien und Höhenentwicklungen sein.

Aus dem Beteiligungsprozess resultierende marktplatzauffine Nutzungen und Funktionen, die vor allem eine lebendige Atmosphäre an einem Marktplatz erzeugen, sind u.a. Feste und Events im öffentlichen Raum, ein Begegnungshaus/Mehrgenerationenhaus, der Wochenmarkt/eine Markthalle, Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum oder grün-blaue Freiraumelemente wie Blumenbeete oder Wasserspiele.



# ERGEBNISSZENARIO

MIT BEBAUUNG, BAHNHOF MIT MOBILSTATION UND ZOB, AUFENTHALT SOWIE POTENZIELLER FEUERWEHRERWEITERUNG

## FLÄCHEN FÜR

- Verkehr und Mobilitätsangebote gem. Gutachten
- Freiraumangebote, Aufenthalt, Sitzgelegenheiten, Grün, Infotafeln
- Bauliche Entwicklungen / Neue Nutzungen
- Bestandsgebäude / Bestandsorientiert
- Wegeverbindungen / Anbindungen