



hartlockstädtebau

# STUDIE MARKT PLATZ VERL

**ENTWICKLUNG DES MARKTPLATZES / BAHNHOF(S)VORPLATZES IN VERL  
AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN**

29.08.2024

## 1. Workshop:

06. März 2024 **Rahmenbedingungen, Erkenntnisse, Zielsetzungen**

## 2. Workshop:

05. April 2024 **Flächenbedarfe, Struktur, Bebauung**

## 3. Workshop:

24. Juni 2024 **Tiefgarage, Dichte, Nutzungen**

## Verkehr und Mobilität

- Park & Ride Situation für 50 PKW Stellplätze inkl. Lademöglichkeit (in TG)
- Parkplätze für etwa 50 Besucherinnen und Besucher (in TG) + Kiss & Ride Stellplätze ebenerdig
- Kurzzeitparkplätze (ebenerdig)
- Stände für Taxen, Anruf-Sammeltaxen und/oder On Demand Angebote (ebenerdig)
- Eine oder mehrere Fahrradabstellanlagen für mehr als 150 Räder, inkl. Lademöglichkeit (ebenerdig, überdacht, diebstahlsicher)
- Fahrradmietsystem (ebenerdig, überdacht, diebstahlsicher)
- Sammelplatz für E-Scooter
- Stellplätze für neue Nutzungen
- 6 Busstellplätze
- Anbindung Schnellbuslinie

## Tiefgarage

- Bei der Entwicklung einer Tiefgarage ist zu beachten, sie unabhängig von der weiteren Neubebauung realisieren zu können.
- Es bedarf einer natürlichen Belüftung und bestmöglichen natürlichen Belichtung der Tiefgarage.
- Die Tiefgarage ist insgesamt attraktiv und modern zu gestalten, Offenheit, Sicherheit und Barrierefreiheit sind wichtig
- Die Zu- bzw. Ausfahrt(en) zur Tiefgarage sollte(n) so organisiert werden, dass kein Rückstau auf der Bahnhofstraße entsteht.
- Die Stellplätze sind mit einer Größe von 2,75 x 5,00 m zu erstellen.

## Feuerwehr

- Kurz- bis mittelfristig bedarf es einer Erweiterung der Damenumkleide mit zugehörigen sanitären Anlagen, Lager- und Stellflächen z.B. für Notstromaggregate, ein ATV, Logistikmodule und ein Kleinalarmfahrzeug, sicheren Fahrradabstellplätzen sowie einer Abstellhalle für 2 MTFS und drei bis vier Anhängern
- Für die bauliche Erweiterung soll ungefähr das 4-fache der bestehenden Waschhalle berücksichtigt werden.
- Voraussichtlich ist aufgrund der Lärmentwicklung durch Einsätze und Übungen keine anliegende Wohnbebauung möglich, sodass hier entsprechende Mischnutzungen zu ermöglichen sind.
- Die Zufahrt zur Waschanlage von Süden muss immer möglich sein.
- Weitere ebenerdige Stellplätze sind notwendig.
- Die Zu- und Ausfahrten zur Feuerwehr dürfen nicht von anderen Fahrzeugen blockiert werden.

## Nutzungen

- Vorstellbar - auf der Platzfläche - sind Nutzungsbausteine wie ein Ärztehaus, ein Hotel mit Restaurant, Gastronomie, Bäcker, Kiosk, Postfiliale.
- Vorstellbar - nördlich der Marktstraße - sind Dienstleistungen und Wohnungen.
- Öffentliche Toiletten
- Toiletten für Busfahrerinnen und Busfahrer
- Raum für Marktstände (aber nicht zwingend)
- `Rad-Repair`, Leihen und Reparieren
- Ein unterirdisches Regenwasserbecken in der Nähe von der Bahnhofstraße ist einzurichten (unabhängig zur TG).

## Sonstiges

- Die Notwendigkeit einer Anbindung und ggf. einer Unterführung der Bahntrasse an die Uhlandstraße ist zunächst vorzuhalten.
- Die Einbindung der Flächen des Marktcenters, bzw. der Parkplatzfläche ist zu prüfen.
- Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern zur Klärung von möglichen Wegeverbindungen, Baufenstern, Gebäudehöhen, Busfahrbahn entlang der Marktstraße (Anmerkung: nicht förderfähig, Teilung der Straße für Bus, Auto).



