

PROJEKT „LOCHES-PLATZ“



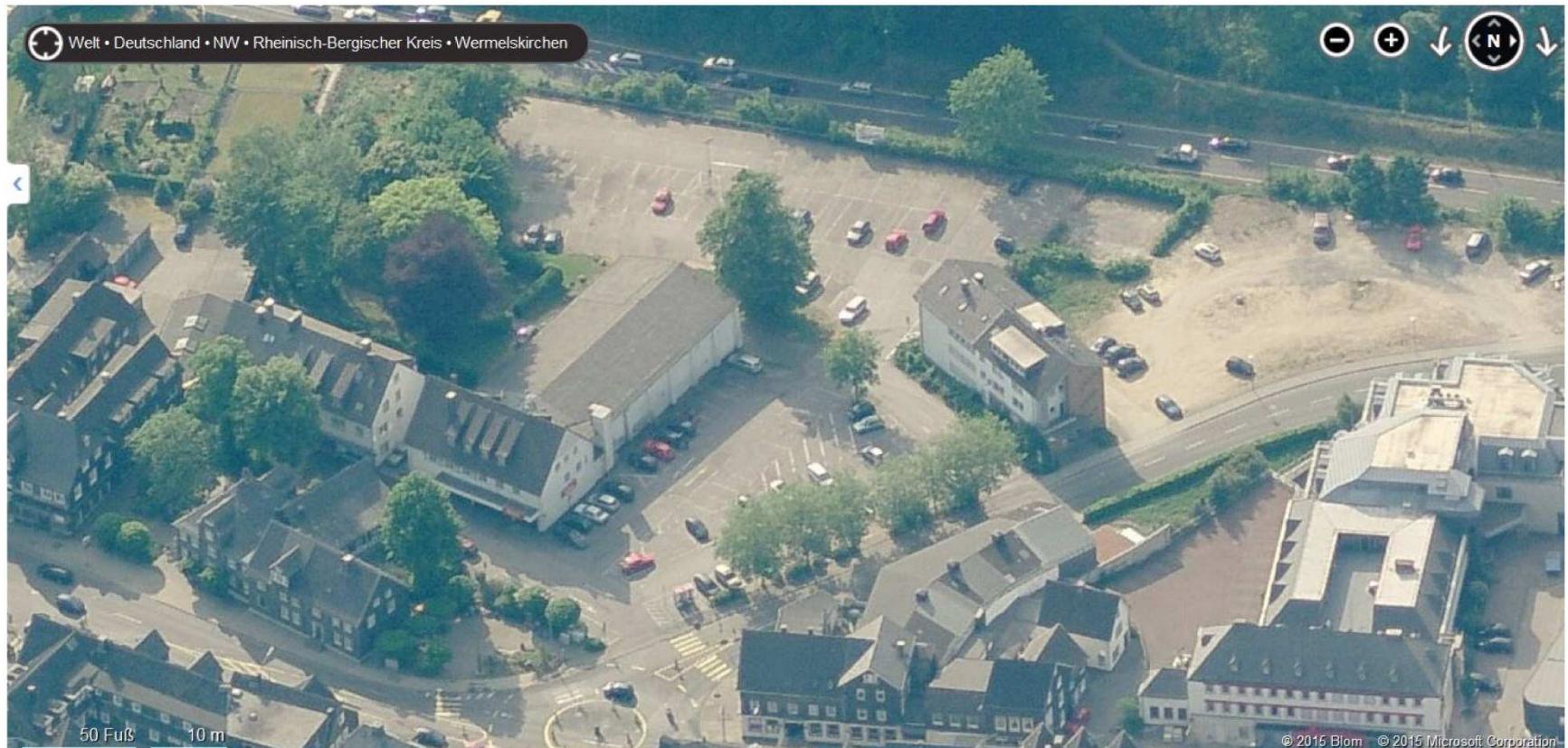
Teil A:
ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN

Bewertungskriterien und Gewichtung

gemäß StuV-Beschluss vom 08.06.2015

- Einzelhandel (x 4)
- Städtebau (x 4)
- Kirmes (x 3)
- Denkmalpflege (x 2)
- ruhender Verkehr (x 3)
- fließenden Verkehr (x 3)
- Planungs- und Baurecht (x 1)

Im Folgenden sollen die Aspekte der Bewertungskriterien in Wort und Bild erläutert werden.



Schrägluftbild © 2015 Blom © 2015 Microsoft Corporation

Um die Anwendung der Kriterien an Beispielen erläutern zu können, hat die Verwaltung **zwei** unterschiedliche **Systementwürfe** erstellt:

Eich 4b-d

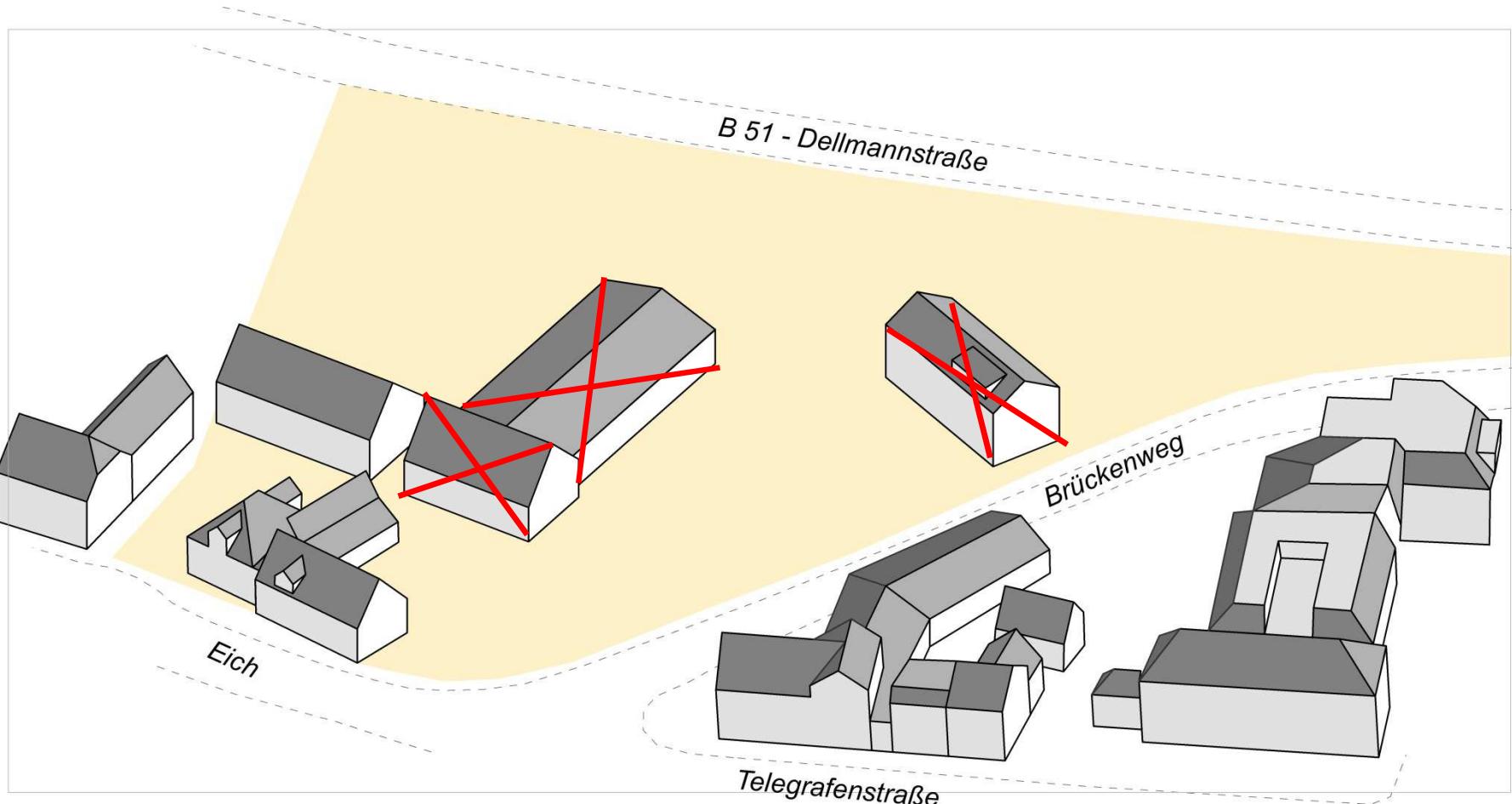


Bürgerhäuser
Eich 6/8

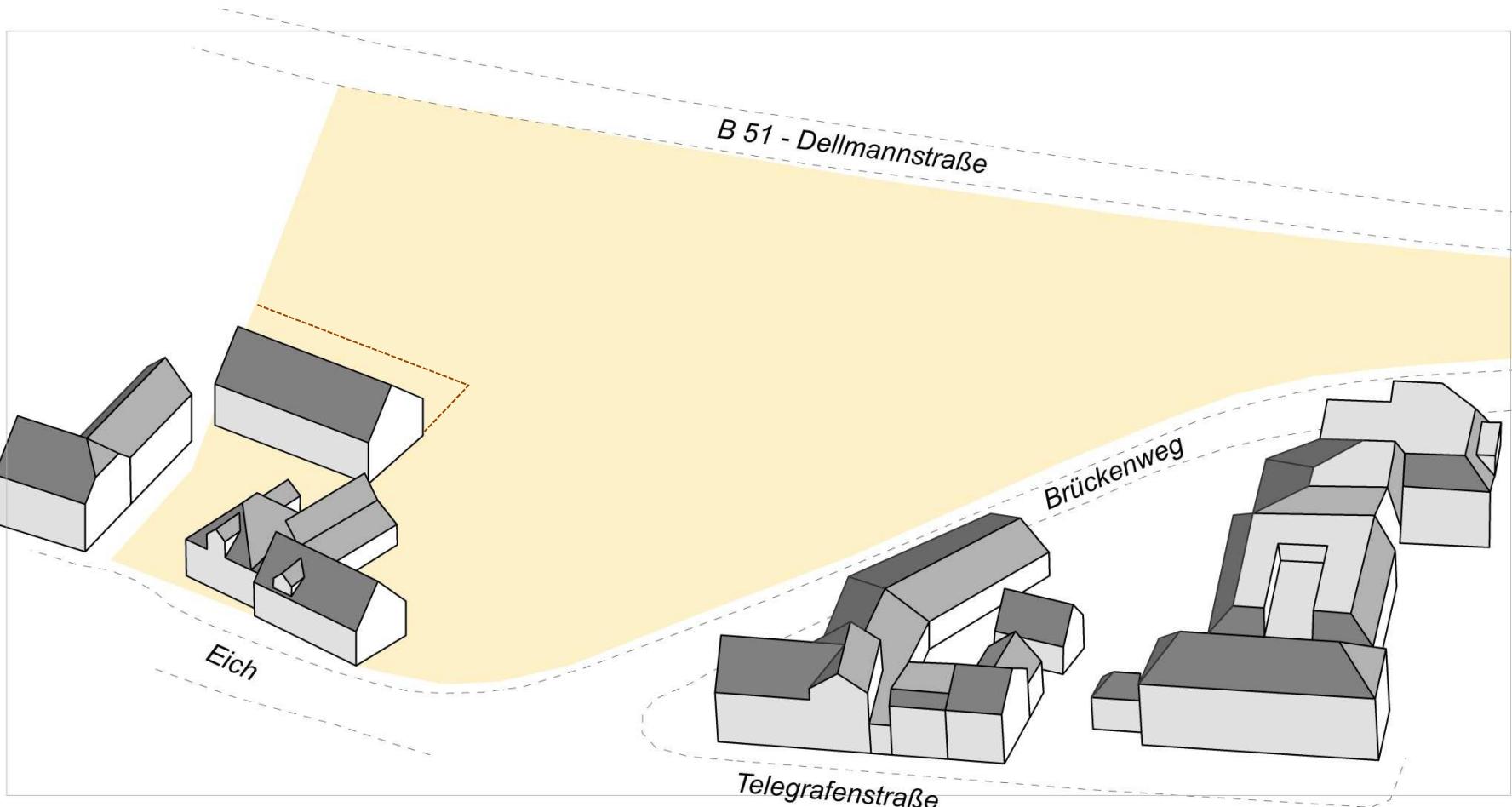
NORMA
Eich 4a

Ärztehaus
Brückenweg 1/3

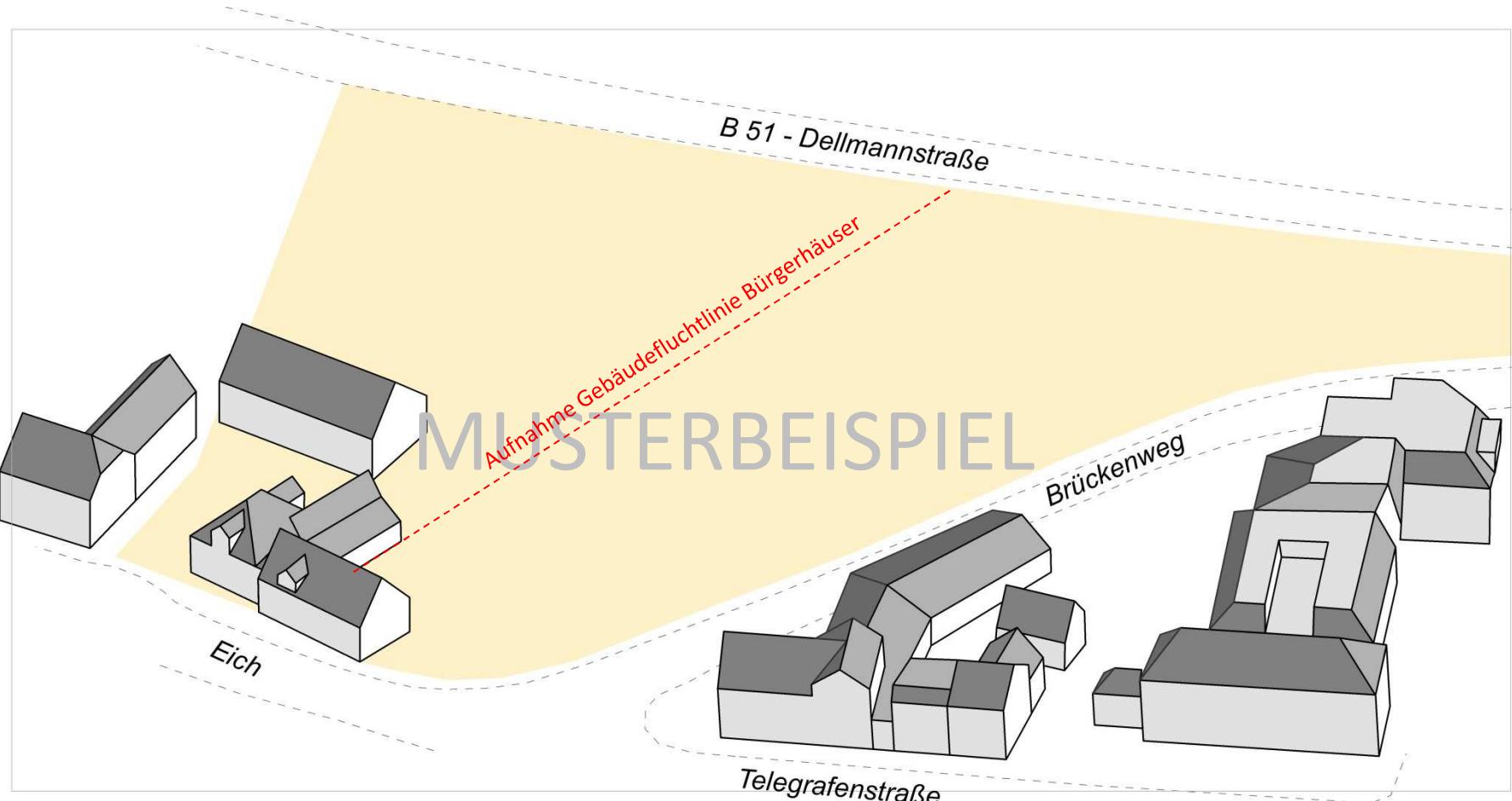
zum Abriss zur Verfügung stehende Gebäude



