

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes



Dokumentation

Untersuchung Phase 1
S. 3 - 22

Untersuchung Phase 2
S. 23 - 78

Untersuchung Phase 3
S. 79 - 114

Untersuchung Phase 4
S. 115 - 137

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Arbeitsgruppe: Verkehr und Erschließung, Plätze und Straßen

Bürgerversammlung am 25.09.2012



Arbeitsgruppe: Wirtschaft, Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Infrastruktur



Untersuchung
Phase
1

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

**Arbeitsgruppe: Siedlungsentwicklung
- bauliche Entwicklung**

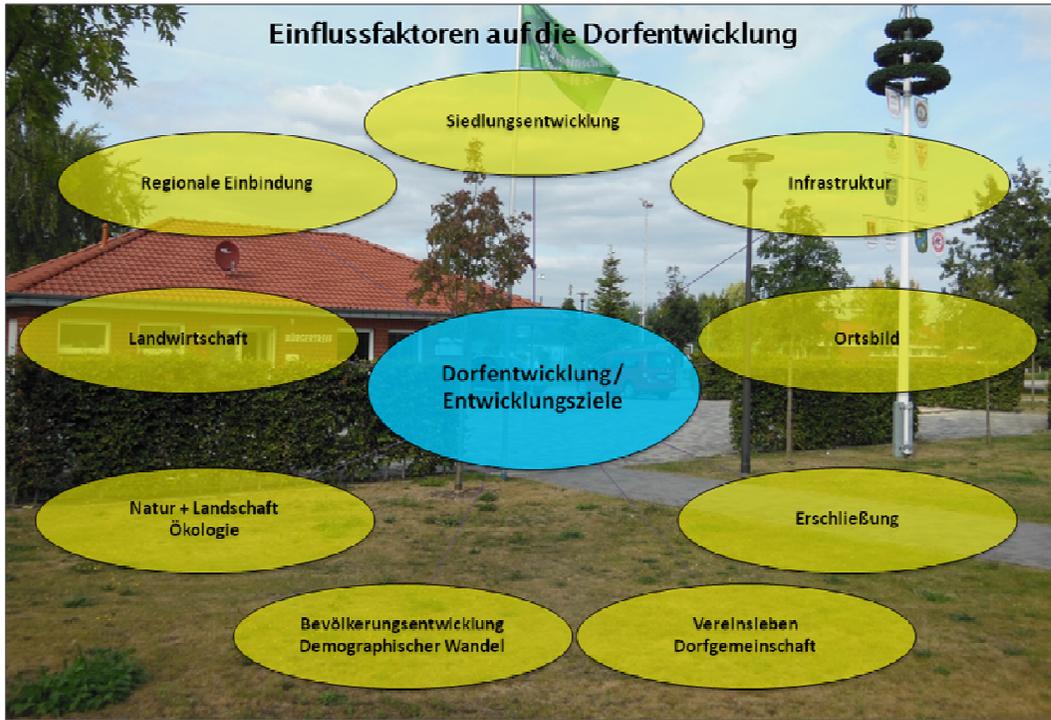
**Arbeitsgruppe: Dorfökologie – Natur- und Artenschutz –
Landschaft – Dorfbild**



**Arbeitsgruppe: Kultur – Soziales –
Senioren – Jugend – Sport – Frauen**

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Einflussfaktoren auf die Dorfentwicklung



Plenum der Arbeitsgruppen



Prozessfindung

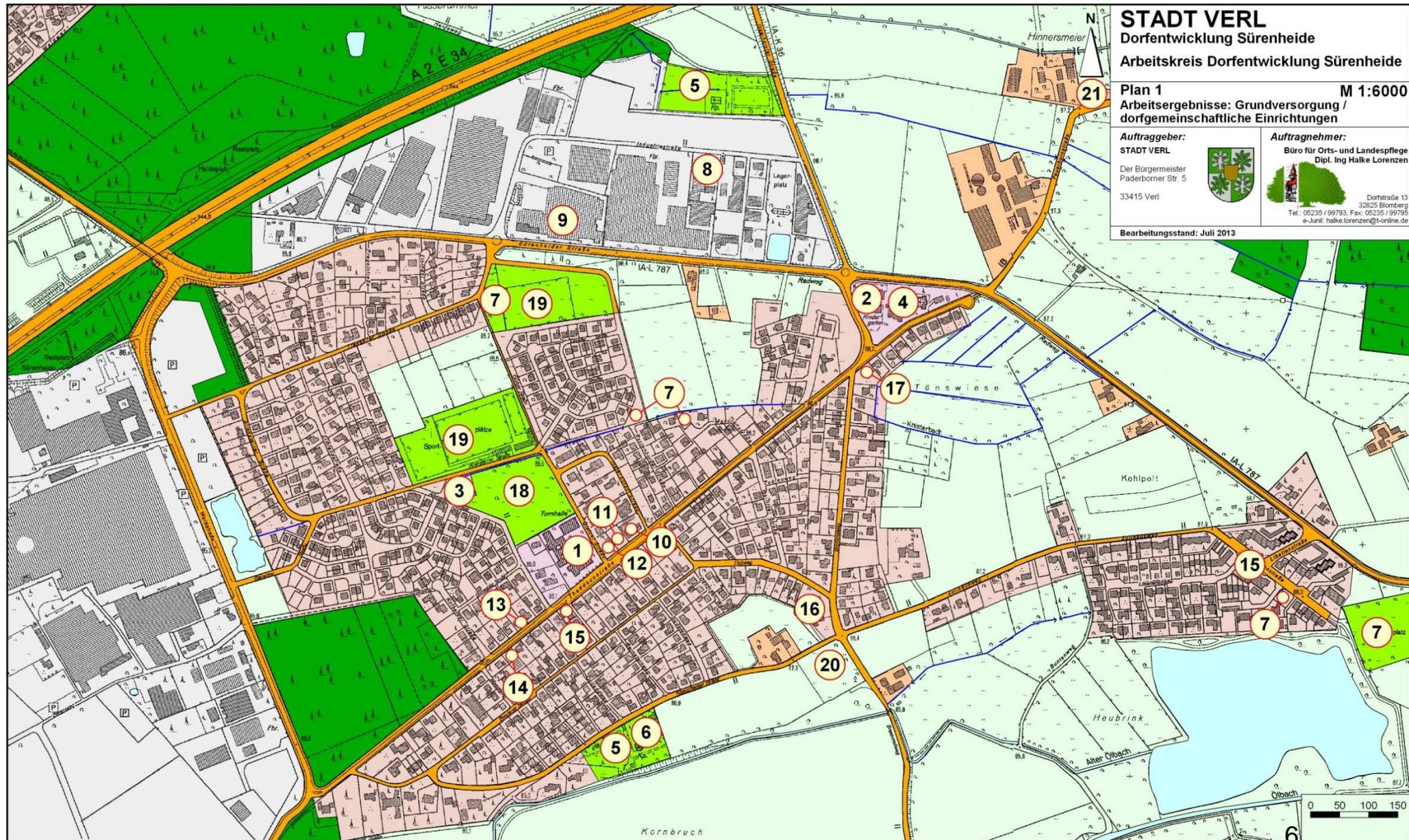
- Bürgerversammlung
- ↓
- Zukunftswerkstatt
- ↓
- Arbeitsgruppen / Handlungsfelder
- ↓
- Ergebniswerkstatt
 - Leitbild
 - Entwicklungskonzept
 - Projekte / Maßnahmen

- ↓
- Bürgerversammlung

- ↓
- Arbeitsgruppen

- ↓
- 30 Punkteprogramm

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Dorfentwicklung Sürenheide
Arbeitskreis Dorfentwicklung Sürenheide

Plan 1 **M 1:6000**
**Arbeitsergebnisse: Grundversorgung /
dorfgemeinschaftliche Einrichtungen**

Auftraggeber:
STADT VERL
Der Bürgermeister
Paderborner Str. 5
33415 Verl

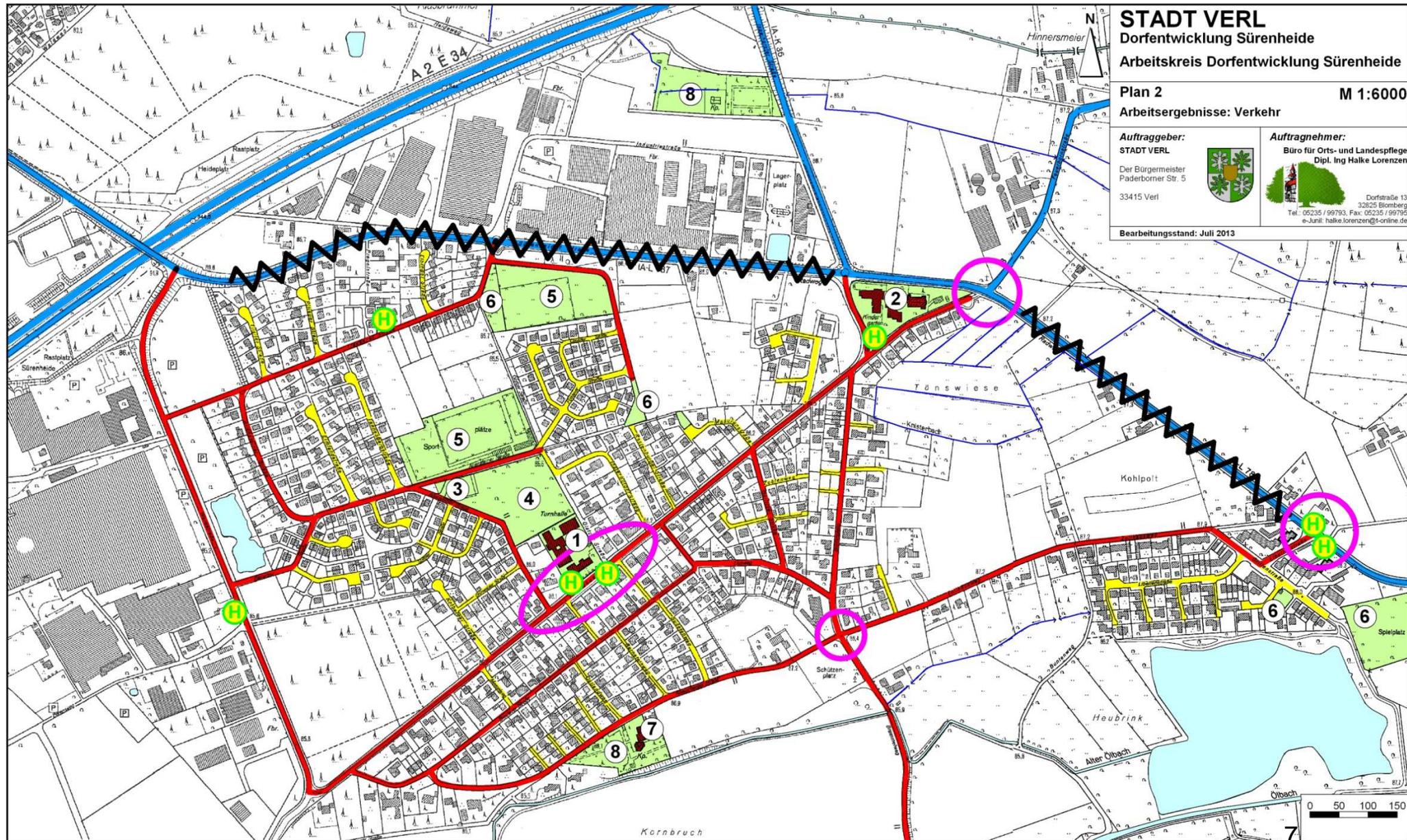
Auftragnehmer:
Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing Halke Lorenzen



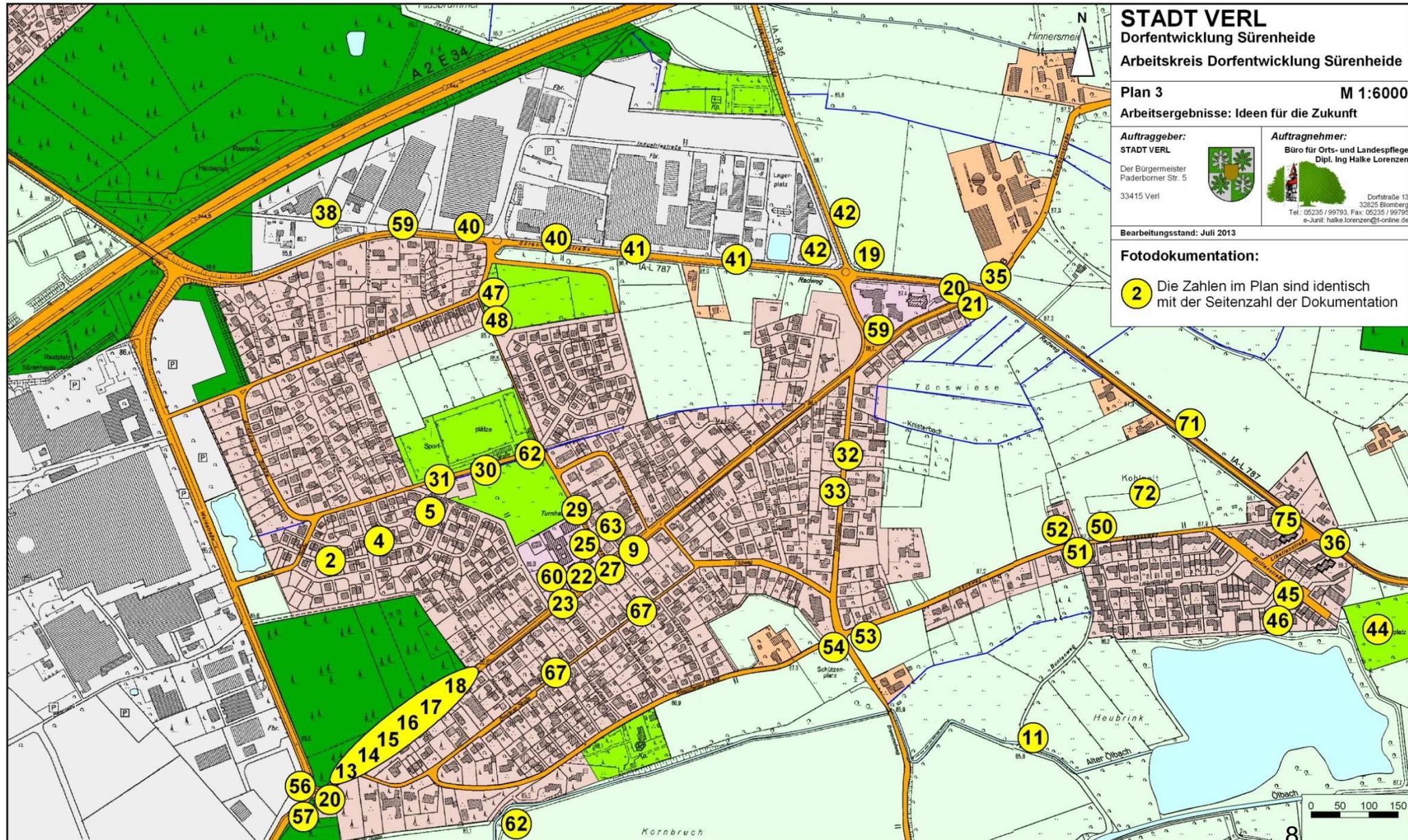
Dorfstraße 13
33235 Bismberg
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
e-Jurat: halke.lorenzen@t-online.de

Bearbeitungsstand: Juli 2013

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
 Dorfwentwicklung Sürenheide
 Arbeitskreis Dorfwentwicklung Sürenheide

Plan 3 **M 1:6000**
 Arbeitsergebnisse: Ideen für die Zukunft

Auftraggeber:
STADT VERL
 Der Bürgermeister
 Paderborner Str. 5
 33415 Verl



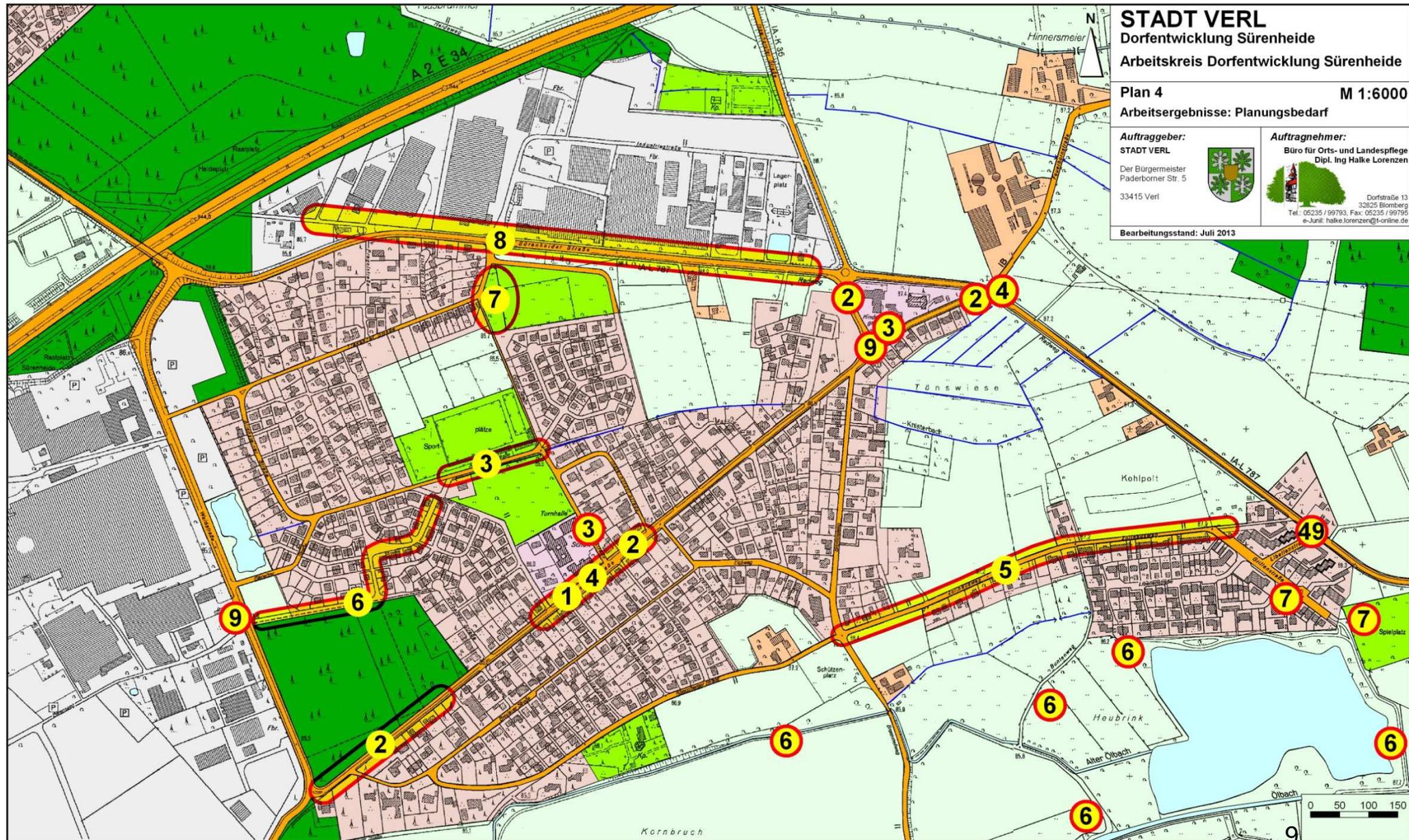
Auftragnehmer:
 Büro für Orts- und Landespflege
 Dipl. Ing Halke Lorenzen
 Dorfstraße 13
 33235 Bismberg
 Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
 e-Junit: halke.lorenzen@t-online.de

Bearbeitungsstand: Juli 2013

Fotodokumentation:

2 Die Zahlen im Plan sind identisch mit der Seitenzahl der Dokumentation

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Dorfentwicklung Sürenheide
Arbeitskreis Dorfentwicklung Sürenheide

Plan 4 **M 1:6000**
Arbeitsergebnisse: Planungsbedarf

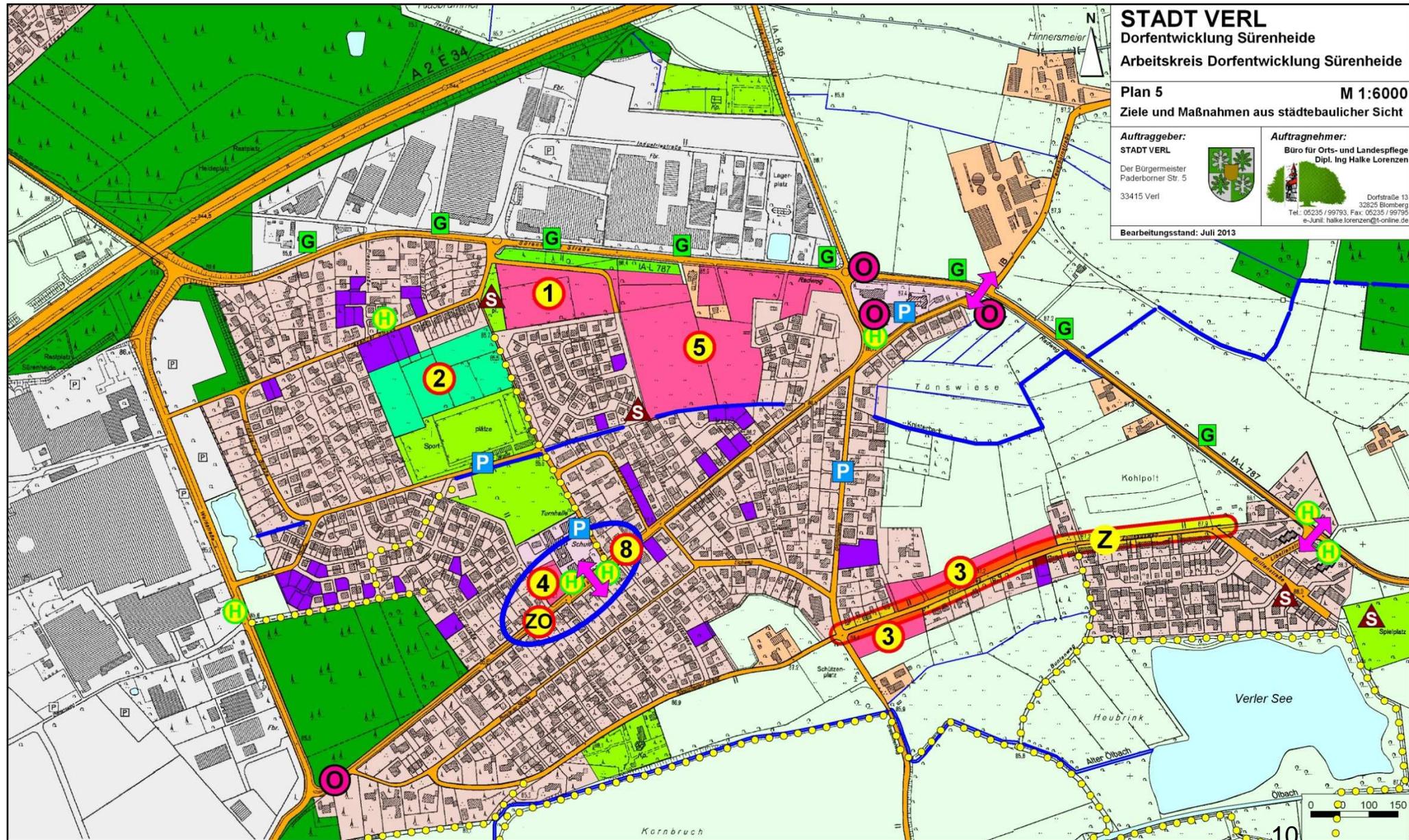
Auftraggeber:
STADT VERL
Der Bürgermeister
Paderborner Str. 5
33415 Verl

Auftragnehmer:
Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing Halke Lorenzen

Bearbeitungsstand: Juli 2013

Dorfstraße 13
33235 Bismberg
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
e-Mail: halke.lorenzen@t-online.de

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Dorfentwicklung Sürenheide
Arbeitskreis Dorfentwicklung Sürenheide

Plan 5 **M 1:6000**

Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht

Auftraggeber:
STADT VERL
Der Bürgermeister
Paderborner Str. 5
33415 Verl

Auftragnehmer:
Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing Halke Lorenzen

Bearbeitungsstand: Juli 2013

Dorfstraße 13
33235 Blomberg
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
e-Junil: halke.lorenzen@t-online.de

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Das 30 Punkteprogramm des Arbeitskreises Dorferwicklung Sürenheide - Stadt Verl

Nr.	Maßnahmen	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Ansprechpartner	Zuständigkeit / Umsetzung	Planung
1	• Schließung von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortslagen nach §34 BauGB	●			Eigentümer	Bauamt	Bauanträge
2	• Änderung des B-Plans südlich der Sürenheider Straße (Trainingsplatz) für Wohnbauflächen und für Anlagen zu sozialen und kulturellen Zwecken (§4 BauGB)	●			Bürger, Dorfcommunity und Stadt	Rat / Bauamt	Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan
3	• Umsetzung des B-Plans nördlich des vorh. Sportplatzes und Bau eines Sportplatzes	●			Vereine, Dorfcommunity	Rat / Bauamt	Entwurfs-, Werkplanung und Bauleitung
4	• Aufstellung eines B-Plans südlich und nördlich des Zollhausweges auf der Grundlage des FNP		●		Eigentümer	Rat / Bauamt	Bebauungsplan
5	• Nutzung des Krimphove-Grundstückes nach §34 BauGB für altengerechtes Wohnen oder gleichwertige Nutzung zur Stärkung des zentralen Bereiches der Ortslage	●			Dorfcommunity	Rat / Bauamt	Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan
6	• Änderung des FNP und Aufstellung eines B-Plans südlich der Sürenheider Straße auf Grundlage des GEP 2005 (Regionalplan) für Wohnbauzwecke.			●	Eigentümer	Rat / Bauamt	Städtebauliches Konzept, FNP-Änderung, Bebauungsplan
7	Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich zentrale Ortslage: • Schaffung von mehr Aufstellraum für die Schüler im Bereich der Bushaltestellen • Neuregelung des Ein- und Ausparkens bei gleichzeitigem fließenden Verkehr • Minderung der verkehrlichen Konflikte die entstehen, wenn Eltern mit dem PKW ihre Kinder zur Schule und zum Kindergarten hinfahren und wieder abholen. • Vorschläge zur gestalterischen Aufwertung und funktionalen Verbesserung des Straßenraumes in diesem Bereich, der sich qualitativ vom Gesamtausbau der Thaddäusstraße abhebt. • Thaddäusstraße Bereich Kindergarten / Bushaltestelle / Schule und Kindergarten • Parken an der Schule (Verbesserung der Straßenüberquerungsmöglichkeiten)	●			Schule, Eltern, Dorfcommunity	Rat / Bauamt	Funktionales und Gestalterisches Verkehrskonzept, Detailplanung
8	• Stärkung des Rad-/Fußweges als Verbindungsweg zwischen Thaddäusstraße, entlang der Sportplätze zur Sürenheiderstraße • Stärkung des zentralen Verbindungsweges vom zentralen Bereich der Ortslage (Thaddäusstraße) entlang der Spiel- und Sportanlagen zur Sürenheider Straße (neues Wohngebiet)	●			Sportvereine	Rat / Bauamt	Detail- und Umsetzungsplanung
9	• Info-Tafeln aktualisieren und erneuern.	●			Bauamt	Bauamt	Konzept und Erstellung der Tafeln
10	• Thaddäusstraße (Süd): Entfernen von Leitpfosten und Pflanzung des Grünstreifens evtl. durch niedrige Hecken, oder andere Maßnahmen die ein Parken im Bereich des Ortseingangs verhindern	●			Anlieger	Bauamt	Konzept und Umsetzungsplanung