hartlockstädtebau

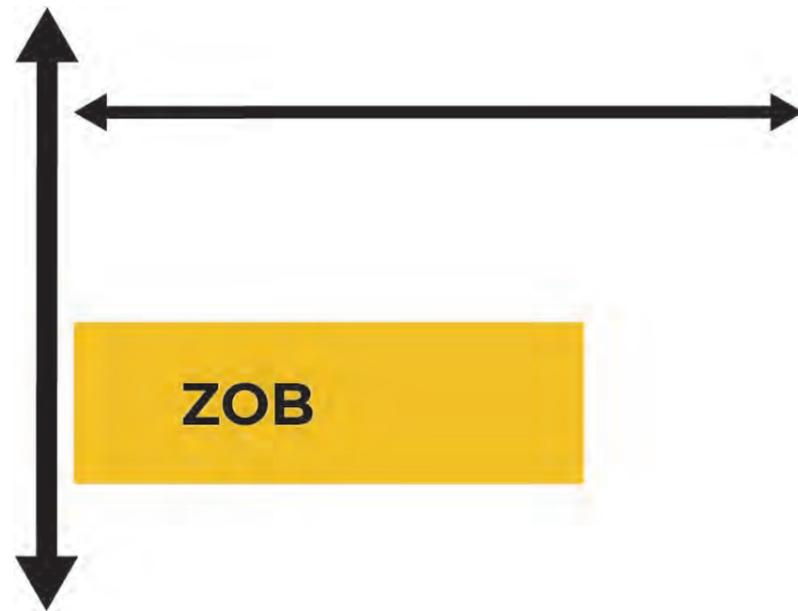
# DISKUSSION AN ENTWICKLUNGSVARIANTEN



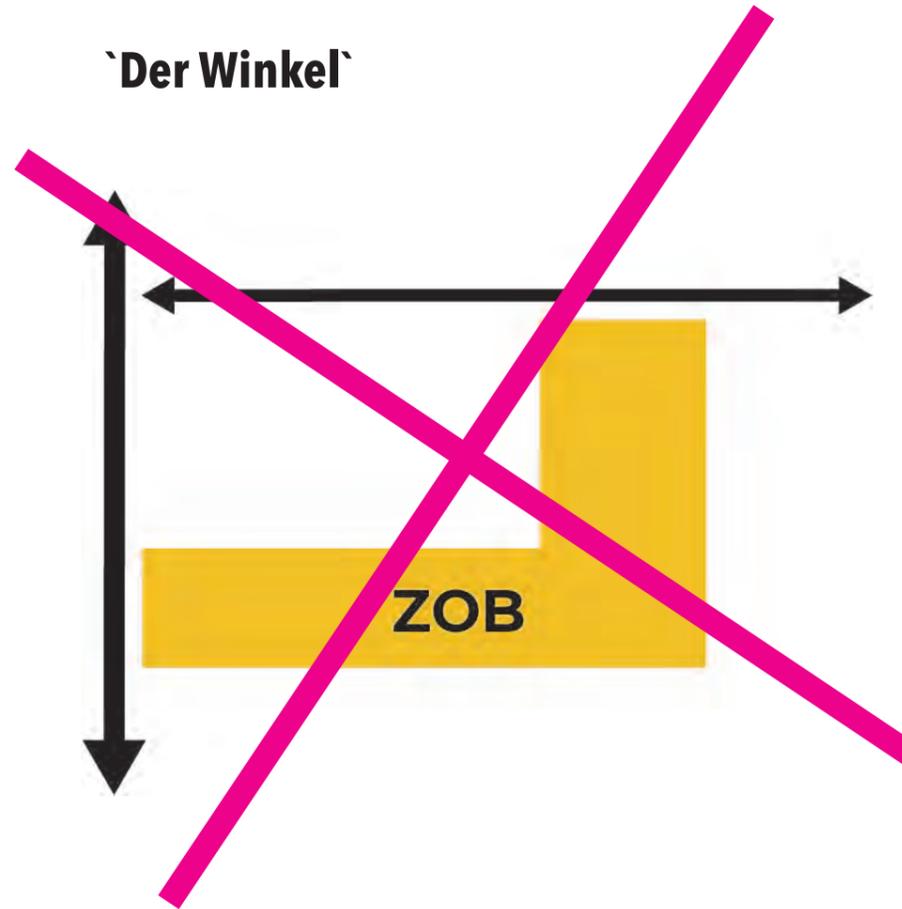




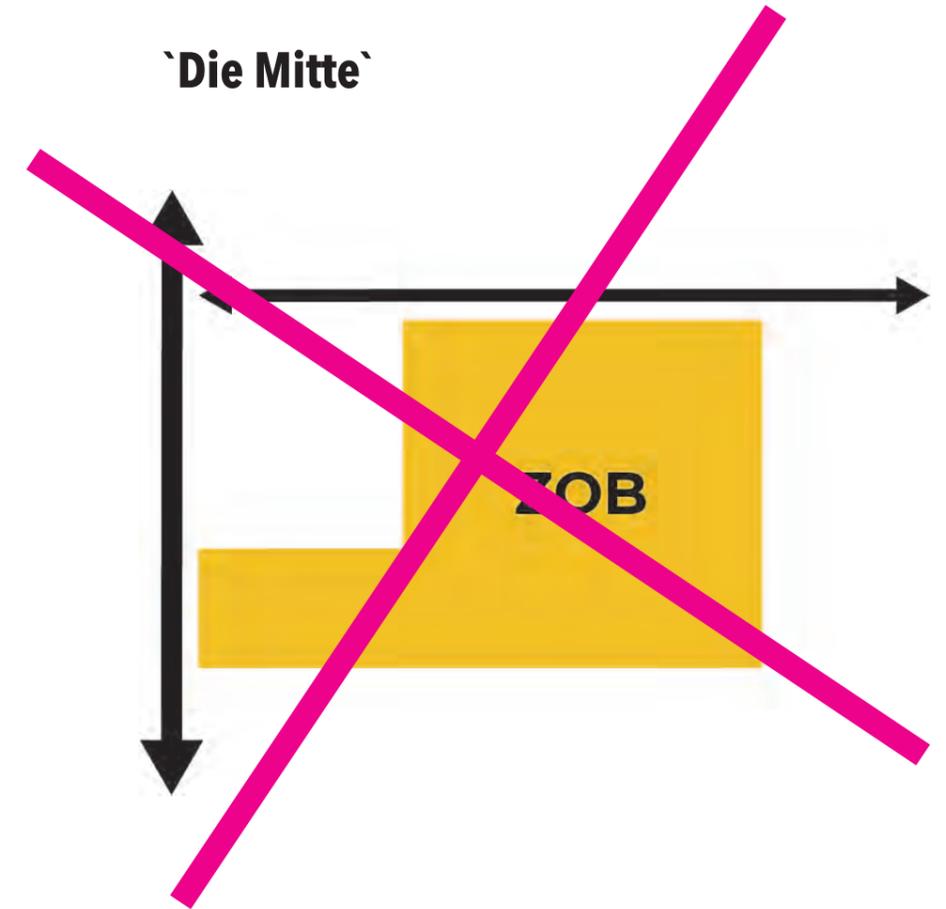
`Der Lange`



`Der Winkel`



`Die Mitte`



## `Der Lange`



## `Die Mitte`



- 1.** Das Modell `Der Lange` soll als grundlegende Überlegung für die städtebauliche Entwicklung weiterverfolgt werden. Dieses Modell geht am `sparsamsten` mit der Fläche um, erlaubt eine **kompakte Ausgestaltung der Verkehrsflächen** für die Busse, **gliedert den Platzbereich** baulich ansprechend und bietet die besten Voraussetzungen für die Entwicklung anderer / weiterer Nutzungen auf der Fläche.
- 2.** Die lange Überdachung des ZOB, wie im Modell `Der Lange` sowie der Mobilstationen könnten auch begrünt sein.
- 3.** Das Modell `Die Mitte` bietet gute Voraussetzung für eine Tiefgarage unter der Platzfläche. Diese kann/soll unabhängig von einer oberirdischen Bebauung entwickelt werden können. Dieser Ansatz sollte im Modell `Der Lange` überprüft werden.
- 4.** Die Lage der Zufahrten/Ausfahrten zur Tiefgarage wie auch die Lage der Zugänge vom Platzbereich aus für die Nutzerinnen und Nutzer sind zu prüfen.
- 5.** Eine bauliche Verdichtung soll weniger im zentralen, mittleren Platzbereich erfolgen. Vielmehr ist eine **bauliche Verdichtung vor dem Feuerwehr- und dem Telekomgebäude** vorzusehen. Inwieweit eine Verdichtung zur Bahnstraße erfolgen kann bzw. soll ist zu überprüfen. Eine Überfrachtung der Umgebung ist zu vermeiden.



