

Sachstandsbericht Entwurf der Analyse

**Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
für die Ortsmitte von Verl**

17.08.2023

Katharina Ruhr | Julia Hantke

Was war?

Was war?

Analyse des Status quo

				Partizipationsprozess		
Analyse	Rahmenbedingungen Bestehende Konzepte/Gutachten Ausgangslage & Zielsetzung Einordnung des Planungsraums	Funktionale Analyse Funktionsstruktur & Ankernutzungen Angebotsportfolio Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Städtebauliche Analyse Stadtgestaltung & Städtebau Erreichbarkeit & Orientierung Nutzungs- & Flächenpotenziale	Auftakt mit gemeinsamer Innenstadt-Tour		Online-Beteiligung Projektwebseite inkl. Online-Beteiligung
Leitbild	Gegenwartsbild & Zukunftsvision Stärken-Schwächen-Darstellung Entwicklungsziele			Strategiewerkstatt Jugend macht Stadt!		
Konzeption	Projekte und Maßnahmen Maßnahmenübersicht Maßnahmensteckbriefe Priorisierung und Empfehlungen zur zeitlichen Umsetzung			Präsentationen in politischen Gremien (4 Stk.)		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Was war?

Auftaktveranstaltung mit Innenstadt-Tour am 13.06.2023



**Verls Innenstadt
gemeinsam gestalten**

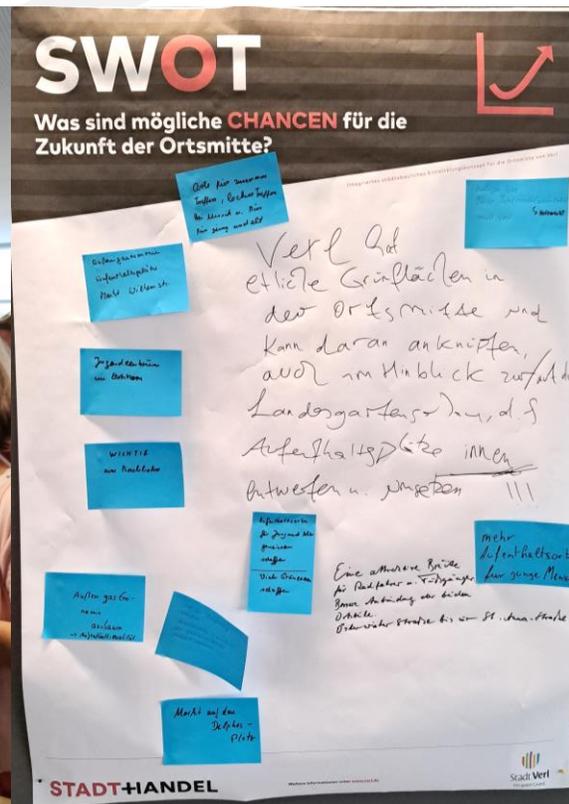
ISEK-Auftaktveranstaltung am 13. Juni

♥ 👁 📍

Gefällt 18 Mal

stadtverl Was macht Verls Ortsmitte aus? Mit welchen Qualitäten und Angeboten kann Verls punkten? Was braucht es, um die Innenstadt attraktiv zu gestalten?

Am Dienstag, 13. Juni von 18-20.30 Uhr werden u.a.



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Was ist?

Was ist?

Entwurfsstand der Analyse

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Ortsmitte Verl

Entwurf der Analyse

Fassung vom 16.08.2023

STADT+HANDEL



ISEK Ortsmitte Verl | Entwurfsbericht

1

Rahmenbedingungen

Bestehende Konzepte und Gutachten – Zeitliche und thematische Übersicht

Legende

- abgeschlossene Konzepte und Gutachten (nach Jahr des Projektabschlusses)
- in Bearbeitung befindliche Konzepte und Gutachten