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Das 30 Punkteprogramm des Arbeitskreises Dorfentwicklung Sürenheide - Stadt Verl

Nr.	Maßnahmen	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Ansprechpartner	Zuständigkeit / Umsetzung	Planung
11	Bereich Parkplatz / Kirche: <ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung des Parkplatzes an der Kath. Kirche Infotafeln aktualisieren und erneuern 		●		Pfarrgemeinde + Kirchenvorstand	Pfarrgemeinde + Kirchenvorstand Rat / Bauamt	Konzeptplanung, Umsetzungsplanung
12	<ul style="list-style-type: none"> Kreisverkehr + Kirche: Pflanzung von straßenbegleitenden Baumhecken, um die offene Sicht auf die Biogasanlage zu verdecken 		●		Straßen NRW Kreisstraße, Eigentümer	Kreis + Land + Stadt	Pflanzplan
13	<ul style="list-style-type: none"> Ortstafeln Thaddäusstraße / Sürenheiderstraße pflegen, erneuern und aktualisieren. Schiefe Verkehrsschilder richten 	●			Dorfgemeinschaft, Bauhof	Dorfgemeinschaft, Bauhof	Praktisch durchführen
14	Verbesserung der Straßenüberquerungsmöglichkeiten: <ul style="list-style-type: none"> Feuerbornstraße / Sürenheider Straße Sürenheider Straße / Libellenstraße 		●		Straßen NRW, Bauamt	Straßen NRW	Detail- und Umsetzungsplanung
15	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Parksituation: Parken am Sportplatz 		●		Sportvereine	Rat / Bauamt	Konzeptplanung
16	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Parksituation: Parken im Brummelweg 		●		Anlieger	Rat / Bauamt	Konzeptplanung
17	Bushaltestellen / Busverbindungen optimieren: <ul style="list-style-type: none"> Infotafeln aktualisieren und erneuern Gestalterische, funktionale und räumliche Verbesserung der Haltestellen Überprüfung der Taktzeitenregelung durch Testfahrten. 		●		VVOWL, Arbeitskreis	VVOWL	Konzeptplanung
18	Zollhausweg: <ul style="list-style-type: none"> Bau eines Fuß- und Radweges, spätestens wenn lt. FNP die beidseitige Bebauung erfolgt Lösungsansätze für den stehenden Verkehr (evtl. zusätzliche Parkplätze) Zollhausweg 		●		Anlieger, Eigentümer	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung
19	Zollhausweg: <ul style="list-style-type: none"> Übergänge Kreuzung Brummelweg Baumpflanzungen zur Untergliederung der Bebauung Gestalterische Aufwertung der Eingangsbereiche der Gebäude 	●			Arbeitskreis	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung
20	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des Fußradwegenetzes: Fußweg vom Bürgertreff zur Waldstraße (auch Bushaltestelle) 		●		Anlieger	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Das 30 Punkteprogramm des Arbeitskreises Dorfentwicklung Sürenheide - Stadt Verl

Nr.	Maßnahmen	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Ansprechpartner	Zuständigkeit / Umsetzung	Planung
21	• Verbesserung des Fußradwegenetzes: Buntenweg - Verler See entlang des Ölbaches		●		Anlieger	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung
22	• Spielplatz Trakehner Straße (Neuplanung bzw. Überplanung im Zuge des B-Planes)		●		Anlieger, Eltern	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung
23	• Spielplatz Grillenstraße attraktiver gestalten	●			Anlieger, Eltern	Rat / Bauamt	Konzept- und Umsetzungsplanung
24	• Schaffung einer Eiswiese			●	Eigentümer, Feuerwehr	Bauamt	Vorschlag und Umsetzung
25	Verler See: • Spielplatz und Spielfeld am See attraktiver gestalten • Entwicklung der Uferbereiche, Uferspaziergang verbessern, Blickbeziehungen öffnen, besondere Punkte gestalten, u.a. Einbeziehung des Spielplatzes in das Gesamtkonzept • Wander- und Radwege: Buntenweg – entlang des Ölbaches und um den Verler See		●		Arbeitskreis / Vereine, Anlieger	Rat / Bauamt	Konzeptplanung
26	Knisterbach / Ölbach: • naturnähere Ausgestaltung des Knisterbaches • Info-Tafel zur Einordnung in das Sennebachsystem • Lernorte am Bach schaffen mit abgetrepten Bacheinstieg (Aufweitung) als "Grünes Klassenzimmer"			●	Kreis, Untere Wasserbehörde	Kreis + Stadt Verl	Konzeptplanung
27	• Baumartenkonzept, das der natürlichen Vegetation der Heidelandschaft entspricht		●		sämtliche Eigentümer	Land, Kreis, Stadt, Eigentümer, Bauamt	Konzeptplanung
28	• Beetpatenschaften für Pflanzbeete	●			Arbeitskreis	Arbeitskreis, Dorfentwicklung, Bauamt	Praktische Umsetzung
29	• Standortgerechte Grünstrukturen und landschaftliche Einbindung sowie Grüngliederung der Gewerbegebiete		●		Eigentümer	Eigentümer, Stadt / Bauamt	Konzeptplanung, Umsetzungsplanung
30	• Standortgerechte Grünstrukturen und Vervollständigungen dieser u.a. entlang der Sürenheider Straße, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes		●		Land NRW, Eigentümer	Straßen NRW / Eigentümer	Pflanzplan

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes



Zentraler Versorgungsbereich:

- kann sich ergeben durch die Bauleitplanung
- durch eine Städtebauliche Konzeption
- oder durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse

Siedlungsentwicklungspotential

• Baulücken	50 Grundstücke x 3,5 EW	= 175 EW
• Zollhausweg	15 Grundstücke x 3,5 EW	= 52 EW
• Trainingsplatz	17 Grundstücke x 3,5 EW	= 60 EW
• GEP	90 Grundst. (7,5 ha) x 3,5 EW	= 350 EW
Gesamt		637 EW

Einwohnerzahlentwicklung

	1996	2015 GEP	2013
Stadt Verl	22.318 EW	24.054 EW	25.500 EW
Sürenheide	2.600 EW		3.597 EW
Potentialwachstum Sürenheide	von 3.597 auf ca. 4.000 EW und mehr		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Vorhanden

- Grundschule
- Kindergarten
- Freizeit-Erholungsgebiet
- Nahversorger
(Lebensmittelgeschäft)
- Bistro
- Friseur
- Sparkasse
- Fahrschule
- Schneiderei
- Zahnarzt
- Zahntechnisches Labor
- Wohnen



Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Potentiale

- Erweiterung des Kindergartens
- größere Nahversorger
- Shops / Bäcker / Cafe
- Bistro
- Blumen
- Volksbank
- Versicherung
- Praktischer Arzt
- Apotheken-Dienst
- Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen
- Generationenübergreifendes Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Städtebauliche Kriterien: Vorhanden:

- Bebauungsstruktur (heterogen)
- Verkehrsstruktur (ÖPNV, Durchgangs-, Erschließungsverkehr, Zielverkehrsflächen, öffentliche Einrichtungen)
- Gestaltung der öffentliche Straßenräume (parkende Autos, unklare Raumbildung)
- geringe Aufenthaltsqualität

Potentiale:

- **Flächenbedarfsanalyse für den zentralen Versorgungsbereich**
 - Kindergarten
 - Nahversorger – Supermarkt
 - Shops
 - medizinische Versorgung
 - Wohnen
 - usw.
- **Räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen / zentraler Versorgungsbereich in unterschiedlichen Szenarien**

- **Versorgungsstrukturelle Auswirkungen der möglichen Nutzungsstrukturen**
- **Welche positive und negative städtebauliche Auswirkungen sind zu erwarten**
- **Verträglichkeits-, Wirkungs- und Machbarkeitsanalyse**
- **Abwägung möglicher Standortalternativen und Gewichtung der Standortqualitäten für bestimmte Nutzungen im Sinne der Gesamtentwicklung.
(alternative Standortpotentiale)**

Resümee für den zentralen Versorgungsbereich:

- **Nutzungsstrukturkonzept**
- **Verkehrskonzept**
- **Freiraum- und städtebauliches Gestaltungskonzept**

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes



Zentraler Versorgungsbereich:

- kann sich ergeben durch die Bauleitplanung
- durch eine Städtebauliche Konzeption
- oder durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse

Untersuchung
Phase
2

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Vorhanden

- Grundschule
- Kindergarten
- Freizeit-Erholungsgebiet
- Nahversorger
(Lebensmittelgeschäft)
- Bistro
- Friseur
- Sparkasse
- Fahrschule
- Schneiderei
- Zahnarzt
- Zahntechnisches Labor
- Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Potentiale

- Erweiterung des Kindergartens
- größere Nahversorger
- Shops / Bäcker / Cafe
- Bistro
- Blumen
- Volksbank
- Versicherung
- Praktischer Arzt
- Apotheken-Dienst
- Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen
- Generationenübergreifendes Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Städtebauliche Kriterien: Vorhanden:

- Bebauungsstruktur (heterogen)
- Verkehrsstruktur (ÖPNV, Durchgangs-, Erschließungsverkehr, Zielverkehrsflächen, öffentliche Einrichtungen)
- Gestaltung der öffentliche Straßenräume (parkende Autos, unklare Raumbildung)
- geringe Aufenthaltsqualität

Planungsaufgabe Ortsmitte

Durch Arrondierung der Siedlungsflächen und Nutzung freier Grundstücke soll und kann die Einwohnerzahl in Sürenheide deutlich zunehmen. Auch in Hinblick darauf muss die Ortsmitte in ihrer Bedeutung als Versorgungsstandort und „gesellschaftlicher Mittelpunkt“ gestärkt und langfristig gesichert werden.

Potenziale

Die Versorgungssituation in der Ortsmitte von Sürenheide ist aufgrund einiger Geschäftsaufgaben gefährdet. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, einen Lebensmittel-Nahversorger anzusiedeln, der auch weitere Versorgungsangebote anziehen kann („Magnetwirkung“).

Der bestehende Kindergarten muss, auch in Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in der Nachbarschaft, erweitert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Ortsmitte ist ein geeigneter Standort, um bisher fehlende kompakte und barrierearme Wohnformen (Seniorenwohnen) zu realisieren.

Da größere (bebaute und unbebaute) Grundstücke im Besitz der Stadt Verl sind, besteht die Möglichkeit, diese Ansätze zu koordinieren und als Gesamtkonzept umzusetzen.

Planungsüberziel:

Entwicklung und langfristige Sicherung eines attraktiven und charakteristischen zentralen Versorgungsbereichs für Sürenheide

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Flächenbedarfsanalyse für den zentralen Versorgungsbereich

KiTa „Im Zwergenland“

Netto-Nutzfläche gemäß Ausschreibung	884,0 qm
Zzgl. Verkehrs- und Erschließungsflächen 25 %	221,0 qm

Nutzfläche NF gesamt 1.105,0 qm

Brutto-Grundfläche (NF + ca. 15%) ca. **1.270,0 qm**
(bei eingeschossiger Bauweise)

Außenspielgelände	1.500,0 qm
15 Parkplätze ca.	300,0 qm
Eingang, Vorplatz, Fahrräder / Kinderwagen ca.	200,0 qm

Außenflächen gesamt ca. **2.000,0 qm**

Grundstücksfläche netto mindestens ca. **3.270,0 qm**

Supermarkt

Verkaufsfläche	800,0 qm
Zzgl. Nebenflächen	
Lager	

ca. 200,0 qm
Marktleitung, Personalraum, WC, Putzraum ca. 50,0 qm

Nutzfläche NF gesamt ca. 1.050,0 qm

Brutto-Grundfläche (NF + ca. 10%) ca. **1.150,0 qm**

50 Parkplätze ca.	1.000,0 qm
Eingang, Vorplatz, Fahrräder / Einkaufswagen ca.	200,0 qm

Außenflächen gesamt ca. **1.200,0 qm**

Grundstücksfläche netto mindestens ca. **2.300,0 qm**

Shops / Läden

5 Shops, je 25 – 40 qm Verkaufsfläche	ca. 170,0 qm
Nebenflächen (teils gemeinsame Nutzung)	
Lager, Personalraum, Putzraum, WC	ca. 30,0 qm

Nutzfläche gesamt ca. 200,0 qm

Brutto-Grundfläche (NF + ca. 20%) ca. **240,0 qm**

2 Parkplätze je Shop = 10 P	ca. 200,0 qm
Eingänge, Vorplätze, Fahrräder	ca. 100,0 qm

Außenflächen gesamt ca. **300,0 qm**

Grundstücksfläche netto mindestens ca. **540,0 qm**

- **Räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen / zentraler Versorgungsbereich in unterschiedlichen Szenarien**
- **Abwägung möglicher Standortalternativen und Gewichtung der Standortqualitäten für bestimmte Nutzungen im Sinne der Gesamtentwicklung. (alternative Standortpotentiale)**

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen

1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit
1.4 Nutzung von Synergieeffekten
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen
2 Besondere städtebauliche Gestaltung
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum

4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahr-geschwindigkeiten
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen
5.2 Minimierung der Umbaukosten
5.3 Minimierung der Neubaukosten
6. Zeitablauf und Organisation
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)
6.4 Schaffung von Baurecht 30

Varianten A – D

Es sind 16 Varianten für den zentralen Versorgungsbereich auf der Grundlage der Planungsziele entwickelt worden, unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs, der Raumprogramme und der Standortanforderungen für die vorhandenen bzw. wünschenswerte Einrichtungen zur Entwicklung und langfristigen Sicherung eines attraktiven charakteristischen zentralen Versorgungsbereiches für Sürenheide. Bei den Varianten geht es zunächst um die schematische Darstellungen der möglichen Nutzungsstrukturen. Die Variantengruppen A-D unterscheiden sich durch folgende Kriterien, wobei weitere Variationen innerhalb der Gruppen möglich sind:

- A - Varianten:** Erhaltung des Standortes - Kindergarten und Supermarkt in zentralen Bereich
- B - Varianten:** Supermarkt und Kindergarten im zentralen Bereich, wobei der Supermarkt immer auf dem Krimphove-Grundstück ist.
- C - Varianten:** Supermarkt mit seinen Synergieeffekten im zentralen Bereich auf dem Krimphove-Grundstück bzw. Kindergartenstandort und Neubau eines Kindergartens.
- D - Varianten:** Supermarkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

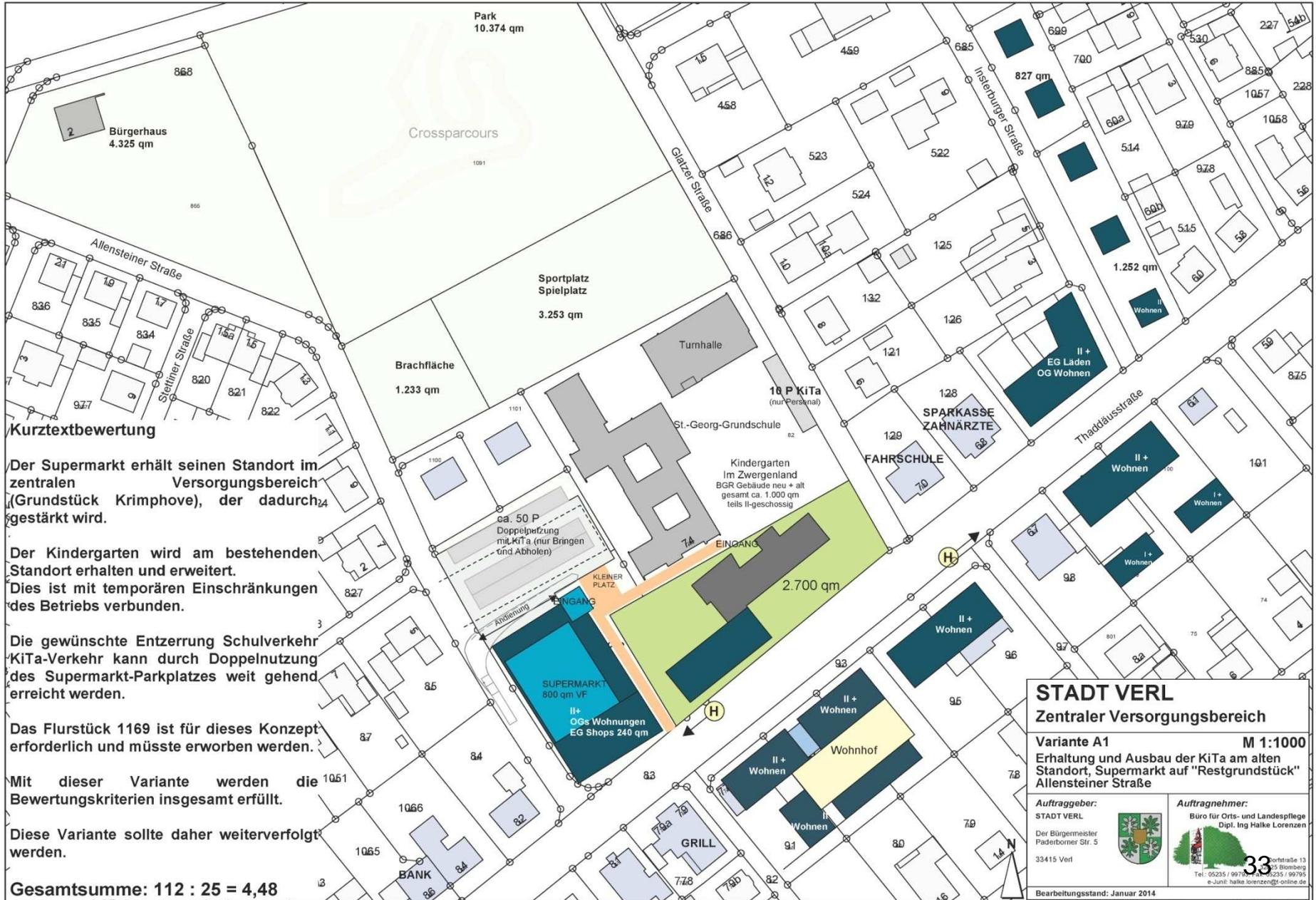
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante A 1

Erhaltung / Ausbau der KiTa am alten Standort • Supermarkt an der Allensteiner Straße

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird. Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	26	
2 Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes weit gehend erreicht werden.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	4	
Zwischensumme	17	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien insgesamt erfüllt. Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	4	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	12	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	28	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	4	
Zwischensumme	11	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	2	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	6	
Zwischensumme	18	
GESAMTSUMME	112	
FAKTOR 112 : 25 = 4,48		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Zentraler Versorgungsbereich

Variante A1 **M 1:1000**

Erhaltung und Ausbau der KiTa am alten Standort, Supermarkt auf "Restgrundstück" Allensteiner Straße

Auftraggeber:
 STADT VERL
 Der Bürgermeister
 Padetborner Str. 5
 33415 Verl

Auftragnehmer:
 Büro für Orts- und Landespflege
 Dipl. Ing. Halke Lorenzen

33415 Verl
 Poststraße 13
 33555 Blomberg
 Tel.: 05235 / 9970-0, Fax: 05235 / 99795
 e-Juni: halke.lorenzen@t-online.de

Bearbeitungsstand: Januar 2014

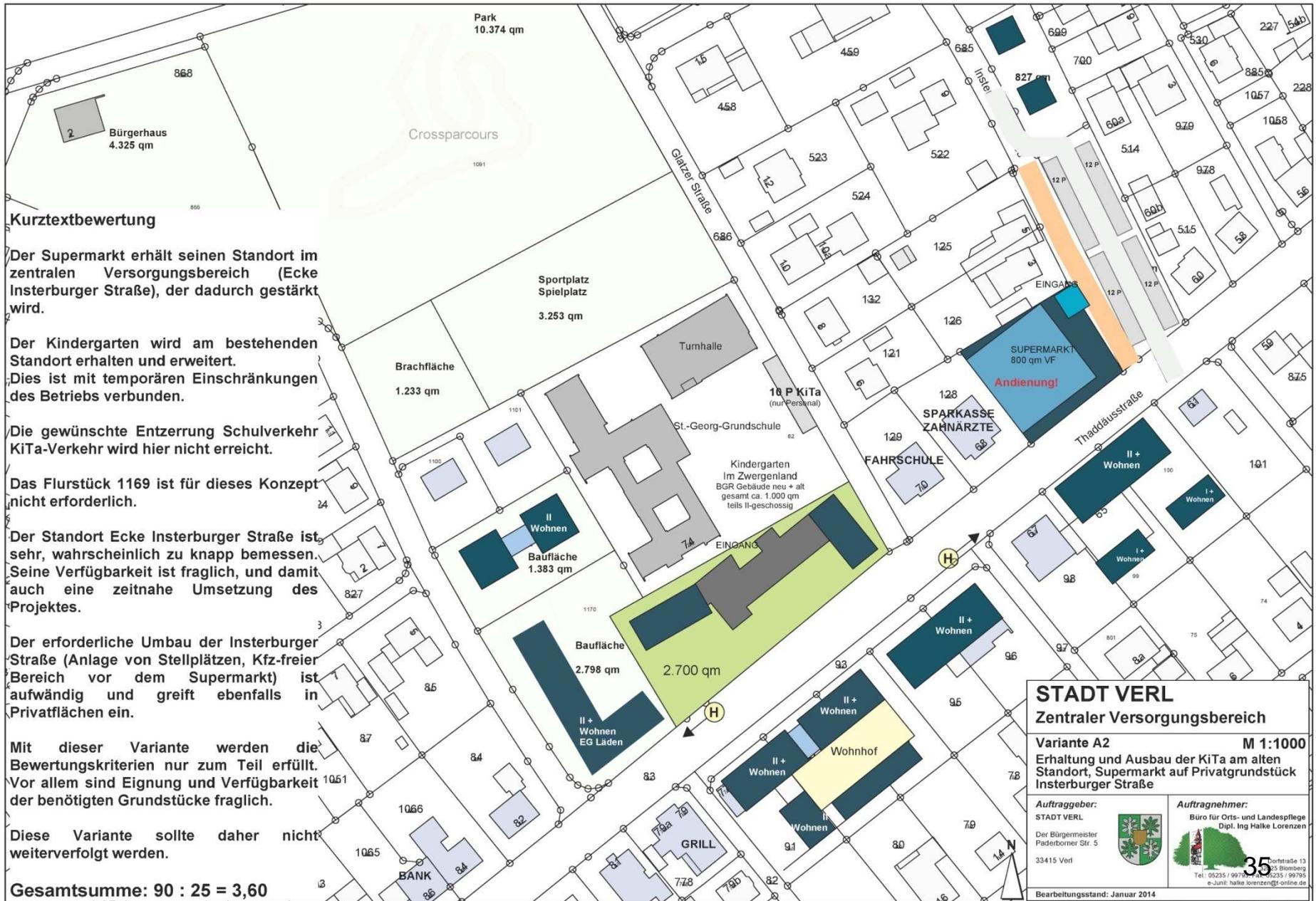
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante A 2

Erhaltung/Ausbau der KiTa am alten Standort • Supermarkt auf Privatfläche Insterburger Str.

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Ecke Insterburger Straße), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	4	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	5	Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	24	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird hier nicht erreicht.
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	3	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	5	Der Standort Ecke Insterburger Straße ist sehr, wahrscheinlich zu knapp bemessen. Seine Verfügbarkeit ist fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.
Zwischensumme	16	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	3	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	Der erforderliche Umbau der Insterburger Straße (Anlage von Stellplätzen, Kfz-freier Bereich vor dem Supermarkt) ist aufwändig und greift ebenfalls in Privatflächen ein.
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	11	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien nur zum Teil erfüllt. Vor allem sind Eignung und Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke fraglich.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	4	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	3	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	3	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	1	
Zwischensumme	19	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	1	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	4	
Zwischensumme	9	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	2	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	3	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	3	
6.4 Schaffung von Baurecht	3	
Zwischensumme	11	
GESAMTSUMME	90	
FAKTOR 90 : 25 = 3,60		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Zentraler Versorgungsbereich

Variante A2 **M 1:1000**

Erhaltung und Ausbau der KiTa am alten Standort, Supermarkt auf Privatgrundstück Insterburger Straße

Auftraggeber:
 STADT VERL
 Der Bürgermeister
 Padetborner Str. 5
 33415 Verl

Aufnehmer:
 Büro für Orts- und Landespflege
 Dipl. Ing. Halke Lorenzen

35
 Dorfstraße 13
 33415 Blomberg
 Tel.: 05235 / 9970-11, 05235 / 99795
 e-juni@halke.lorenzengit-online.de

Bearbeitungsstand: Januar 2014

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante A 3

Erhaltung/Ausbau der KiTa am alten Standort • Supermarkt auf Privatfläche Thaddäusstr.