hartlockstädtebau

**ERGEBNIS DER WORKSHOPREIHE:**

**‘DER LANGE’**

**SOLL DIE BASIS FÜR DIE ENTWICKLUNG**

**DES BAHNHOFSVORPLATZES SEIN!**



# Variante A - Marktstände

Maßstab 1 : 1.000



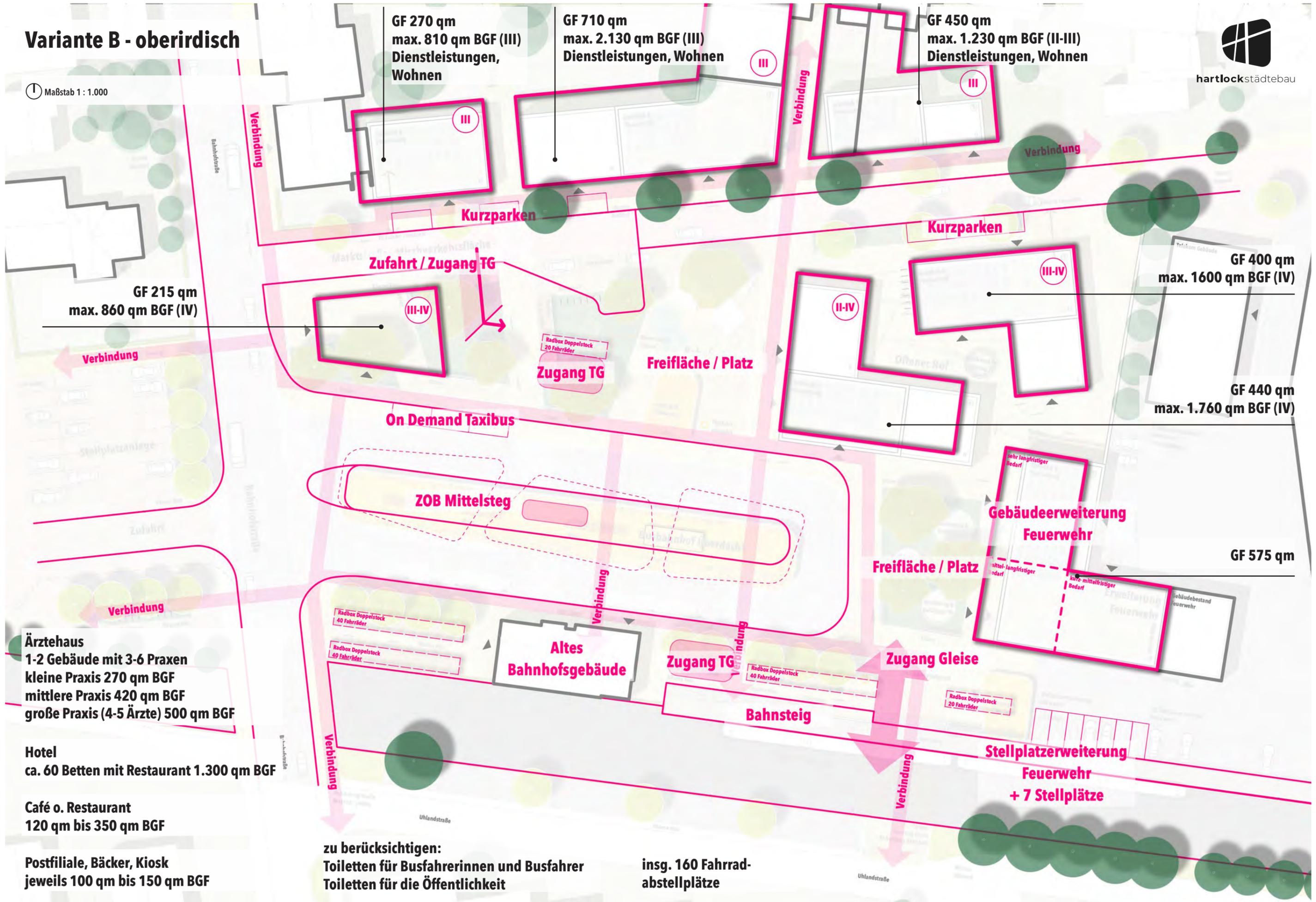
# Variante A - unterirdisch

Maßstab 1 : 1.000



# Variante B - oberirdisch

Maßstab 1 : 1.000



GF 270 qm  
max. 810 qm BGF (III)  
Dienstleistungen,  
Wohnen

GF 710 qm  
max. 2.130 qm BGF (III)  
Dienstleistungen, Wohnen

GF 450 qm  
max. 1.230 qm BGF (II-III)  
Dienstleistungen, Wohnen

GF 215 qm  
max. 860 qm BGF (IV)

GF 400 qm  
max. 1600 qm BGF (IV)

GF 440 qm  
max. 1.760 qm BGF (IV)

GF 575 qm

**Ärztehaus**  
1-2 Gebäude mit 3-6 Praxen  
kleine Praxis 270 qm BGF  
mittlere Praxis 420 qm BGF  
große Praxis (4-5 Ärzte) 500 qm BGF

**Hotel**  
ca. 60 Betten mit Restaurant 1.300 qm BGF

**Café o. Restaurant**  
120 qm bis 350 qm BGF

**Postfiliale, Bäcker, Kiosk**  
jeweils 100 qm bis 150 qm BGF

zu berücksichtigen:  
Toiletten für Busfahrerinnen und Busfahrer  
Toiletten für die Öffentlichkeit