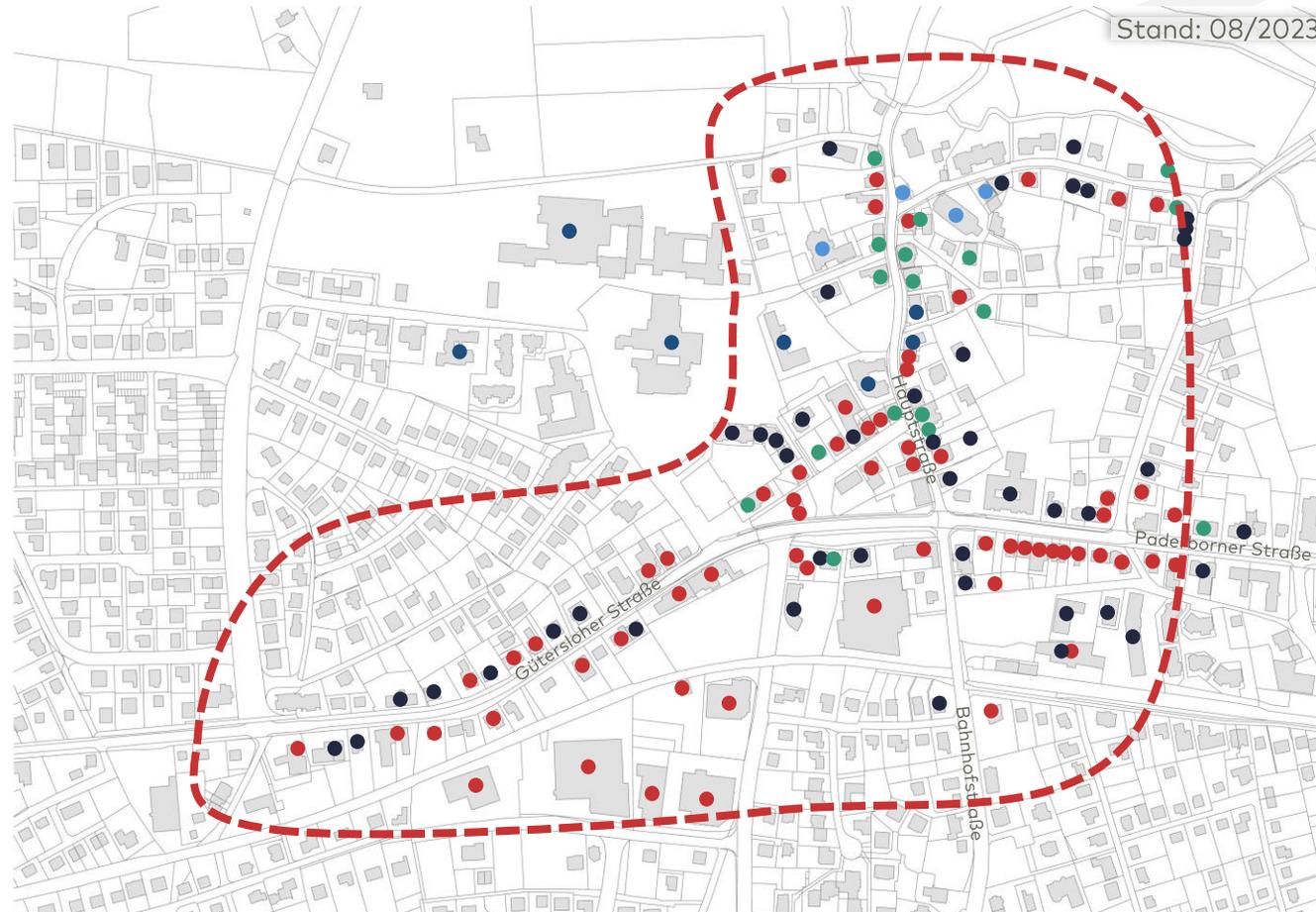
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Nutzungen in der Ortsmitte

Erdgeschossnutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Gastgewerbe
- Freizeit und Kultur
- Bildung
- — Untersuchungsgebiet



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Verl.