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Thaddäusstraße 63-65), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	2	Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	5	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	1	
Zwischensumme	19	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird hier nicht erreicht.
2 Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	3	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosshöhe)	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	3	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	5	Der Standort Thaddäusstraße ist für den Supermarkt ausreichend bemessen. Seine Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.
Zwischensumme	15	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	3	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	Der erforderliche Umbau der Insterburger Straße (Anlage von Stellplätzen, Kfz-freier Bereich vor dem Supermarkt) ist aufwändig und greift ebenfalls in Privatflächen ein. Außerdem muss beim Parken und Einkaufen die Thaddäusstraße überquert werden.
3.3 Öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	11	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	3	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	4	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien nur zum Teil erfüllt. Vor allem ist die Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke fraglich.
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	3	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	2	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	2	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
Zwischensumme	17	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	1	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	4	
Zwischensumme	9	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	1	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	3	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	4	
6.4 Schaffung von Baurecht	3	
Zwischensumme	10	
GESAMTSUMME	81	
FAKTOR 81 : 25 = 3,24		

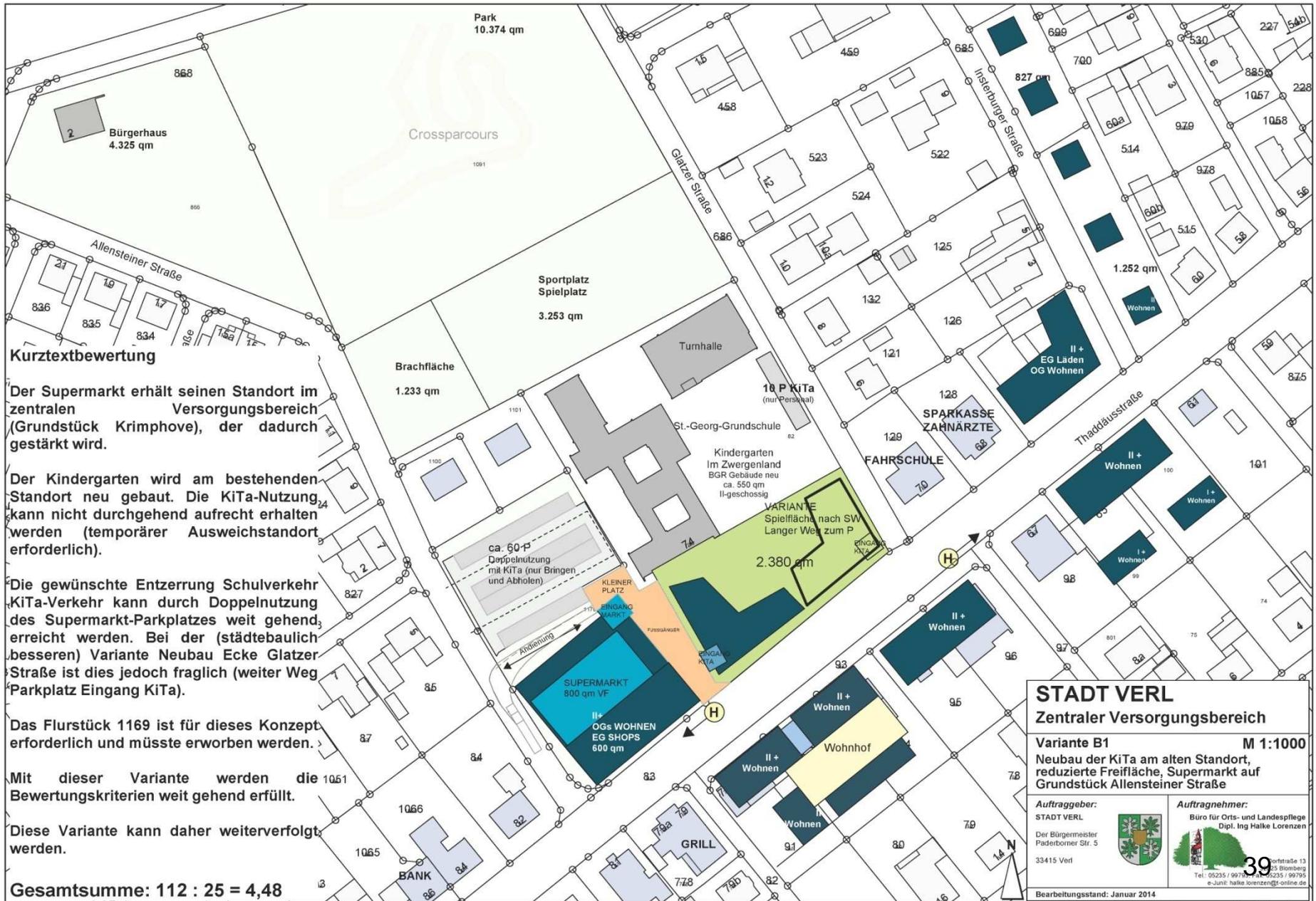
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante B 1

Neubau der KiTa am alten Standort • Supermarkt an der Allensteiner Str.

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	5	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	6	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	Der Kindergarten wird am bestehenden Standort neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann nicht durchgehend aufrecht erhalten werden (temporärer Ausweichstandort erforderlich).
Zwischensumme	26	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes weit gehend erreicht werden. Bei der (städtebaulich besseren) Variante Neubau Ecke Glatzer Straße ist dies jedoch fraglich (weiter Weg Parkplatz –Eingang KiTa).
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	5	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	0	
Zwischensumme	14	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	5	
3.3 Öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien weit gehend erfüllt.
Zwischensumme	14	Diese Variante kann daher weiterverfolgt werden.
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	28	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	6	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	9	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	3	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	0	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	4	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	12	
GESAMTSUMME	112	
FAKTOR 112 : 25 = 4,48		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird am bestehenden Standort neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann nicht durchgehend aufrecht erhalten werden (temporärer Ausweichstandort erforderlich).

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes weit gehend erreicht werden. Bei der (städtebaulich besseren) Variante Neubau Ecke Glatzer Straße ist dies jedoch fraglich (weiter Weg Parkplatz Eingang KiTa).

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien weit gehend erfüllt.

Diese Variante kann daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $112 : 25 = 4,48$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante B1	M 1:1000
Neubau der KiTa am alten Standort, reduzierte Freifläche, Supermarkt auf Grundstück Allensteiner Straße	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Paderborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halka Lorenzen  39 Tel.: 05235 / 9970-111 e-mail: halka.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante B 1-1

Neubau der KiTa am alten Standort, teils auf dem Supermarkt an der Allensteiner Str.

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	5	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	Der Kindergarten wird am bestehenden Standort neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann nicht durchgehend aufrecht erhalten werden (temporärer Ausweichstandort erforderlich).
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	6	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	3	
Zwischensumme	25	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Durch die Teilüberbauung des Supermarktes mit KiTa-Räumen kann eine großzügige und gut nutzbare KiTa-Freispielfläche geschaffen werden. Andererseits sind beide Projekte nicht mehr unabhängig voneinander realisierbar, und der Bau von Wohnungen auf dem Markt ist nicht mehr möglich.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosshöhe)	4	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	0	
Zwischensumme	12	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarktparkplatzes weitgehend erreicht werden.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	4	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	12	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien größtenteils erfüllt.
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	Diese Variante kann weiterverfolgt, aber nicht ausdrücklich empfohlen werden.
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	28	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	6	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	9	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	2	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	0	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	3	
Zwischensumme	10	
GESAMTSUMME	96	
FAKTOR 96 : 25 = 3,84		

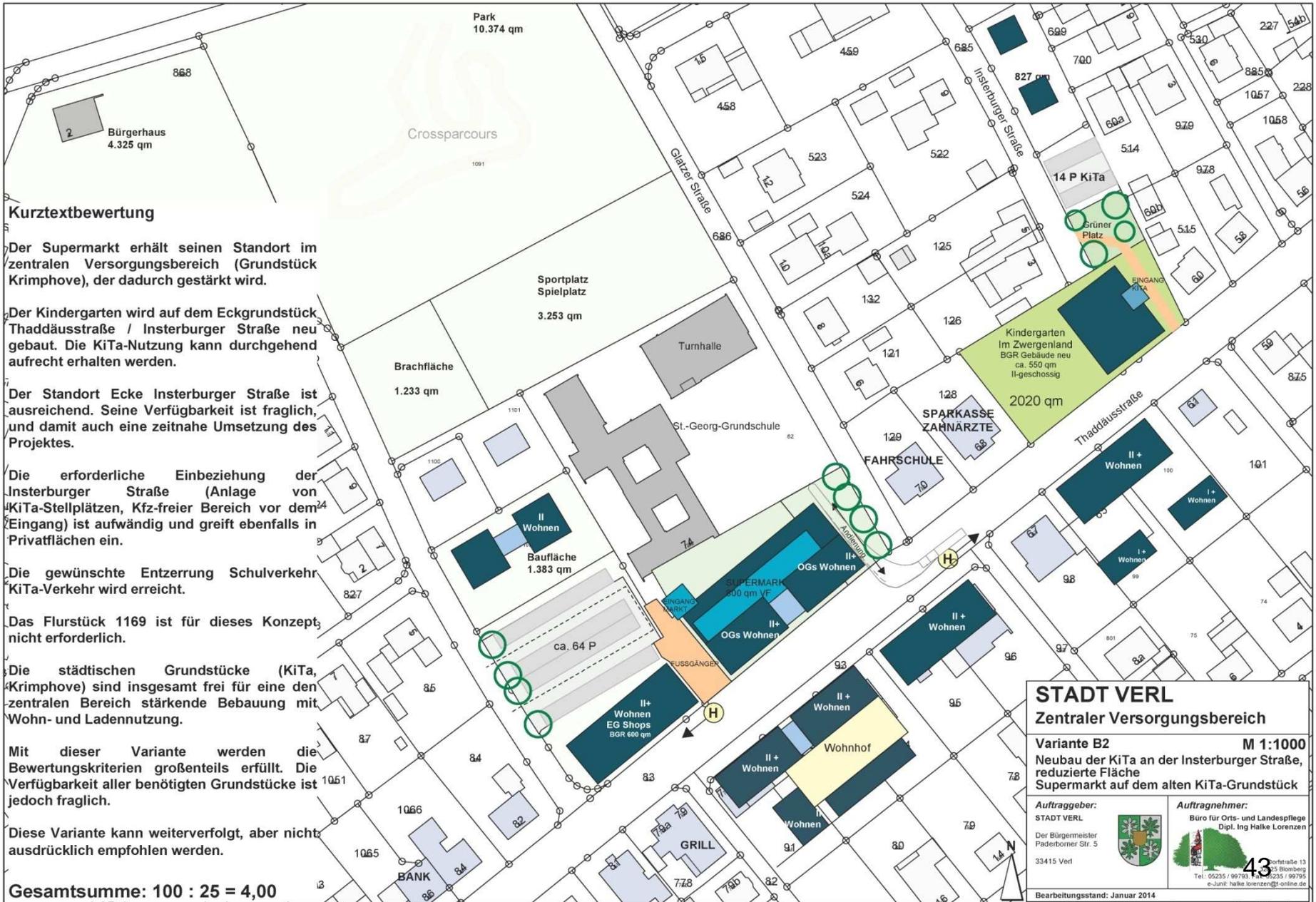
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante B 2

Neubau KiTa an der Insterburger Str., Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	6	Der Kindergarten wird auf dem Eckgrundstück Thaddäusstraße / Insterburger Straße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrecht erhalten werden.
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	6	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	4	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	26	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Der Standort Ecke Insterburger Straße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	5	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	5	Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen, Kfz-freier Bereich vor dem Eingang) ist aufwändig und greift ebenfalls in Privatflächen ein.
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	0	
Zwischensumme	15	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	2	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
Zwischensumme	11	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		Die städtischen Grundstücke (KiTa, Krimphove) sind insgesamt frei für eine den zentralen Bereich stärkende Bebauung mit Wohn- und Ladennutzung.
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	5	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien großenteils erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich.
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	29	Diese Variante kann weiterverfolgt, aber nicht ausdrücklich empfohlen werden.
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	0	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	6	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	6	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	2	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	2	
6.4 Schaffung von Baurecht	3	
Zwischensumme	13	
GESAMTSUMME	100	
FAKTOR 100 : 25 = 4,00		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird auf dem Eckgrundstück Thaddäusstraße / Insterburger Straße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrecht erhalten werden.

Der Standort Ecke Insterburger Straße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.

Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen, Kfz-freier Bereich vor dem Eingang) ist aufwändig und greift ebenfalls in Privatflächen ein.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Die städtischen Grundstücke (KiTa, Krimphove) sind insgesamt frei für eine den zentralen Bereich stärkende Bebauung mit Wohn- und Ladennutzung.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien großenteils erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich.

Diese Variante kann weiterverfolgt, aber nicht ausdrücklich empfohlen werden.

Gesamtsumme: $100 : 25 = 4,00$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante B2	M 1:1000
Neubau der KiTa an der Insterburger Straße, reduzierte Fläche	
Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Paderborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  43 Poststraße 13 3355 Bönenberg Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795 e-Juni: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

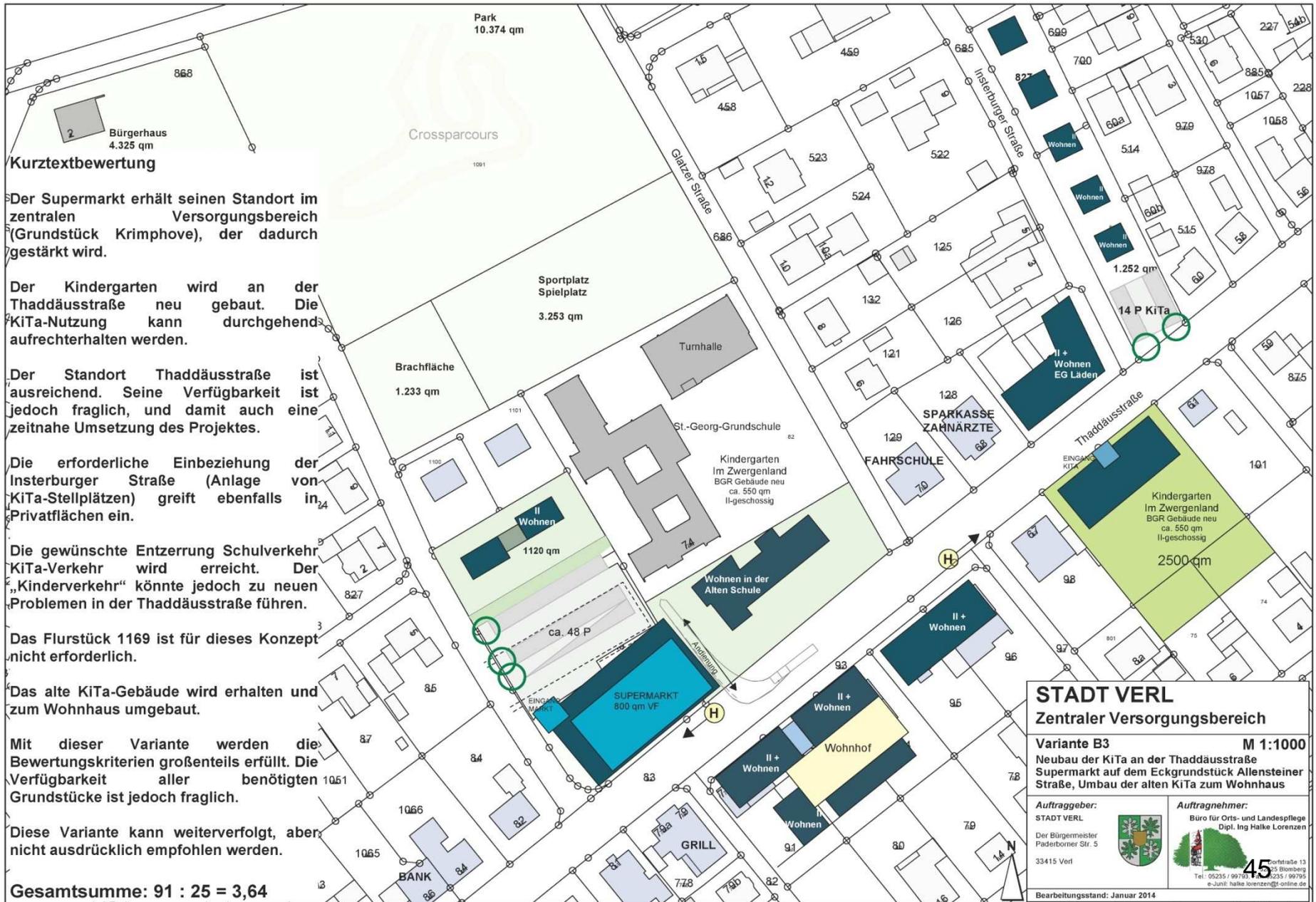
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante B 3

Neubau KiTa an der Thaddäusstr., Supermarkt Allensteiner Str., Umbau alte KiTa zum Wohnhaus

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird. Der Kindergarten wird an der Thaddäusstraße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	6	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	4	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	3	
Zwischensumme	25	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	Der Standort Thaddäusstraße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes. Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen) greift ebenfalls in Privatflächen ein.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	5	
Zwischensumme	18	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	2	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht. Der „Kinderverkehr“ könnte jedoch zu neuen Problemen in der Thaddäusstraße führen.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	3	
Zwischensumme	9	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Das alte KiTa-Gebäude wird erhalten und zum Wohnhaus umgebaut. Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien größtenteils erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	4	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	5	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	3	
Zwischensumme	25	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	1	Diese Variante kann weiterverfolgt, aber nicht ausdrücklich empfohlen werden.
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	5	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	0	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	5	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	2	
6.4 Schaffung von Baurecht	2	
Zwischensumme	9	
GESAMTSUMME	91	
FAKTOR 91 : 25 = 3,64		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Thaddäusstraße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Der Standort Thaddäusstraße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.

Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen) greift ebenfalls in Privatflächen ein.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht. Der „Kinderverkehr“ könnte jedoch zu neuen Problemen in der Thaddäusstraße führen.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Das alte KiTa-Gebäude wird erhalten und zum Wohnhaus umgebaut.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien größtenteils erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich.

Diese Variante kann weiterverfolgt, aber nicht ausdrücklich empfohlen werden.

Gesamtsumme: 91 : 25 = 3,64

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante B3	M 1:1000
Neubau der KiTa an der Thaddäusstraße Supermarkt auf dem Eckgrundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa zum Wohnhaus	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halk Lorenzen  45 Tel.: 05235 / 99793-1, 99793-235 / 99795 e-Junk: halk.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

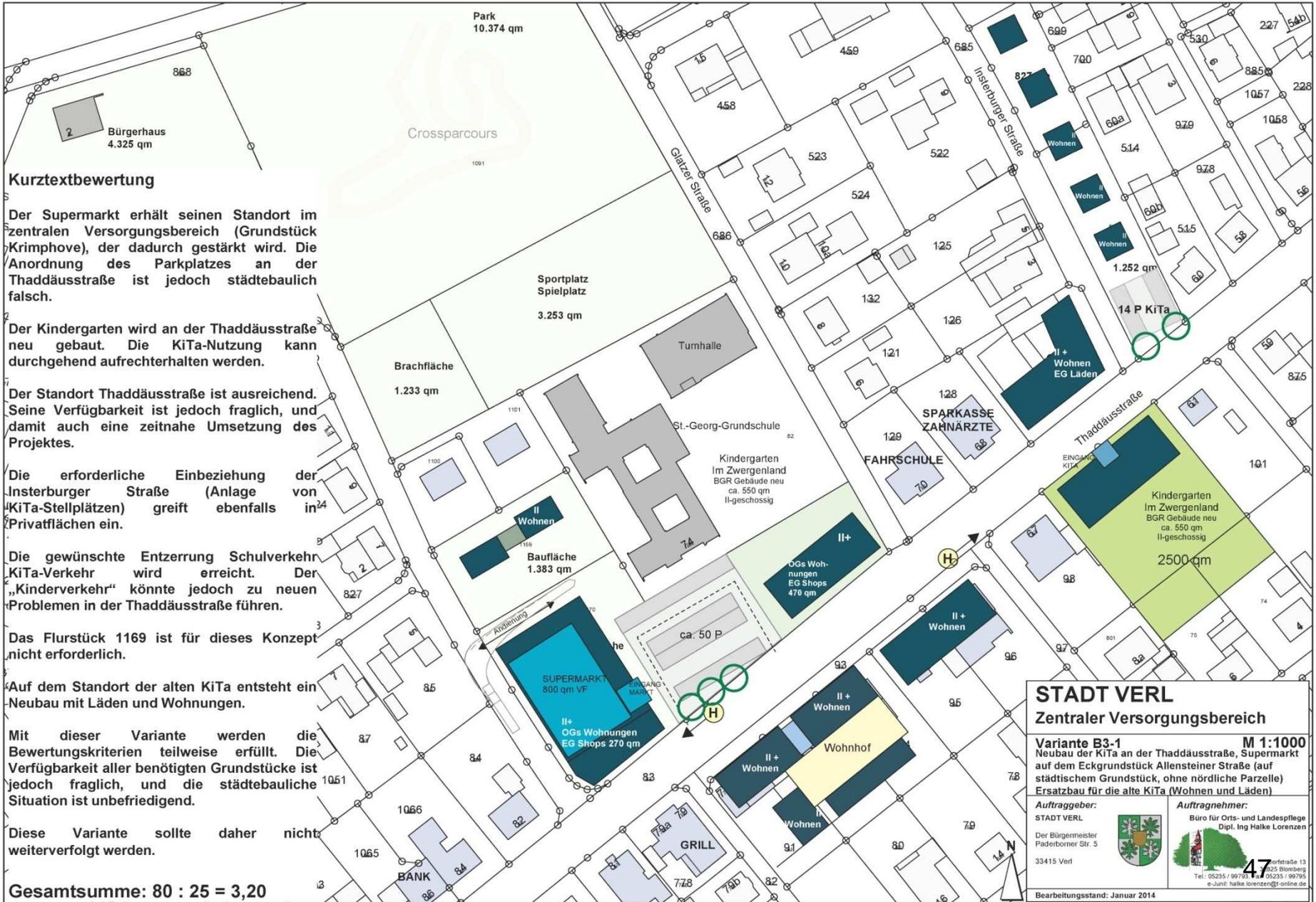
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante B 3-1

Neubau KiTa an der Thaddäusstr., Supermarkt Allensteiner Str., Ersatzbau für alte KiTa

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird. Die Anordnung des Parkplatzes an der Thaddäusstraße ist jedoch städtebaulich falsch. Der Kindergarten wird an der Thaddäusstraße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	6	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	4	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	5	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	3	
Zwischensumme	24	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	3	Der Standort Thaddäusstraße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes. Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen) greift ebenfalls in Privatflächen ein.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	4	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	0	
Zwischensumme	11	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	1	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht. Der „Kinderverkehr“ könnte jedoch zu neuen Problemen in der Thaddäusstraße führen.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	3	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	1	
Zwischensumme	5	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich. Auf dem Standort der alten KiTa entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen. Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien teilweise erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich, und die städtebauliche Situation ist unbefriedigend.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	4	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	5	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	3	
Zwischensumme	25	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	1	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
5.2 Minimierung der Umbaukosten	5	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	6	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	0	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	5	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	2	
Zwischensumme	9	
GESAMTSUMME	80	
FAKTOR 80 x : 25 = 3,20		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird. Die Anordnung des Parkplatzes an der Thaddäusstraße ist jedoch städtebaulich falsch.

Der Kindergarten wird an der Thaddäusstraße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Der Standort Thaddäusstraße ist ausreichend. Seine Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.

Die erforderliche Einbeziehung der Insterburger Straße (Anlage von KiTa-Stellplätzen) greift ebenfalls Privatflächen ein.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht. Der „Kinderverkehr“ könnte jedoch zu neuen Problemen in der Thaddäusstraße führen.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Auf dem Standort der alten KiTa entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien teilweise erfüllt. Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücke ist jedoch fraglich, und die städtebauliche Situation ist unbefriedigend.

Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 80 : 25 = 3,20

STADT VERL
Zentraler Versorgungsbereich

Variante B3-1 **M 1:1000**
Neubau der KiTa an der Thaddäusstraße, Supermarkt auf dem Eckgrundstück Allensteiner Straße (auf städtischem Grundstück, ohne nördliche Parzelle)
Ersatzbau für die alte KiTa (Wohnen und Läden)

Auftraggeber:
STADT VERL
Der Bürgermeister
Padetborner Str. 5
33415 Verl

Auftragnehmer:
Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halka Lorenzen

47
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
e-Junk: halka.lorenzten@t-online.de

Bearbeitungsstand: Januar 2014

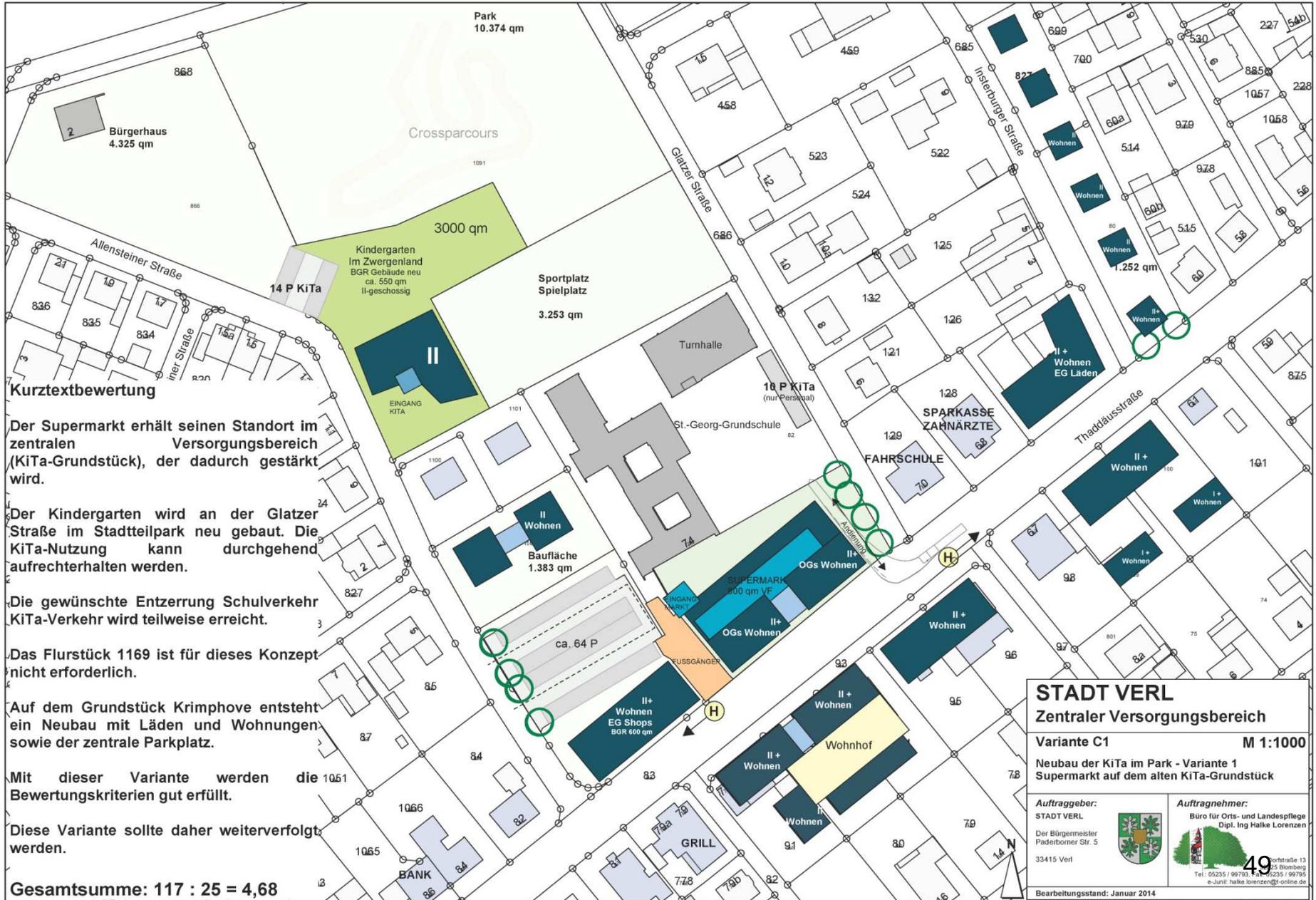
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante C 1

Neubau KiTa im Park, Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (KiTa-Grundstück), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	5	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	Der Kindergarten wird an der Glatzer Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
Zwischensumme	25	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	5	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	0	
Zwischensumme	14	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Auf dem Grundstück Krimphove entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen sowie der zentrale Parkplatz.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	5	Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.
Zwischensumme	14	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	6	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	30	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	6	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	6	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	12	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	6	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	6	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	22	
GESAMTSUMME	117	
FAKTOR 117 : 25 = 4,68		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (KiTa-Grundstück), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Glatzer Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Krimphove entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen sowie der zentrale Parkplatz.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 117 : 25 = 4,68

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C1	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 1 Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  49 Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795 e-Juni: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante C 2

Neubau KiTa im Park, Supermarkt Allensteiner Straße, Umbau alte KiTa für Seniorenwohnen

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	Der Kindergarten wird an der Allensteiner Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	5	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	25	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	3	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	6	
Zwischensumme	17	Das alte KiTa-Gebäude wird zum Wohnhaus umgebaut.
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	5	
Zwischensumme	14	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	5	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	29	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	3	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	6	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	21	
GESAMTSUMME	112	
FAKTOR 112 : 25 = 4,48		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C2	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 2 Supermarkt auf dem Grundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa für Seniorenwohnen	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  Dorfstraße 13 32555 Blomberg Tel.: 05235 / 9979-0 Fax: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

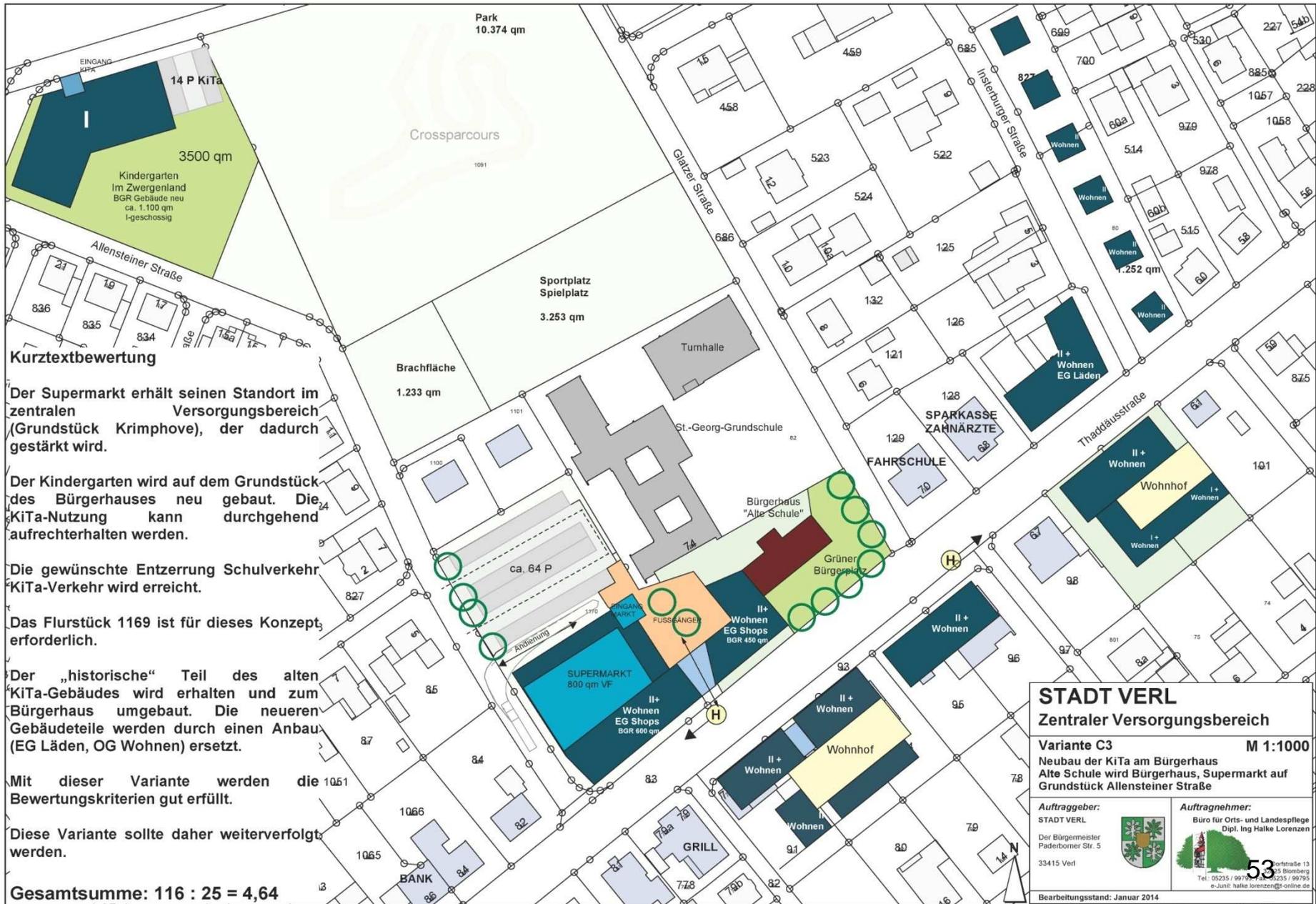
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante C 3

Neubau KiTa am Bürgerhaus, Supermarkt Allensteiner Straße, alte KiTa wird Bürgerhaus

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	6	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	27	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	4	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	4	
Zwischensumme	16	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch einen Anbau (EG Läden, OG Wohnen) ersetzt.
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	5	
3.3 Öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	5	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.
Zwischensumme	15	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	5	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	6	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	31	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	3	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	6	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	21	
GESAMTSUMME	116	
FAKTOR 116 : 25 = 4,64		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante C 3-1

Neubau KiTa am Bürgerhaus, Supermarkt Allensteiner Straße, alte KiTa wird Bürgerhaus (Solitär)

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	5	
Zwischensumme	28	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht.
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	5	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschoszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	5	
Zwischensumme	19	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein frei stehendes Wohnhaus (EG Läden) ersetzt (städtebaulich besser als Variante 3).
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen	5	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	6	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	5	
Zwischensumme	16	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	5	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	6	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	31	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	7	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	21	
GESAMTSUMME	122	
FAKTOR 122 : 25 = 4,88		

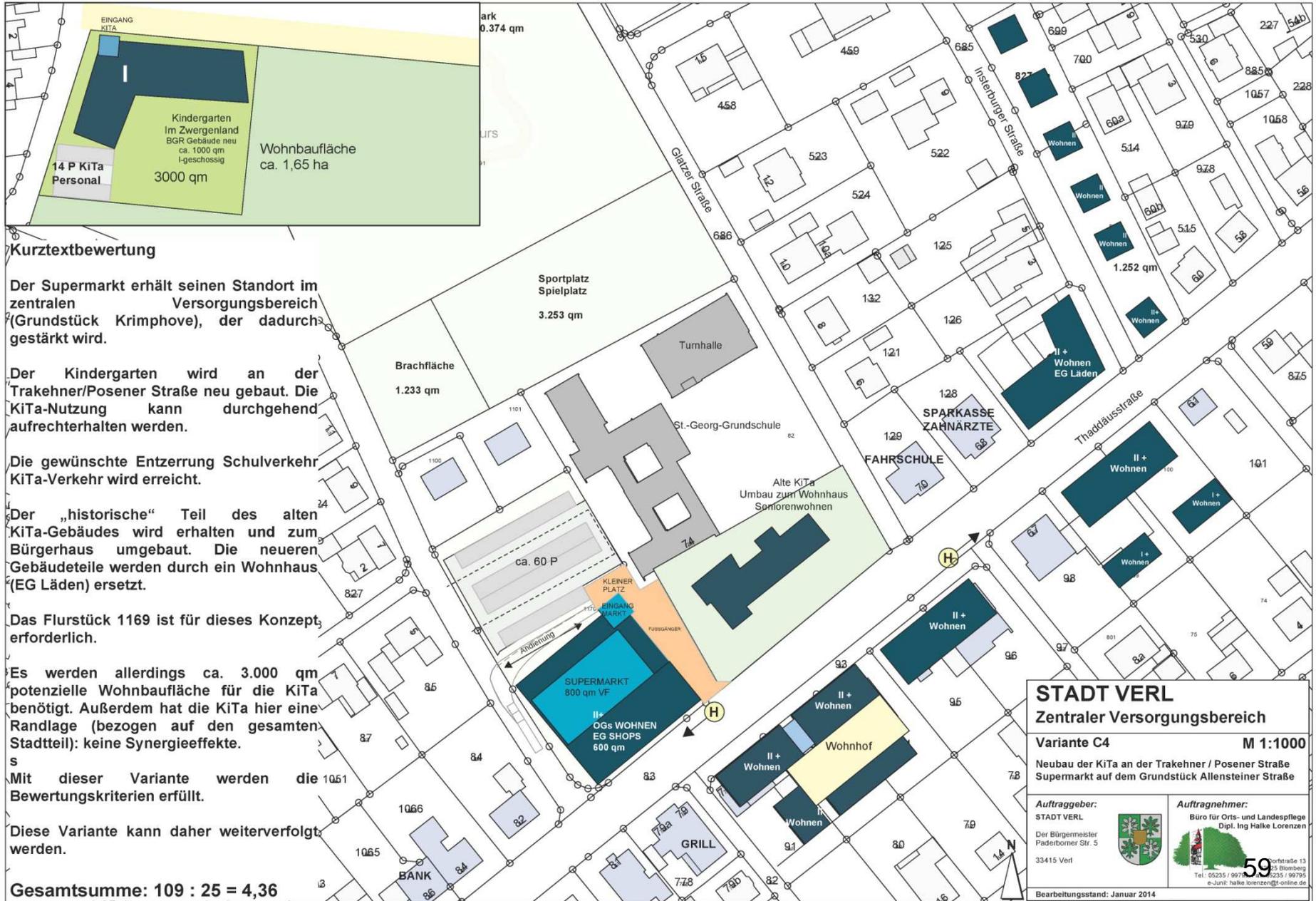
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante C 4

Neubau KiTa Trakehner/Posener Str., Supermarkt Allensteiner Straße, alte KiTa wird Wohnhaus

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	4	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	3	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	6	Der Kindergarten wird an der Trakehner/Posener Straße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	4	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	5	
Zwischensumme	22	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird erreicht.
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	3	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	4	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein Wohnhaus (EG Läden) ersetzt.
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	6	
Zwischensumme	17	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	5	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 Öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	Es werden allerdings ca. 3.000 qm potenzielle Wohnbaufläche für die KiTa benötigt. Außerdem hat die KiTa hier eine Randlage (bezogen auf den gesamten Stadtteil): keine Synergieeffekte.
Zwischensumme	13	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien erfüllt.
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	6	Diese Variante kann daher weiterverfolgt werden.
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	30	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	3	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	0	
Zwischensumme	6	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	6	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	21	
GESAMTSUMME	109	
FAKTOR 109 : 25 = 4,36		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Trakehner/Posener Straße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein Wohnhaus (EG Läden) ersetzt.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Es werden allerdings ca. 3.000 qm potenzielle Wohnbaufläche für die KiTa benötigt. Außerdem hat die KiTa hier eine Randlage (bezogen auf den gesamten Stadtteil): keine Synergieeffekte.

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien erfüllt.

Diese Variante kann daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $109 : 25 = 4,36$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C4	M 1:1000
Neubau der KiTa an der Trakehner / Posener Straße Supermarkt auf dem Grundstück Allensteiner Straße	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  59 Tel.: 05235 / 9979-11 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante D 1

Erhalt / Ausbau alte KiTa, Supermarkt weit außerhalb des Zentrums an der Sürenheider Straße

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	1	Der Supermarkt erhält seinen Standort an der Sürenheider Straße. Die gewünschte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird damit entscheidend erschwert.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	2	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	4	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	2	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	13	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	6	
Zwischensumme	19	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	2	Das Krimphove-Grundstück wird mit einem Wohnhaus (EG Ladennutzung) bebaut.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	10	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	3	
Zwischensumme	25	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	Mit dieser Variante wird das Hauptziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erreicht. Ohne den „Magneten“ Supermarkt sind kleine Einzeläden auf die Dauer wirtschaftlich nicht tragfähig.
5.2 Minimierung der Umbaukosten	3	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	5	
Zwischensumme	11	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	4	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergarten-nutzung	3	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	17	
GESAMTSUMME	95	
FAKTOR 95 : 25 = 3,80		

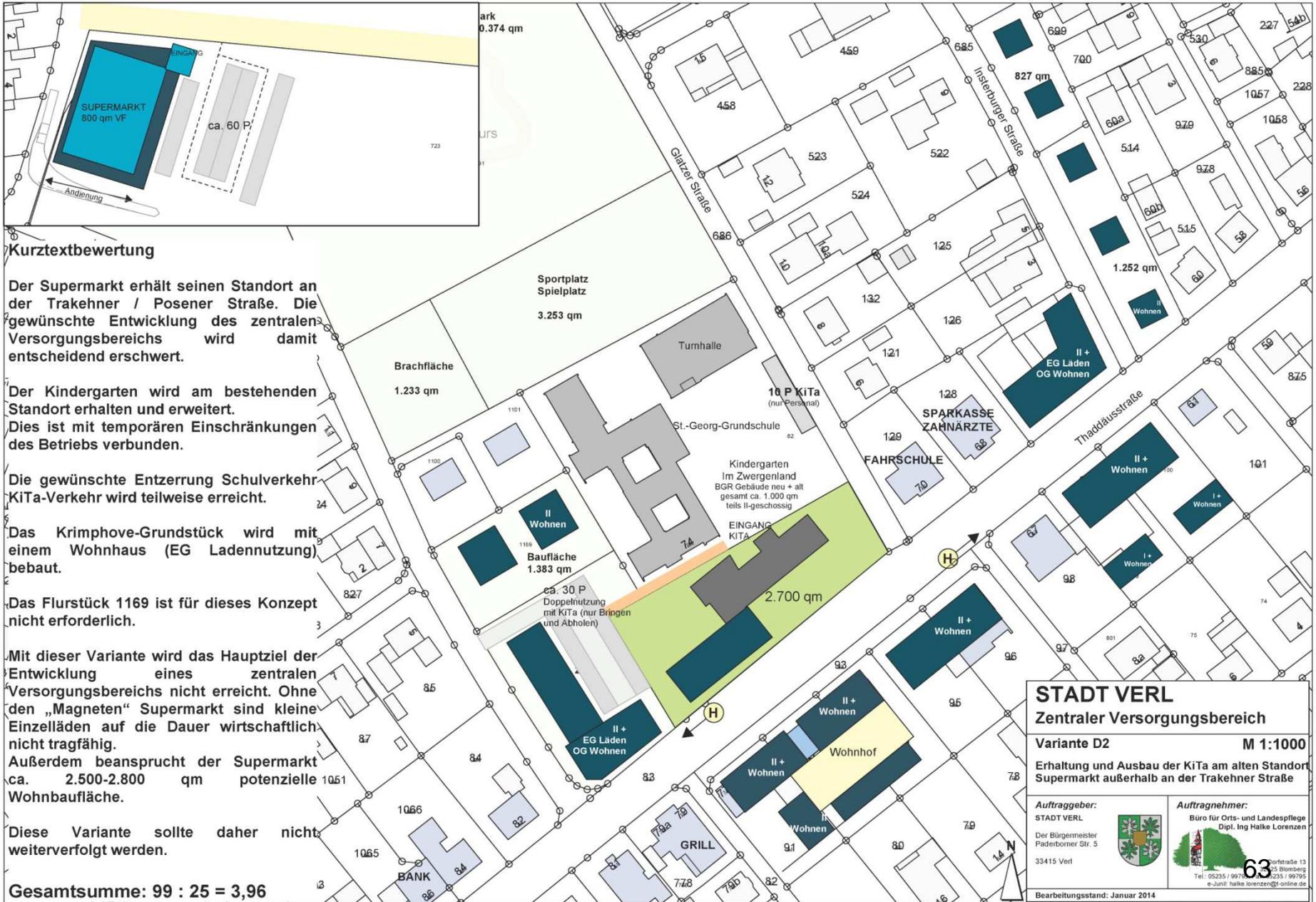
Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante D 2

Erhalt / Ausbau alte KiTa, Supermarkt weit außerhalb des Zentrums an der Trakehner Straße

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und -nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	1	Der Supermarkt erhält seinen Standort an der Trakehner / Posener Straße. Die gewünschte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird damit entscheidend erschwert.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	2	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	4	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	2	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	13	Der Kindergarten wird am besten Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	6	
Zwischensumme	19	Das Krimphove-Grundstück wird mit einem Wohnhaus (EG Ladennutzung) bebaut.
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	2	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	10	Mit dieser Variante wird das Hauptziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erreicht. Ohne den „Magneten“ Supermarkt sind kleine Einzelläden auf die Dauer wirtschaftlich nicht tragfähig. Außerdem beansprucht der Supermarkt ca. 2.500-2.800 qm potenzielle Wohnbaufläche.
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	3	
Zwischensumme	25	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	6	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	3	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	5	
Zwischensumme	14	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	3	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	18	
GESAMTSUMME	99	
FAKTOR 99 : 25 = 3,96		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort an der Trakehner / Posener Straße. Die gewünschte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird damit entscheidend erschwert.

Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.

Das Krimphove-Grundstück wird mit einem Wohnhaus (EG Ladennutzung) bebaut.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Mit dieser Variante wird das Hauptziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erreicht. Ohne den „Magneten“ Supermarkt sind kleine Einzelläden auf die Dauer wirtschaftlich nicht tragfähig. Außerdem beansprucht der Supermarkt ca. 2.500-2.800 qm potenzielle Wohnbaufläche.

Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 99 : 25 = 3,96

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante D2	M 1:1000
Erhaltung und Ausbau der KiTa am alten Standort Supermarkt außerhalb an der Trakehner Straße	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halk Lorenzen 63 Poststraße 13 51515 Bönenberg Tel.: 05235 / 99791-2235 / 99795 e-Junk: halk.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante D 3

Erhalt / Ausbau alte KiTa, Supermarkt außerhalb des Zentrums an der Posener Straße

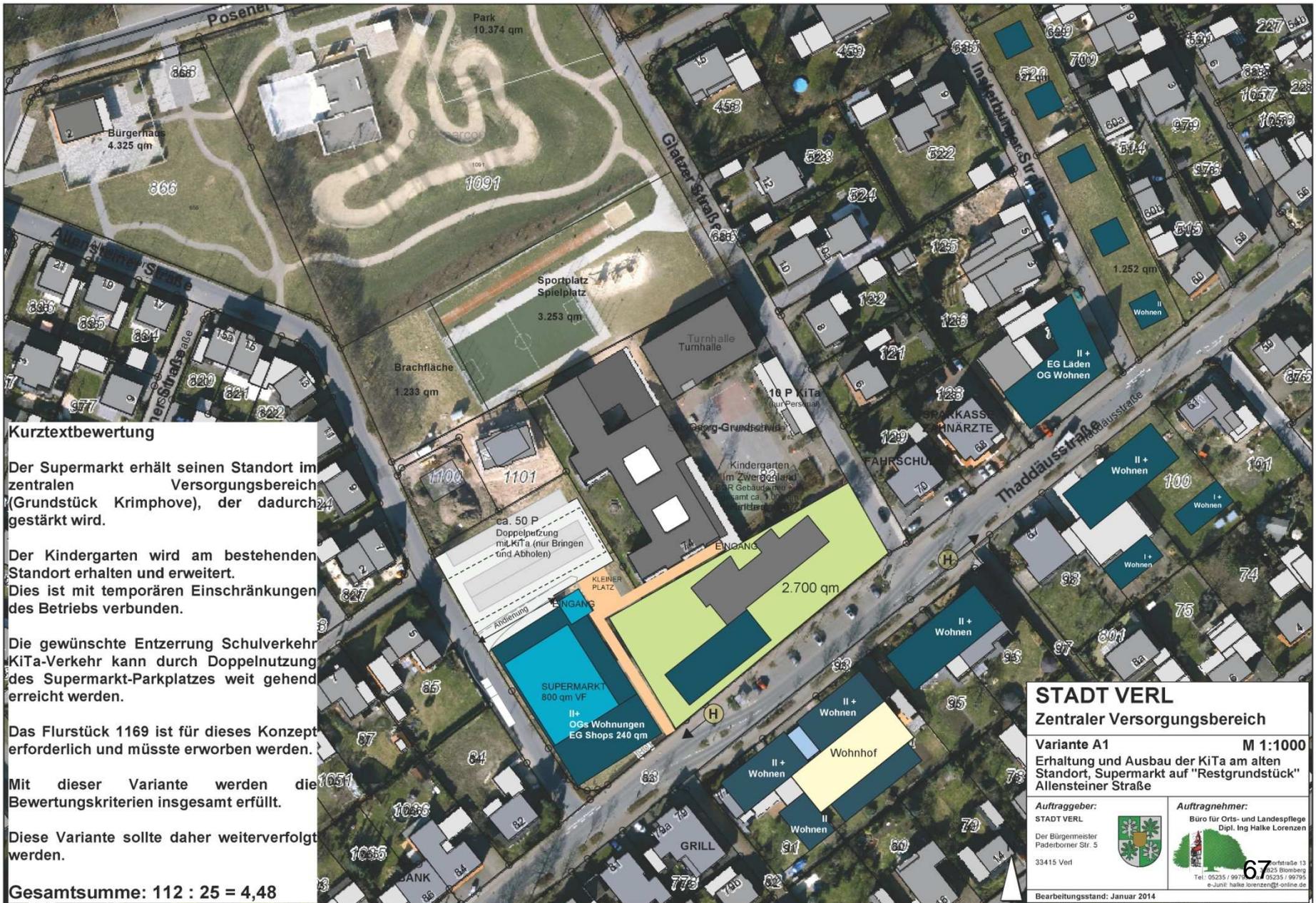
Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	1	Der Supermarkt erhält seinen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die angestrebten Synergieeffekte mit den Einzelläden werden damit nicht erreicht.
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	2	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	4	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	2	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	2	
Zwischensumme	11	Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschoszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	6	
Zwischensumme	19	Das Krimphove-Grundstück wird mit einem Wohnhaus (EG Ladennutzung) bebaut.
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	2	Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	10	Mit dieser Variante wird das Hauptziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erreicht. Ohne den „Magneten“ Supermarkt sind kleine Einzelläden auf die Dauer wirtschaftlich nicht tragfähig.
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	4	Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrtgeschwindigkeiten	4	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	5	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	4	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	3	
Zwischensumme	24	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	6	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	2	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	5	
Zwischensumme	13	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	4	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung	3	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	4	
6.4 Schaffung von Baurecht	5	
Zwischensumme	16	
GESAMTSUMME	93	
FAKTOR 93 : 25 = 3,72		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen

Kriterien	A1	A2	A3	B1	B1-1	B2	B3	B3-1	C1	C2	C3	C3-1	C4	D1	D2	D3
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs	26	24	19	26	25	26	25	24	25	25	27	28	22	13	13	11
2. Besondere städtebauliche Gestaltung	17	16	15	14	12	15	18	11	14	17	16	19	17	19	19	19
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums	12	11	11	14	12	11	9	5	14	14	15	16	13	10	10	10
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens	28	19	17	28	28	29	25	25	30	29	31	31	30	25	25	24
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke	11	9	9	9	9	6	6	6	12	6	6	7	6	11	14	13
6. Zeitablauf und Organisation	18	11	10	12	10	13	9	9	22	21	21	21	21	17	18	16
Gesamt	112	90	81	112	96	100	92	80	117	112	116	122	109	95	99	93
Faktor	4,48	3,60	3,24	4,12	3,84	4,00	3,68	3,20	4,68	4,48	4,54	4,88	4,36	3,80	3,96	3,72

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes weit gehend erreicht werden.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.