insg. 160 Fahrrad-  
abstellplätze

# Variante B - Marktstände

Maßstab 1 : 1.000



hartlock städtebau



# Variante B - unterirdisch

Maßstab 1 : 1.000



Zufahrt / Ausfahrt TG

Zugang TG

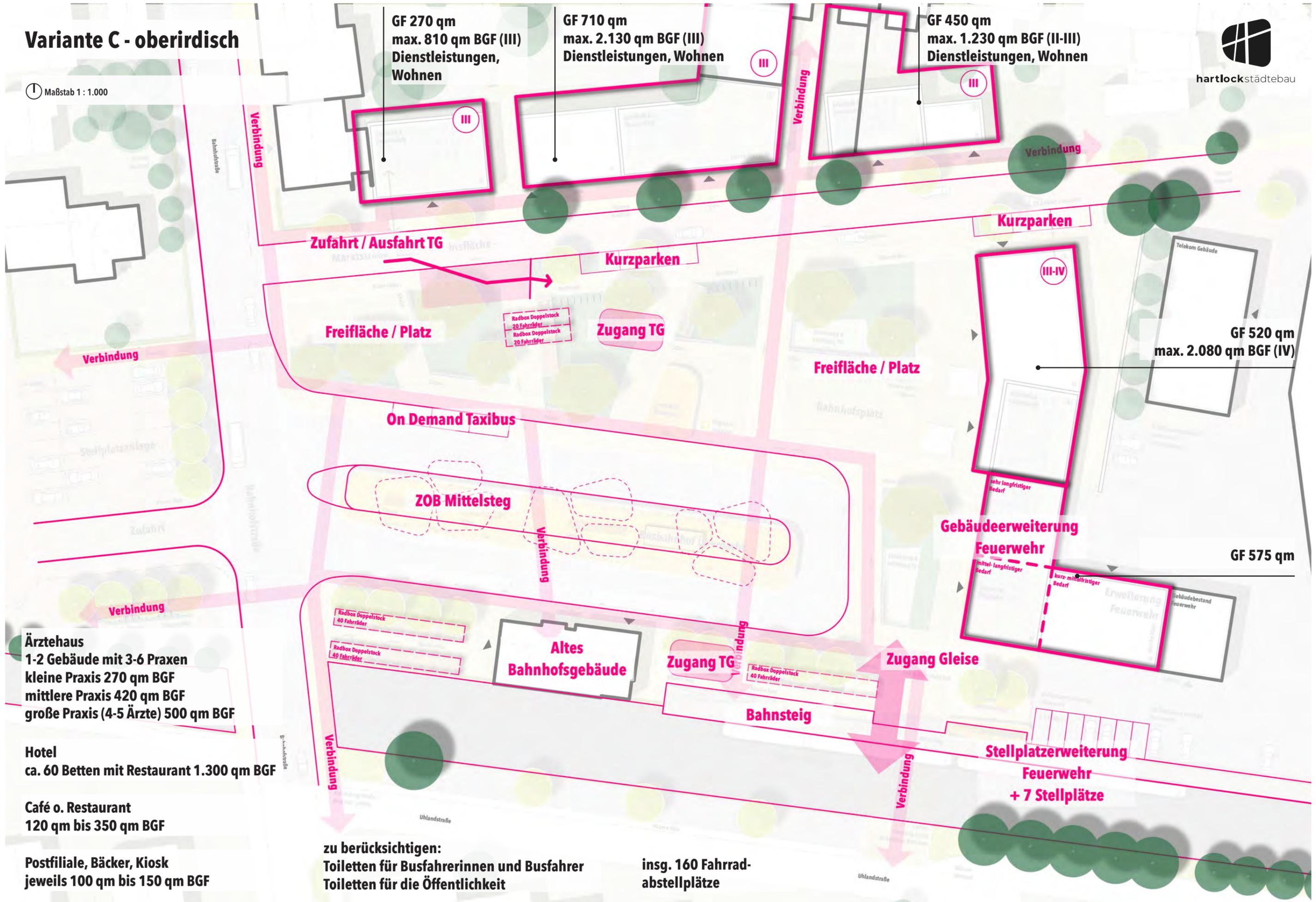
136 Stellplätze 2,75 x 5,00m

Regenrückhaltebecken  
r = 4,2 m, ca. 55 qm

Zugang TG

# Variante C - oberirdisch

Maßstab 1 : 1.000



**Ärztehaus**  
 1-2 Gebäude mit 3-6 Praxen  
 kleine Praxis 270 qm BGF  
 mittlere Praxis 420 qm BGF  
 große Praxis (4-5 Ärzte) 500 qm BGF

**Hotel**  
 ca. 60 Betten mit Restaurant 1.300 qm BGF

**Café o. Restaurant**  
 120 qm bis 350 qm BGF

**Postfiliale, Bäcker, Kiosk**  
 jeweils 100 qm bis 150 qm BGF

zu berücksichtigen:  
 Toiletten für Busfahrerinnen und Busfahrer  
 Toiletten für die Öffentlichkeit