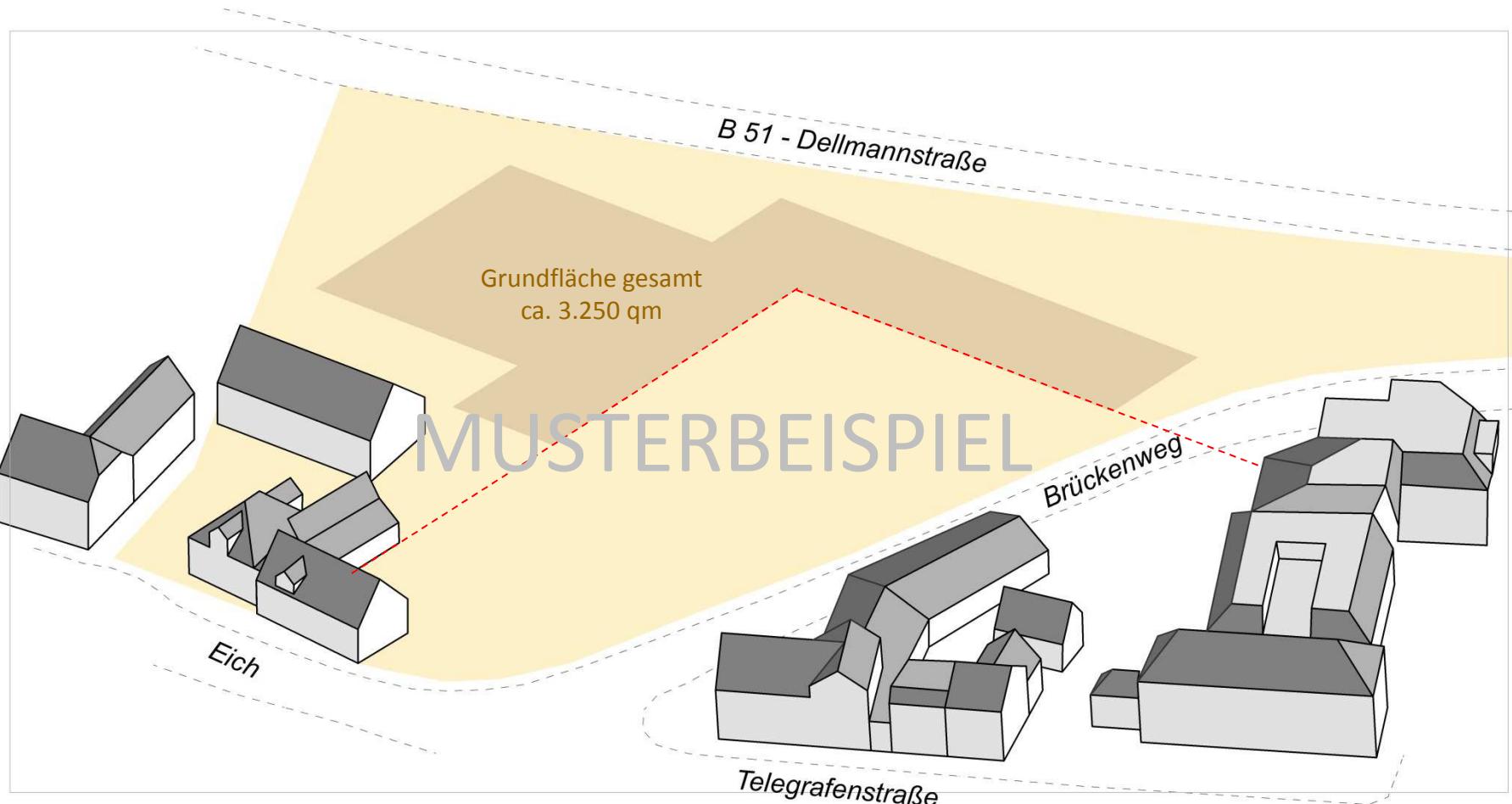
Planbereich (gelb) mit zu erhaltenden Gebäuden