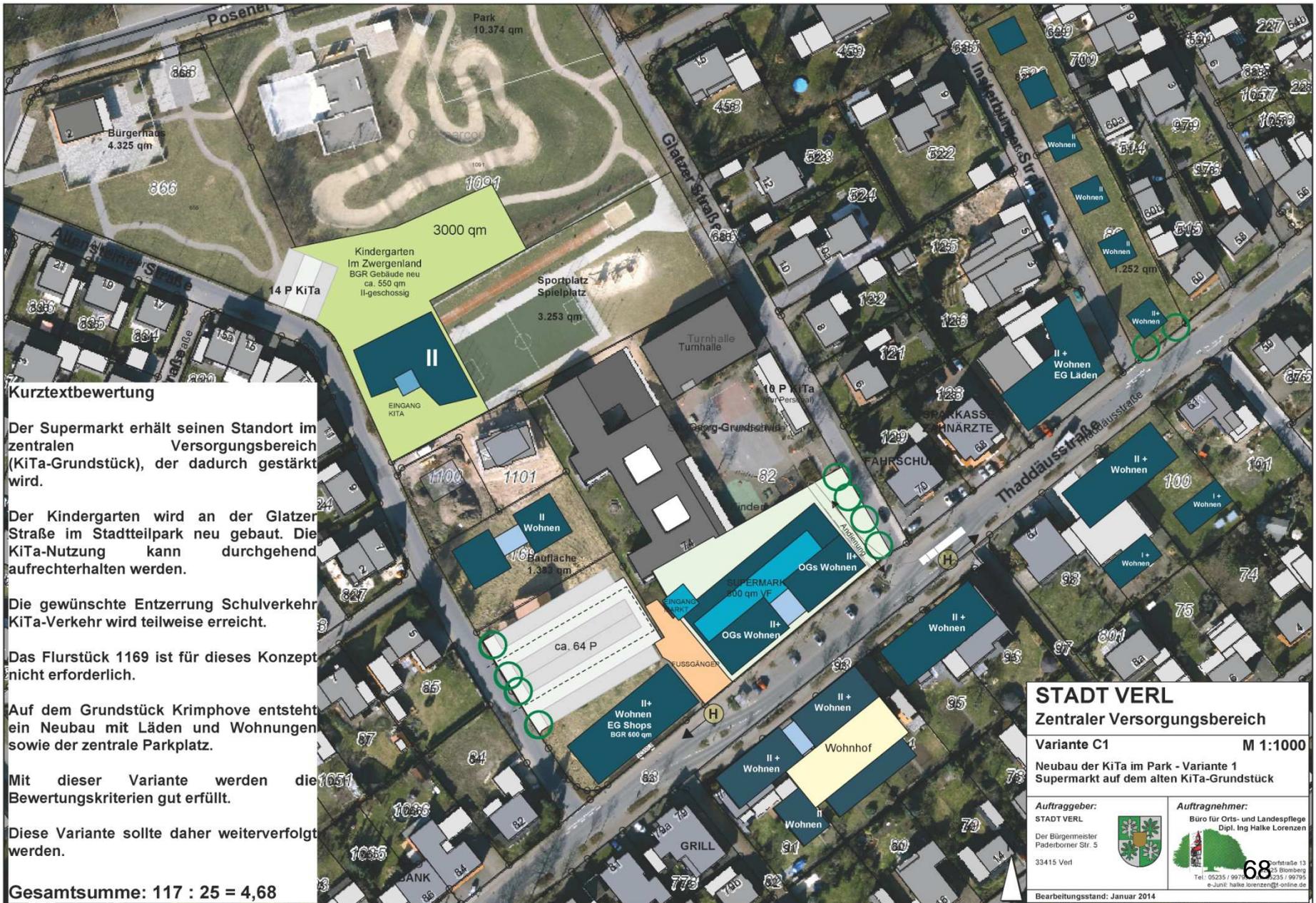
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien insgesamt erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $112 : 25 = 4,48$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante A1	M 1:1000
Erhaltung und Ausbau der KiTa am alten Standort, Supermarkt auf "Restgrundstück" Allensteiner Straße	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  67 Profestraße 13 33555 Bismberg Tel: 05235 / 99795-0, 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (KiTa-Grundstück), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Glatzer Straße im Stadtepark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Krimphove entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen sowie der zentrale Parkplatz.

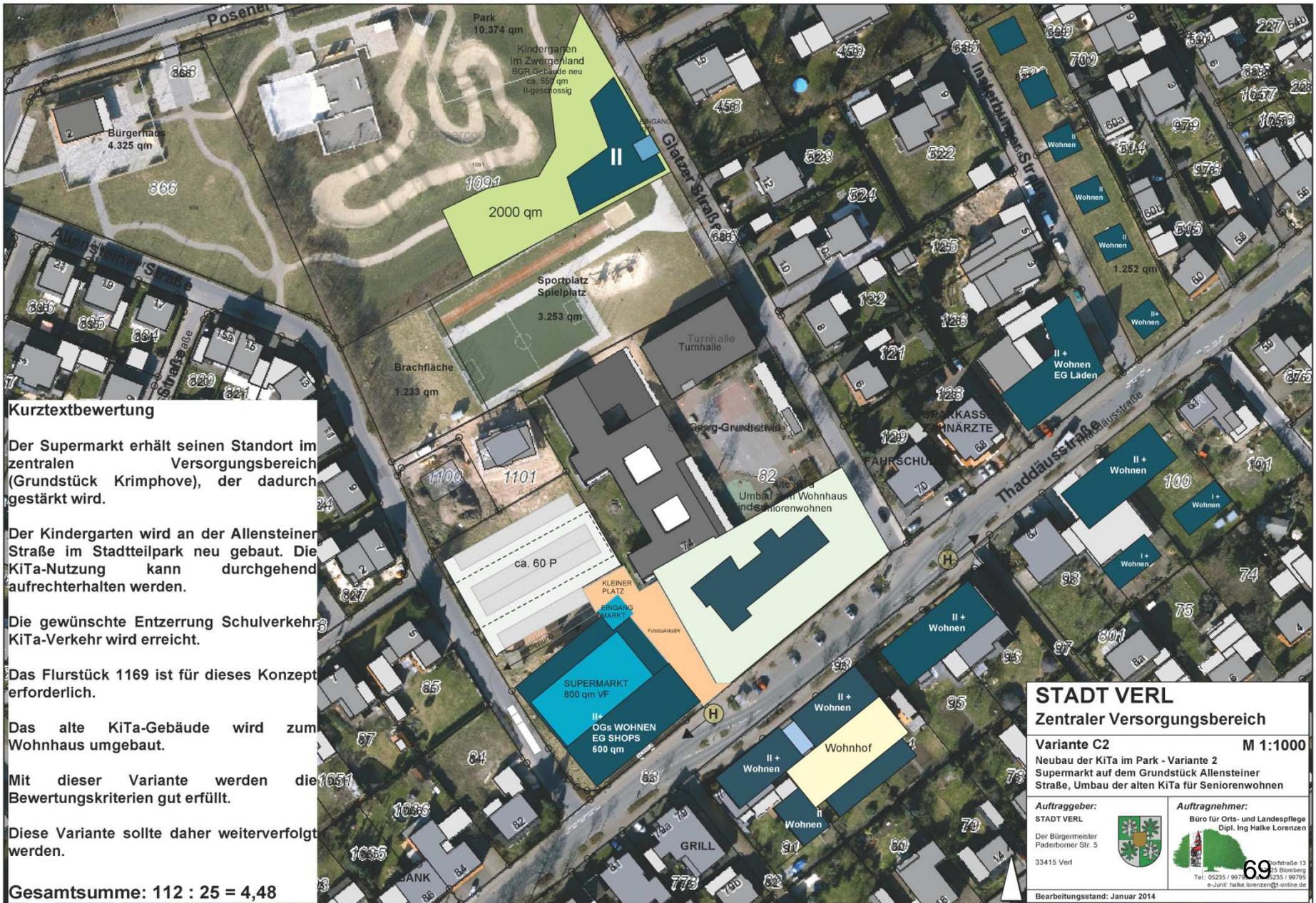
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $117 : 25 = 4,68$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C1	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 1 Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  68 Tel.: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Allensteiner Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehrs und KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Das alte KiTa-Gebäude wird zum Wohnhaus umgebaut.

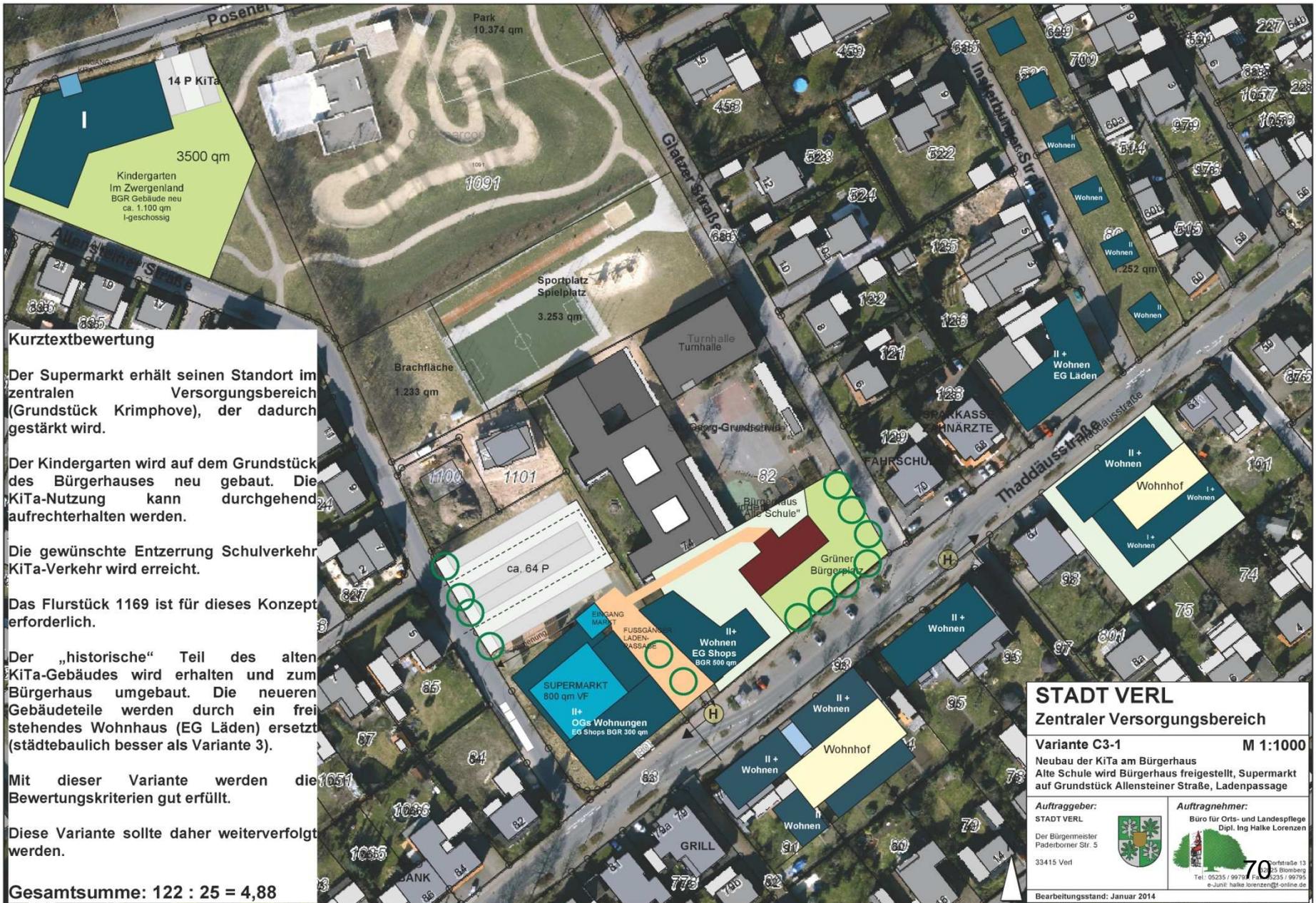
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 112 : 25 = 4,48

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C2	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 2 Supermarkt auf dem Grundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa für Seniorenwohnen	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  69 Tel.: 05235 / 99795 e-Mail: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein freistehendes Wohnhaus (EG Läden) ersetzt (städtebaulich besser als Variante 3).

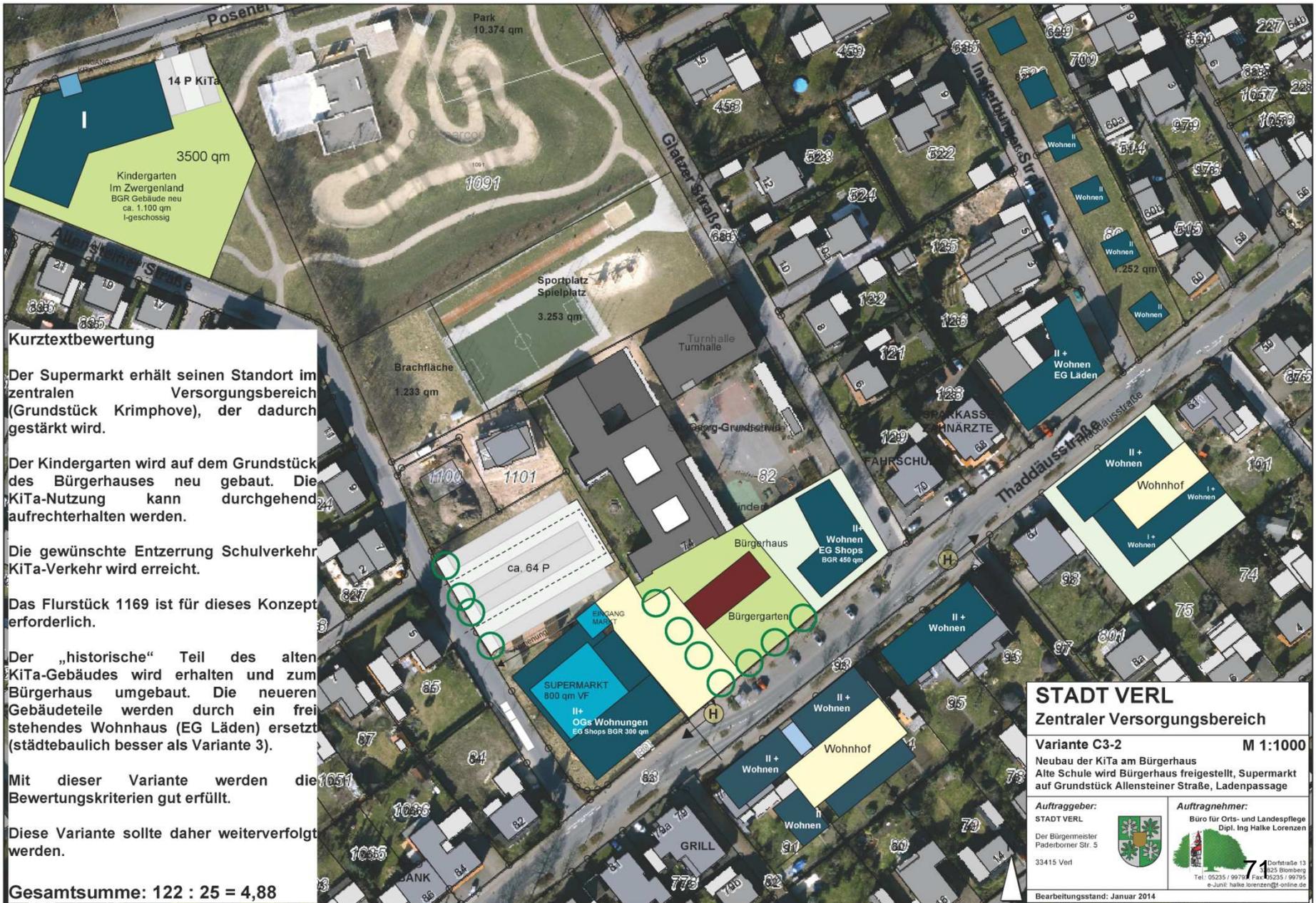
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 122 : 25 = 4,88

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C3-1	M 1:1000
Neubau der KiTa am Bürgerhaus Alte Schule wird Bürgerhaus freigestellt, Supermarkt auf Grundstück Allensteiner Straße, Ladenpassage	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  70 Tel.: 05235 / 99700 Fax: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein freistehendes Wohnhaus (EG Läden) ersetzt (städtebaulich besser als Variante 3).

Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 122 : 25 = 4,88

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C3-2	M 1:1000
Neubau der KiTa am Bürgerhaus Alte Schule wird Bürgerhaus freigestellt, Supermarkt auf Grundstück Allensteiner Straße, Ladenpassage	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  71 Dorfstraße 13 33555 Blomberg Tel.: 05235 / 99700 Fax: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Verkehr - Entwicklungspotentiale Thaddäusstrasse

Verkehrsbelastung und Fahrgeschwindigkeiten

- Die wöchentliche Kfz-Belastung der Thaddäusstraße beträgt nach der Zählung / Geschwindigkeitsmessung vom 06.06.2011 – 14.06.2011 insgesamt 32.863 Fahrzeuge.
- Daraus ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Belastung von ca. 4.700 Kfz/d.
- Die Belastung in der Spitzenstunde liegt demnach bei ca. 470-500 Kfz/h.
- Die Geschwindigkeitsmessungen in Höhe der Grundschule (Tempo 30) ergaben eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 35 km/h und eine 85%-Geschwindigkeit von 44 km/h. Beide Werte sind für einen Tempo 30-Bereich zu hoch.

Straßentyp nach RASt 06

Die Straße entspricht nach räumlichem Bild, Gebäudenutzung und Belastung insgesamt dem Typ der „Örtlichen Einfahrtsstraße“.

Der zentrale Bereich, um dessen Entwicklung es hier geht, hat dagegen eher den Charakter einer „örtlichen Geschäftsstraße“, der noch verstärkt werden soll, mit folgenden Merkmalen (RASt 06):

- Erschließungsstraße
- Lage im Stadtteilzentrum
- Geschäftsbesatz; dazu kommen hier noch die wichtigen öffentlichen Einrichtungen: Kindergarten, Schule, Bürgerhaus...
- Unterschiedliche Straßenraumbreiten
- Länge ca. 300-600 m
- Verkehrsstärke ab 400 Kfz/h
- Besondere Nutzungsansprüche: Fußgängerlängs- und –Querverkehr; Parken, Liefern und Laden; Buslinie mit Haltestelle

Daraus ergeben sich folgende typische Randbedingungen, Anforderungen und Hinweise:

- Bereitstellung ausreichender Seitenraumflächen (Fußgänger – auch Aufenthalt- , Warenpräsentation, Außengastronomie usw.) mit entsprechend abgestimmter Gestaltung
- Gewährleistung linearer Überquerbarkeit der Fahrbahn; dazu sind angemessen niedrige Fahrgeschwindigkeiten sowie der Sichtkontakt Fußgänger-Autofahrer sicherzustellen; Mittelinseln als Querungshilfen bei beidseitiger Anordnung von Stellplätzen.
- Baumpflanzungen sind wünschenswert.
- Radfahrer auf der Fahrbahn, ggf. mit Schutzstreifen

ENTWURFSANSATZ FÜR DEN STRASSENRAUM DER THADDÄUSSTRASSE

FUSSGÄNGER

Der Raum der Thaddäusstraße soll insgesamt zu einem attraktiven „Straßenplatz“ entwickelt werden. Auch bei Erhaltung des Trennprinzips (Abgrenzung einer Fahrbahn) kann eine einheitliche, hochwertige Gestaltung für den gesamten Straßenraum realisiert werden. Dadurch wird auch die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sicherheit der Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) erhöht.

RADFAHRER

Die Verkehrssituation ermöglicht eine konfliktfreie Führung des Radfahrers auf der Fahrbahn. Einzige Voraussetzung dafür ist das rücksichtsvolle Verhalten aller Verkehrsteilnehmer. Dementsprechend sollte die jetzige Führung (zu schmaler Radweg neben zu schmalen Gehweg) überprüft und diskutiert werden.

KFZ-VERKEHR

Fahren

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit muss eine verträgliche Kfz-Fahrgeschwindigkeit sichergestellt werden. Durch Beibehaltung der Tempo 30-Regelung und entsprechende Gestaltung des Straßenraums (Betonung der Aufenthalts- gegenüber der Verkehrsfunktion) soll dies erreicht werden.

Die konfliktreiche Überlagerung von Schul- und KiTa-Verkehr (v. a. morgens) soll durch Verlegung des Kindergartens bzw. durch Bereitstellung geeigneter Halteplätze (z. B. Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes) entschärft werden.

Bei einem Supermarkt mit 800 qm Verkaufsfläche ist mit ca. 350-450 Kunden-Kfz täglich zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen verteilt sich über den Tag, mit Schwerpunkten am Freitag Nachmittag und Samstag. Wie vergleichbare Situationen zeigen, ist eine gravierende zusätzliche Belastung durch „Einkaufsverkehr“ nicht zu erwarten.

Parken

Mit dem Bau des zentralen Supermarkt-Parkplatzes (ca. 50-60 P) ergibt sich die Möglichkeit, Straßenparkplätze zugunsten von qualitätvollen Aufenthaltsflächen zurückzunehmen. Die Stellplatzbilanz wird daraufhin geprüft. Der Parkplatz muss sich stadträumlich gut einfügen und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden.

ÖPNV

Bus

Die derzeitige Kap-Haltestelle soll erhalten bleiben. Eine Verschiebung im Zusammenhang mit dem straßenräumlichen Gesamtentwurf ist möglich mit dem Ziel, die Haltestellen- bereiche zu attraktiven Platzflächen zu entwickeln. Dabei können auch die dringend benötigten Warteflächen geschaffen werden, vor allem für die vielen Schüler, die mit dem Bus fahren.

Schulbus

Überprüft wird, ob die Schulbus-Haltestelle in die Thaddäusstraße verlegt werden kann (Sicherheit für Schüler, Platzbedarf für Bus)

FAZIT

Diese Entwurfsansätze lassen sich mit allen empfohlenen Entwicklungsalternativen vereinbaren. Die Thaddäusstraße hat zwischen der Allensteiner und der Glatzer Straße eine Breite von ca. 20,50 m und bietet damit ausreichend Platz für alle benötigten und gewünschten Nutzungen.

Zwei bis drei unterschiedliche Entwicklungsalternativen sollen konkreter durchgearbeitet werden, auch mit beispielhaften Konzeptentwürfen für den Raum der Thaddäusstraße.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes



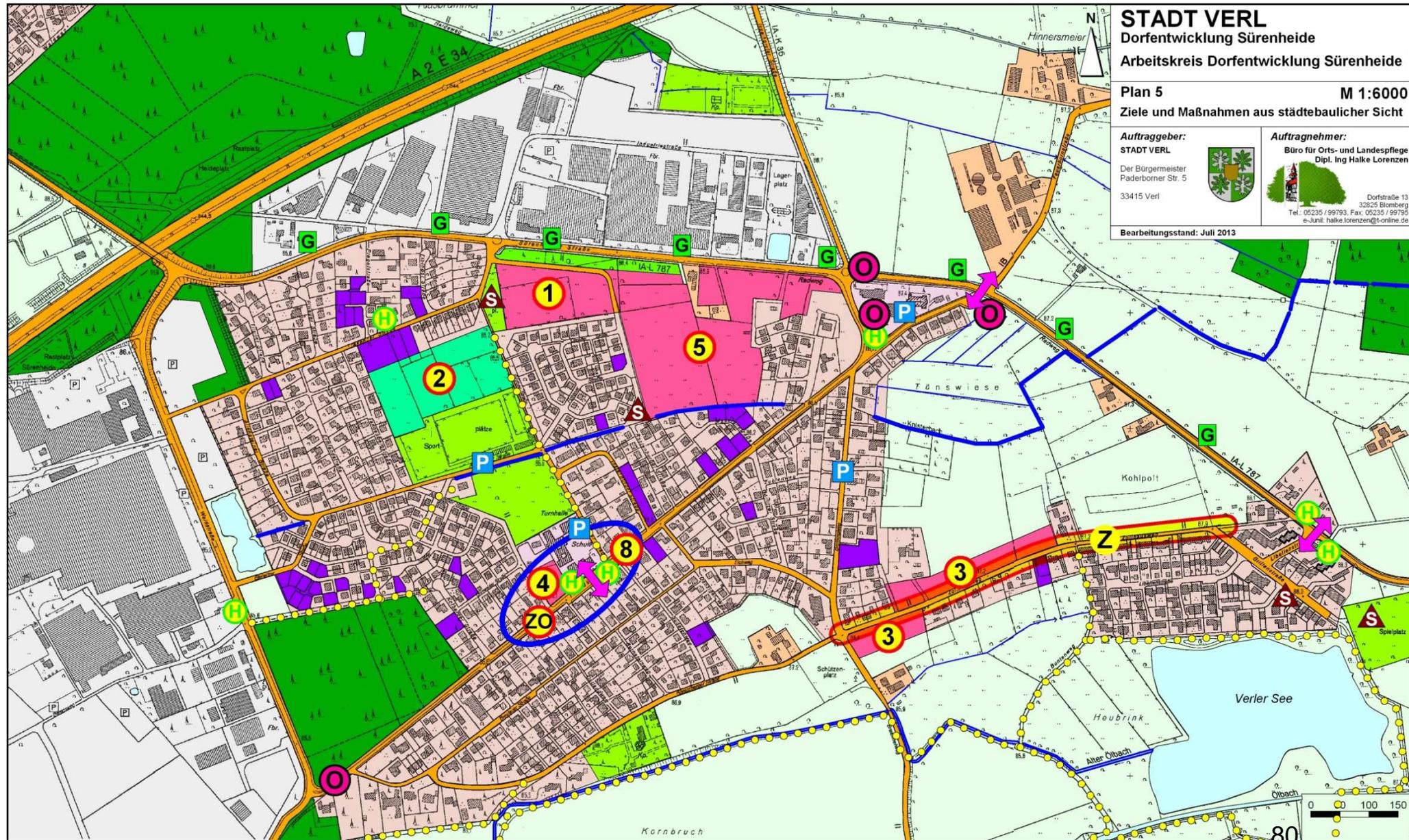
Zentraler Versorgungsbereich:

- kann sich ergeben durch die Bauleitplanung
- durch eine Städtebauliche Konzeption
- oder durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse

Untersuchung Phase

3

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
 Dorfwentwicklung Sürenheide
 Arbeitskreis Dorfwentwicklung Sürenheide

Plan 5 **M 1:6000**

Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht

Auftraggeber:
 STADT VERL
 Der Bürgermeister
 Paderborner Str. 5
 33415 Verl

Auftragnehmer:
 Büro für Orts- und Landespflege
 Dipl. Ing Halke Lorenzen

Bearbeitungsstand: Juli 2013

Dorfstraße 13
 33235 Blomberg
 Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
 e-Junit: halke.lorenzen@t-online.de

Siedlungsentwicklungspotential

• Baulücken	50 Grundstücke x 3,5 EW	= 175 EW
• Zollhausweg	15 Grundstücke x 3,5 EW	= 52 EW
• Trainingsplatz	17 Grundstücke x 3,5 EW	= 60 EW
• GEP	90 Grundst. (7,5 ha) x 3,5 EW	= 350 EW
Gesamt		637 EW

Einwohnerzahlentwicklung

	1996	2015 GEP	2013
Stadt Verl	22.318 EW	24.054 EW	25.500 EW
Sürenheide	2.600 EW		3.597 EW
Potentialwachstum Sürenheide	von 3.597 auf ca. 4.000 EW und mehr		

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Vorhanden

- Grundschule
- Kindergarten
- Freizeit-Erholungsgebiet
- Nahversorger
(Lebensmittelgeschäft)
- Bistro
- Friseur
- Sparkasse
- Fahrschule
- Schneiderei
- Zahnarzt
- Zahntechnisches Labor
- Wohnen



Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Funktionale Kriterien: Potentiale

- Erweiterung des Kindergartens
- größere Nahversorger
- Shops / Bäcker / Cafe
- Bistro
- Blumen
- Volksbank
- Versicherung
- Praktischer Arzt
- Apotheken-Dienst
- Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen
- Generationenübergreifendes Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Städtebauliche Kriterien: Vorhanden:

- Bebauungsstruktur (heterogen)
- Verkehrsstruktur (ÖPNV, Durchgangs-, Erschließungsverkehr, Zielverkehrsflächen, öffentliche Einrichtungen)
- Gestaltung der öffentliche Straßenräume (parkende Autos, unklare Raumbildung)
- geringe Aufenthaltsqualität

Planungsaufgabe Ortsmitte

Durch Arrondierung der Siedlungsflächen und Nutzung freier Grundstücke soll und kann die Einwohnerzahl in Sürenheide deutlich zunehmen. Auch in Hinblick darauf muss die Ortsmitte in ihrer Bedeutung als Versorgungsstandort und „gesellschaftlicher Mittelpunkt“ gestärkt und langfristig gesichert werden.