insg. 160 Fahrrad-  
 abstellplätze

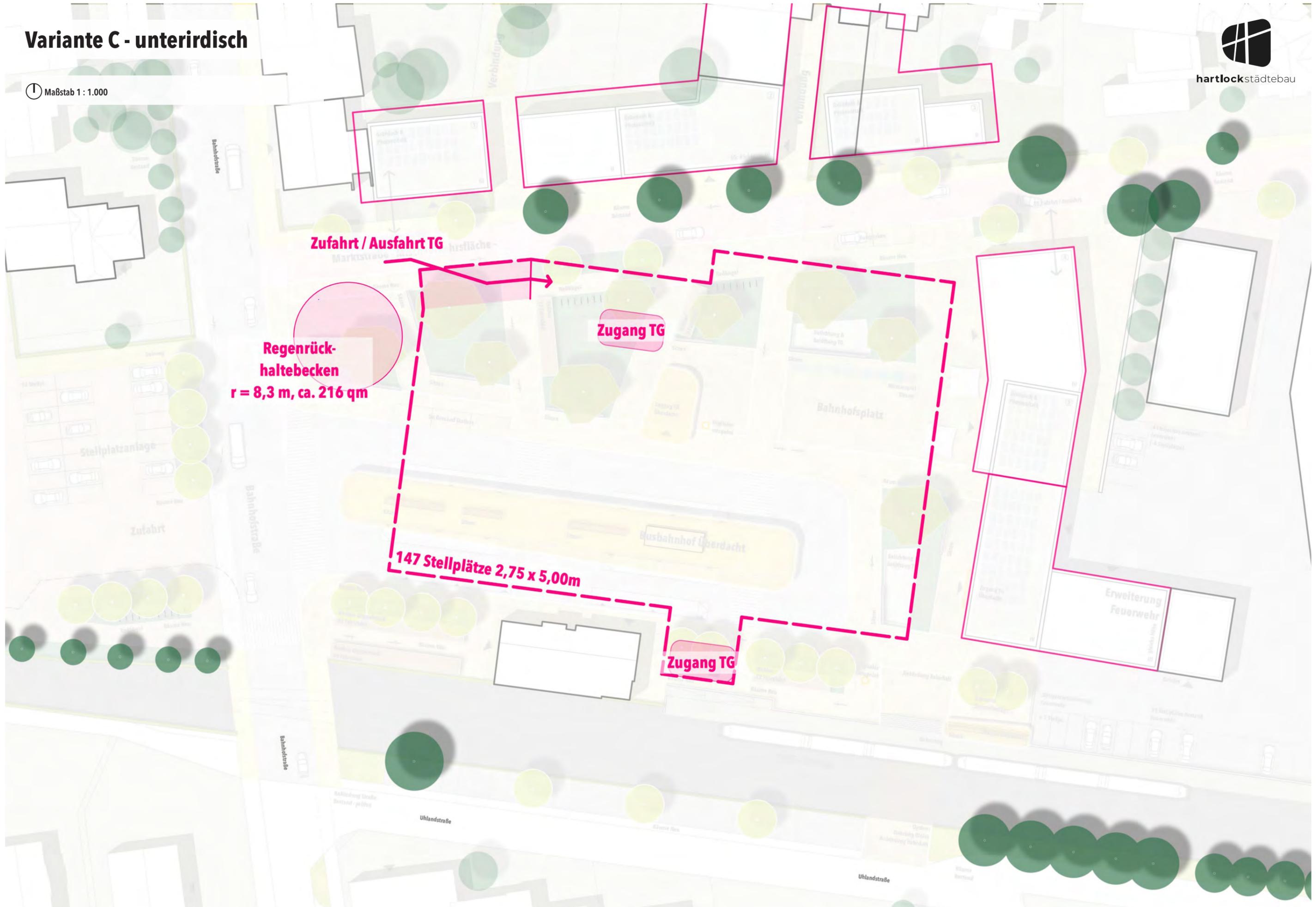
# Variante C - Marktstände

Maßstab 1 : 1.000

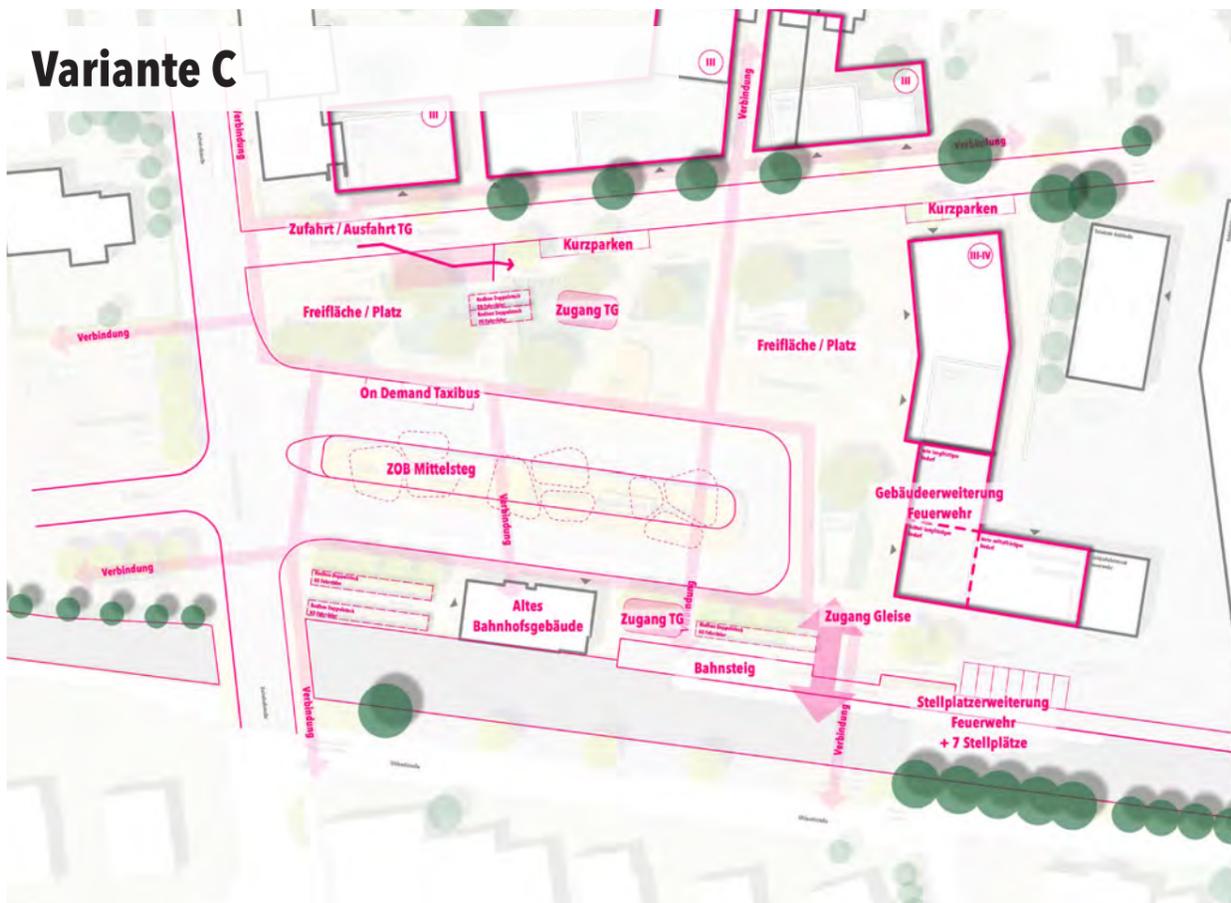
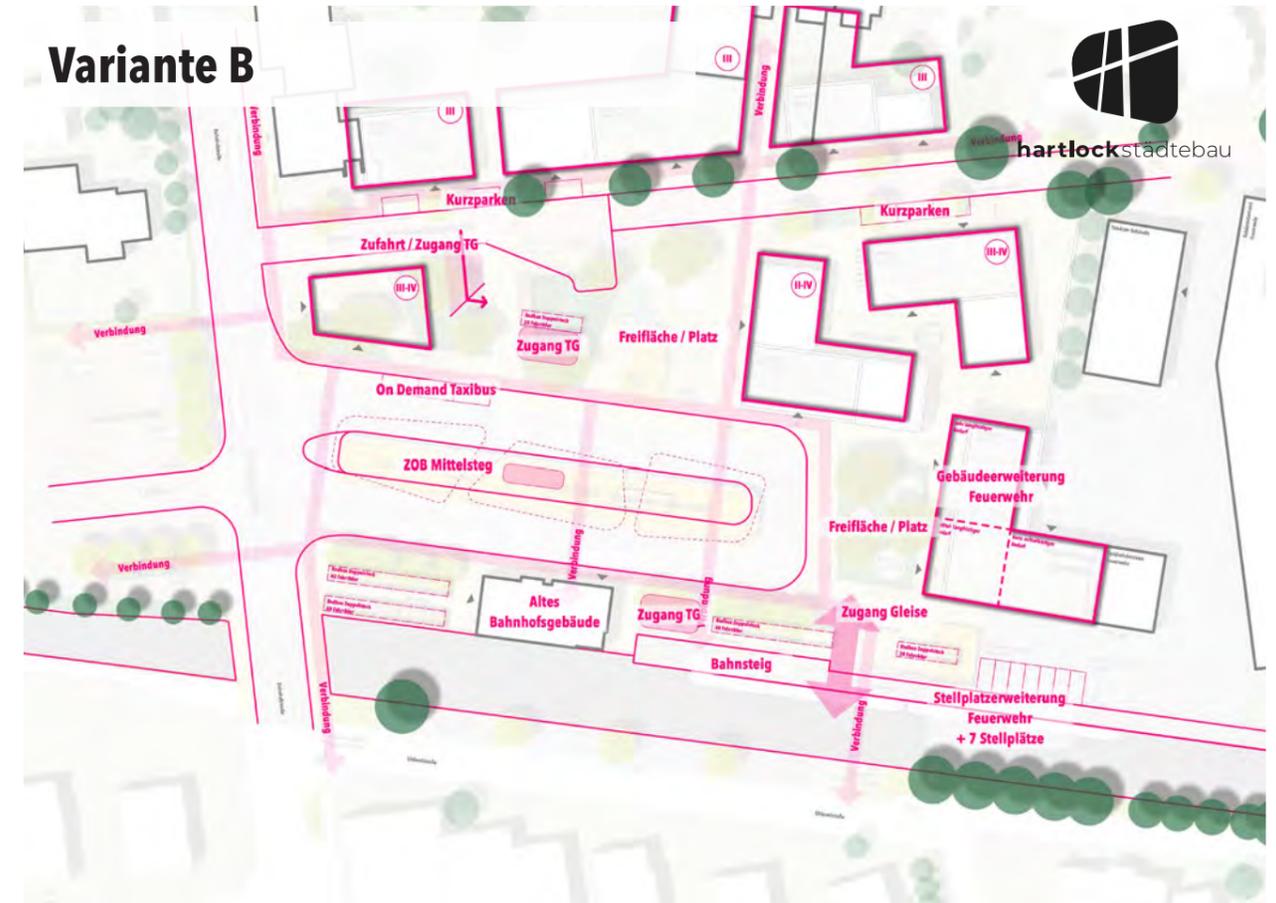
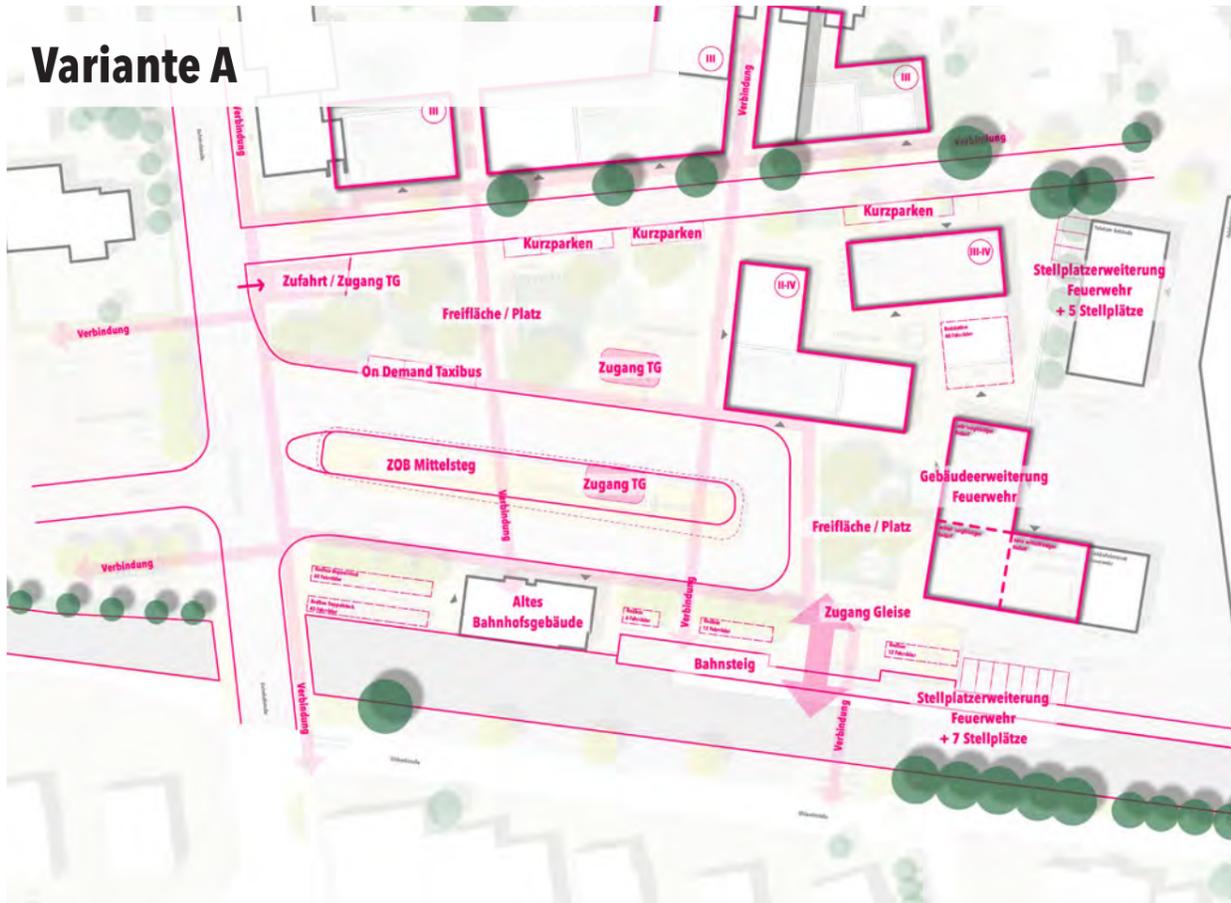