Funktionsstruktur & Ankernutzungen

Ankernutzungen und Konzentrationsbereiche in der Ortsmitte

Ankernutzungen

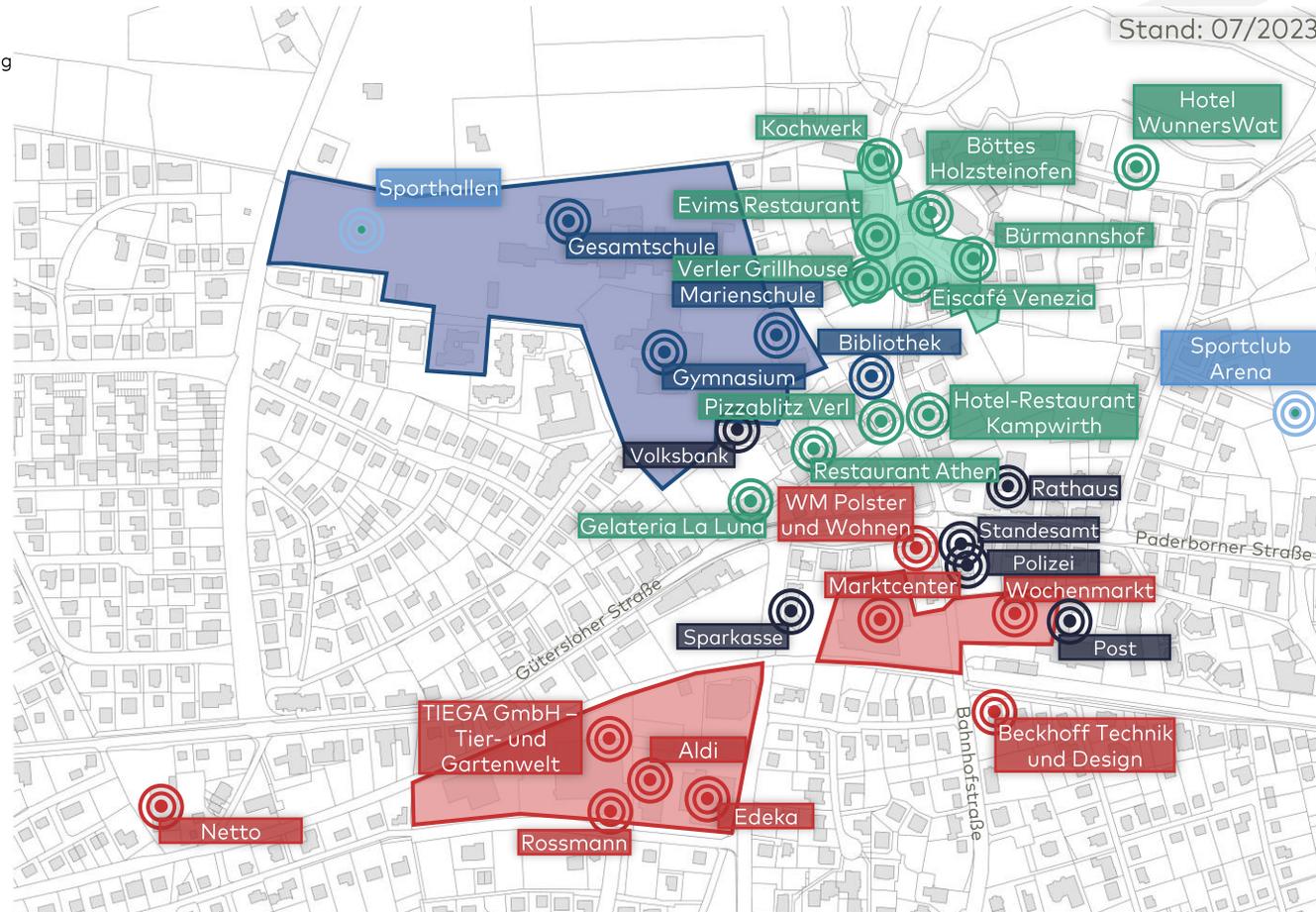
(Angebote, die aufgrund ihrer Ausrichtung eine nennenswerte Anziehung für Innenstadtbesuche generieren)

- 📍 Einzelhandel
- 📍 Dienstleistung
- 📍 Gastronomie/Gastgewerbe
- 📍 Freizeit und Kultur
- 📍 Bildung

Konzentrationsbereiche

(Lagebereiche, in denen sich ähnliche Nutzungen in räumlicher Nähe ballen)

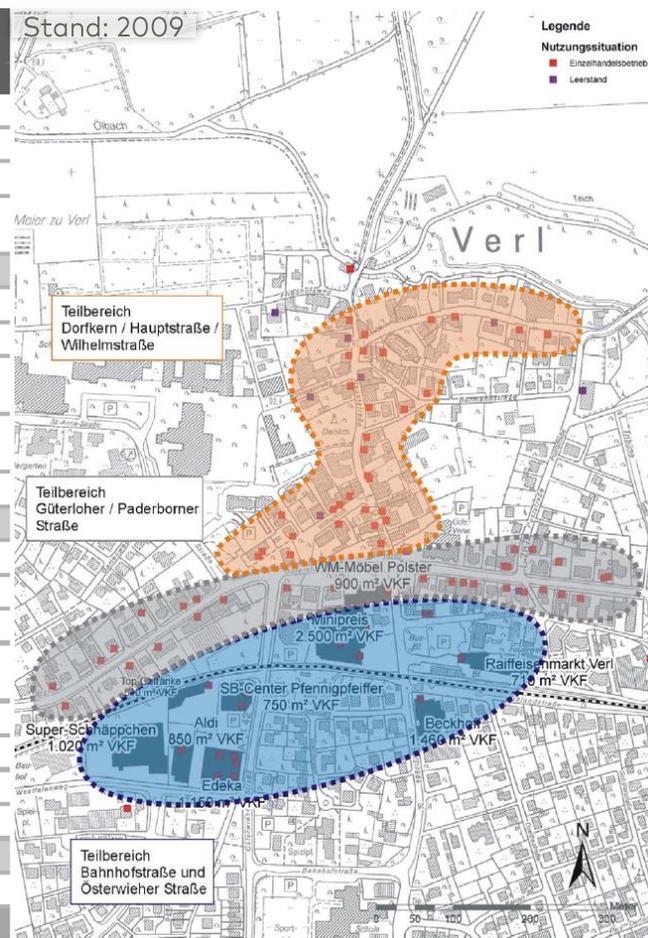
- 📍 Einzelhandel
- 📍 Gastronomie/Gastgewerbe
- 📍 Bildung