Potenziale

Die Versorgungssituation in der Ortsmitte von Sürenheide ist aufgrund einiger Geschäftsaufgaben gefährdet. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, einen Lebensmittel-Nahversorger anzusiedeln, der auch weitere Versorgungsangebote anziehen kann („Magnetwirkung“).

Der bestehende Kindergarten muss, auch in Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in der Nachbarschaft, erweitert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Ortsmitte ist ein geeigneter Standort, um bisher fehlende kompakte und barrierearme Wohnformen (Seniorenwohnen) zu realisieren.

Da größere (bebaute und unbebaute) Grundstücke im Besitz der Stadt Verl sind, besteht die Möglichkeit, diese Ansätze zu koordinieren und als Gesamtkonzept umzusetzen.

Planungsüberziel:

Entwicklung und langfristige Sicherung eines attraktiven und charakteristischen zentralen Versorgungsbereichs für Sürenheide

Flächenbedarfsanalyse für den zentralen Versorgungsbereich

KiTa „Im Zwergenland“		Brutto-Grundfläche (NF + ca. 10%)	ca. 1.150,0 qm
Netto-Nutzfläche gemäß Ausschreibung	884,0 qm	50 Parkplätze ca.	1.000,0 qm
Zzgl. Verkehrs- und Erschließungsflächen 25 %	221,0 qm	Eingang, Vorplatz, Fahrräder / Einkaufswagen ca.	200,0 qm
Nutzfläche NF gesamt	1.105,0 qm	Außenflächen gesamt	ca. 1.200,0 qm
Brutto-Grundfläche (NF + ca. 15%) (bei eingeschossiger Bauweise)	ca. 1.270,0 qm	Grundstücksfläche netto mindestens	ca. 2.300,0 qm
Außenspielgelände	1.500,0 qm	Shops / Läden	
15 Parkplätze ca.	300,0 qm	5 Shops, je 25 – 40 qm Verkaufsfläche	ca. 170,0 qm
Eingang, Vorplatz, Fahrräder / Kinderwagen ca.	200,0 qm	Nebenflächen (teils gemeinsame Nutzung)	
Außenflächen gesamt	ca. 2.000,0 qm	Lager, Personalraum, Putzraum, WC	ca. 30,0 qm
Grundstücksfläche netto mindestens	ca. 3.270,0 qm	Nutzfläche gesamt	ca. 200,0 qm
		Brutto-Grundfläche (NF + ca. 20%)	ca. 240,0 qm
Supermarkt		2 Parkplätze je Shop = 10 P	ca. 200,0 qm
Verkaufsfläche	800,0 qm	Eingänge, Vorplätze, Fahrräder	ca. 100,0 qm
Zzgl. Nebenflächen		Außenflächen gesamt	ca. 300,0 qm
Lager	ca. 200,0 qm	Grundstücksfläche netto mindestens	ca. 540,0 qm
Marktleitung, Personalraum, WC, Putzraum	ca. 50,0 qm		
Nutzfläche NF gesamt	ca. 1.050,0 qm		

- **Räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen / zentraler Versorgungsbereich in unterschiedlichen Szenarien**
- **Abwägung möglicher Standortalternativen und Gewichtung der Standortqualitäten für bestimmte Nutzungen im Sinne der Gesamtentwicklung. (alternative Standortpotentiale)**

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen

1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit
1.4 Nutzung von Synergieeffekten
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen
2 Besondere städtebauliche Gestaltung
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum

4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahr-geschwindigkeiten
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städtebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen
5.2 Minimierung der Umbaukosten
5.3 Minimierung der Neubaukosten
6. Zeitablauf und Organisation
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartennutzung
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)
6.4 Schaffung von Baurecht

Varianten A – D

Es sind 16 Varianten für den zentralen Versorgungsbereich auf der Grundlage der Planungsziele entwickelt worden, unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs, der Raumprogramme und der Standortanforderungen für die vorhandenen bzw. wünschenswerte Einrichtungen zur Entwicklung und langfristigen Sicherung eines attraktiven charakteristischen zentralen Versorgungsbereiches für Sürenheide. Bei den Varianten geht es zunächst um die schematische Darstellungen der möglichen Nutzungsstrukturen. Die Variantengruppen A-D unterscheiden sich durch folgende Kriterien, wobei weitere Variationen innerhalb der Gruppen möglich sind:

- A - Varianten: Erhaltung des Standortes - Kindergarten und Supermarkt in zentralen Bereich**
- B - Varianten: Supermarkt und Kindergarten im zentralen Bereich, wobei der Supermarkt immer auf dem Krimphove-Grundstück ist.**
- C - Varianten: Supermarkt mit seinen Synergieeffekten im zentralen Bereich auf dem Krimphove-Grundstück bzw. Kindergartenstandort und Neubau eines Kindergartens.**
- D - Varianten: Supermarkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.**

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen Variante A 1

Erhaltung / Ausbau der KiTa am alten Standort • Supermarkt an der Allensteiner Straße

Kriterien	Bewertung 0 bis +6 Punkte	Kurztext Bewertung
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs		<p>Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.</p> <p>Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.</p> <p>Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr – KiTa-Verkehr kann durch Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes weit gehend erreicht werden.</p> <p>Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich und müsste erworben werden.</p> <p>Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien insgesamt erfüllt.</p> <p>Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.</p>
1.1 Nutzungen, die das Zentrum stärken	6	
1.2 Kurze Wege, einfache Erschließung	5	
1.3 Flächengröße, Flächennutzbarkeit	5	
1.4 Nutzung von Synergieeffekten	6	
1.5 Vermeidung von Nutzungskonflikten und Emissionsbelastungen	4	
Zwischensumme	26	
2. Besondere städtebauliche Gestaltung		
2.1 Ensemblewirkung Gebäude und Freiraum	4	
2.2 Einheitlicher städtebaulicher Maßstab (Raumbildung, Kubatur, Geschosszahl)	5	
2.3 Architekturqualität der Einzelbauten	4	
2.4 Beachtung der historischen Entwicklung	4	
Zwischensumme	17	
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums		
3.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen (Warenpräsentation, Außenbewirtung)	4	
3.2 Klare und hochwertige Gestaltung der Straßenräume nach einheitlichem Konzept	4	
3.3 öffentliche / private Gebäudenutzung mit Bezug zum Stadtraum	4	
Zwischensumme	12	
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens		
4.1 Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	5	
4.2 Optimale Lage / Ausstattung der Bus-H	4	
4.3 Einhaltung angemessener Kfz-Fahrgeschwindigkeiten	5	
4.4 Entzerrung von Schul- und KiTa-Verkehr	4	
4.5 Ökonomische/platzsparende Erschließung	5	
4.6 Schaffung ausreichender Stellplätze (städttebaulich verträglich, mögl. Doppelnutzung)	5	
Zwischensumme	28	
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke		
5.1 Realisierbarkeit von Projekten ohne Zwang zum Zukauf von Flächen	3	
5.2 Minimierung der Umbaukosten	4	
5.3 Minimierung der Neubaukosten	4	
Zwischensumme	11	
6. Zeitablauf und Organisation		
6.1 Zeitnahe Realisierbarkeit von Projekten	5	
6.2 Keine Störung / Unterbrechung der Kindergartenutzung	2	
6.3 Schaffung von Planungsrecht (Bauleitplan.)	5	
6.4 Schaffung von Baurecht	6	
Zwischensumme	18	
GESAMTSUMME	112	

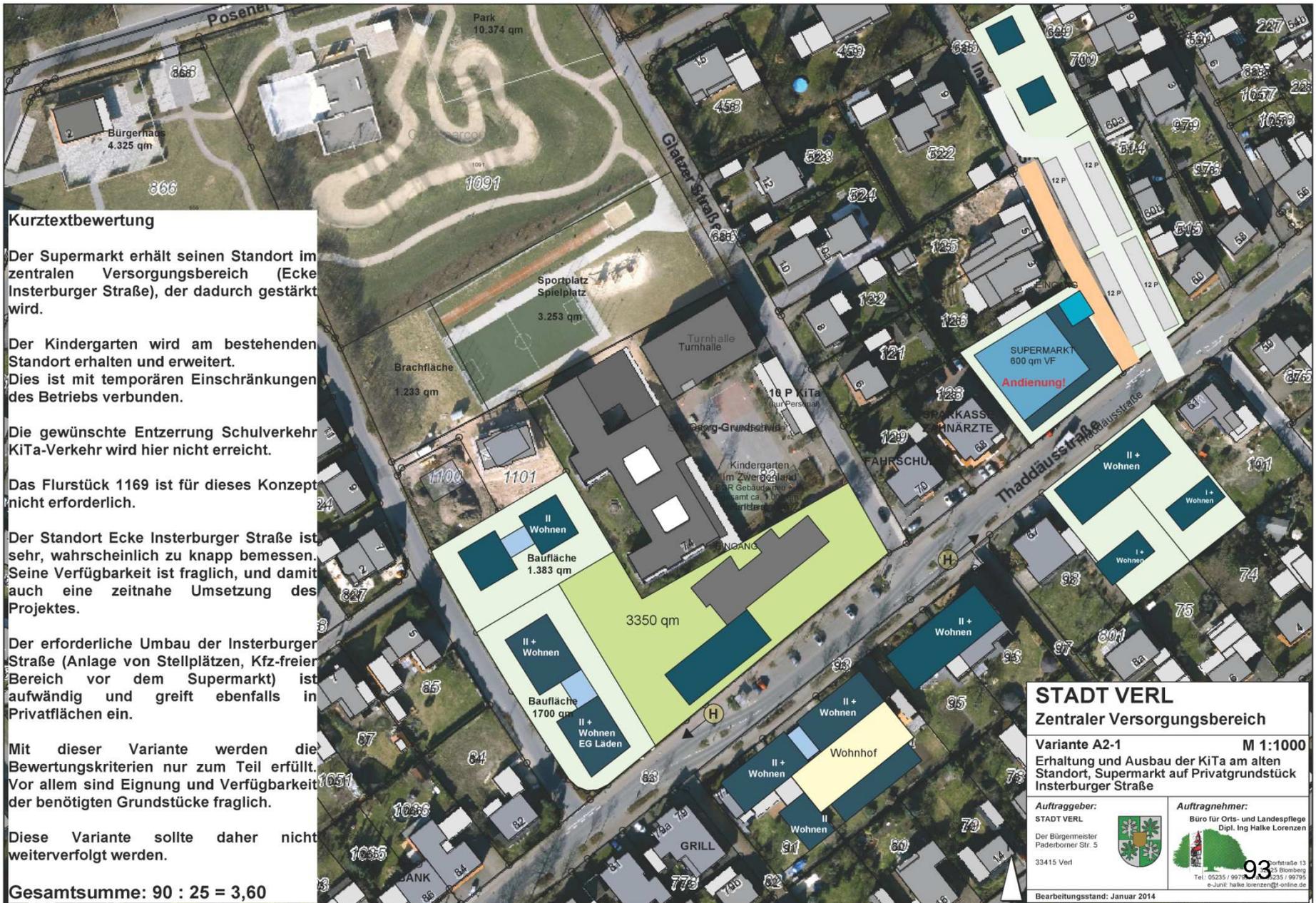
FAKTOR 112 : 25 = 4,48

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

STADT VERL - SÜRENHEIDE ZENTRALER VERSORGBEREICH Differenzierte Bewertung der Entwicklungsalternativen

Kriterien	A1	A2	A3	B1	B1-1	B2	B3	B3-1	C1	C2	C3	C3-1	C4	D1	D2	D3
1. Kombination und Zuordnung der Zentrumsfunktionen und –nutzungen: Ausstrahlung und Signalwirkung des gesamten Bereichs	26	24	19	26	25	26	25	24	25	25	27	28	22	13	13	11
2. Besondere städtebauliche Gestaltung	17	16	15	14	12	15	18	11	14	17	16	19	17	19	19	19
3. Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Stadtraums	12	11	11	14	12	11	9	5	14	14	15	16	13	10	10	10
4. Verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens	28	19	17	28	28	29	25	25	30	29	31	31	30	25	25	24
5. Wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke	11	9	9	9	9	6	6	6	12	6	6	7	6	11	14	13
6. Zeitablauf und Organisation	18	11	10	12	10	13	9	9	22	21	21	21	21	17	18	16
Gesamt	112	90	81	112	96	100	92	80	117	112	116	122	109	95	99	93
Faktor	4,48	3,60	3,24	4,12	3,84	4,00	3,68	3,20	4,68	4,48	4,54	4,88	4,36	3,80	3,96	3,72

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Ecke Insterburger Straße), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird am bestehenden Standort erhalten und erweitert. Dies ist mit temporären Einschränkungen des Betriebs verbunden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird hier nicht erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Der Standort Ecke Insterburger Straße ist sehr, wahrscheinlich zu knapp bemessen. Seine Verfügbarkeit ist fraglich, und damit auch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes.

Der erforderliche Umbau der Insterburger Straße (Anlage von Stellplätzen, Kfz-freier Bereich vor dem Supermarkt) ist aufwändig und greift ebenfalls in Privatflächen ein.

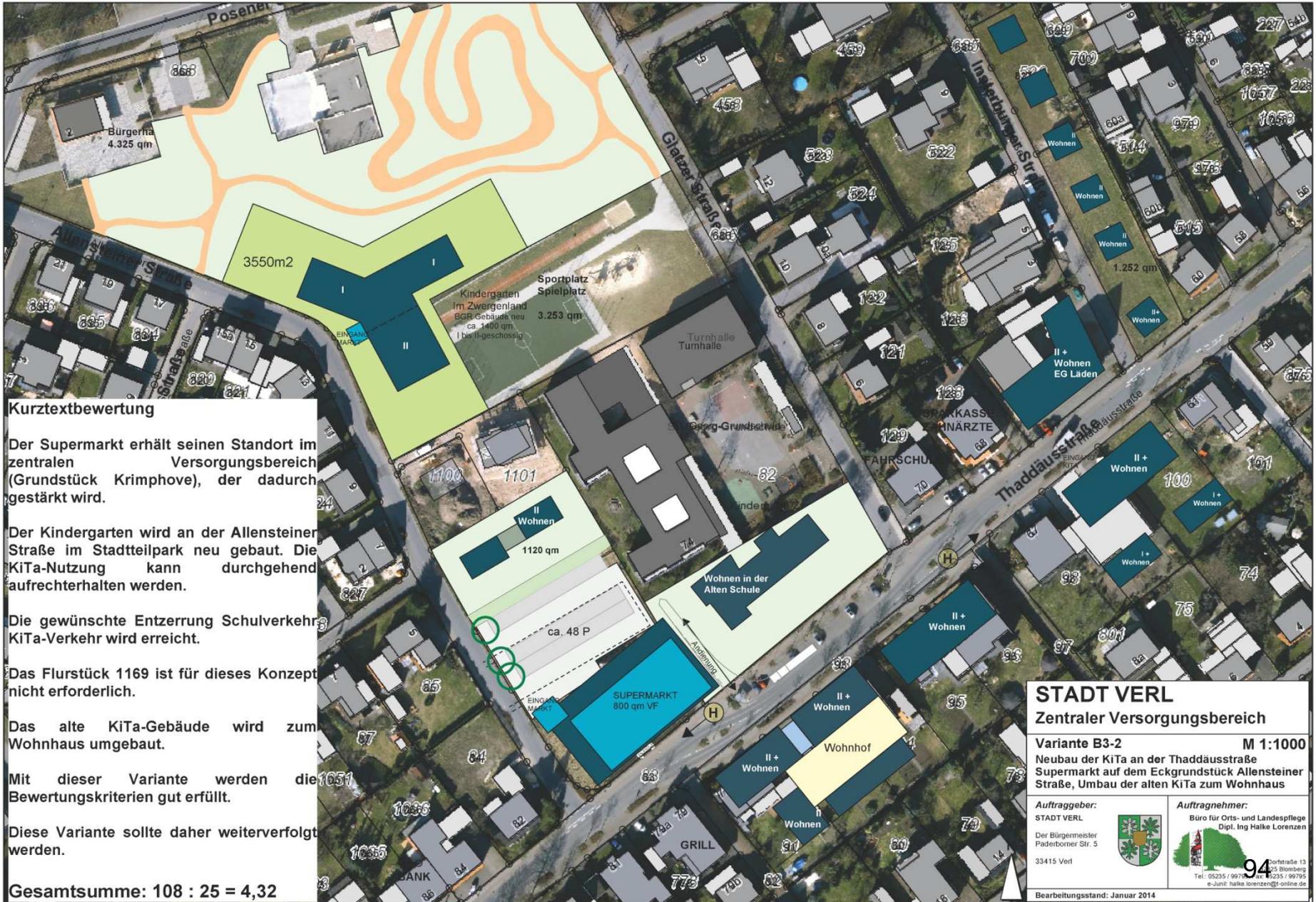
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien nur zum Teil erfüllt. Vor allem sind Eignung und Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke fraglich.

Diese Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 90 : 25 = 3,60

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante A2-1	M 1:1000
Erhaltung und Ausbau der KiTa am alten Standort, Supermarkt auf Privatgrundstück Insterburger Straße	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  Ortstraße 13 33515 Bönenberg Tel.: 05235 / 9979-0, -235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Allensteiner Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehrs und KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Das alte KiTa-Gebäude wird zum Wohnhaus umgebaut.

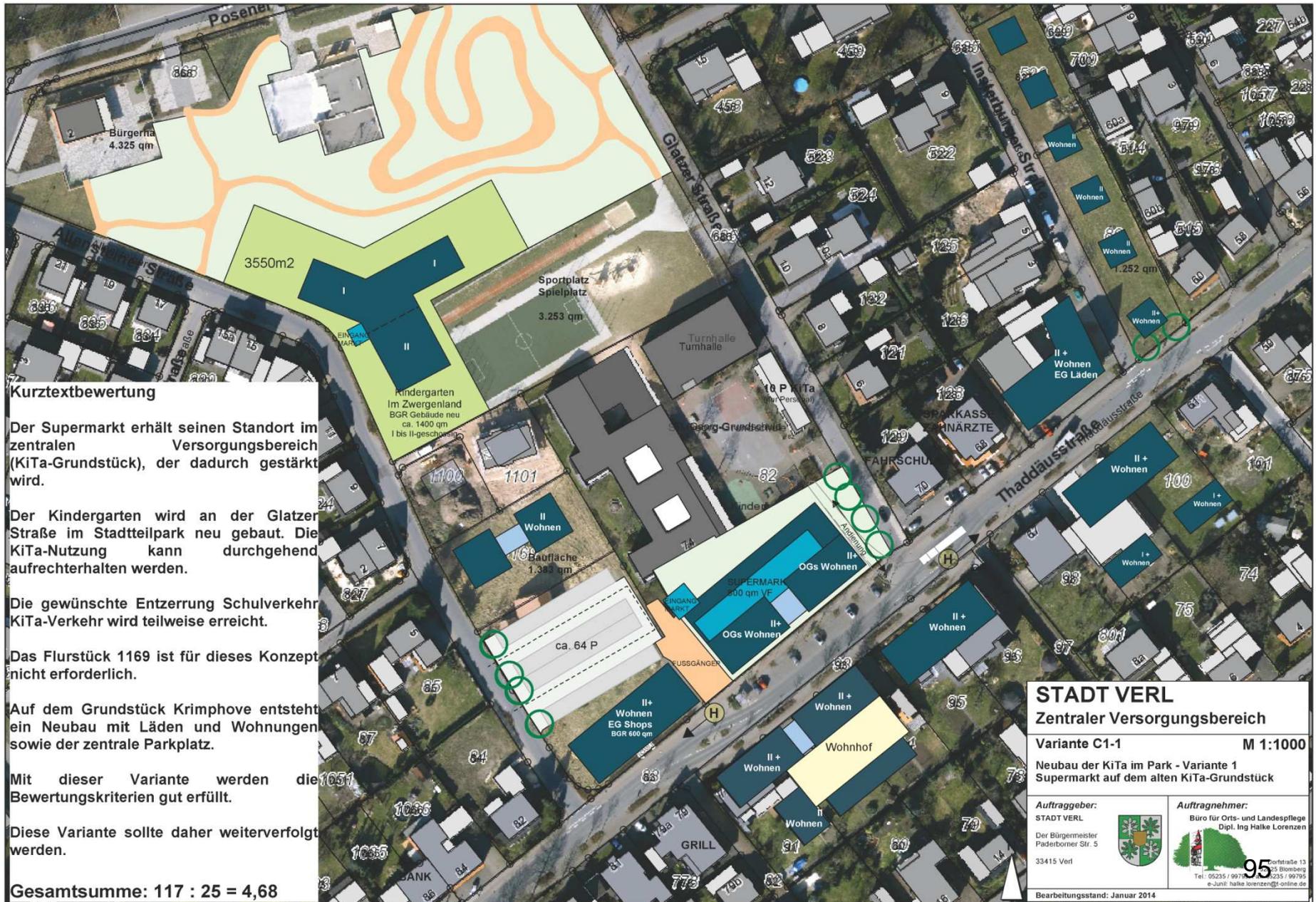
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 108 : 25 = 4,32

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante B3-2	M 1:1000
Neubau der KiTa an der Thaddäusstraße Supermarkt auf dem Eckgrundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa zum Wohnhaus	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen   94 Tel.: 05235 / 99791-10 e-Mail: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenz@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (KiTa-Grundstück), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Glatzer Straße im Stadteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird teilweise erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Krimphove entsteht ein Neubau mit Läden und Wohnungen sowie der zentrale Parkplatz.

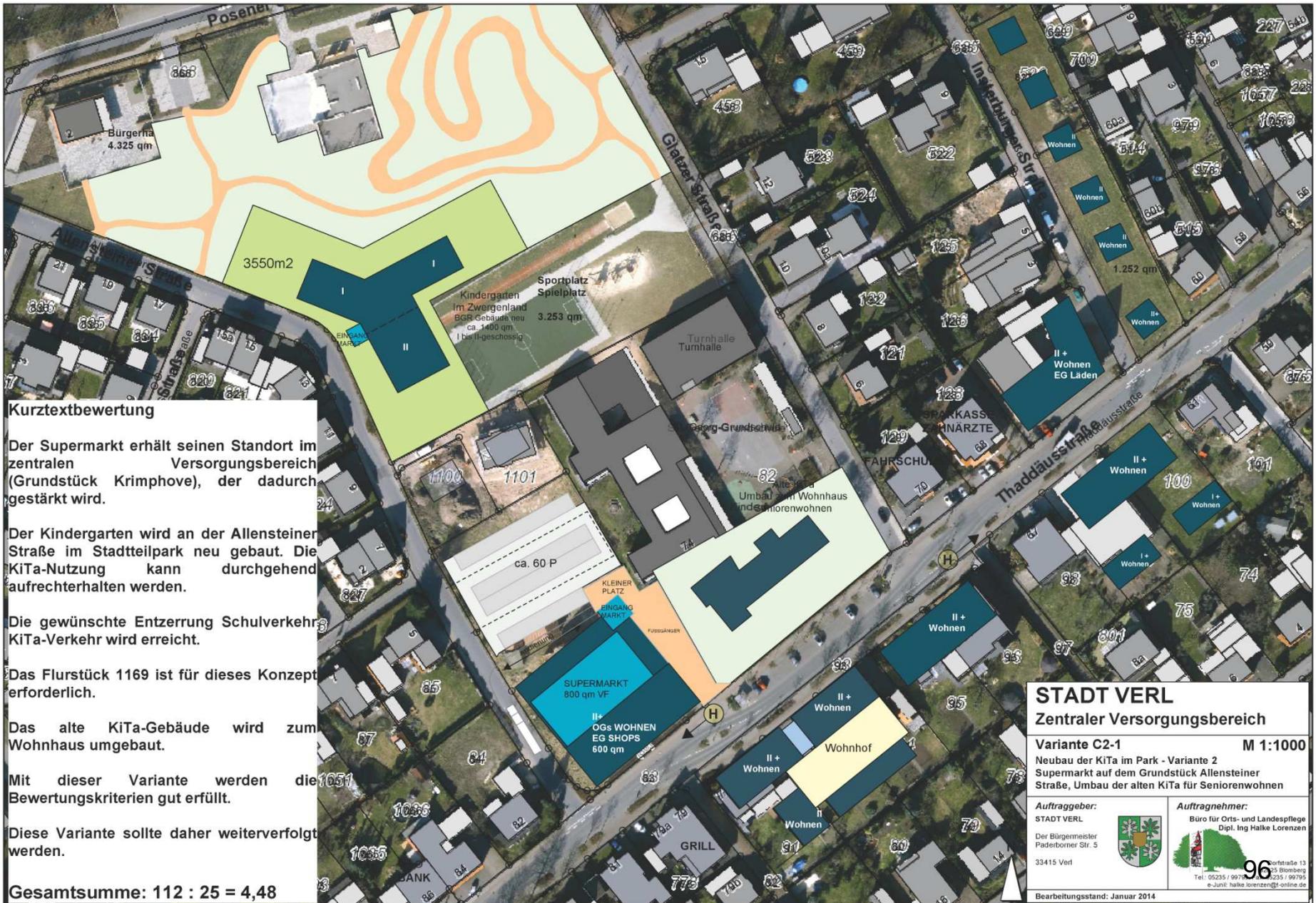
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $117 : 25 = 4,68$

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C1-1	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 1 Supermarkt auf dem alten KiTa-Grundstück	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  95 Tel.: 05235 / 99795-1, 2, 235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Allensteiner Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehrs und KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Das alte KiTa-Gebäude wird zum Wohnhaus umgebaut.