# Variante C - unterirdisch

Maßstab 1 : 1.000



# Übersicht der Varianten





## **IN DEN WEITEREN SCHRITTEN GILT ES DIE BISHERIGEN VARIANTEN WEITER AUSZUARBEITEN . . .**

- 1. Die Planungen zum Busbahnhof sind entsprechend der Variante `Der Lange` fortzuführen.**
- 2. Die Zu- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage ist über die Marktstraße zu organisieren.**
- 3. Zur Minimierung des motorisierten Durchgangverkehrs auf der Marktstraße ist deren Verkehrsfläche zum Florianweg hin abzubinden.**
- 4. Bezüglich der baulichen Dichte sowie der Verortung der Gebäudekörper ist die Planung, wie in Variante ... dargestellt, weiterzuverfolgen.**
- 5. Das erarbeitete Rahmenkonzept wird in seiner Gesamtheit als städtebauliches Konzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.**
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die weitere Entwicklung des Bahnhofplatzes notwendigen Planungsschritte auf Basis der beschlossenen Leitlinien durchzuführen.**

# ZOB

**Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher**

**Digital**

**Integrierte Grünflächen**

**Einheitliches Gestaltungsprinzip**

**Urban**

**Architektonische Gestaltung /  
Design**

...



hartlockstädtebau



Quelle: <https://www.tuebingen.de/europaplatz/29402.html> | 12.01.2024



Quelle: <https://www.vanceva.com/de/gallery/zob-hanau> | 14.06.2024



Quelle: <https://bauforumstahl.de/bauprojekte/moderner-busbahnhof-fuer-die-stadt-rheine> | 16.01.2024



Quelle: <https://kortemeier-brokmann.de/stadt-und-freiraum/stadtraum/zob-in-korbach/> | 16.01.2024

## Tiefgarage - Zufahrt / Ausfahrt

**Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher**

**Einbindung in den öffentlichen  
Raum**

**Klare Zu- und Ausfahrt-  
situationen, Leitsystem**

**Natürliche Belichtung und  
Belüftung**

**Für alle Fahrzeugtypen ange-  
messenen**

**Architektonische Gestaltung /  
Design**

...