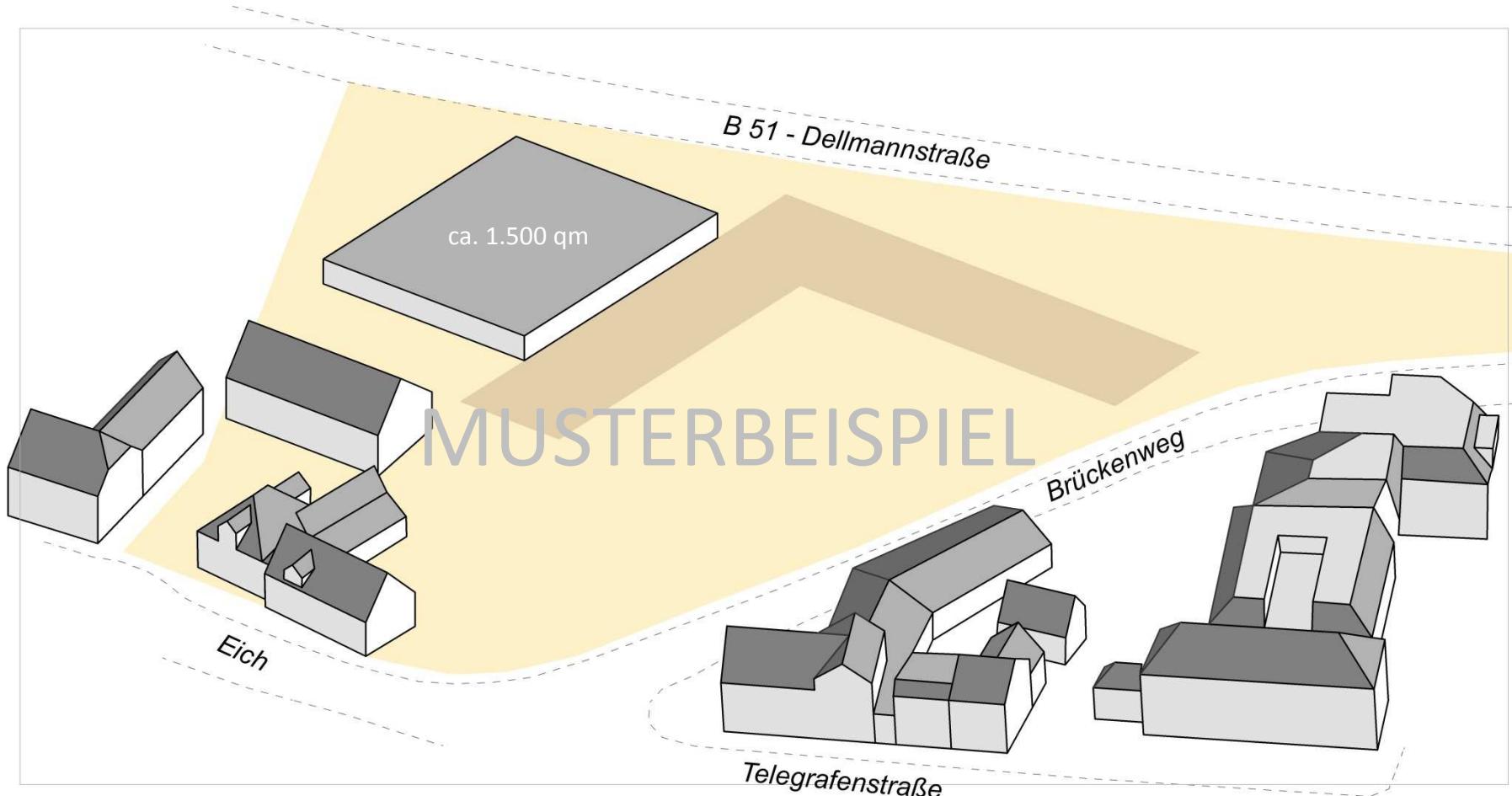


Entwicklung „Dummy“ 1



beispielhafte Grundfläche für einen Neubau





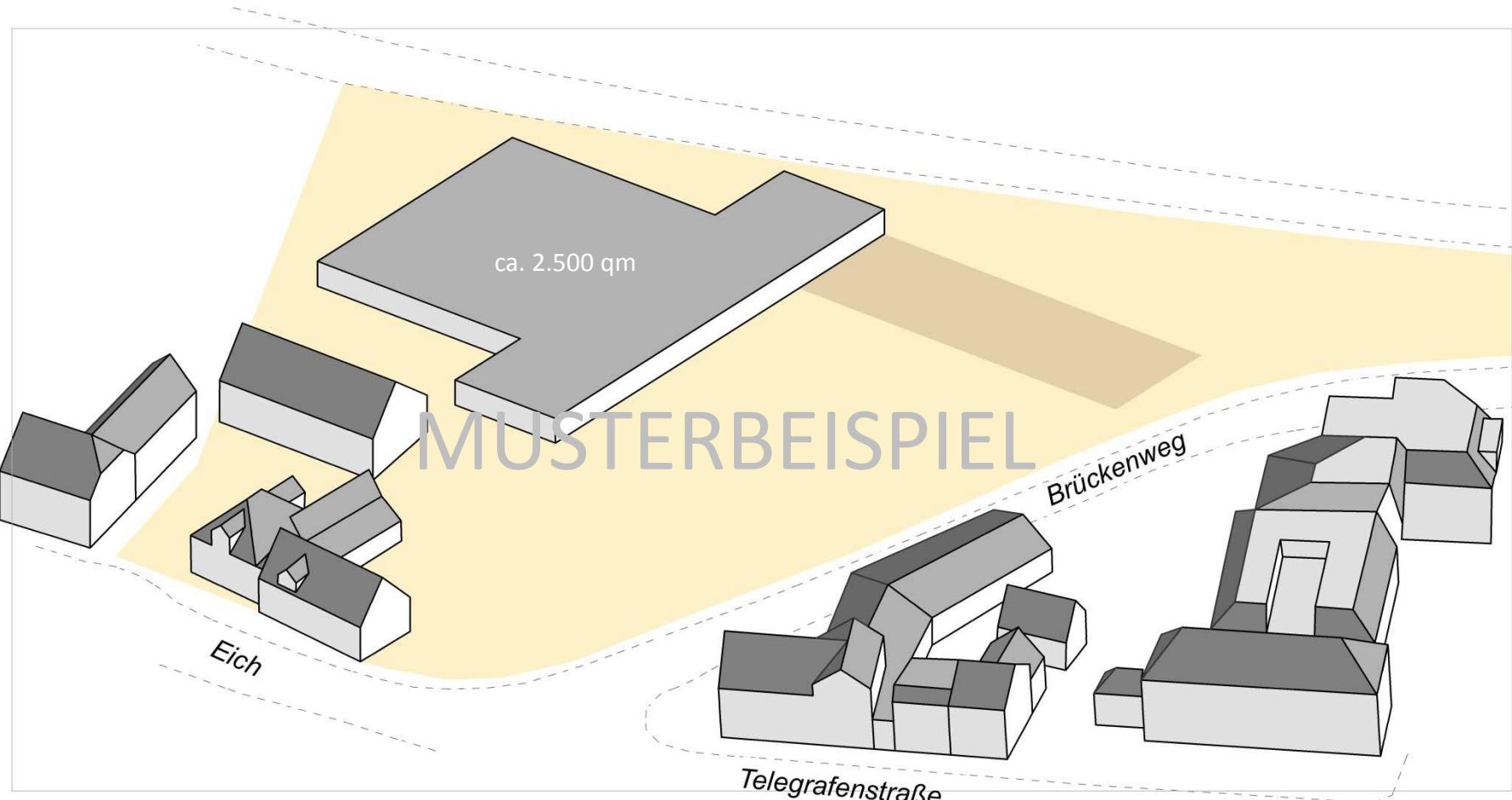
MUSTERBEISPIEL

ca. 2.500 qm

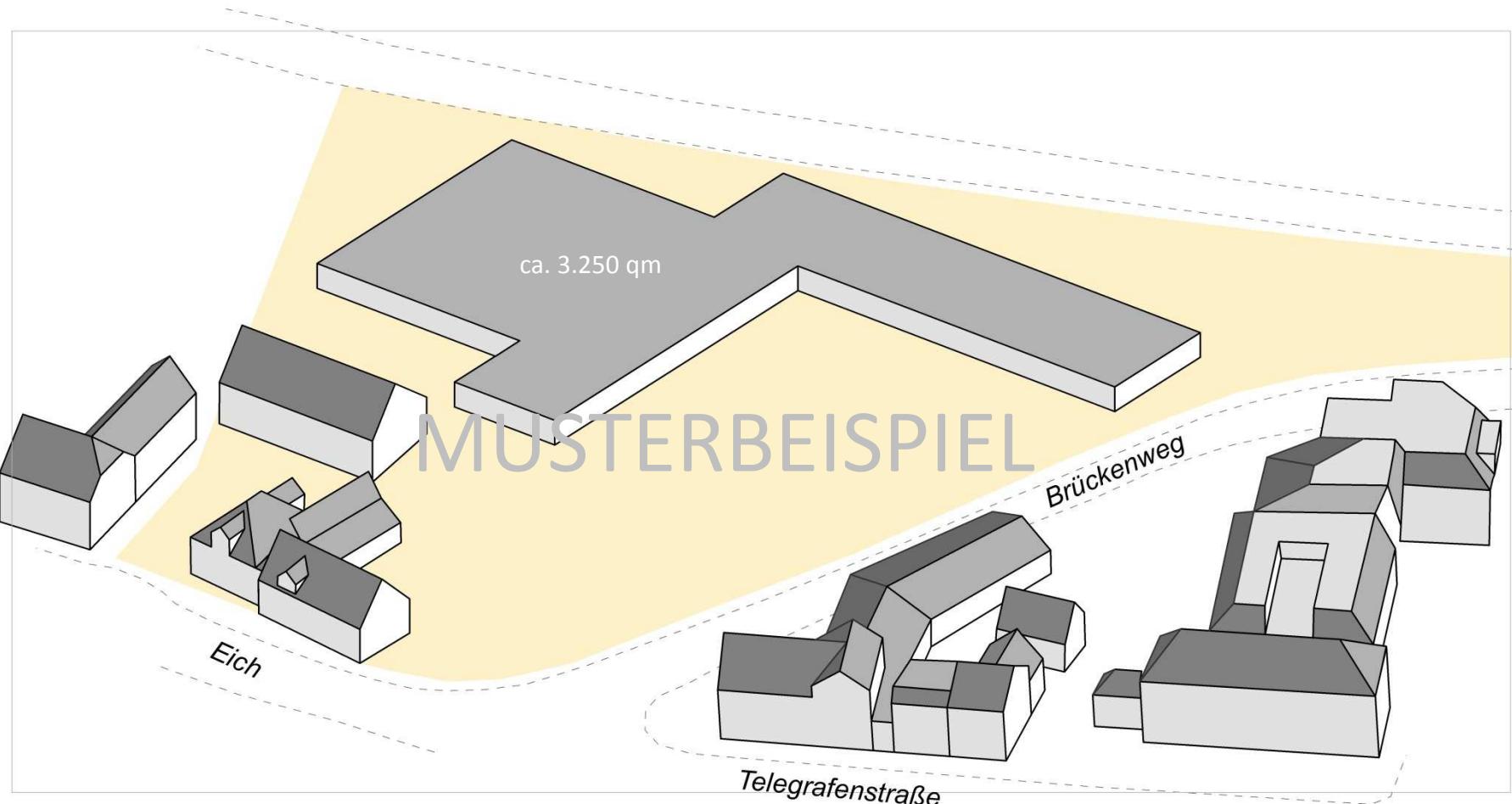
Eich

Brückenweg

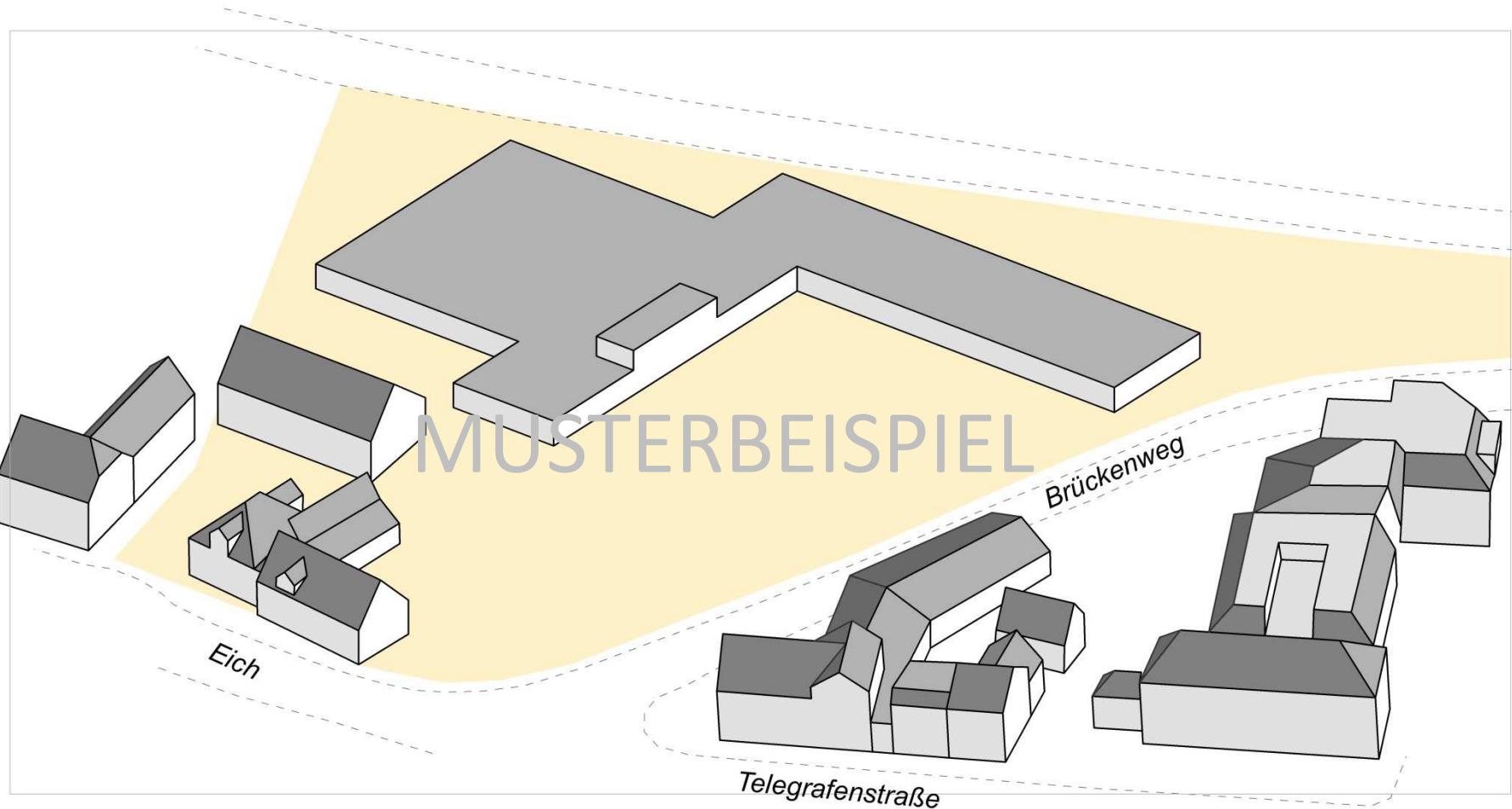
Telegrafenstraße



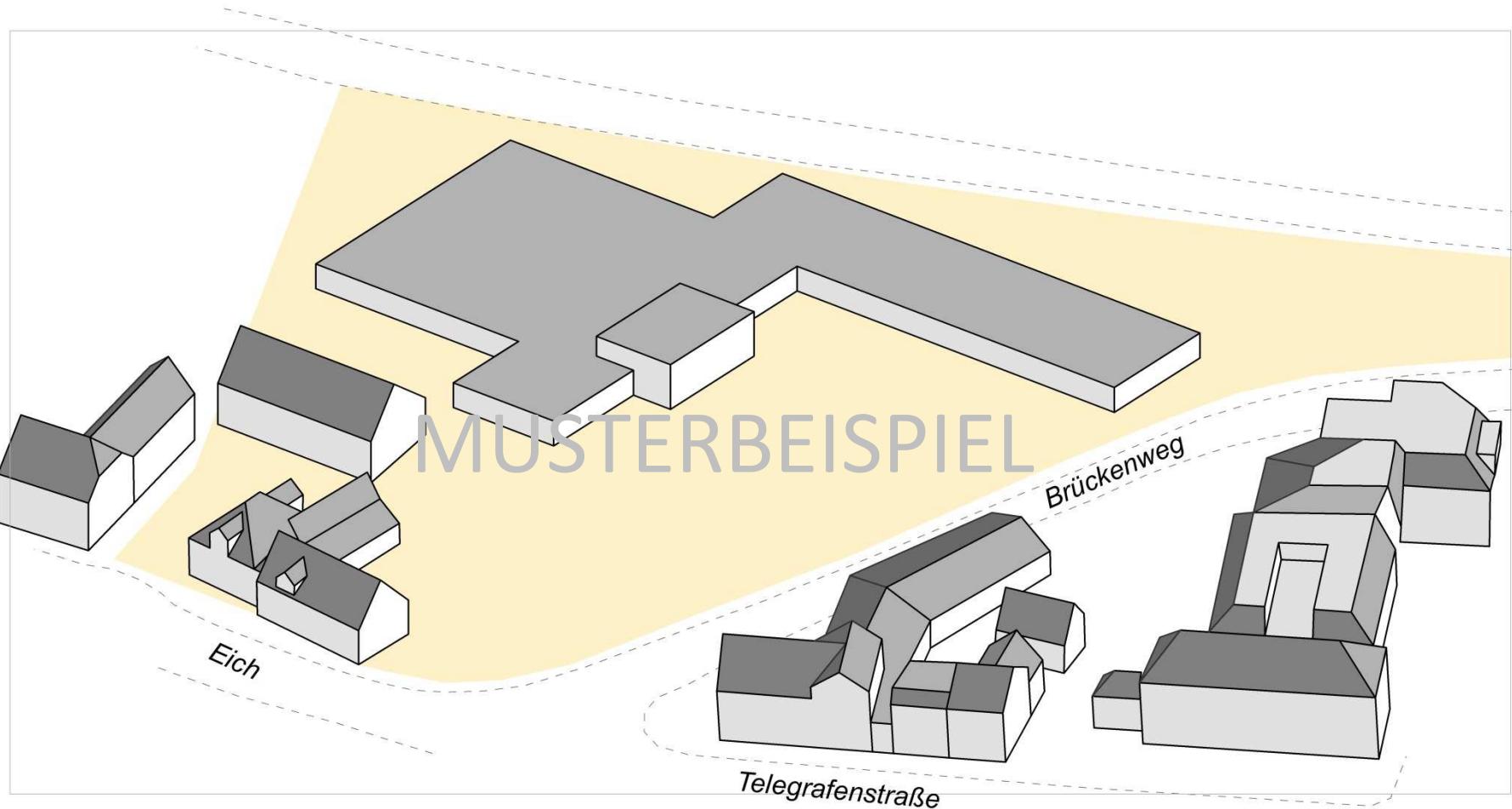
Kubus 1-geschossig



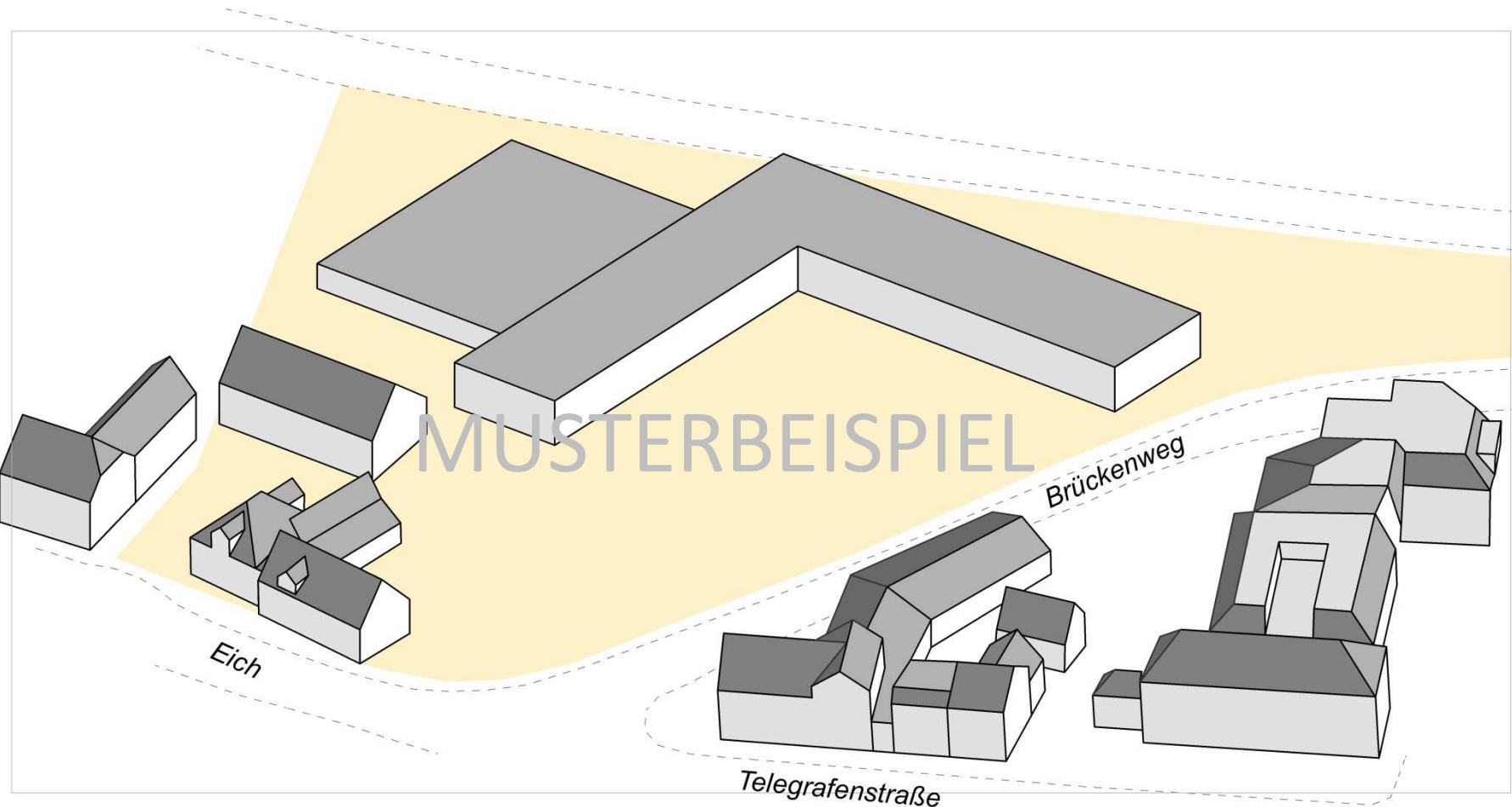
Kubus 1-geschossig mit erhöhtem Eingangsbereich



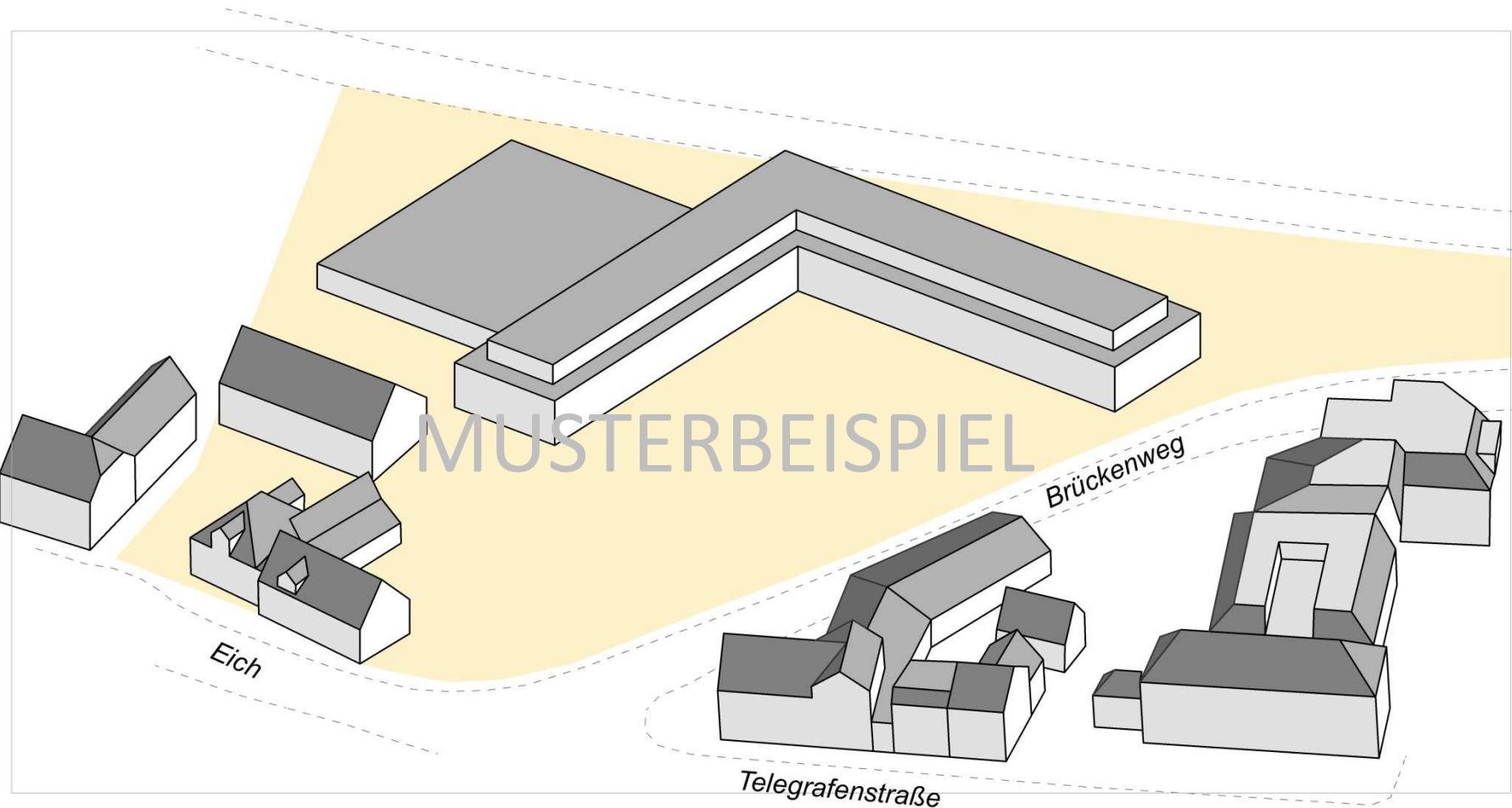
Kubus 1-geschossig mit vorspringendem Eingangsbereich