Angebotsportfolio

Einzelhandel

Warengruppe	Verkaufsfläche im zentralen Bereich des Stadtkerns	Anteil Verkaufsflächen an Gesamtstadt
Stand: 2009	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.820	56
Blumen / Zoologischer Bedarf	470	36
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	830	61
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	490	81
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.610	55
Bekleidung / Wäsche	3.080	63
Schuhe / Lederwaren	560	63
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	830	44
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	200	34
Sportartikel / Fahrräder / Camping	160	12
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.830	50
Wohninrichtungsbedarf	490	49
Möbel	910	6
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	980	67
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	690	76
Medizinische und orthopädische Artikel	280	49
Uhren / Schmuck	140	97
Baumarktsortimente	530	8
Gartenmarktsortimente	490	4
Überwiegend langfristiger Bedarf	4.500	11
Sonstiges	70	70
gesamt / Durchschnitt	17.000	27



Quelle: Junker + Kruse (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl (S. 36-39).

Nutzungs- & Immobilienqualitäten

Gastronomie/Gastgewerbe/Denkmäler



Oben: **Hauptstraße 10**
Unten: **Wilhelmstraße 12**

Oben: **Hauptstraße 23**
Unten: **Hauptstraße 24**

St.-Anna-Kirche

Alte Dorfmuhle

Stadtgestaltung & Städtebau

Stadtstruktur & ortsbildprägende Bereiche

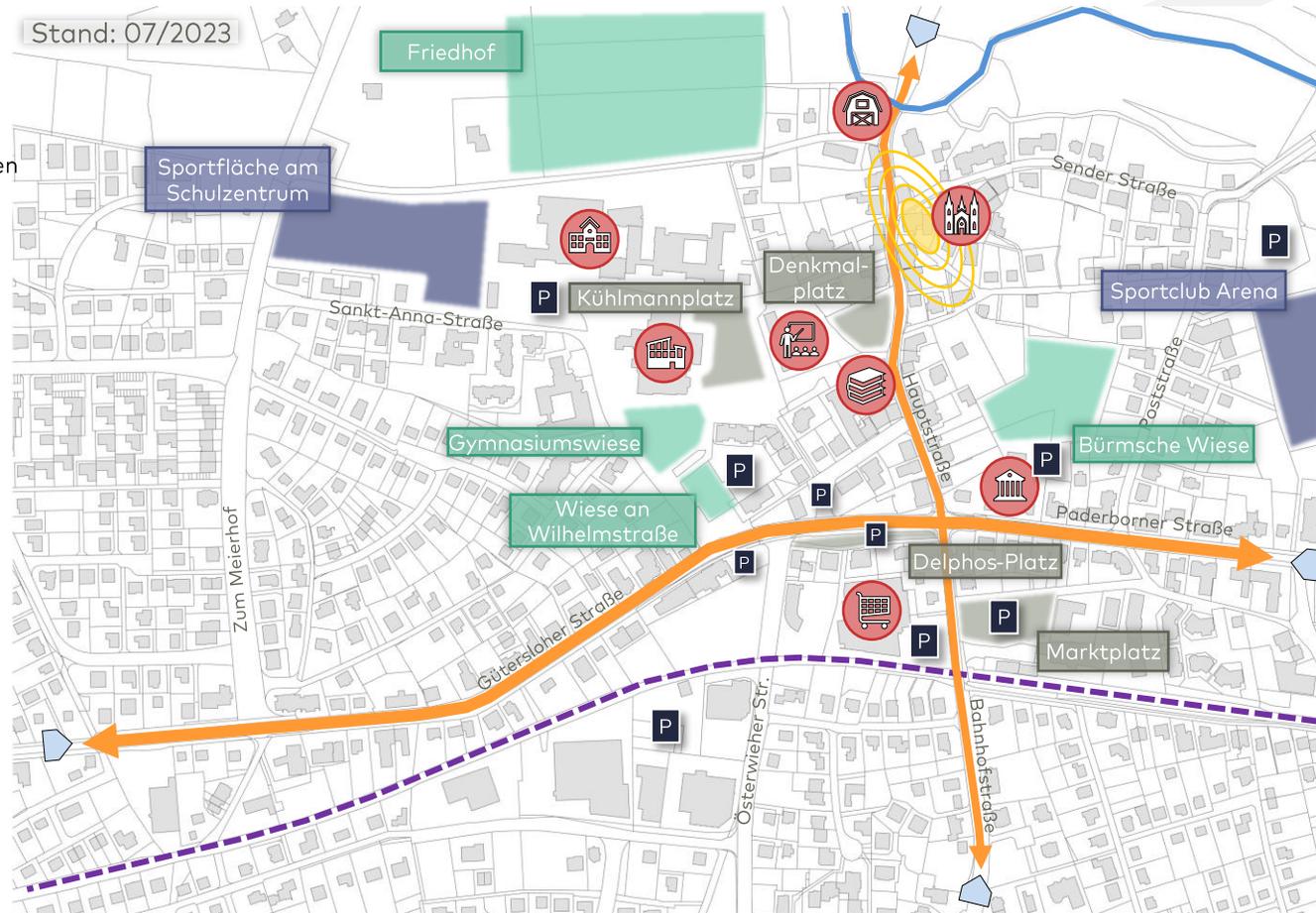
Legende

- Prägnante Parkflächen
- Zentrale Verkehrsachsen
- Zentrale Eingangssituationen
- Historischer Ortskern
- Grünräume
- Platzsituationen
- Sportflächen
- Bahntrasse
- Ölbach

Ortsbildprägende Gebäude und Einrichtungen

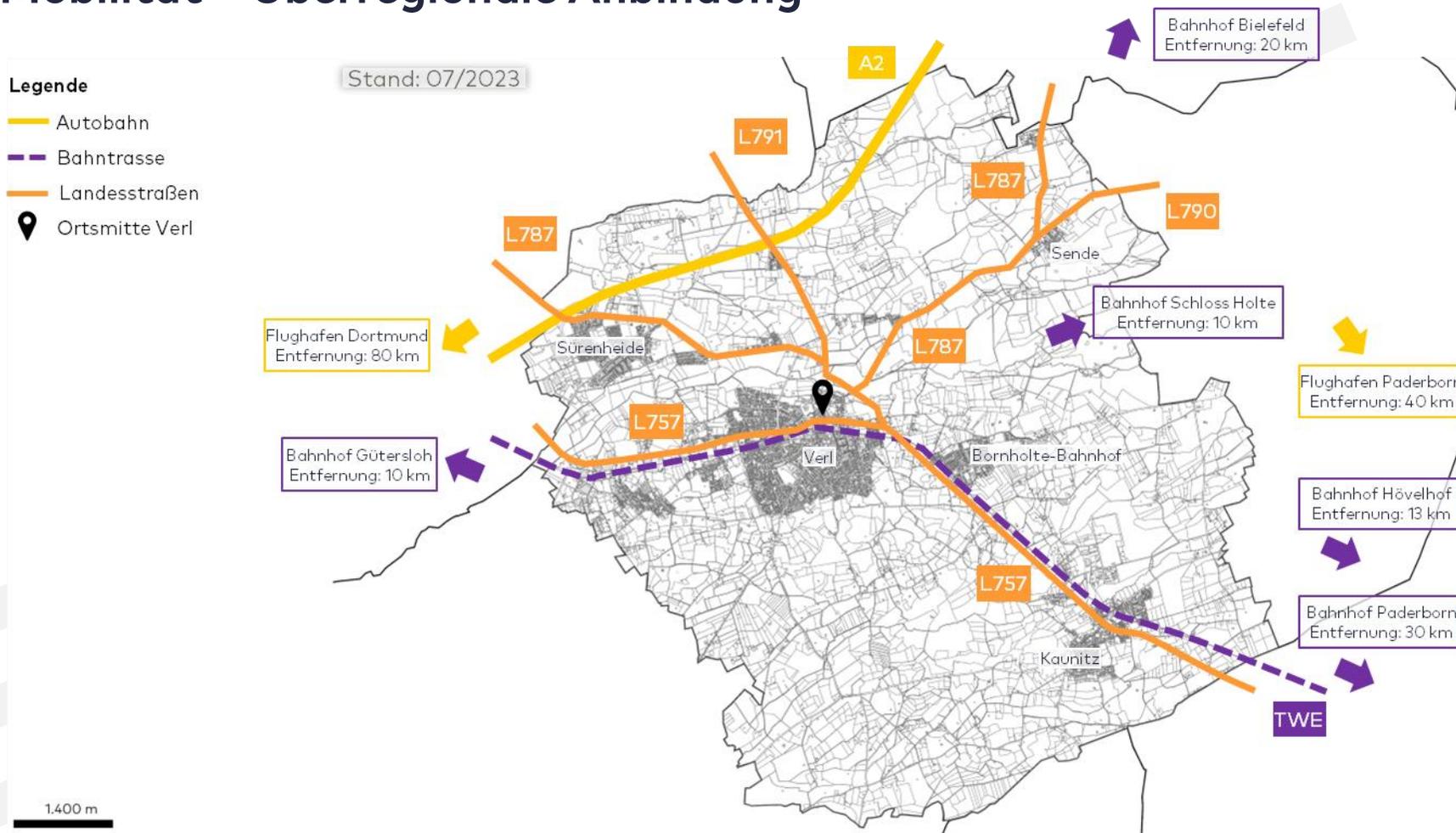
- Alte Dorf­mühle
- St.-Anna-Kirche
- Gymnasium
- Gesamtschule
- Grundschule
- Bibliothek
- Rathaus
- Markt Center

100 m



Erreichbarkeit & Orientierung

Verkehr & Mobilität – Überregionale Anbindung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Verl.