hartlockstädtebau



Quelle: <https://dmp-architekten.de/projekt/parkgarage-gruenwald/#> | 12.01.2024



Quelle: <https://woehrbauer.de/projekte/hofbraeuhaus-tiefgarage> | 14.06.2024



Quelle: <https://woehrbauer.de/projekte/hofbraeuhaus-tiefgarage> | 14.06.2024



Quelle: <https://www.tiefgarage-frauenkirche.de> | 14.06.2024



## Tiefgarage - Licht und Luft

**Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher**

**Einbindung in den öffentlichen  
Raum**

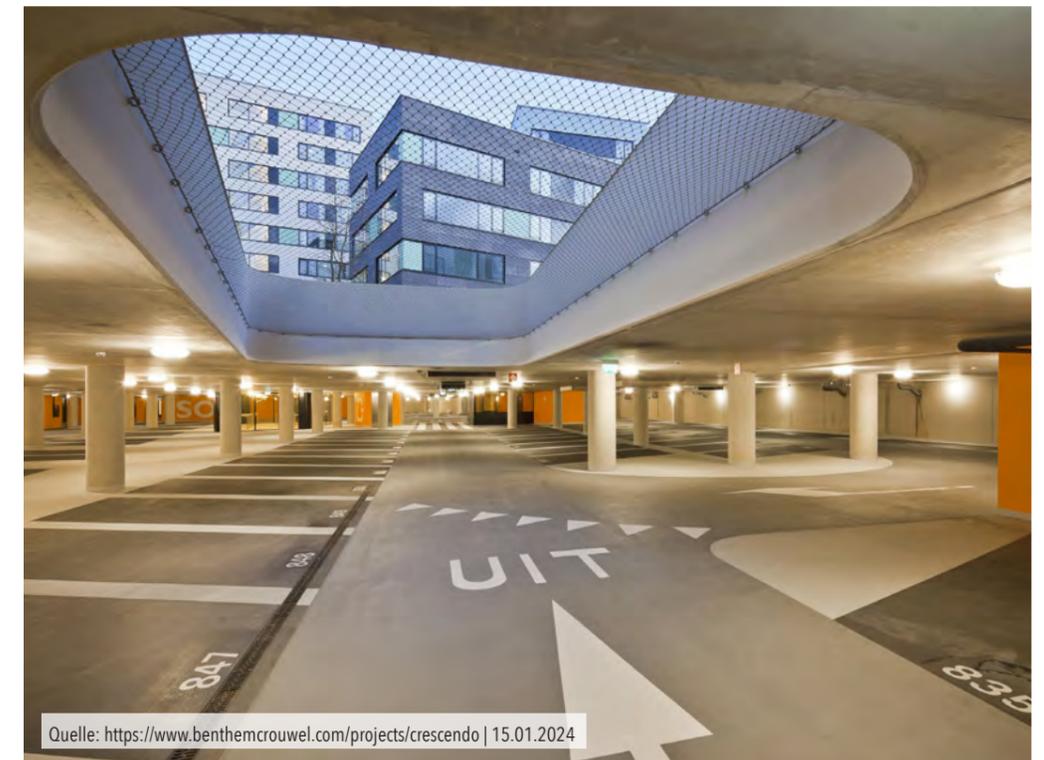
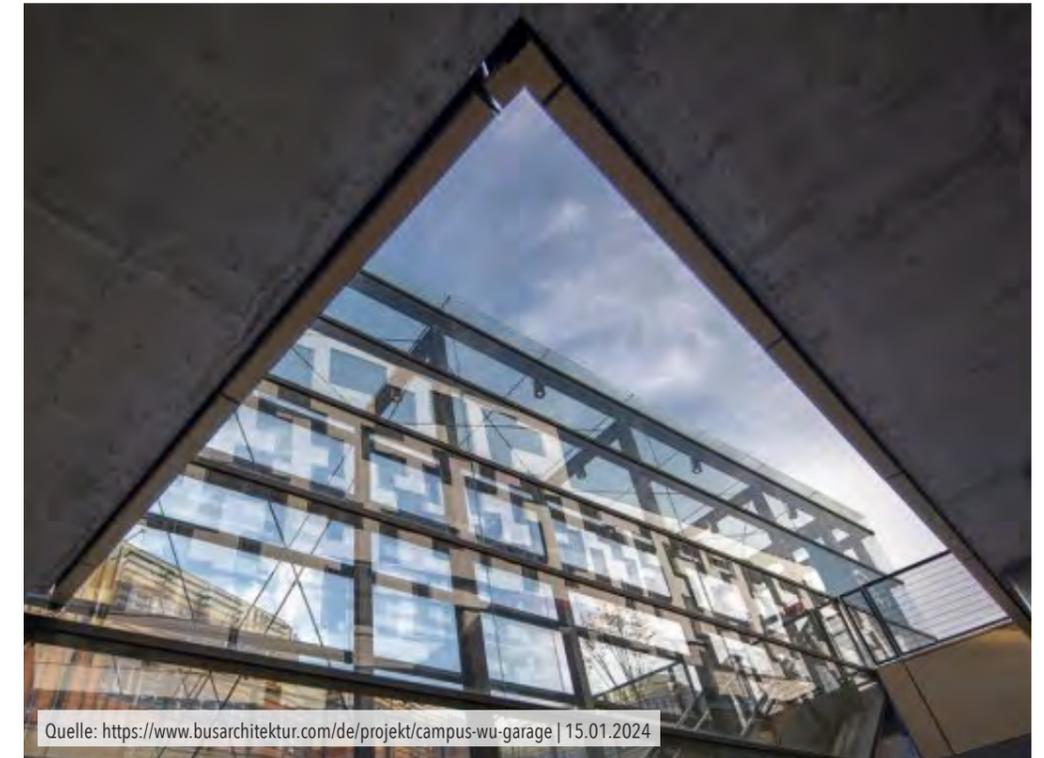
**Klare Zu- und Ausfahrt-  
situationen, Leitsystem**

**Natürliche Belichtung und  
Belüftung**

**Für alle Fahrzeugtypen ange-  
messenen**

**Architektonische Gestaltung /  
Design**

...



## Zugang Tiefgarage

**Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher**

**Ausstattung mit Aufzug**

**Einbindung in den öffentlichen  
Raum**

**Begrünt**

**Digital**

**Architektonische Gestaltung /  
Design**

...



hartlockstädtebau



# Mobiliar

Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher

Einbindung in den öffentlichen  
Raum

Begrünt

Digital

Architektonische Gestaltung /  
Design

...



hartlockstädtebau



Quelle: <https://landezine.com/greenbox-landschaftsarchitekten> | 14.06.2024



Quelle: <https://scape-net.de/scape-projekte/wupperpark-wuppertal-doeppersberg/#&gid=1&pid=2> | 14.06.2024



Quelle: <https://arquitecturaviva.com/works/plaza-de-salvador-dali-7> | 14.06.2024



Quelle: <https://dtp-essen.de/projekte/museumsentree-schloss-und-beschlaegemuseum-velbert> | 14.06.2024

# Öffentliche Toiletten

**Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Hell, Sicher**

**Einbindung in den öffentlichen  
Raum**

**Begrünt**

**Digital**

**Architektonische Gestaltung /  
Design**

...



hartlockstädtebau



Quelle: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/kreuzlingen/toilettenanlage-frostfrei-und-ganzjaehrig-geoeff-net-das-neue-wc-im-kreuzlinger-seeburgpark-ist-da-ld.2218158> | 14.06.2024