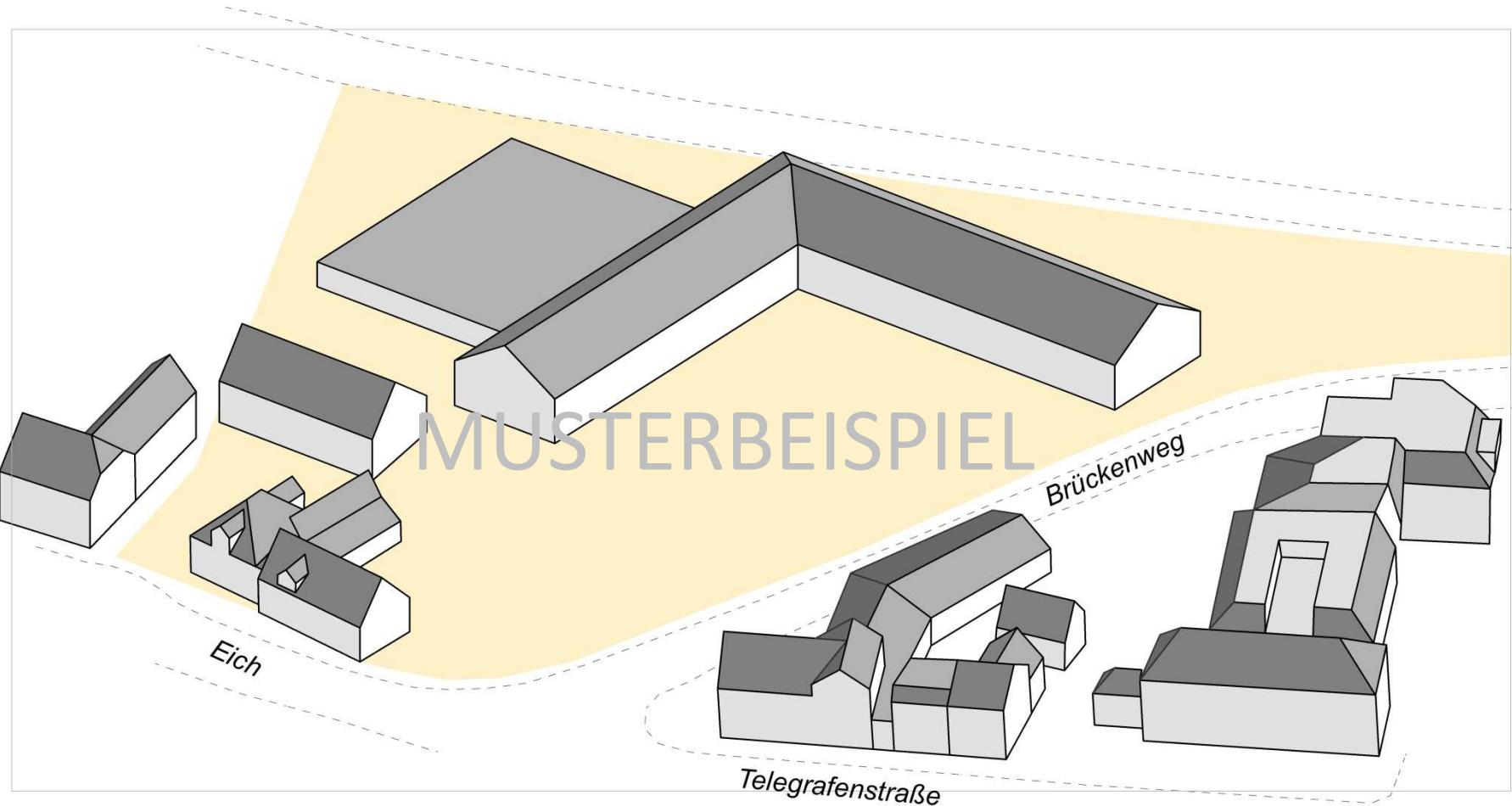
Kubus 2-geschossig



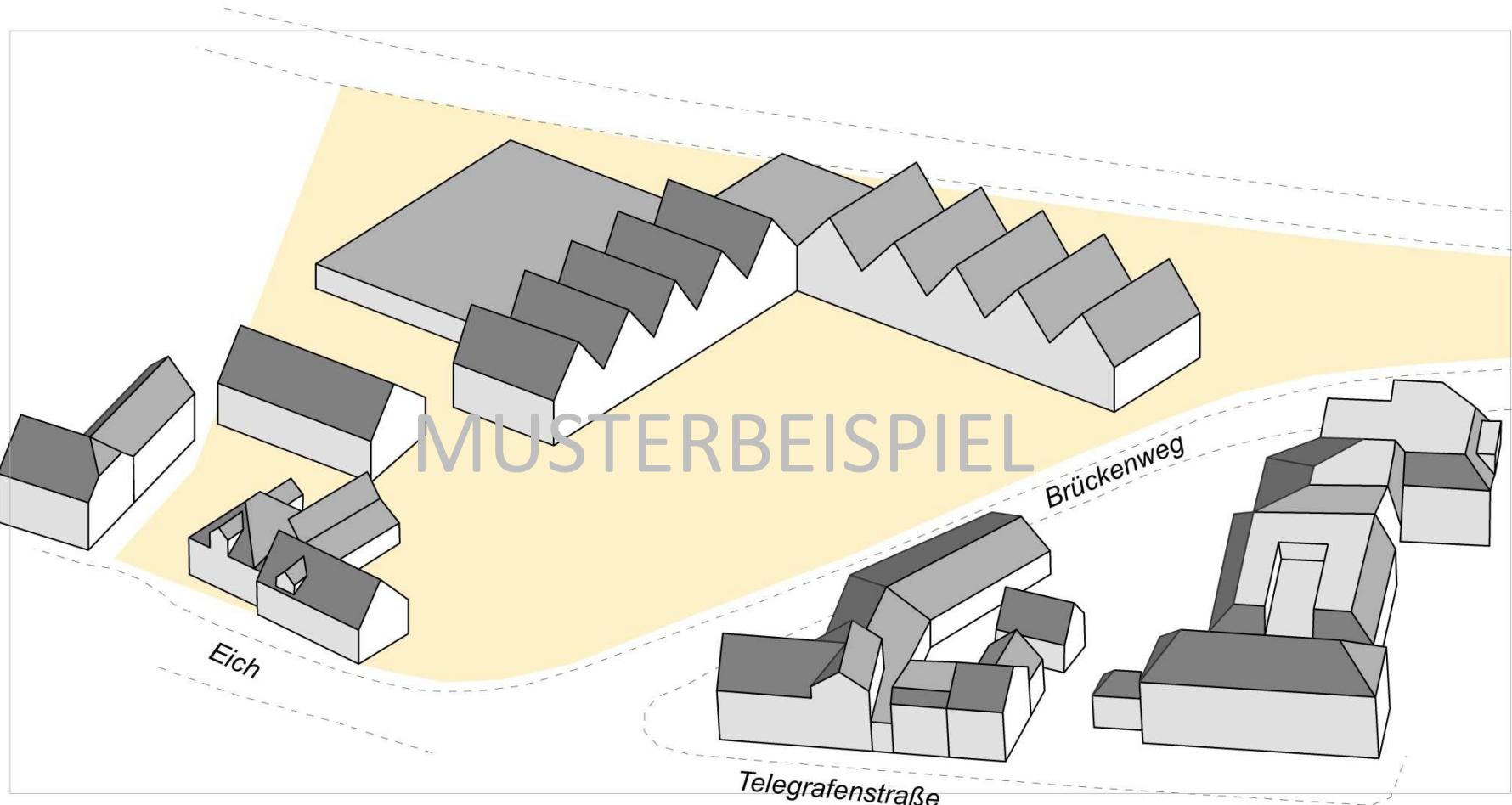
Kubus 2-geschossig plus Staffelgeschoß



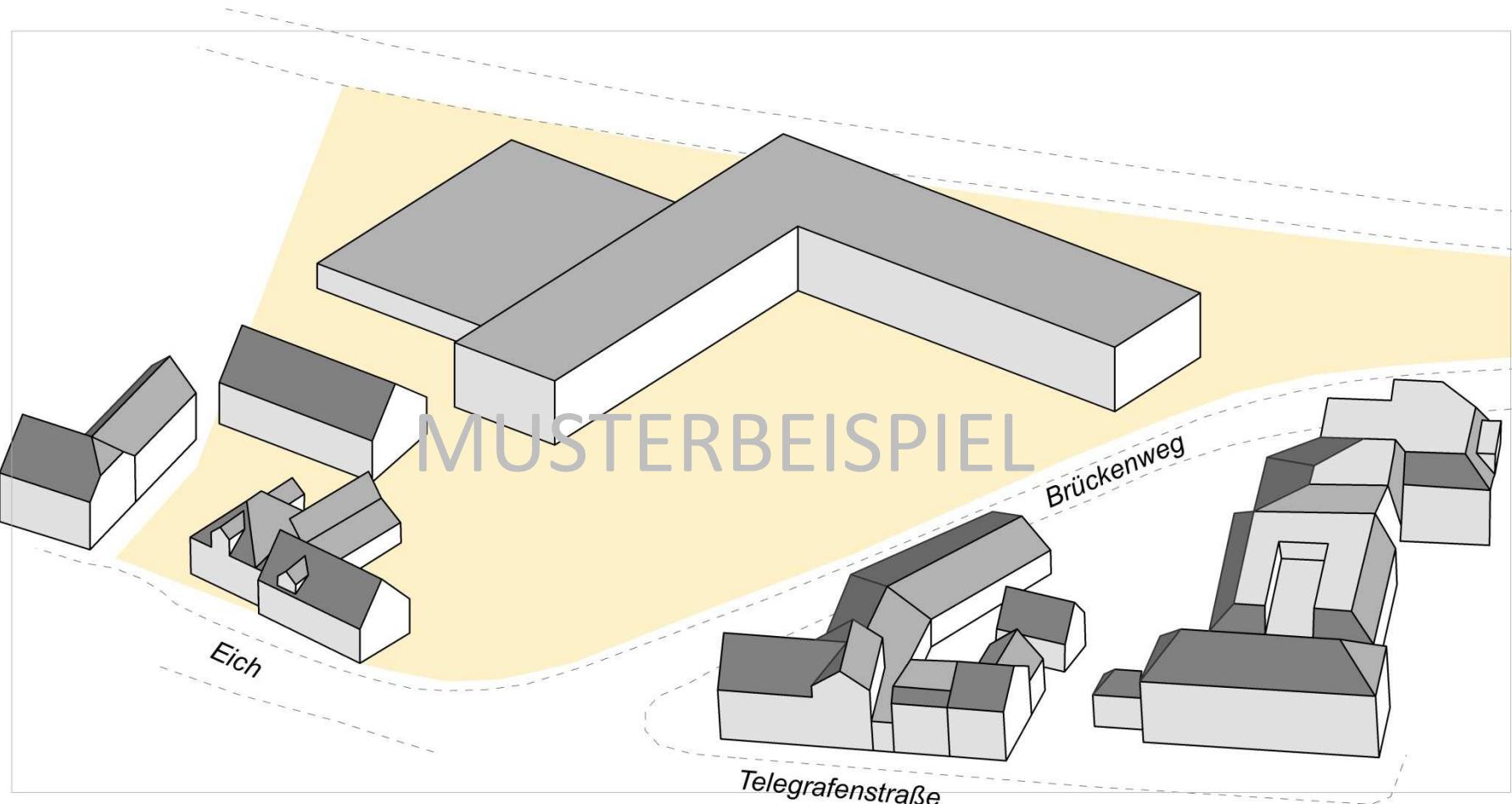
Kubus 2-geschossig plus Satteldach (traufständig)



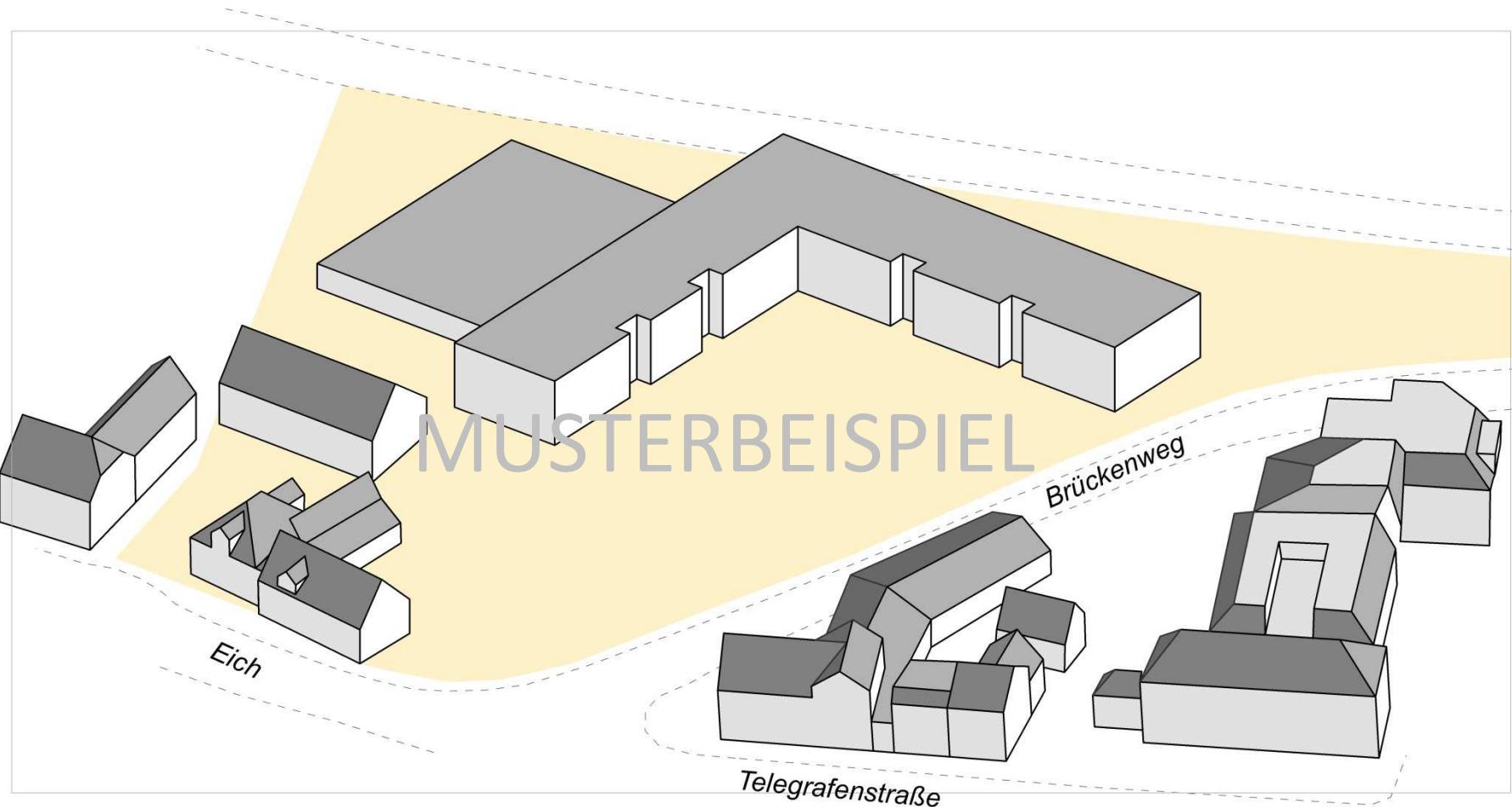
Kubus 2-geschossig plus Satteldächer (giebelständig)