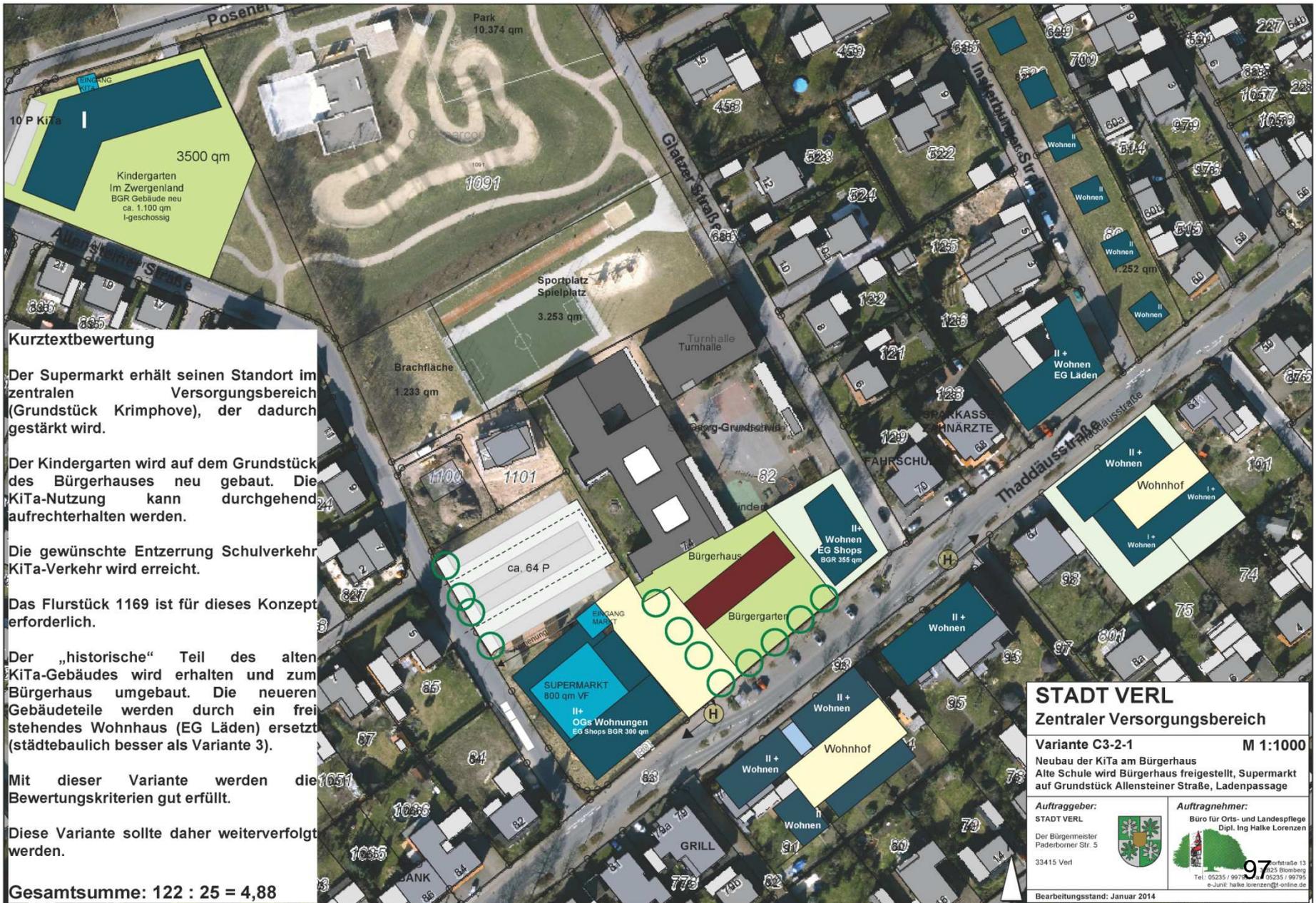
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 112 : 25 = 4,48

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C2-1	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 2	
Supermarkt auf dem Grundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa für Seniorenwohnen	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  96 Tel.: 05235 / 9979-11 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein freistehendes Wohnhaus (EG Läden) ersetzt (städtebaulich besser als Variante 3).

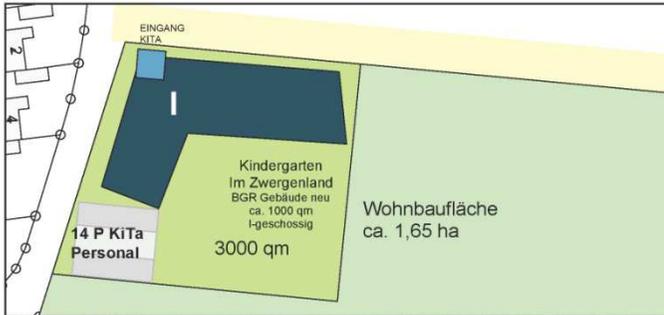
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 122 : 25 = 4,88

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C3-2-1	M 1:1000
Neubau der KiTa am Bürgerhaus Alte Schule wird Bürgerhaus freigestellt, Supermarkt auf Grundstück Allensteiner Straße, Ladenpassage	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  Profestraße 13 33555 Bönenberg Tel.: 05235 / 99795-0, -1, -2, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Trakehner/Posener Straße neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein Wohnhaus (EG Läden) ersetzt.

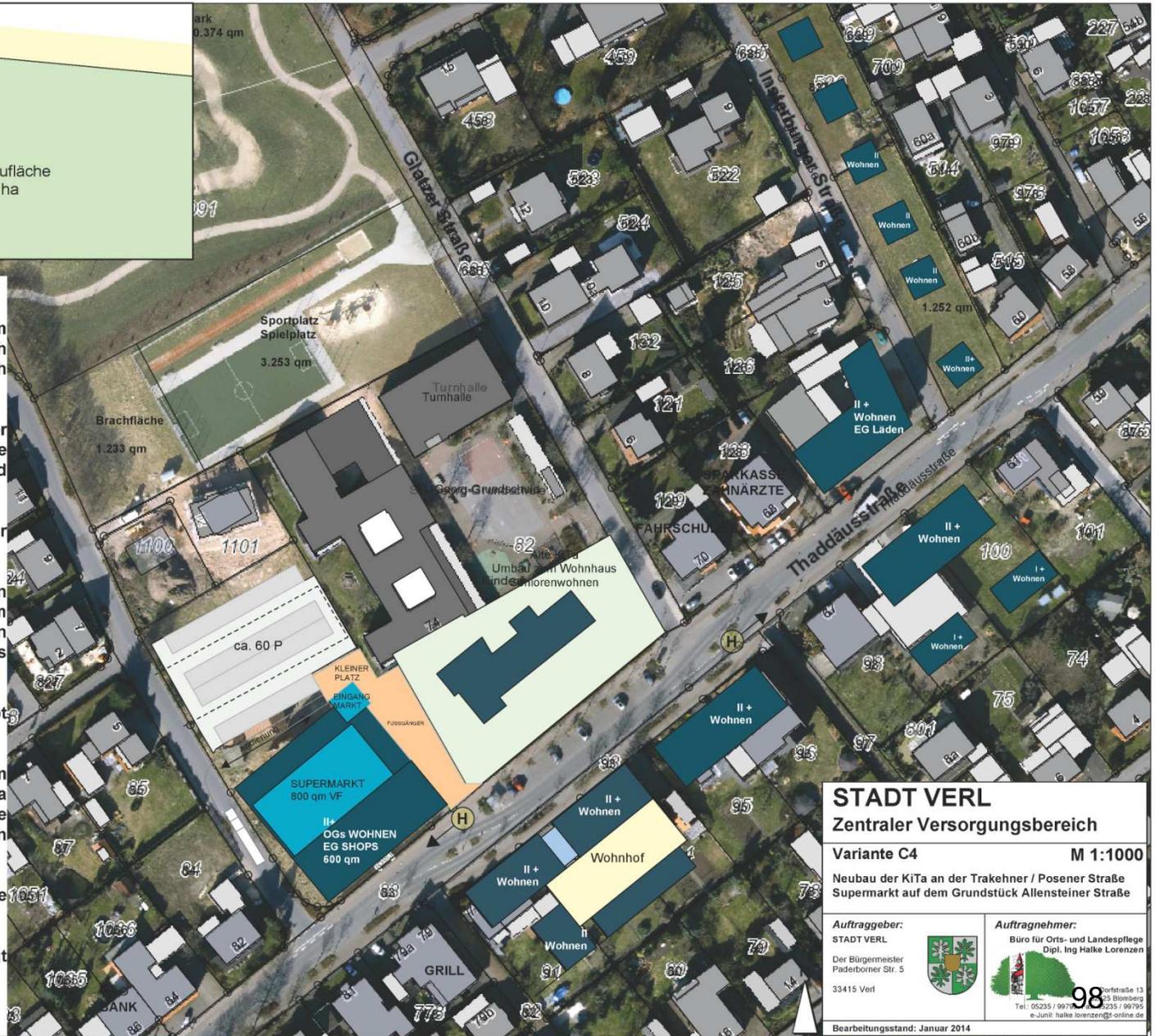
Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Es werden allerdings ca. 3.000 qm potenzielle Wohnbaufläche für die KiTa benötigt. Außerdem hat die KiTa hier eine Randlage (bezogen auf den gesamten Stadtteil): keine Synergieeffekte.

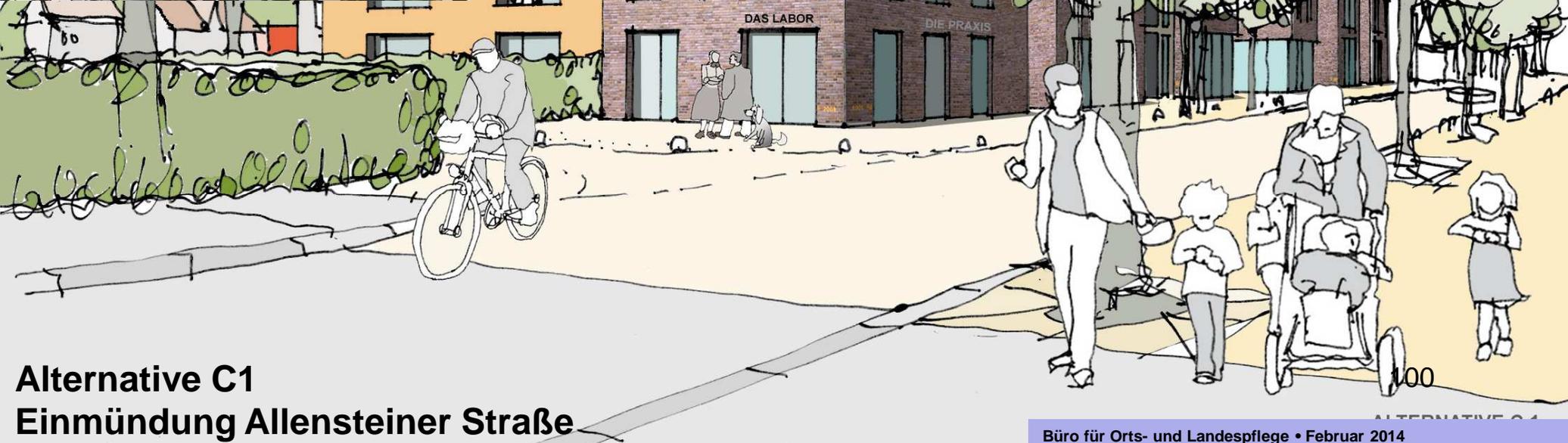
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien erfüllt.

Diese Variante kann daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: $109 : 25 = 4,36$



Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C1
Einmündung Allensteiner Straße



Alternative C1
Einmündung Glatzer Straße

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C3-2
Platz mit Bürgerhaus und Supermarkt

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C3-2
Einmündung Allensteiner¹⁰³ Straße

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C3-2
Einmündung Glatzer Straße

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



**Alternative C3-1
Ladenpassage mit Supermarkt**

ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG IM ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH SÜRENHEIDE

Die Aufgabe in Sürenheide besteht darin, einem Stadtteil ohne starke historische Identität eine charakteristische Mitte zu geben. Diese Aufgabe ist mit einem einfachen „Weiterbauen“ der bestehenden Struktur – offene Einzelhausbebauung mit heterogener Gestaltung - nicht zu lösen.

Die Identität dieses Bereichs soll durch eine zeitgemäße Interpretation des Kontextes geschaffen werden.

Für den neuen zentralen Versorgungsbereich muss daher eine besondere Bebauung entwickelt werden, die

- einen eigenen angemessenen Maßstab hat
- eine klare, charaktervolle Raumbildung schafft
- ihre Nutzungen erkennen lässt
- eine zeitgemäße Formensprache hat
- schon von weitem die „Mitte“ signalisiert.

Verkehr - Entwicklungspotentiale Thaddäusstrasse

Verkehrsbelastung und Fahrgeschwindigkeiten

- Die wöchentliche Kfz-Belastung der Thaddäusstraße beträgt nach der Zählung / Geschwindigkeitsmessung vom 06.06.2011 – 14.06.2011 insgesamt 32.863 Fahrzeuge.
- Daraus ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Belastung von ca. 4.700 Kfz/d.
- Die Belastung in der Spitzenstunde liegt demnach bei ca. 470-500 Kfz/h.
- Die Geschwindigkeitsmessungen in Höhe der Grundschule (Tempo 30) ergaben eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 35 km/h und eine 85%-Geschwindigkeit von 44 km/h. Beide Werte sind für einen Tempo 30-Bereich zu hoch.

Straßentyp nach RASt 06

Die Straße entspricht nach räumlichem Bild, Gebäudenutzung und Belastung insgesamt dem Typ der „Örtlichen Einfahrtsstraße“.

Der zentrale Bereich, um dessen Entwicklung es hier geht, hat dagegen eher den Charakter einer „örtlichen Geschäftsstraße“, der noch verstärkt werden soll, mit folgenden Merkmalen (RASt 06):

- Erschließungsstraße
- Lage im Stadtteilzentrum
- Geschäftsbesatz; dazu kommen hier noch die wichtigen öffentlichen Einrichtungen: Kindergarten, Schule, Bürgerhaus...
- Unterschiedliche Straßenraumbreiten
- Länge ca. 300-600 m
- Verkehrsstärke ab 400 Kfz/h
- Besondere Nutzungsansprüche: Fußgängerlängs- und –Querverkehr; Parken, Liefern und Laden; Buslinie mit Haltestelle

Daraus ergeben sich folgende typische Randbedingungen, Anforderungen und Hinweise:

- Bereitstellung ausreichender Seitenraumflächen (Fußgänger – auch Aufenthalt- , Warenpräsentation, Außengastronomie usw.) mit entsprechend abgestimmter Gestaltung
- Gewährleistung linearer Überquerbarkeit der Fahrbahn; dazu sind angemessen niedrige Fahrgeschwindigkeiten sowie der Sichtkontakt Fußgänger-Autofahrer sicherzustellen; Mittelinseln als Querungshilfen bei beidseitiger Anordnung von Stellplätzen.
- Baumpflanzungen sind wünschenswert.
- Radfahrer auf der Fahrbahn, ggf. mit Schutzstreifen

ENTWURFSANSATZ FÜR DEN STRASSENRAUM DER THADDÄUSSTRASSE

FUSSGÄNGER

Der Raum der Thaddäusstraße soll insgesamt zu einem attraktiven „Straßenplatz“ entwickelt werden. Auch bei Erhaltung des Trennprinzips (Abgrenzung einer Fahrbahn) kann eine einheitliche, hochwertige Gestaltung für den gesamten Straßenraum realisiert werden. Dadurch wird auch die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sicherheit der Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) erhöht.

RADFAHRER

Die Verkehrssituation ermöglicht eine konfliktfreie Führung des Radfahrers auf der Fahrbahn. Einzige Voraussetzung dafür ist das rücksichtsvolle Verhalten aller Verkehrsteilnehmer. Dementsprechend sollte die jetzige Führung (zu schmaler Radweg neben zu schmalen Gehweg) überprüft und diskutiert werden.

KFZ-VERKEHR

Fahren

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit muss eine verträgliche Kfz-Fahrgeschwindigkeit sichergestellt werden. Durch Beibehaltung der Tempo 30-Regelung und entsprechende Gestaltung des Straßenraums (Betonung der Aufenthalts- gegenüber der Verkehrsfunktion) soll dies erreicht werden.

Die konfliktreiche Überlagerung von Schul- und KiTa-Verkehr (v. a. morgens) soll durch Verlegung des Kindergartens bzw. durch Bereitstellung geeigneter Halteplätze (z. B. Doppelnutzung des Supermarkt-Parkplatzes) entschärft werden.

Bei einem Supermarkt mit 800 qm Verkaufsfläche ist mit ca. 350-450 Kunden-Kfz täglich zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen verteilt sich über den Tag, mit Schwerpunkten am Freitag Nachmittag und Samstag. Wie vergleichbare Situationen zeigen, ist eine gravierende zusätzliche Belastung durch „Einkaufsverkehr“ nicht zu erwarten.

Parken

Mit dem Bau des zentralen Supermarkt-Parkplatzes (ca. 50-60 P) ergibt sich die Möglichkeit, Straßenparkplätze zugunsten von qualitätvollen Aufenthaltsflächen zurückzunehmen. Die Stellplatzbilanz wird daraufhin geprüft. Der Parkplatz muss sich stadträumlich gut einfügen und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden.

ÖPNV

Bus

Die derzeitige Kap-Haltestelle soll erhalten bleiben. Eine Verschiebung im Zusammenhang mit dem straßenräumlichen Gesamtentwurf ist möglich mit dem Ziel, die Haltestellen- bereiche zu attraktiven Platzflächen zu entwickeln. Dabei können auch die dringend benötigten Warteflächen geschaffen werden, vor allem für die vielen Schüler, die mit dem Bus fahren.

Schulbus

Überprüft wird, ob die Schulbus-Haltestelle in die Thaddäusstraße verlegt werden kann (Sicherheit für Schüler, Platzbedarf für Bus)

FAZIT

Diese Entwurfsansätze lassen sich mit allen empfohlenen Entwicklungsalternativen vereinbaren. Die Thaddäusstraße hat zwischen der Allensteiner und der Glatzer Straße eine Breite von ca. 20,50 m und bietet damit ausreichend Platz für alle benötigten und gewünschten Nutzungen.

Zwei bis drei unterschiedliche Entwicklungsalternativen sollen konkreter durchgearbeitet werden, auch mit beispielhaften Konzeptentwürfen für den Raum der Thaddäusstraße.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes

Nähere Untersuchung der Alternativen C2-1 und C3-2-1



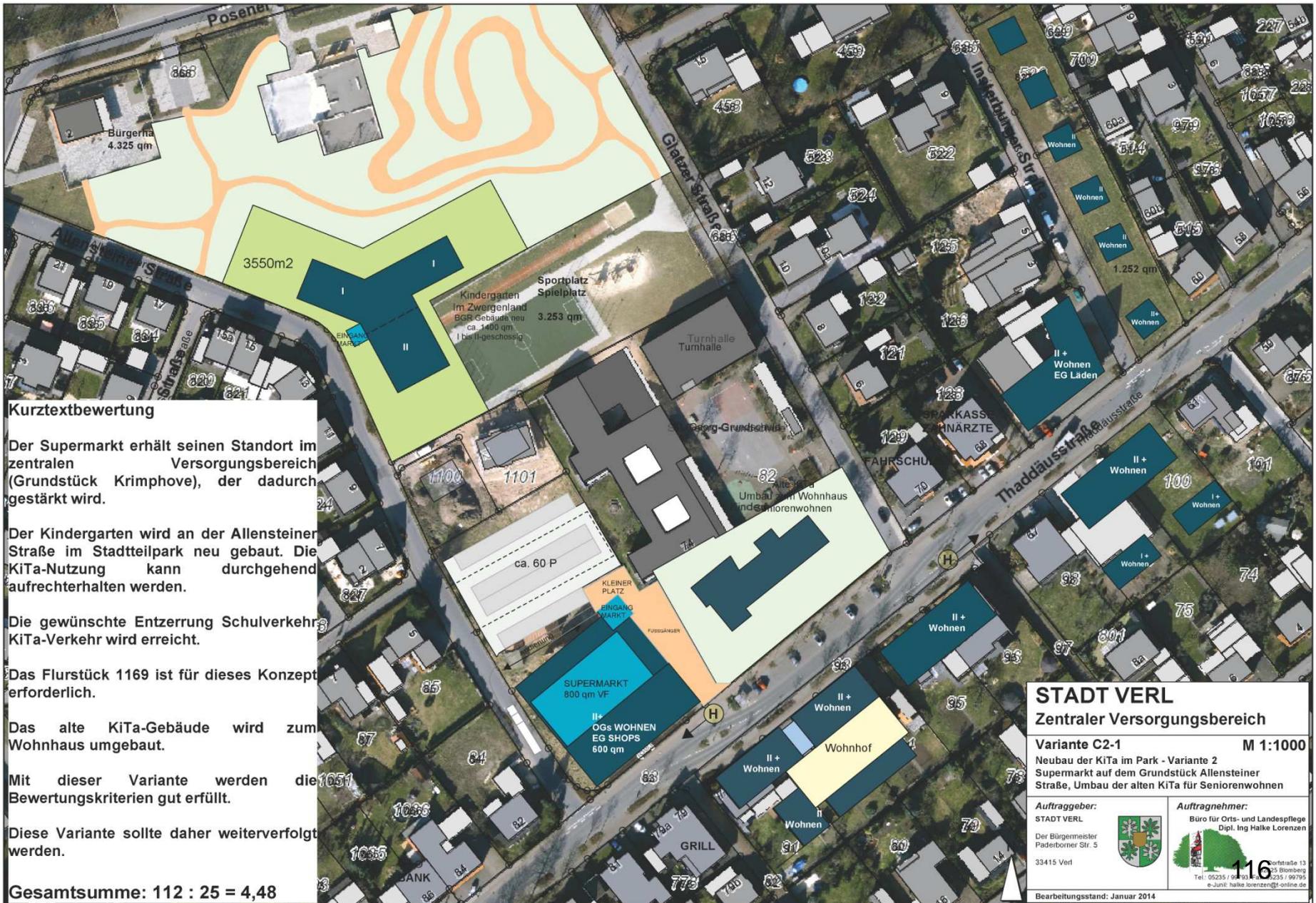
Zentraler Versorgungsbereich:

- kann sich ergeben durch die Bauleitplanung
- durch eine Städtebauliche Konzeption
- oder durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse

Untersuchung Phase

4

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird an der Allensteiner Straße im Stadtteilpark neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehrs und KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Das alte KiTa-Gebäude wird zum Wohnhaus umgebaut.

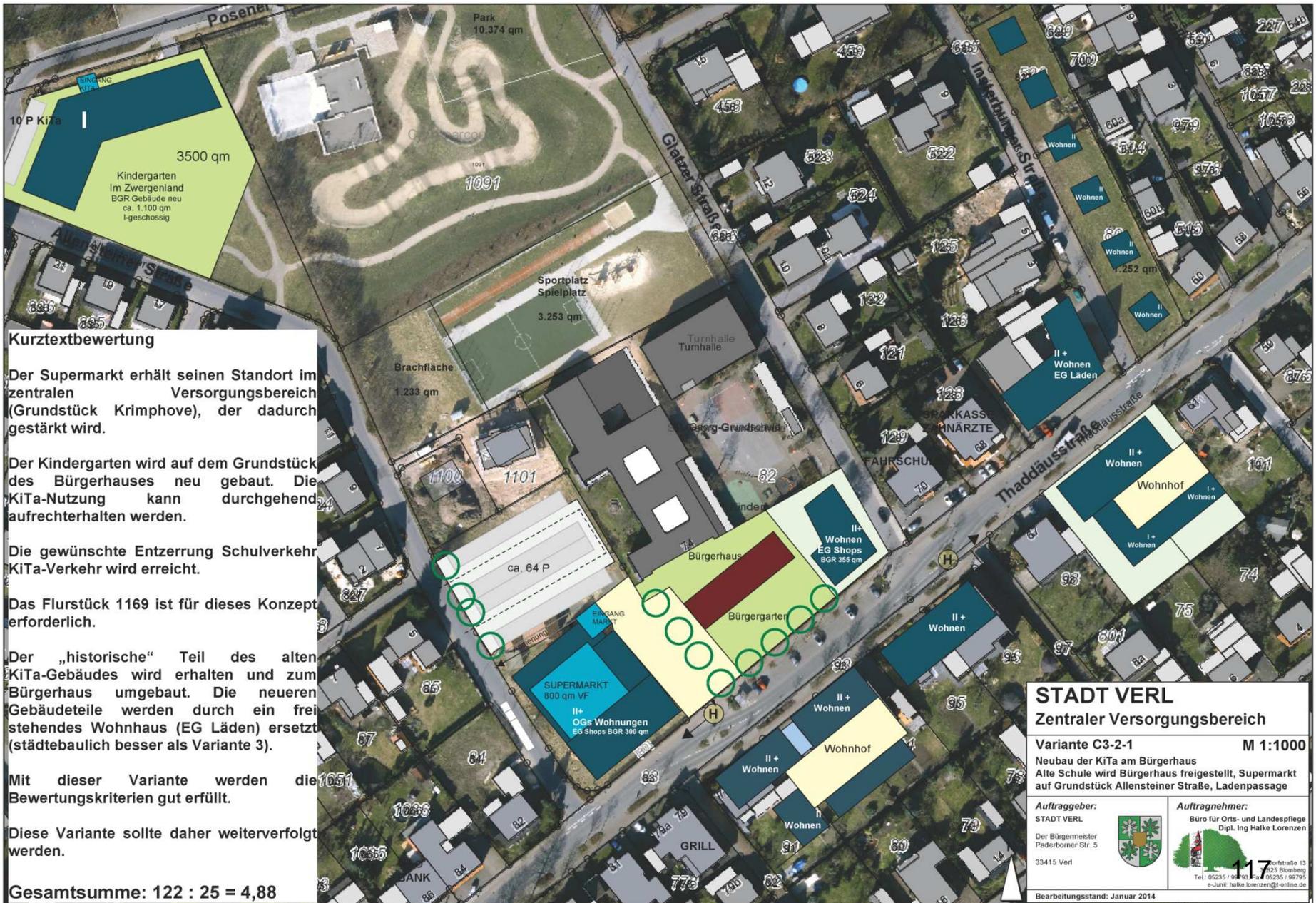
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 112 : 25 = 4,48

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C2-1	M 1:1000
Neubau der KiTa im Park - Variante 2	
Supermarkt auf dem Grundstück Allensteiner Straße, Umbau der alten KiTa für Seniorenwohnen	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  116 Tel.: 05235 / 99403-10 e-Mail: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Kurztextbewertung

Der Supermarkt erhält seinen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Grundstück Krimphove), der dadurch gestärkt wird.