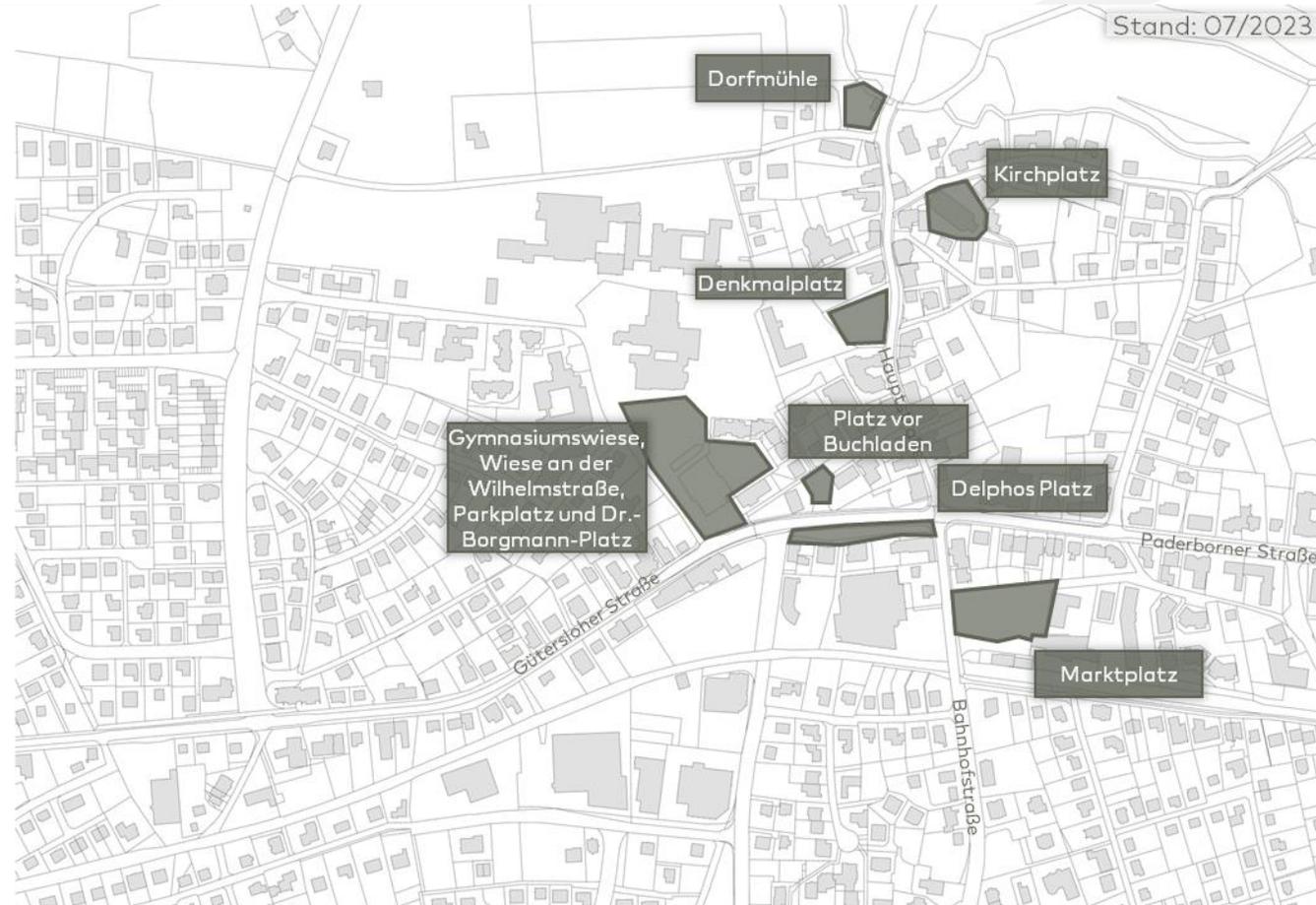
Nutzungs- & Flächenpotenziale

Flächenpotenziale in der Ortsmitte

Legende

■ Flächenpotenzial

Stand: 07/2023



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Verl.

Was ist?