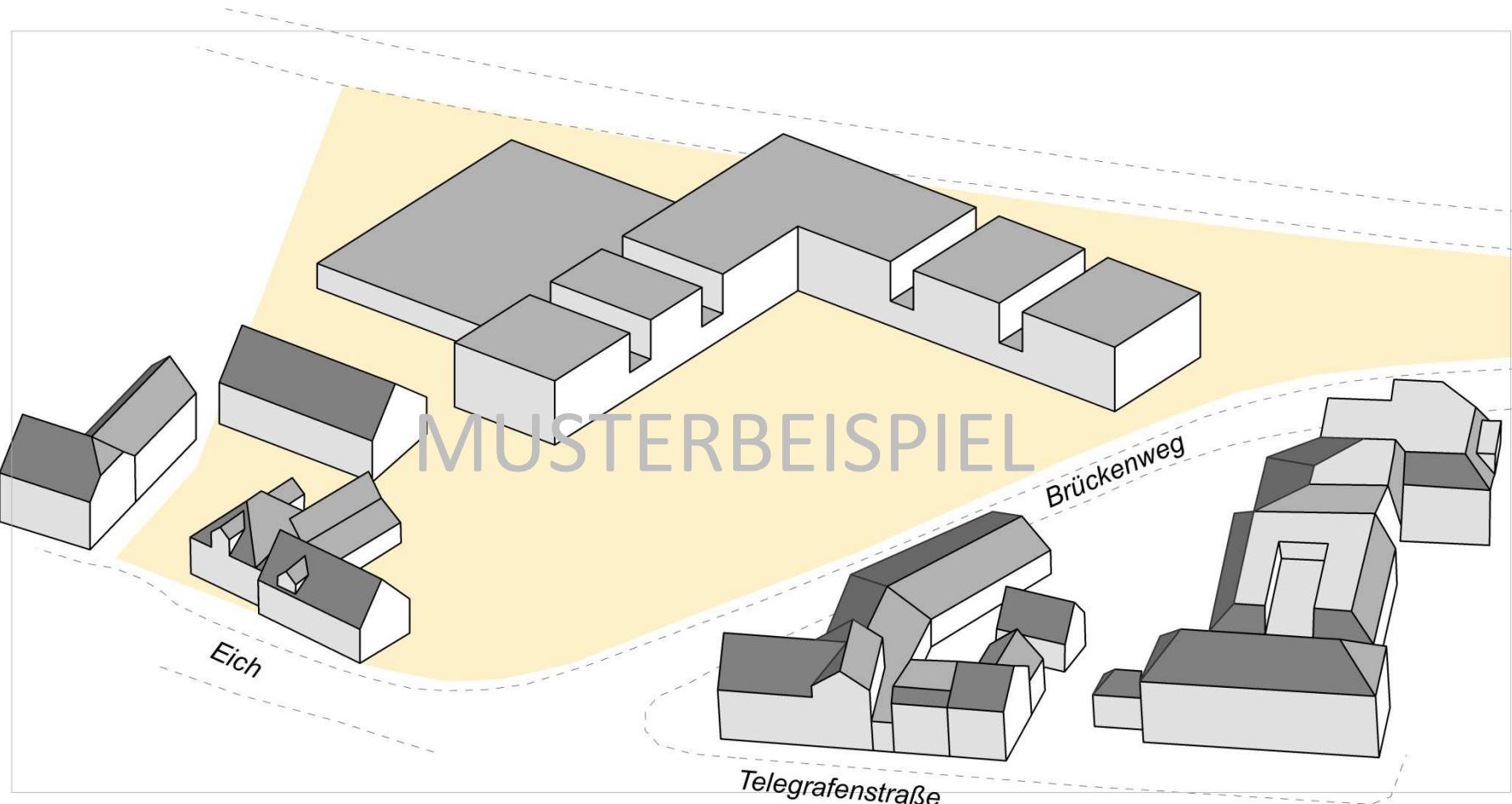
Kubus 3-geschossig



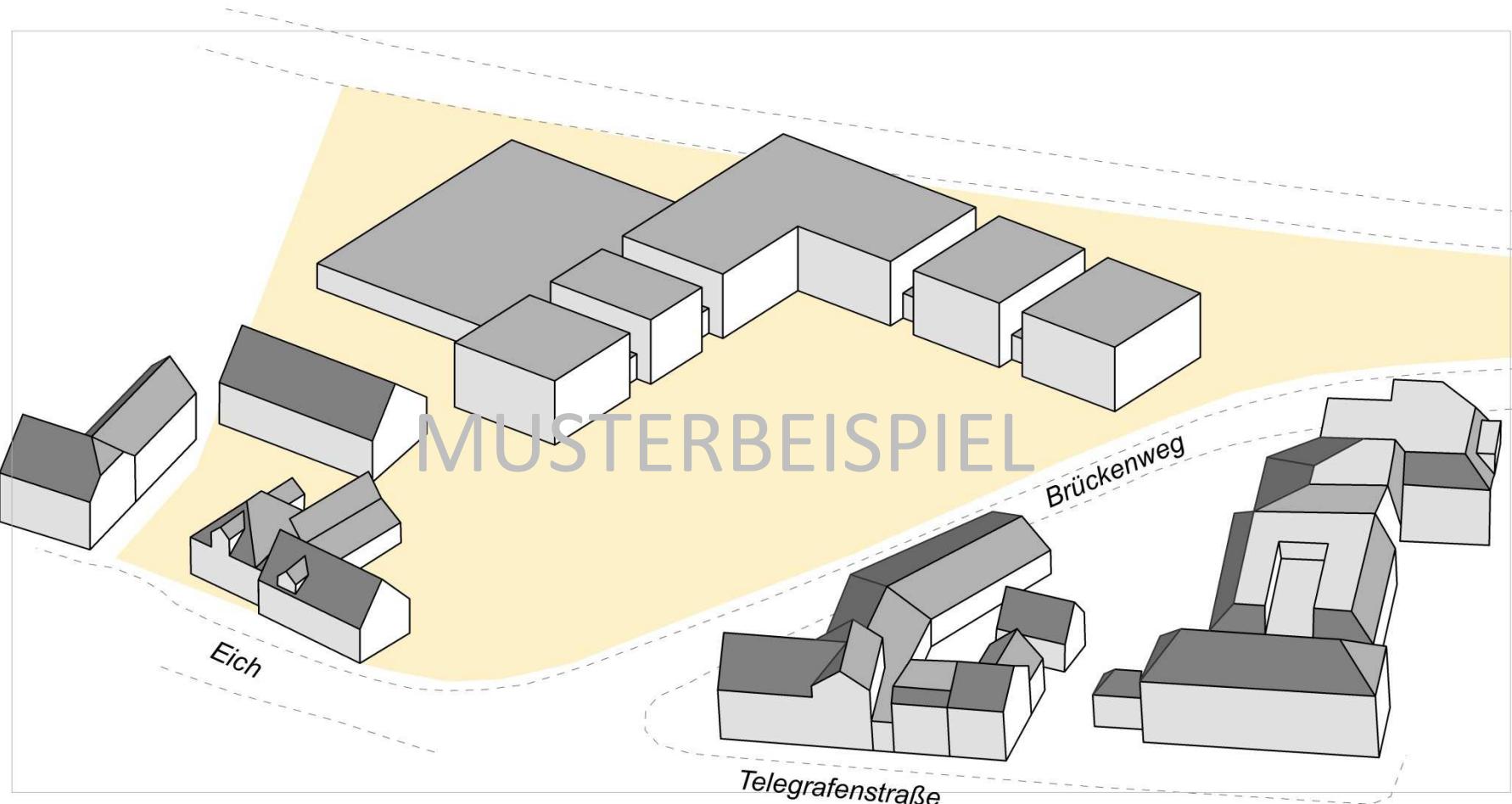
Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch Rücksprünge



Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch senkrechte Einschnitte

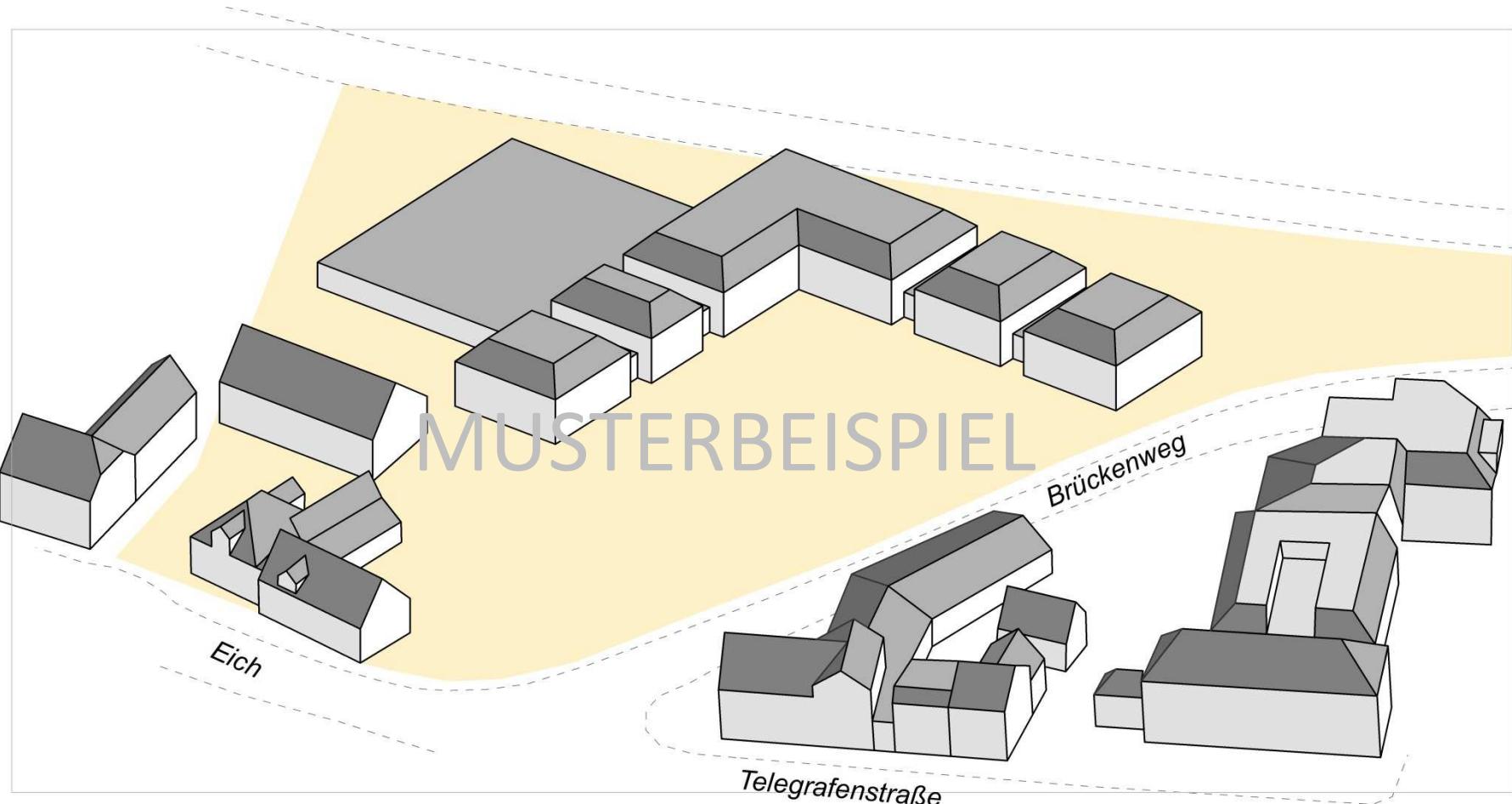


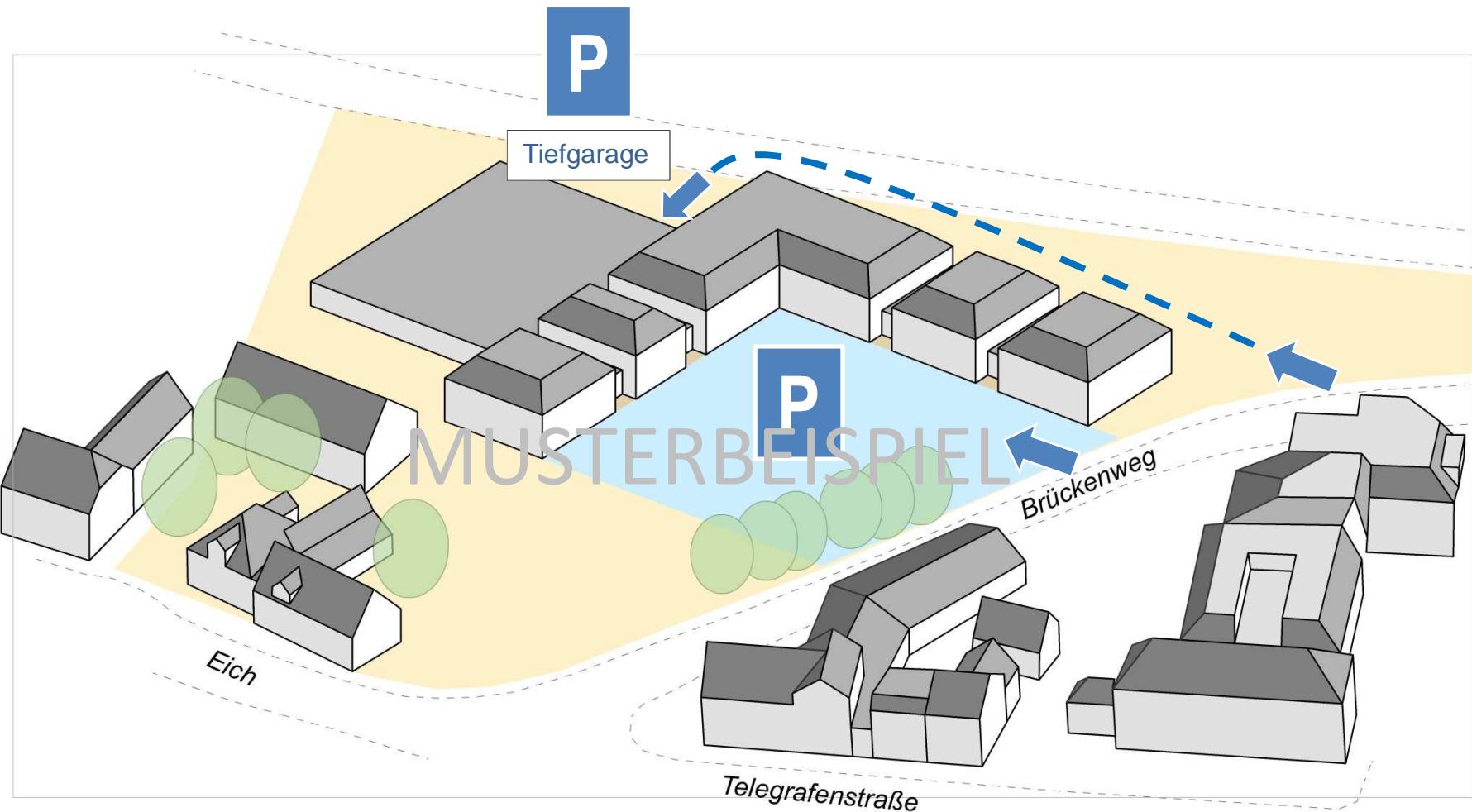
Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch Rücksprünge und Einschnitte