Quelle: <https://www.ad-magazin.de/article/innovation-design-toiletten-und-baeder-in-tokio-japan> | 14.06.2024



Quelle: <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article21387795/St-Georg-bekommt-200-000-Euro-High-tech-Toilette.html> | 14.06.2024



Quelle: <https://www.ad-magazin.de/article/innovation-design-toiletten-und-baeder-in-tokio-japan> | 14.06.2024

# Fahrradabstellmöglichkeiten

Barrierfrei, Funktional, Offen,  
Einsehbar, Hell, Sicher

Einbindung in den öffentlichen  
Raum

Doppel- oder einstöckig

Diebstahlsicher

Begrünt

Digital

Architektonische Gestaltung /  
Design

...



hartlockstädtebau



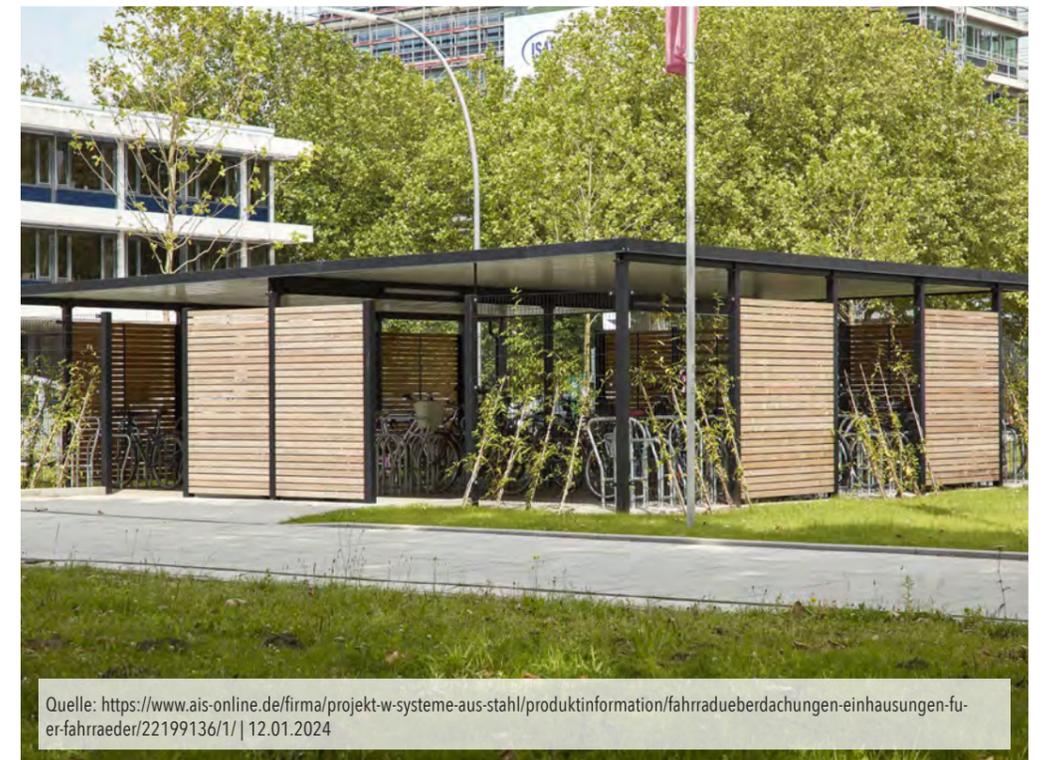
Quelle: <https://www.garten-landschaft.de/fahrradstaender-gronard-vier-punkte/> | 12.01.2024



Quelle: [https://www.facebook.com/unsereOEBB/photos/a.178554505507321/4717025711660155/?type=3&locale=de\\_DE](https://www.facebook.com/unsereOEBB/photos/a.178554505507321/4717025711660155/?type=3&locale=de_DE) | 12.01.2024



Quelle: <https://www.parkyourbike.berlin/leichte-sprache/> | 12.01.2024



Quelle: <https://www.ais-online.de/firma/projekt-w-systeme-aus-stahl/produktinformation/fahrradueberdachungen-einhausungen-fuer-fahrraeder/22199136/1/> | 12.01.2024

# Parklift

Platzsparend

Optimale Raumausnutzung

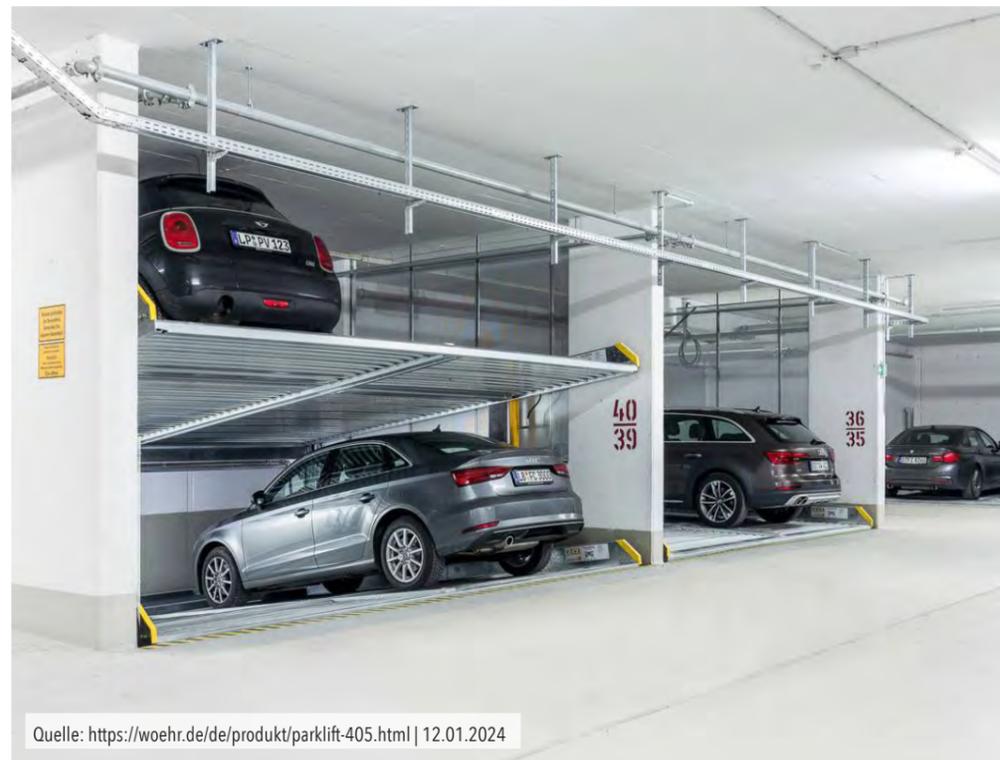
(Halb)automatisch, Digital

Zukunftsorientiert

...



hartlockstädtebau





hartlockstädtebau

**VIELEN DANK!**



**Stadt Verl**

Ein guter Grund.