- bestehende Konzepte
- Frequenzen durch Handelsangebote des täglichen Bedarfes
- geringe Leerstandsquote
- vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot
- wohnortnahe Versorgung durch Dienstleistungen/Gastronomie
- adäquate Immobilienqualität
- gepflegtes Stadtbild
- vorhandene Flächenpotenziale



Was ist?

- geringes Angebot an Ankernutzungen entlang der Hauptverkehrsachse
- städtebauliche Barriere
- Trennung der Einzelhandelsanker von Kernbereich der Ortsmitte
- abnehmende Angebotsdichte in Randlagen
- variierende Nutzungsqualität
- eingeschränkte Lesbarkeit/Orientierung
- fehlendes Alleinstellungsmerkmal
- fehlende Orte des Zusammenkommens
- hohe Versiegelung und geringes Angebot an Grün- und Freiflächen



Schwächen

Was ist?

- Positionierung schafft Schlagkraft für gesamte Ortsmitte
- Lokalität und Regionalität als Chancen
- Entwicklung als attraktiver Wohnort
- Impulse durch Wochenmarktverlagerung
- neue Zielgruppen durch TWE-Reaktivierung
- junge Zielgruppen durch Schulneubau
- Impulse durch Alte Dorfmaschine



Was ist?

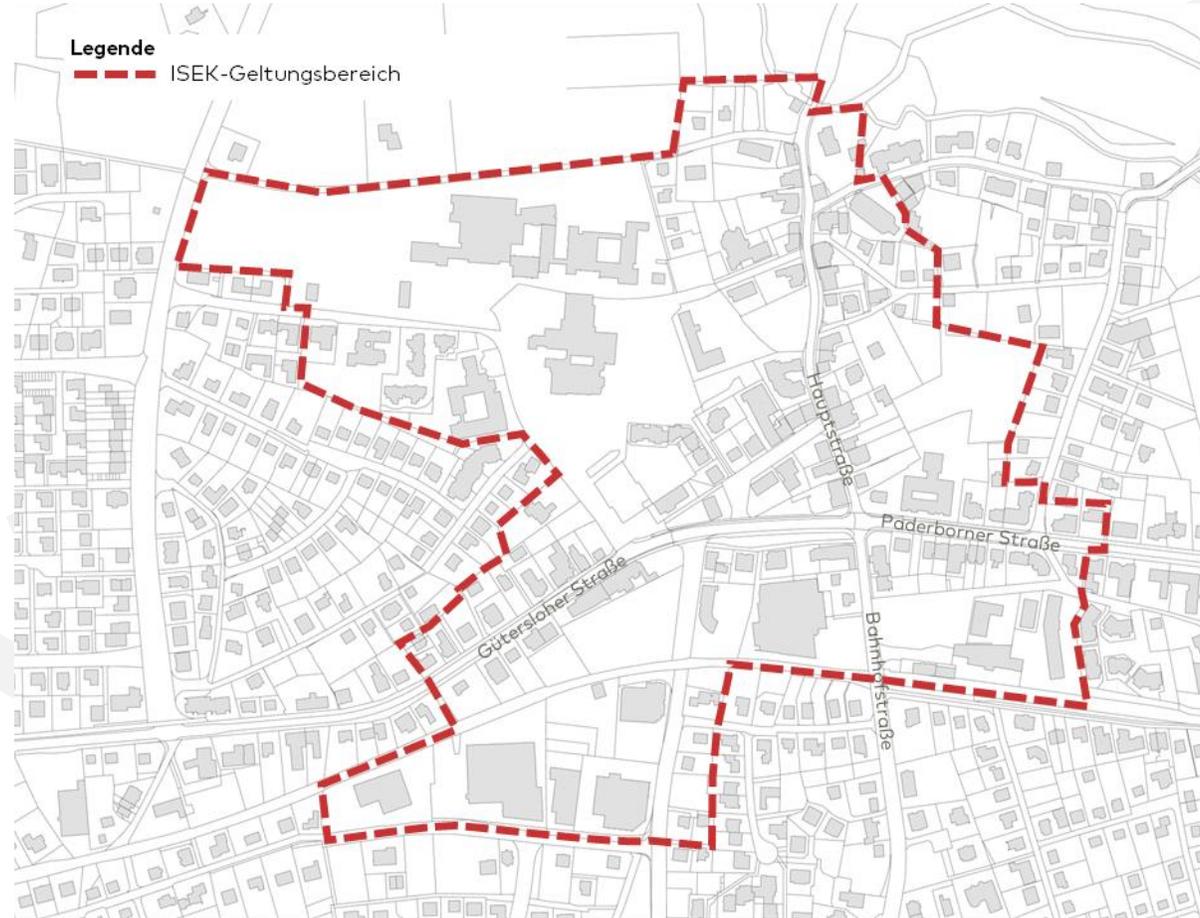
- Frequenzrückgänge und Bedeutungsverlust
- abnehmendes Konsumverhalten
- Betriebsaufgaben im inhabergeführten Handel
- Nachfolgeproblematiken
- Zunahme an Leerständen
- fehlende Anpassung an den demografischen Wandel
- Überhitzung und abnehmende Aufenthaltsqualität



Was ist?