Gliederung wie vor, aber Kuben 2-geschossig plus Mansarddächer

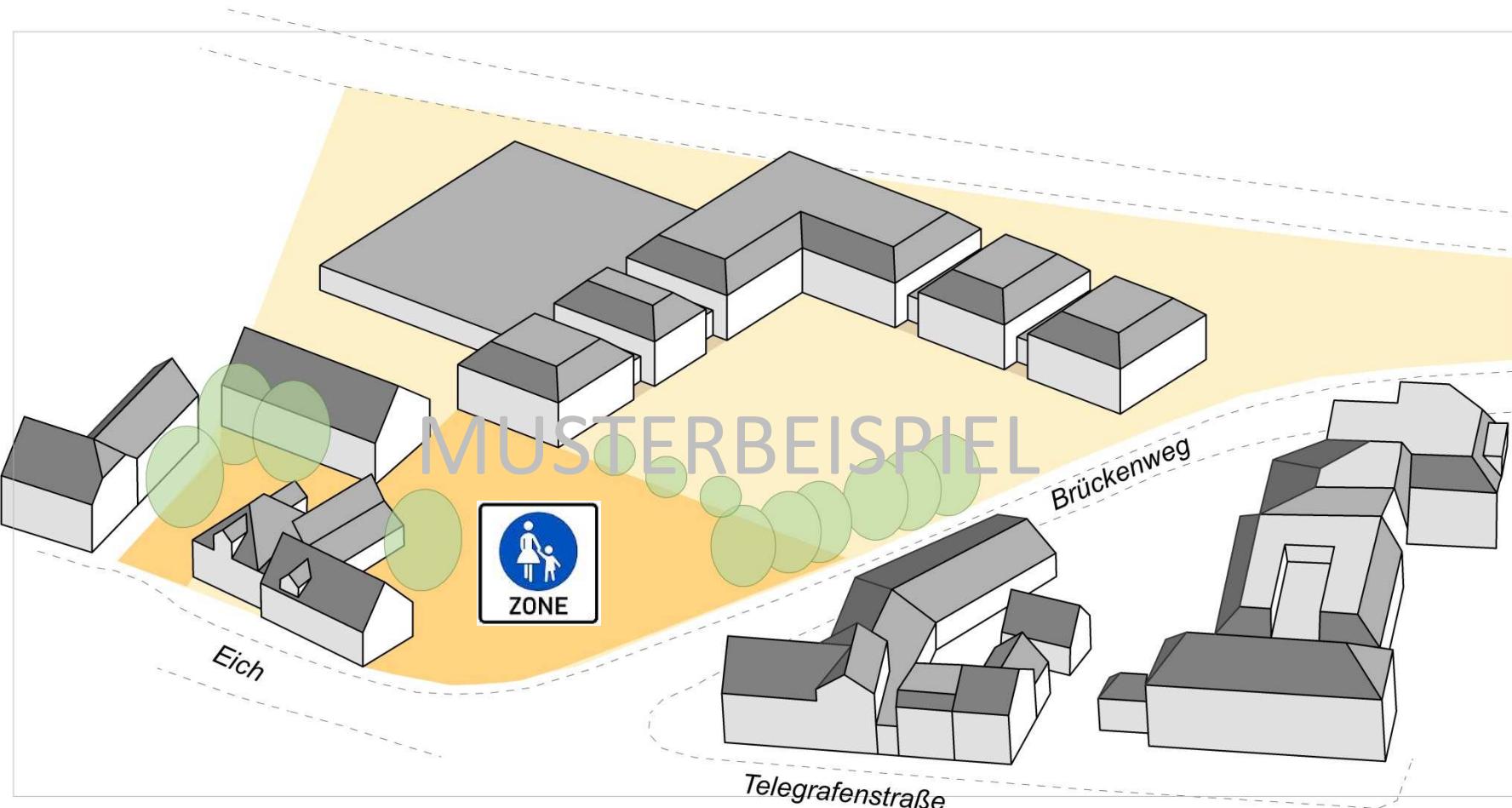
„Dummy“ 1

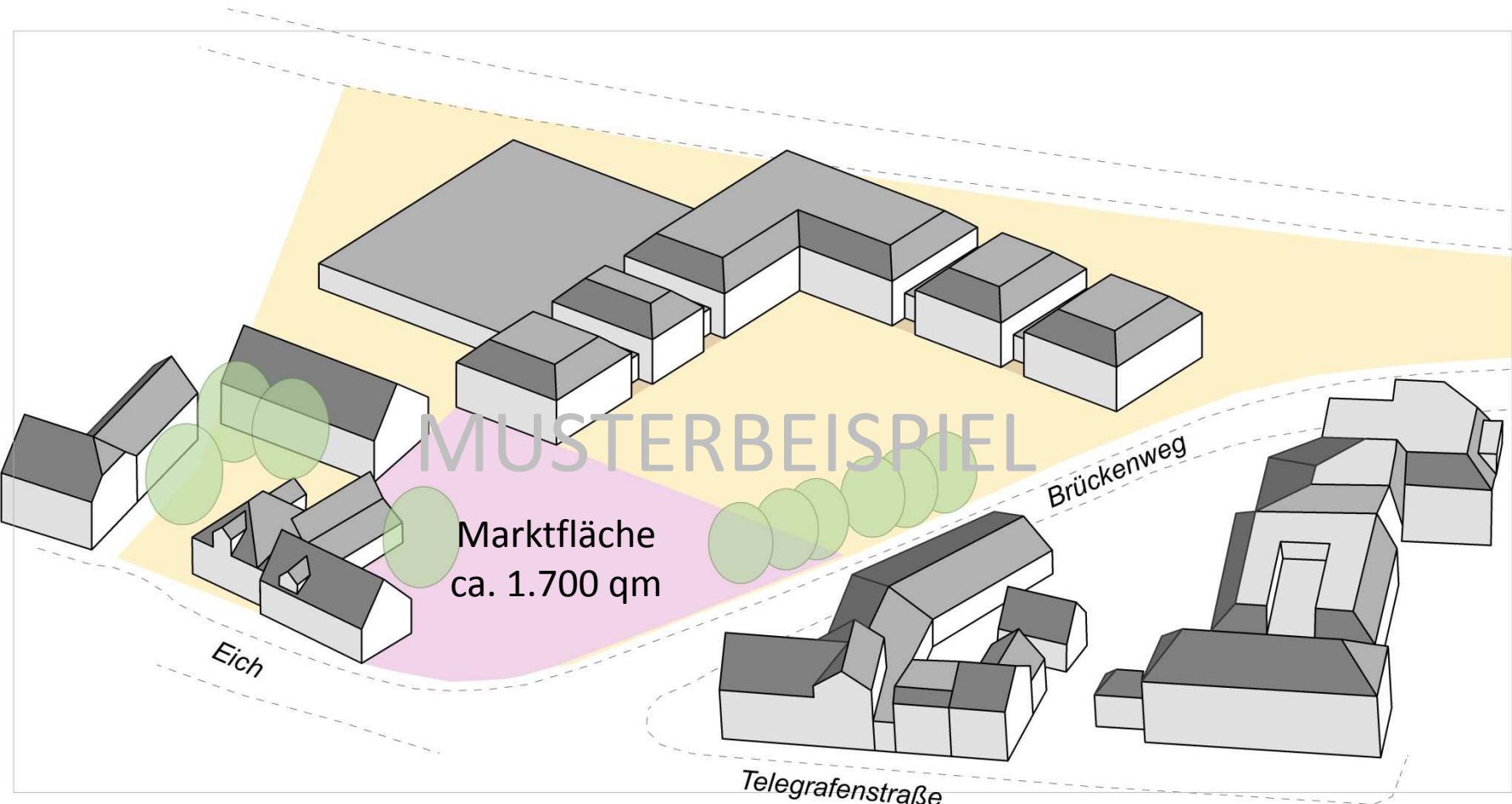




Fußgängerbereich

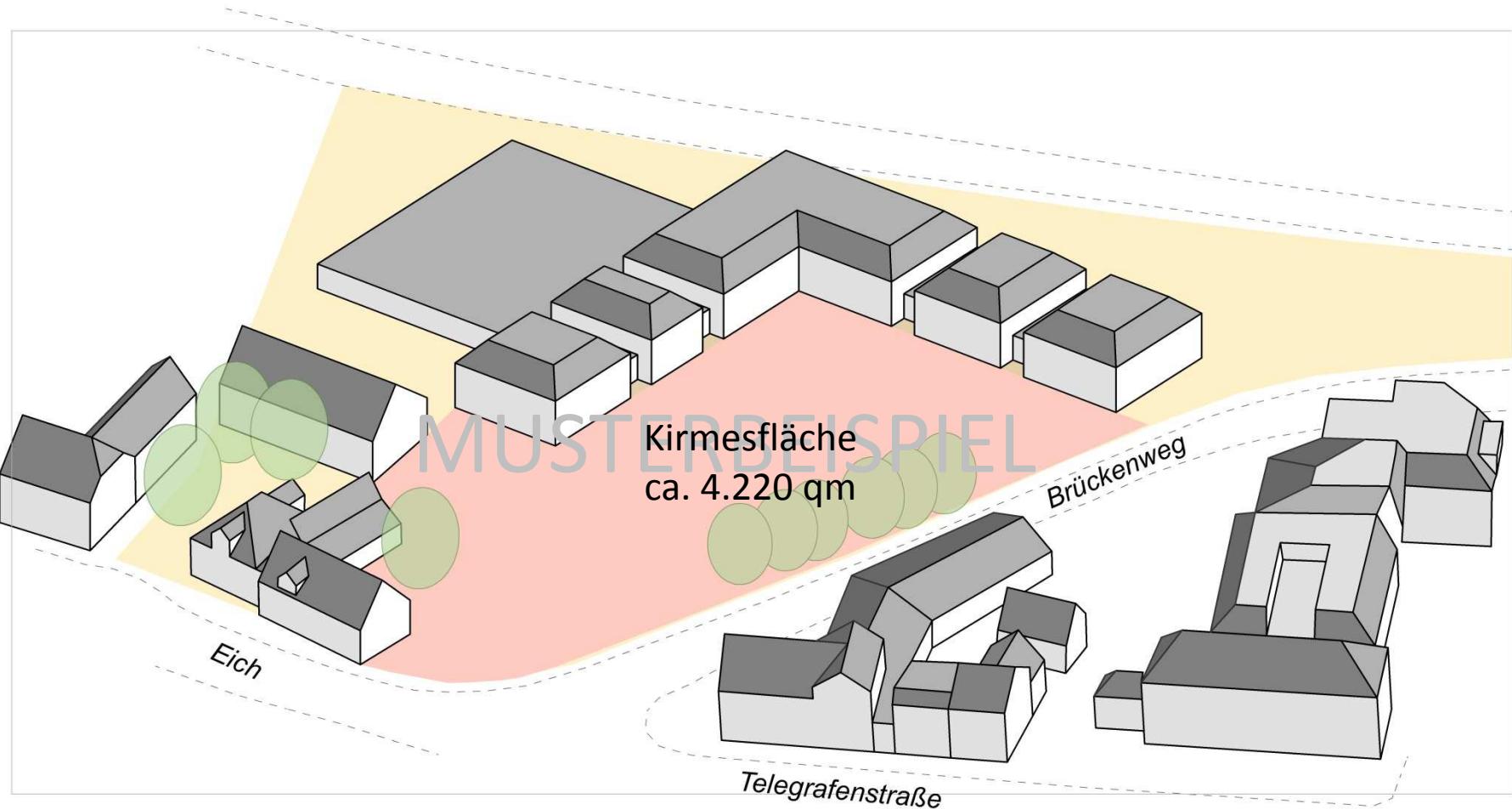
„Dummy“ 1



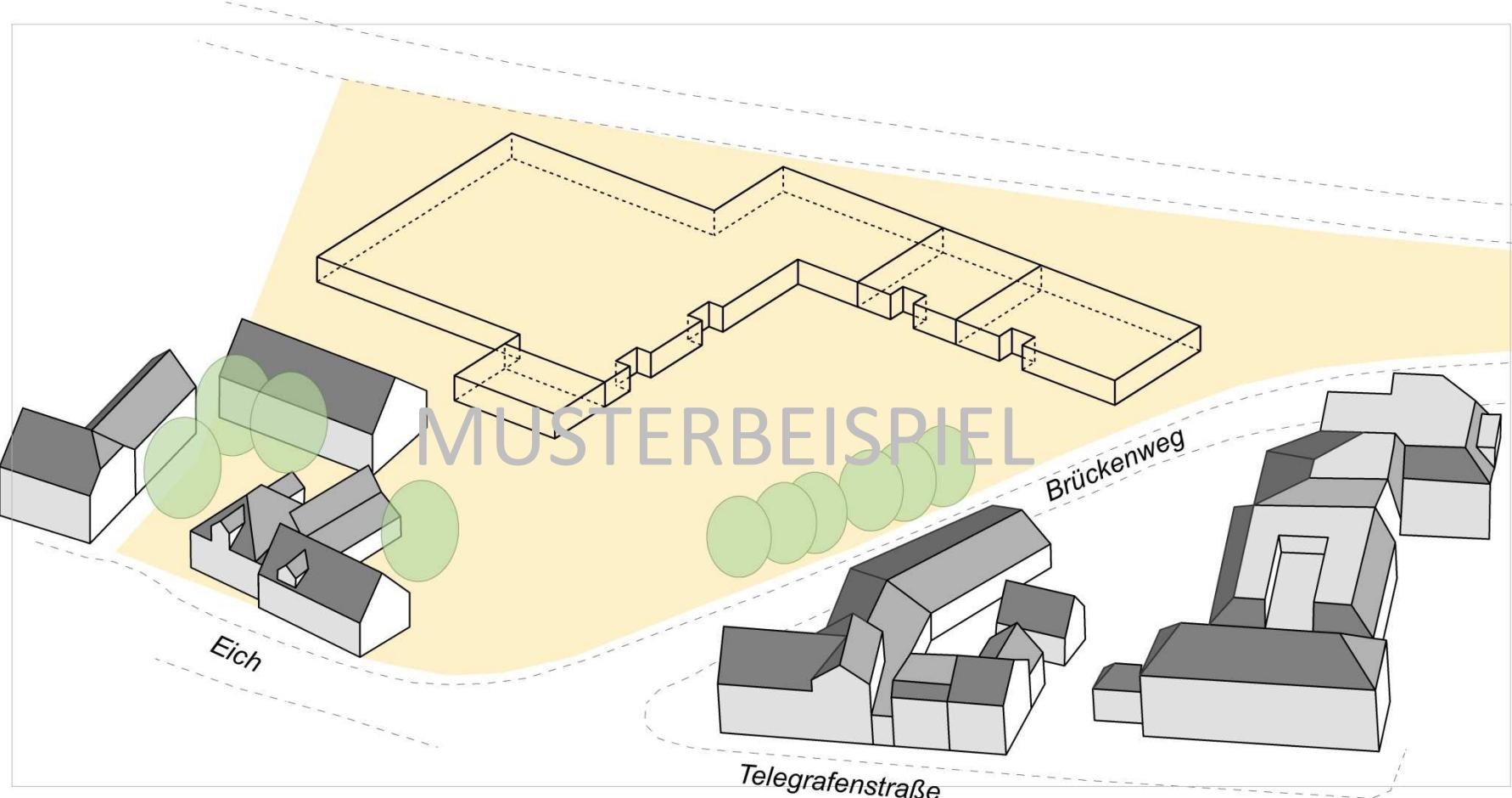


Kirmesfläche

„Dummy“ 1

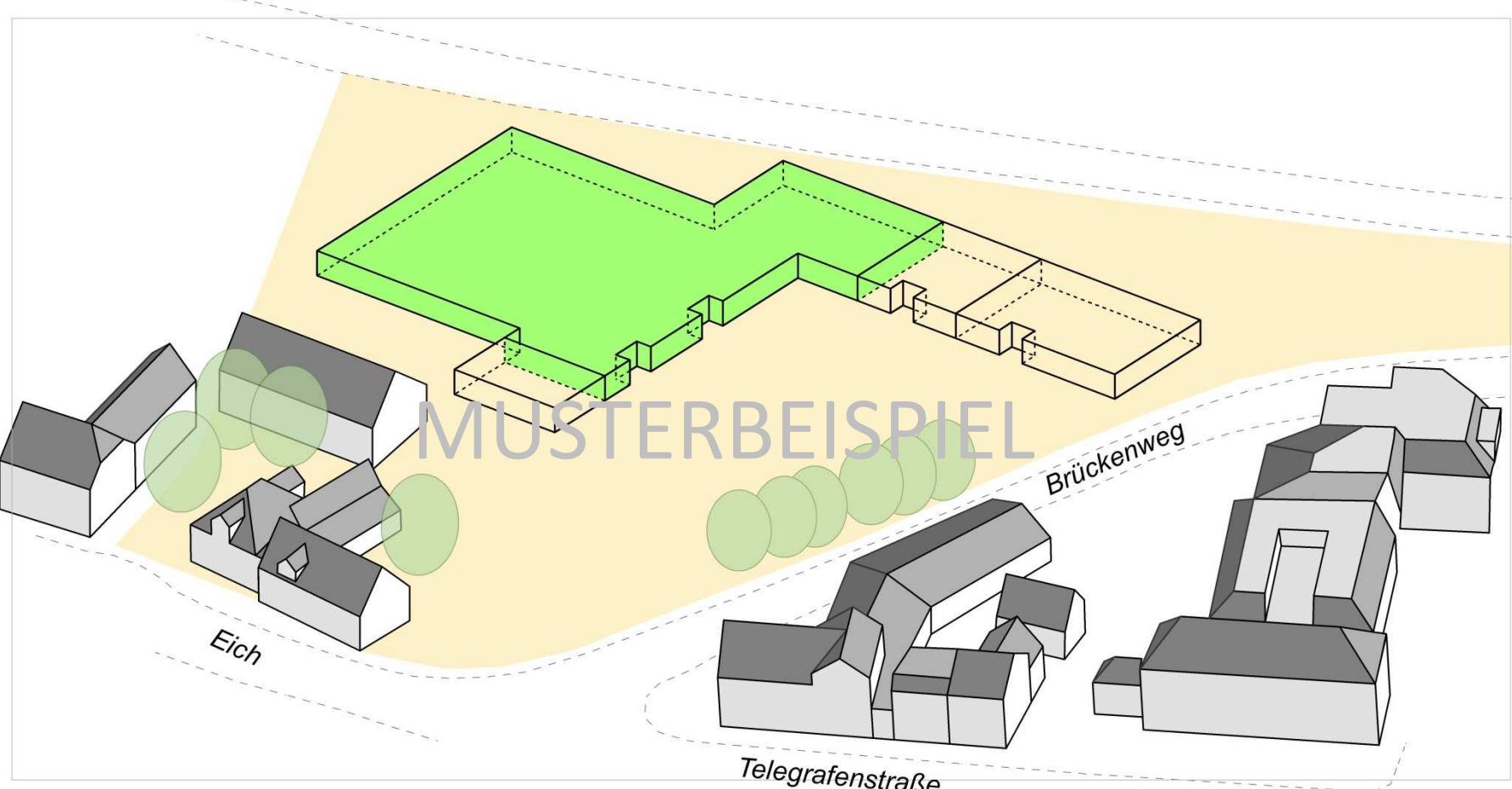


Nutzungen Erdgeschoss



Nutzungen Erdgeschoss

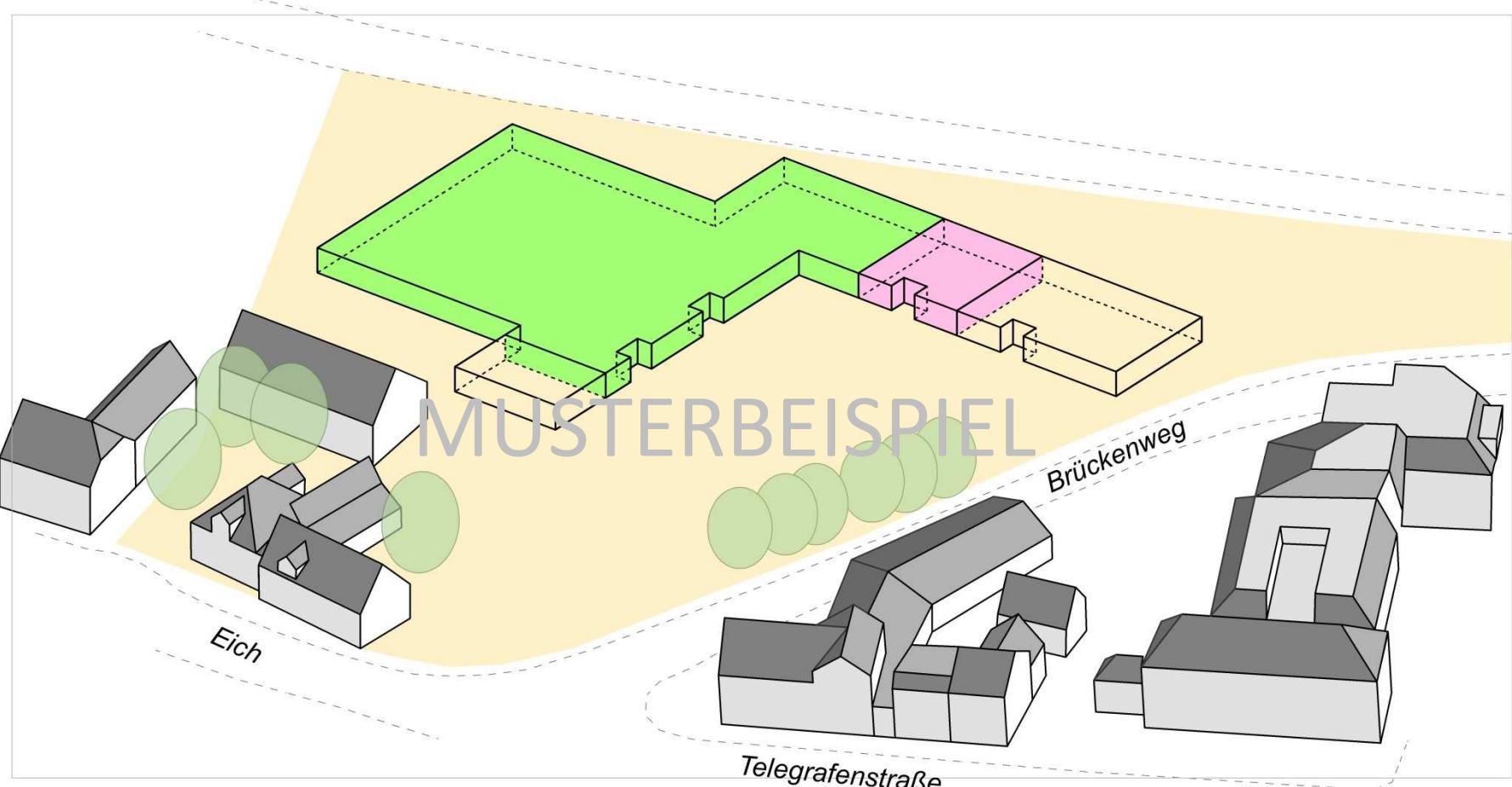
Lebensmittelvollsortimenter : 2.500 qm