Der Kindergarten wird auf dem Grundstück des Bürgerhauses neu gebaut. Die KiTa-Nutzung kann durchgehend aufrechterhalten werden.

Die gewünschte Entzerrung Schulverkehr KiTa-Verkehr wird erreicht.

Das Flurstück 1169 ist für dieses Konzept erforderlich.

Der „historische“ Teil des alten KiTa-Gebäudes wird erhalten und zum Bürgerhaus umgebaut. Die neueren Gebäudeteile werden durch ein freistehendes Wohnhaus (EG Läden) ersetzt (städtebaulich besser als Variante 3).

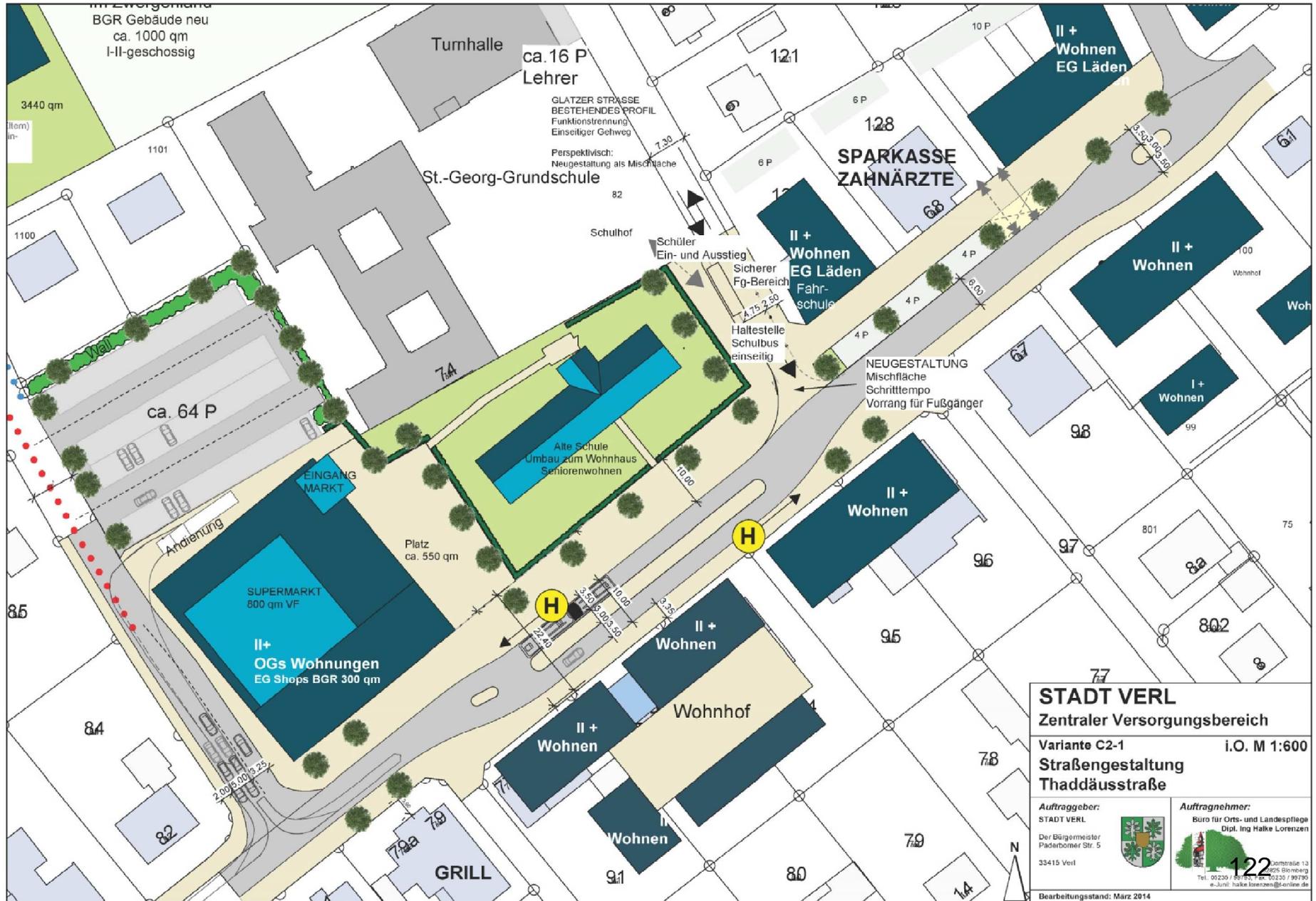
Mit dieser Variante werden die Bewertungskriterien gut erfüllt.

Diese Variante sollte daher weiterverfolgt werden.

Gesamtsumme: 122 : 25 = 4,88

STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C3-2-1	M 1:1000
Neubau der KiTa am Bürgerhaus Alte Schule wird Bürgerhaus freigestellt, Supermarkt auf Grundstück Allensteiner Straße, Ladenpassage	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Padetborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  Profestraße 13 33555 Blomberg Tel.: 05235 / 99403 Fax: 05235 / 99795 e-Junk: halke.lorenzen@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
 Zentraler Versorgungsbereich

Variante C2-1 i.O. M 1:600
Straßengestaltung Thaddäusstraße

Auftraggeber:
 STADT VERL
 Der Bürgermeister
 Paderborner Str. 5
 33415 Verl

Auftragnehmer:
 Büro für Orts- und Landespflege
 Dipl. Ing Halke Lorenzen

122
 Dorfstraße 13
 33225 Blomberg
 Tel. 05230 14011-122 / 122-99799
 e-Mail: halke.lorenz@t-online.de

Bearbeitungsstand: März 2014



Alternative C 2-1 und C 3-2-1
Einmündung Allensteiner Straße¹²⁴



Alternative C 2-1 und C 3-2-1
Einmündung Allensteiner¹²⁵ Straße

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C 2-1 und C 3-2-1
Thaddäusstraße Ecke Insterburger Straße

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C 2-1 und C 3-2-1
Einmündung Glatzer Straße¹²⁷



Alternative C 2-1 und C 3-2-1
Thaddäusstraße mit Mittelstreifen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C 2-1
Platz mit Supermarkt und Alte Schule mit Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



Alternative C 2-1

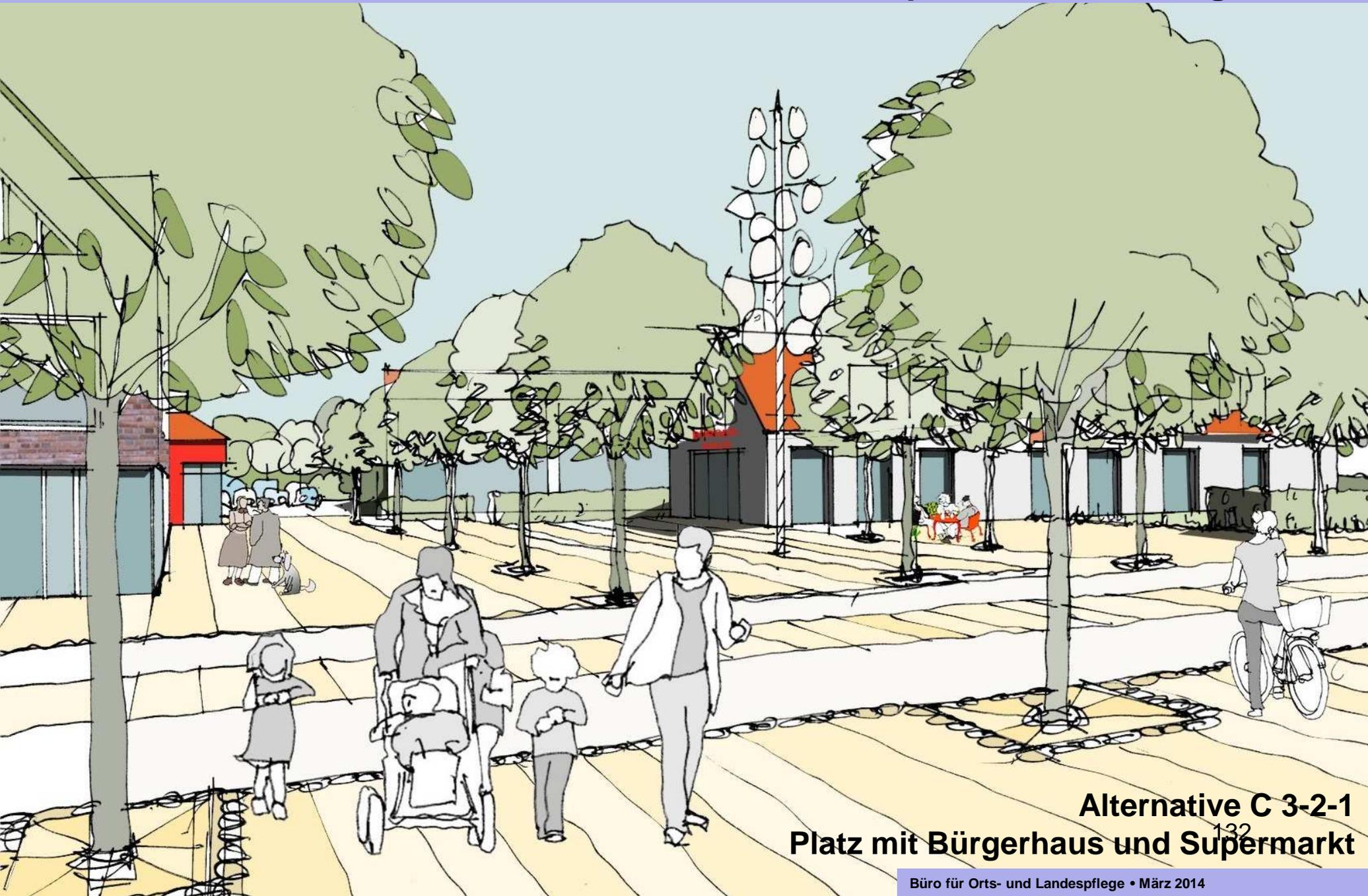
Platz mit Supermarkt und Alte Schule mit Wohnen

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



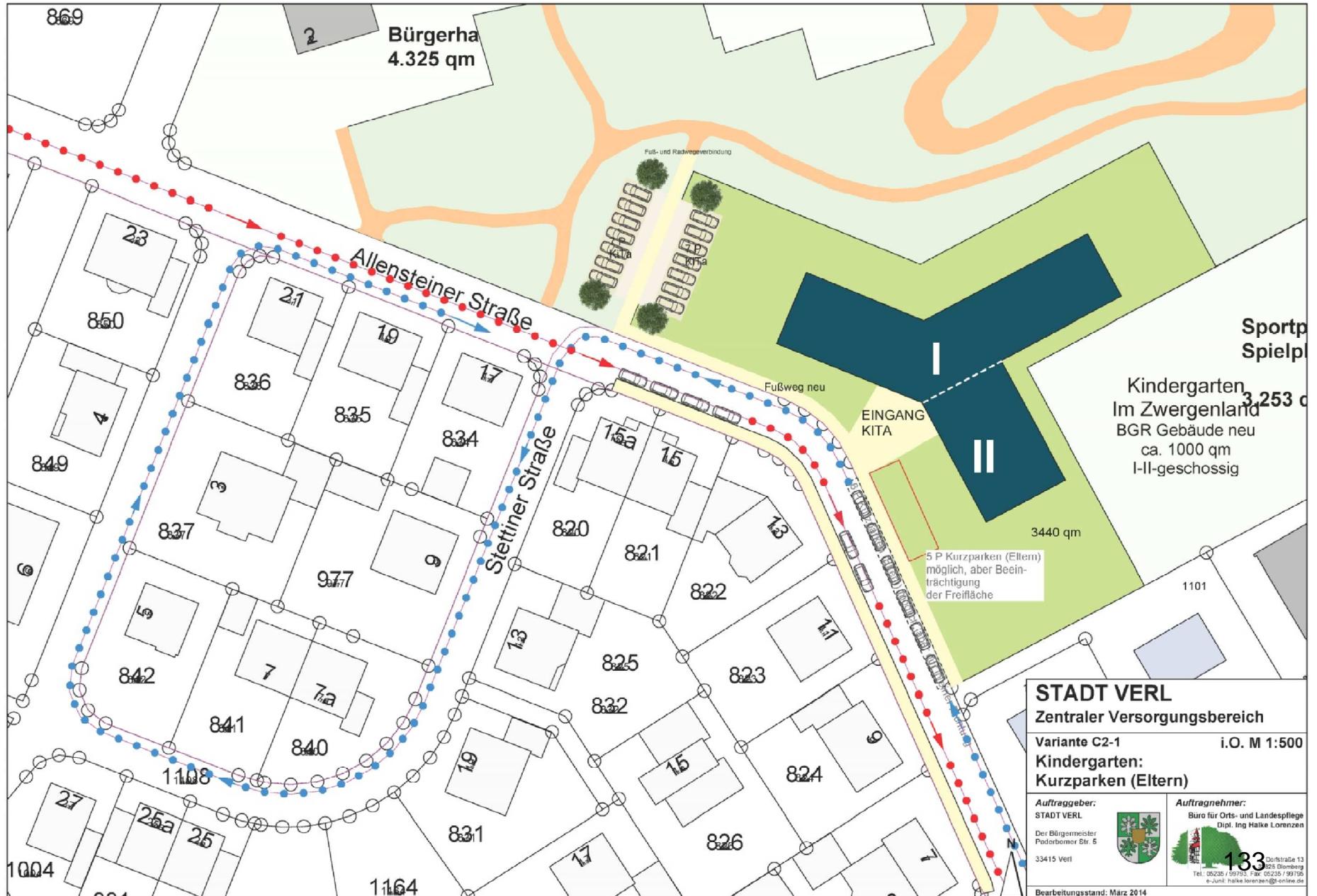
Alternative C 3-2-1
Platz mit Bürgerhaus und Supermarkt¹³¹

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

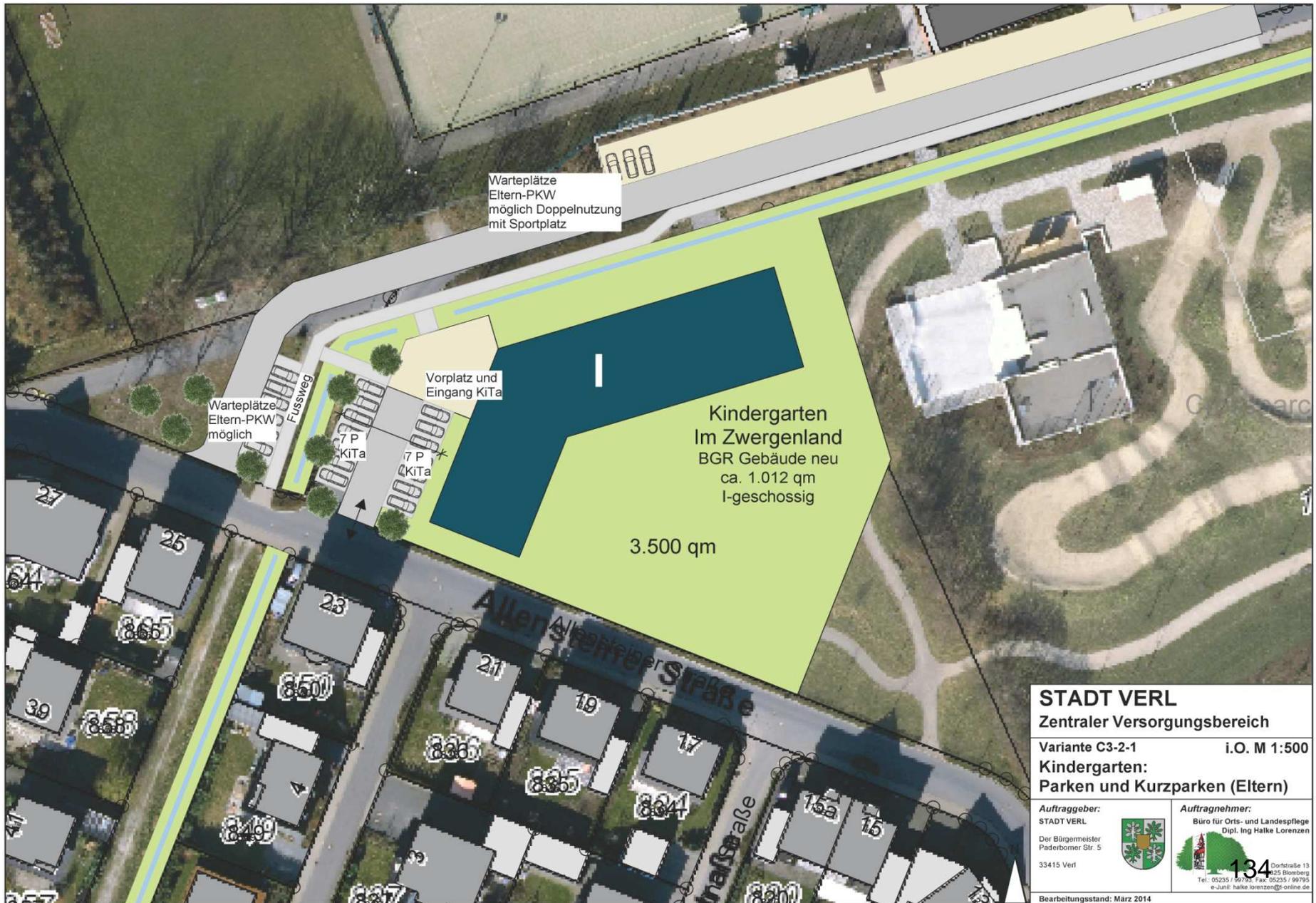


Alternative C 3-2-1
Platz mit Bürgerhaus und Supermarkt

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

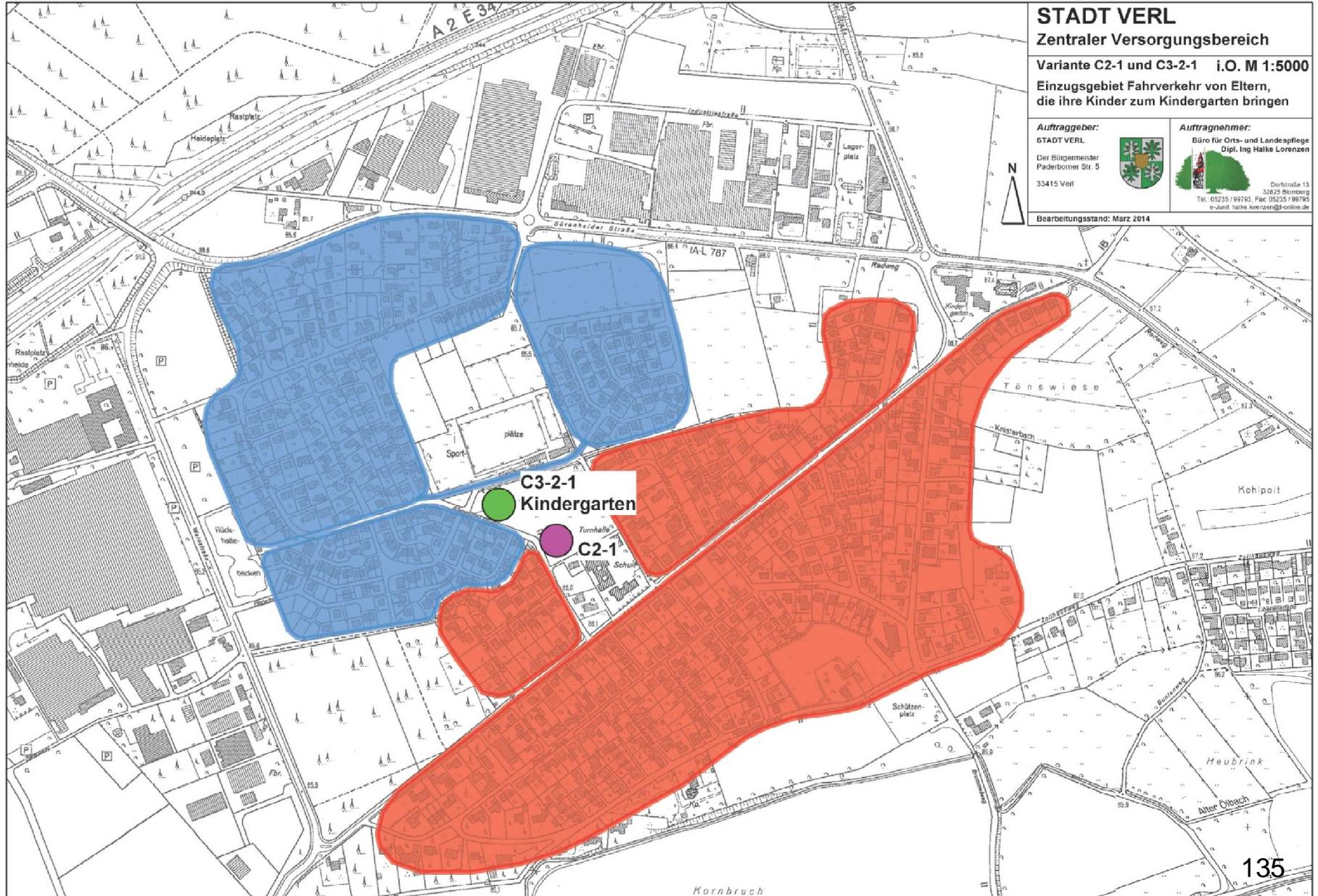


Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL	
Zentraler Versorgungsbereich	
Variante C3-2-1	i.O. M 1:500
Kindergarten: Parken und Kurzparken (Eltern)	
Auftraggeber: STADT VERL Der Bürgermeister Paderborner Str. 5 33415 Verl	Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing Halke Lorenzen  134 Dorfstraße 13 Tel.: 05235 / 9070-11 Fax: 05235 / 90705 e-Mail: halke.lorenz@t-online.de
Bearbeitungsstand: März 2014	

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage



STADT VERL
Zentraler Versorgungsbereich

Variante C2-1 und C3-2-1 i.O. M 1:5000
Einzugsgebiet Fahrverkehr von Eltern,
die ihre Kinder zum Kindergarten bringen

Auftraggeber:
STADT VERL
Der Bürgermeister
Paderborner Str. 5
33415 Verl

Auftragnehmer:
Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halke Lorenzen

Dorfstraße 13
32625 Borsdorf
Tel. 05235 / 99793 Fax 05235 / 99793
e-Junil. halke.lorenz@t-online.de

Bearbeitungsstand: März 2014

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Alternative C2-1			Alternative C3-2-1		
Kriterien		Bewer-tung 0 bis + 6 Punkte	Kriterien		Bewertung 0 bis + 6 Punkte
1.	Standort Kindergarten		1.	Standort Kindergarten	
1.1	Räumlichkeiten, Flächengröße, Nutzbarkeit	6	1.1	Räumlichkeiten, Flächengröße, Nutzbarkeit	6
1.2	Entwicklungspotentiale	3	1.2	Entwicklungspotentiale	5
1.3	Zusammenhängende Spielfrei-flächen u. Orientierung aller Gruppenräume zu den Freiflächen (Himmelsrichtungen)	4	1.3	Zusammenhängende Spielfrei-flächen u. Orientierung aller Gruppenräume zu den Freiflächen (Himmelsrichtungen)	6
1.4	Nutzung des Freizeiterholungsparks	5	1.4	Nutzung des Freizeiterholungsparks	6
1.5	Stellplätze Kindergartenbeschäftigte	5	1.5	Stellplätze Kindergartenbeschäftigte	6
1.6	Elternwarteparkplätze (Doppel-nutzung)	2	1.6	Elternwarteparkplätze (Doppel-nutzung)	5
1.7	Beeinträchtigung des normalen Ver- kehrsablaufs (Allensteiner Straße)	2	1.7	Beeinträchtigung des normalen Ver- kehrsablaufs (Alleinsteiner Straße)	5
1.8	Beachtung Gebäude im Bestand	5	1.8	Beachtung Gebäude im Bestand	1
1.9	Vernetzung von Nutzungen Schule / Kindergarten	4	1.9	Vernetzung von Nutzungen Schule / Kindergarten	3
	Zwischensumme	36		Zwischensumme	43

Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage

Alternative C2-1			Alternative C3-2-1		
Kriterien		Bewer-tung 0 bis + 6 Punkte	Kriterien		Bewertung 0 bis + 6 Punkte
2.	Standort Bürgertreff / Bürgerhaus		2.	Standort Bürgertreff / Bürgerhaus	
2.1	Räumlichkeiten, Flächengröße, Nutzbarkeit	2	2.1	Räumlichkeiten, Flächengröße, Nutzbarkeit	6
2.2	Räumliche Entwicklungspotentiale	1	2.2	Räumliche Entwicklungspotentiale	6
2.3	Dorfgemeinschaftliche Aktivitäten	4	2.3	Dorfgemeinschaftliche Aktivitäten	6
2.4	Vernetzung von Nutzungen Schule / Bürgertreff – Bürgerhaus	2	2.4	Vernetzung von Nutzungen Schule Bürgertreff – Bürgerhaus	6
2.5	Beachtung Gebäude im Bestand	6	2.5	Beachtung Gebäude im Bestand	6
2.6	Gebäudenutzung im Bezug zur Ortsmitte / zentrale Lage	1	2.6	Gebäudenutzung im Bezug zur Ortsmitte / zentrale Lage	6
2.7	Schaffung von attraktiven Aufent- haltsqualitäten in und um das Gebäude	3	2.7	Schaffung von attraktiven Aufent- haltsqualitäten in und um das Gebäude	5
2.8	Verbindung von privaten Nutzungen mit Versorgungseinrichtungen (Geschäfte)	1	2.8	Verbindung von privaten Nutzungen mit Versorgungseinrichtungen (Geschäfte)	5
2.9	Kurze Wege zu den Einrichtungen	2	2.9	Kurze Wege zu den Einrichtungen	5
2.10	Schaffung von ausreichenden Stellplätzen / städtebaulich verträg-liche mögliche Doppelnutzung	2	2.10	Schaffung von ausreichenden Stellplätzen / städtebaulich verträg-liche mögliche Doppelnutzung	5
2.11	Stärkung der zentralen Lage	2	2.11	Stärkung der zentralen Lage	6
	Zwischensumme	26		Zwischensumme	62
	GESAMTSUMME			GESAMTSUMME	
FAKTOR 62:20 = 3,1			FAKTOR 105 : 20 = 5,25		