Ableitung des ISEK-Geltungsbereiches

Hinweis: Beim dargestellten räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um den aktuellen Bearbeitungsstand. Dieser kann im weiteren Erarbeitungsprozess weiter präzisiert und angepasst werden



Was kommt?

Was kommt?

Entwicklung eines Leitbildes

				Partizipationsprozess		
Analyse	Rahmenbedingungen Bestehende Konzepte/Gutachten Ausgangslage & Zielsetzung Einordnung des Planungsraums	Funktionale Analyse Funktionsstruktur & Ankernutzungen Angebotsportfolio Nutzungs- & Immobilienqualitäten	Städtebauliche Analyse Stadtgestaltung & Städtebau Erreichbarkeit & Orientierung Nutzungs- & Flächenpotenziale	Auftakt mit gemeinsamer Innenstadt-Tour		Online-Beteiligung
Leitbild	Gegenwartsbild & Zukunftsvision			Strategiewerkstatt Jugend macht Stadt!	Präsentationen in politischen Gremien (4 Stk.)	Projektwebseite inkl. Online-Beteiligung
	Stärken-Schwächen-Darstellung	Entwicklungsziele				
Konzeption	Projekte und Maßnahmen					
	Maßnahmenübersicht	Maßnahmensteckbriefe	Priorisierung und Empfehlungen zur zeitlichen Umsetzung			

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Was kommt?

Entwicklung eines Leitbildes



Quelle: Stadt + Handel; brandarena im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft (StMWV).

ISEK Ortsmitte Verl (224188)									PROJEKT- UND ZEITPLANUNG			
Monat	KW	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	Leistungsbausteine	Dialogformate	Arbeitstermine	Gremientermine
Aug. 23	32	7	8	9	10	11	12	13	Leit- und Zielbildentwicklung			
Aug. 23	33	14	15	16	17	18	19	20				Vorstellung Analyseergebnisse
Aug. 23	34	21	22	23	24	25	26	27				
Aug. 23	35	28	29	30	31	1	2	3				
Sep. 23	36	4	5	6	7	8	9	10		Jugend macht Stadt!		
Sep. 23	37	11	12	13	14	15	16	17		Strategie-Werkstatt		
Sep. 23	38	18	19	20	21	22	23	24			Besprechung Leitbild, Politikformat	
Sep. 23	39	25	26	27	28	29	30	1				Vorstellung Leitbild
Okt. 23	40	2	3	4	5	6	7	8	Konzeption Maßnahmenübersicht und -steckbriefe			
Okt. 23	41	9	10	11	12	13	14	15				
Okt. 23	42	16	17	18	19	20	21	22		ggf. Dialogformat für Entwicklungsvereinb.		
Okt. 23	43	23	24	25	26	27	28	29				
Okt. 23	44	30	31	1	2	3	4	5			Terminvorbereitung Fachbereichsleitungen	
Nov. 23	45	6	7	8	9	10	11	12				

Nov. 23	46	13	14	15	16	17	18	19	Abgabe Gesamtentwurf			
Nov. 23	47	20	21	22	23	24	25	26	Durchsicht Entwurfsfassung inkl. Vorlauf für Gremientermin			
Nov. 23	48	27	28	29	30	1	2	3				
Dez. 23	49	4	5	6	7	8	9	10		Besprechung Gesamtentwurf	Vorstellung Maßnahmen (Entwurf)	
Dez. 23	50	11	12	13	14	15	16	17	Berichts Anpassung			
Dez. 23	51	18	19	20	21	22	23	24	Abgabe Endbericht			
Dez. 23	52	25	26	27	28	29	30	31	(Weihnachtspause)			
Jan. 24	1	1	2	3	4	5	6	7				
Jan. 24	2	8	9	10	11	12	13	14	Vorlauf für Gremientermin			
Jan. 24	3	15	16	17	18	19	20	21				
Jan. 24	4	22	23	24	25	26	27	28	Projektabschluss		Finale Beschlussfassung	
Jan. 24	5	29	30	31	1	2	3	4				

Neue Wege.
Klare Pläne.

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaberinnen oder Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb, in welcher Form auch immer, weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhaberinnen und Inhabern der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der/Die Verursacherin oder Verursacher dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür tragen die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

STADT+HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel



www.instagram.com/stadtundhandel/

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43