„Dummy“ 1

Nutzungen Erdgeschoss

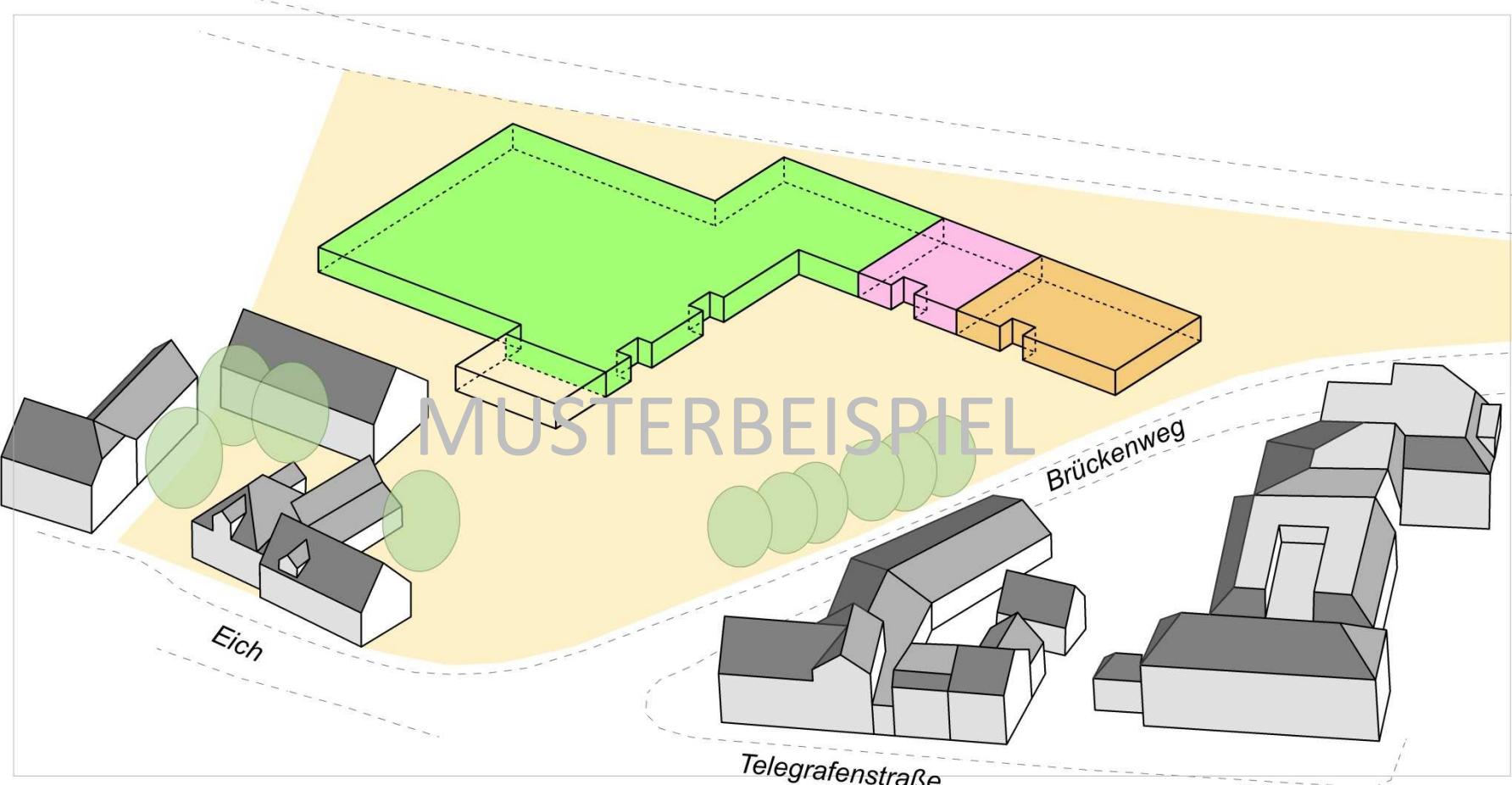
Mode : 200 qm



„Dummy“ 1

Nutzungen Erdgeschoss

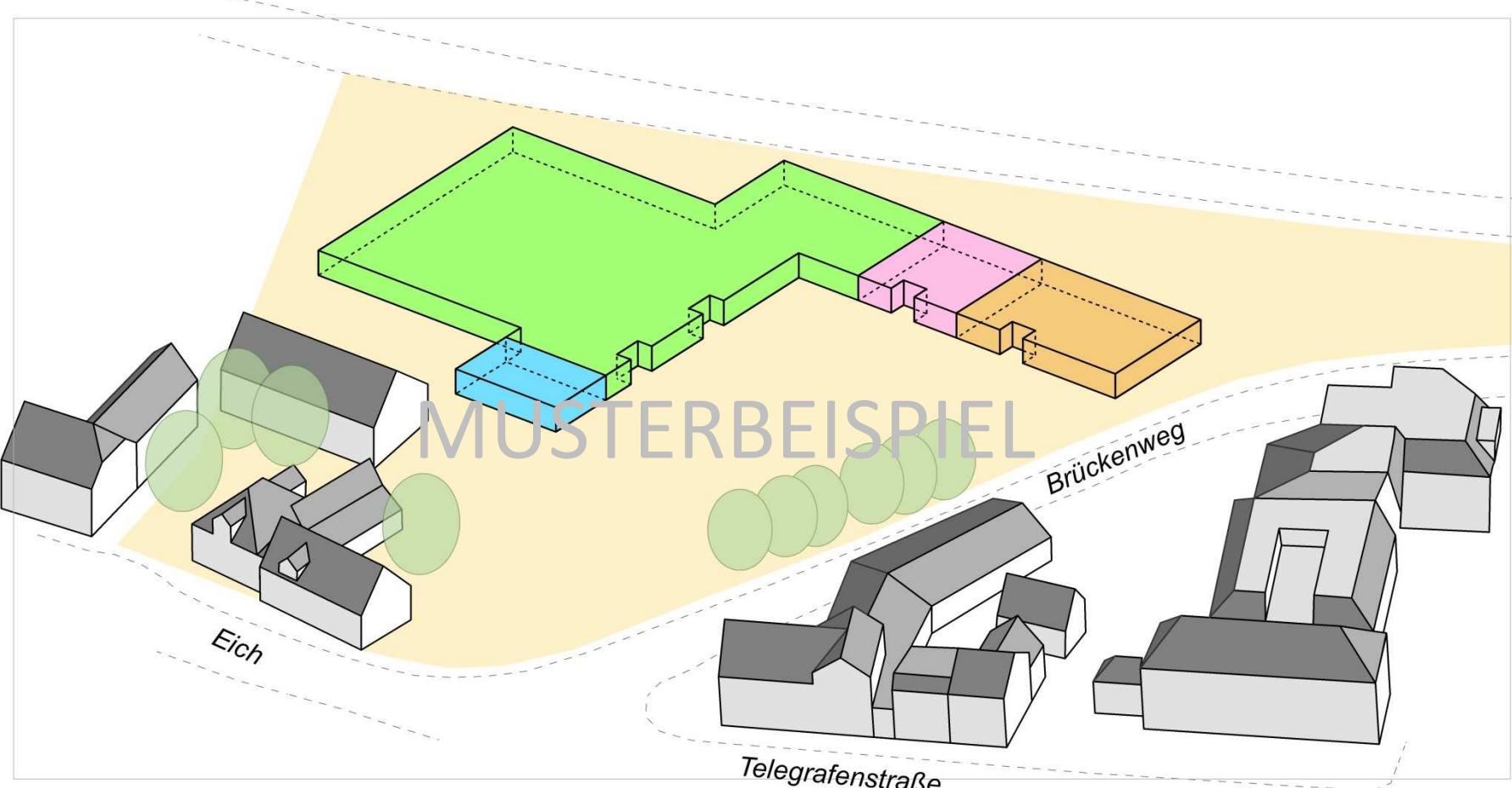
Elektrofachmarkt : 450 qm



„Dummy“ 1

Nutzungen Erdgeschoss

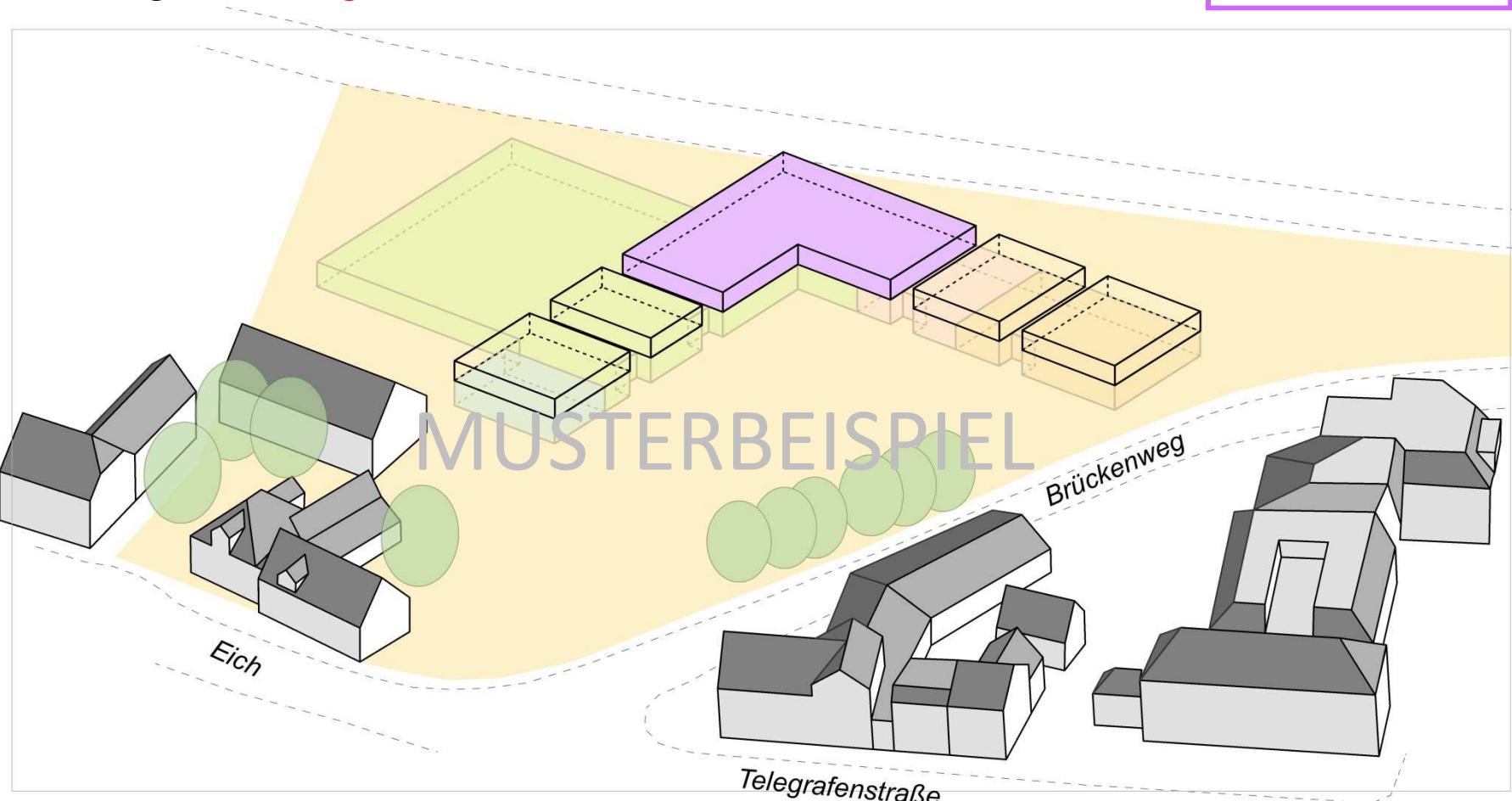
Gastronomie : 100 qm



„Dummy“ 1

Nutzungen 1. Obergeschoss

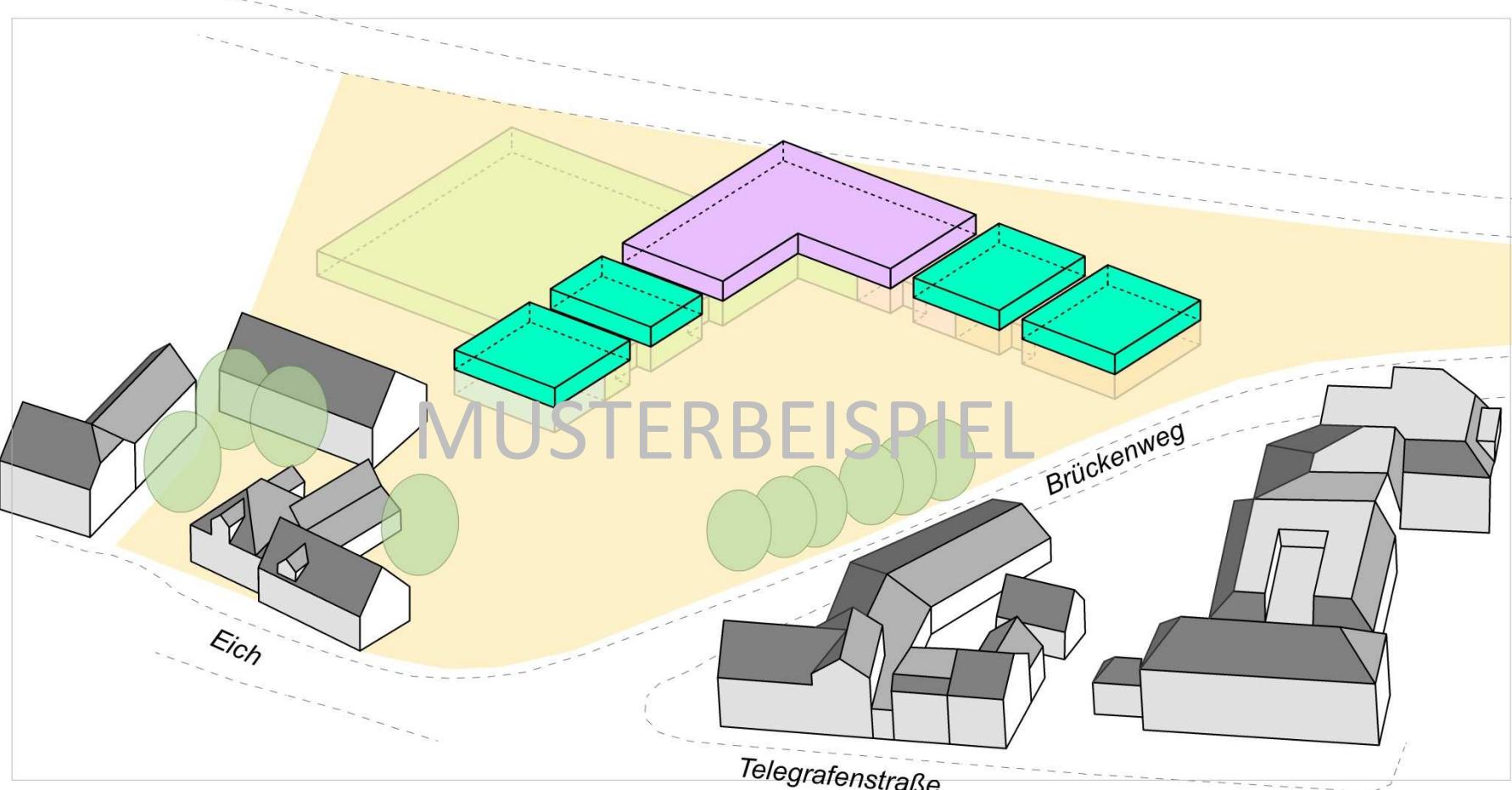
Praxen : 600 qm



„Dummy“ 1

Nutzungen 1. Obergeschoss

Büros : 900 qm



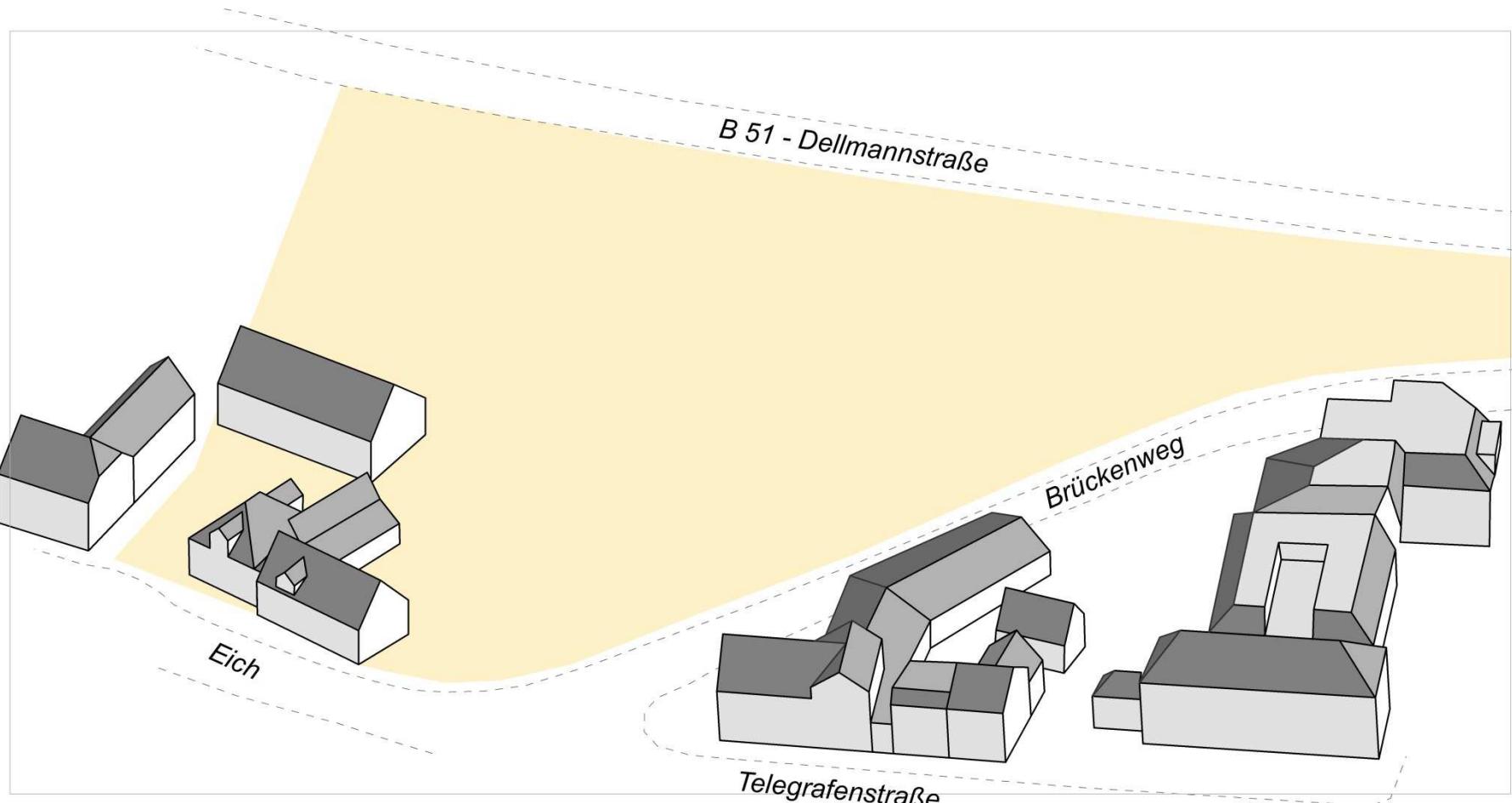
Nutzung Dachgeschoss

16 Wohnungen

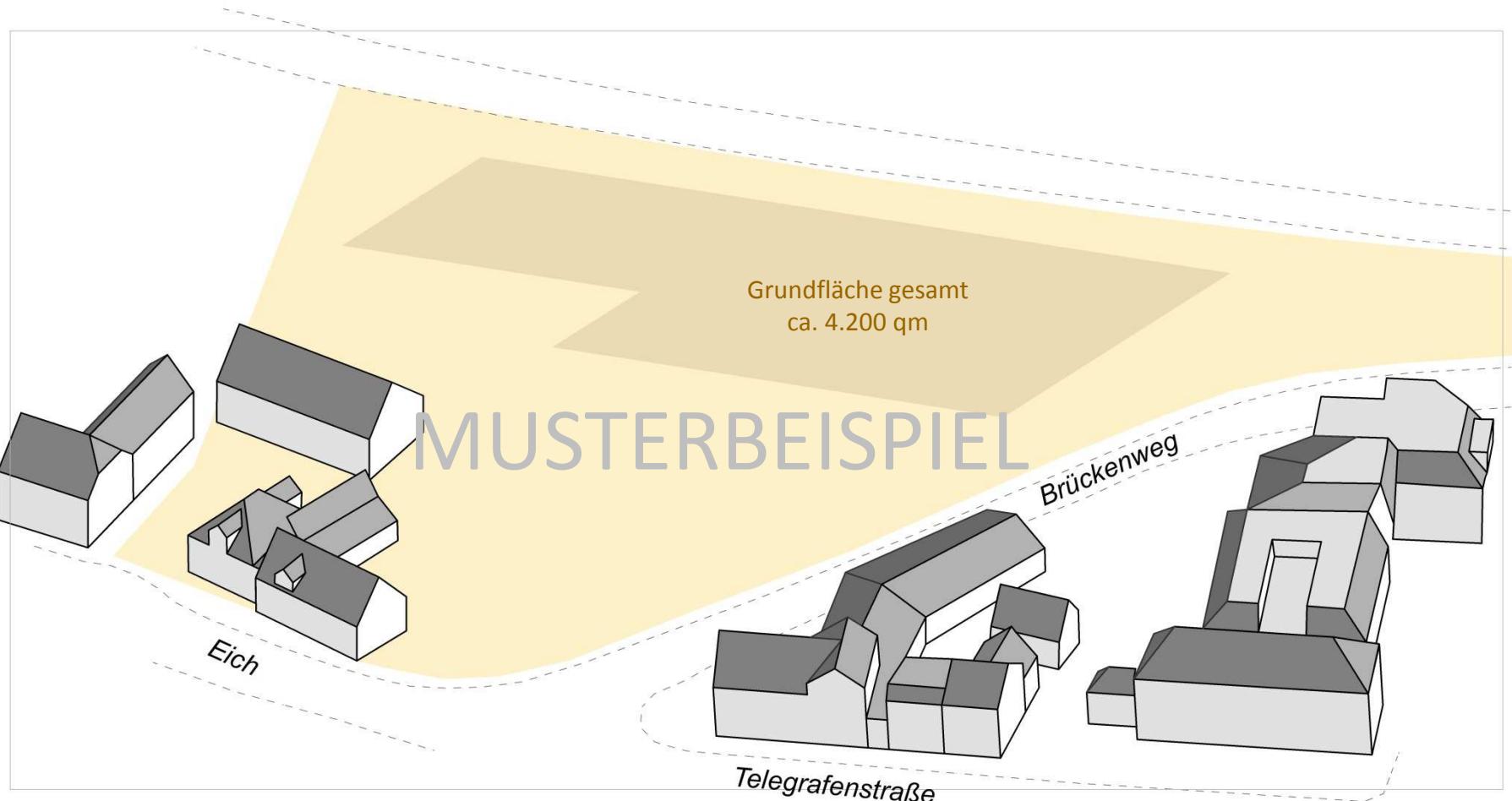


Lebensmittelvollsortimenter	2.500 qm
Elektrofachmarkt	450 qm
Modegeschäft	200 qm
Gastronomie	100 qm
Büros	900 qm
Praxen	600 qm
Wohnungen	1.280 qm
Bruttofläche gesamt	6.030 qm

Entwicklung „Dummy“ 2

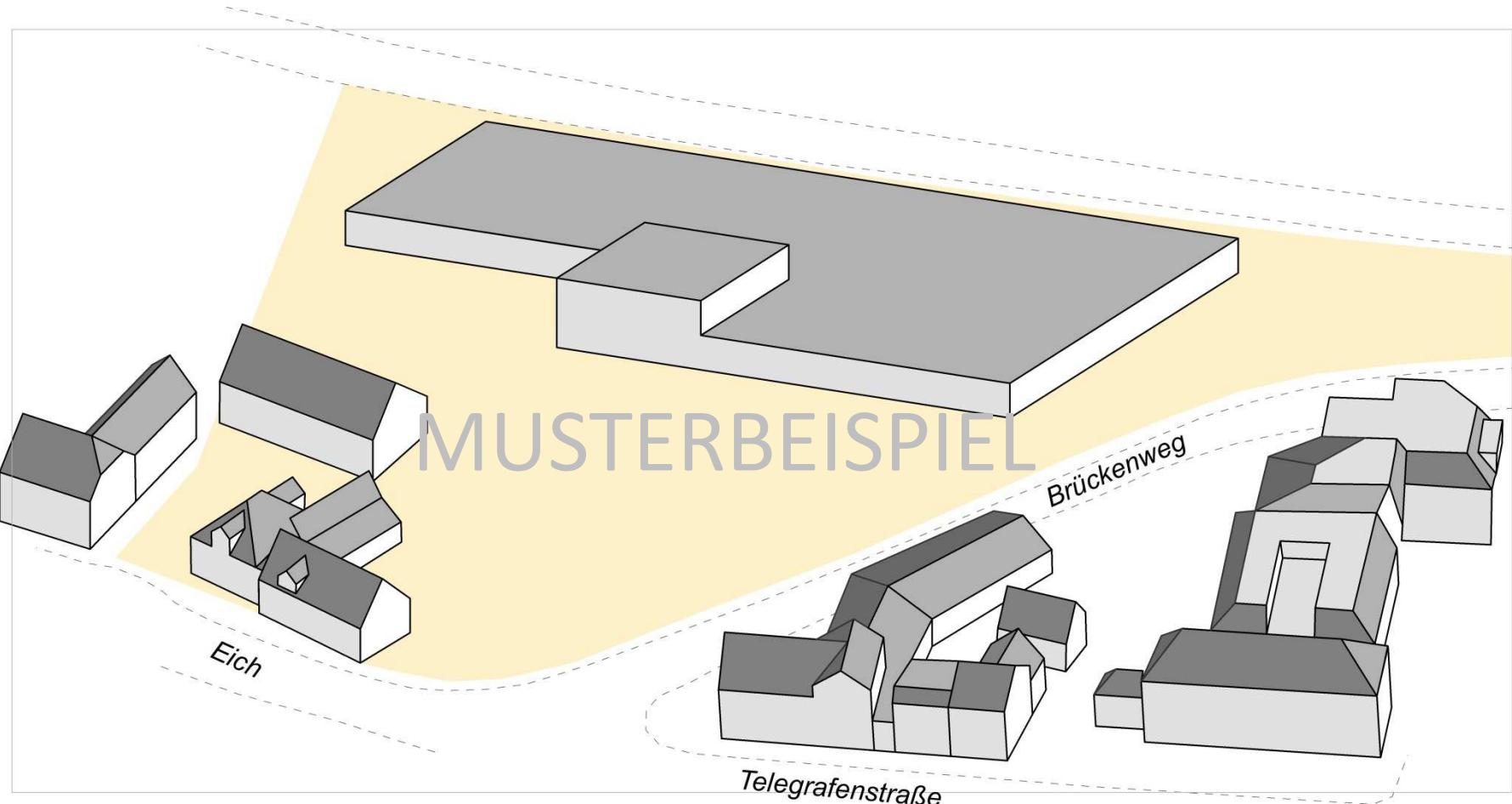


beispielhafte Grundfläche für einen Neubau



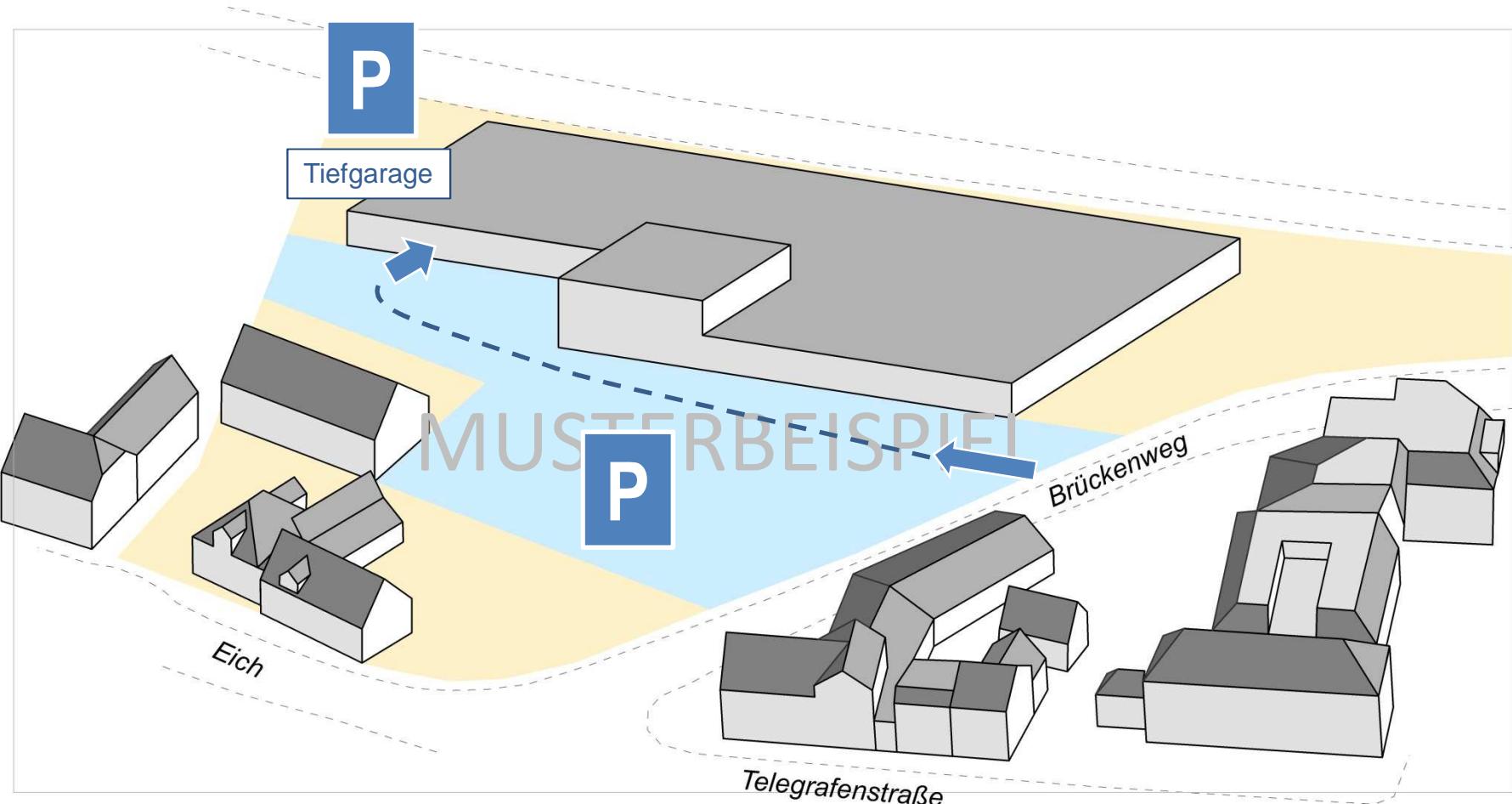
1-geschossiger Kubus mit überhöhtem Eingangsbereich

„Dummy“ 2



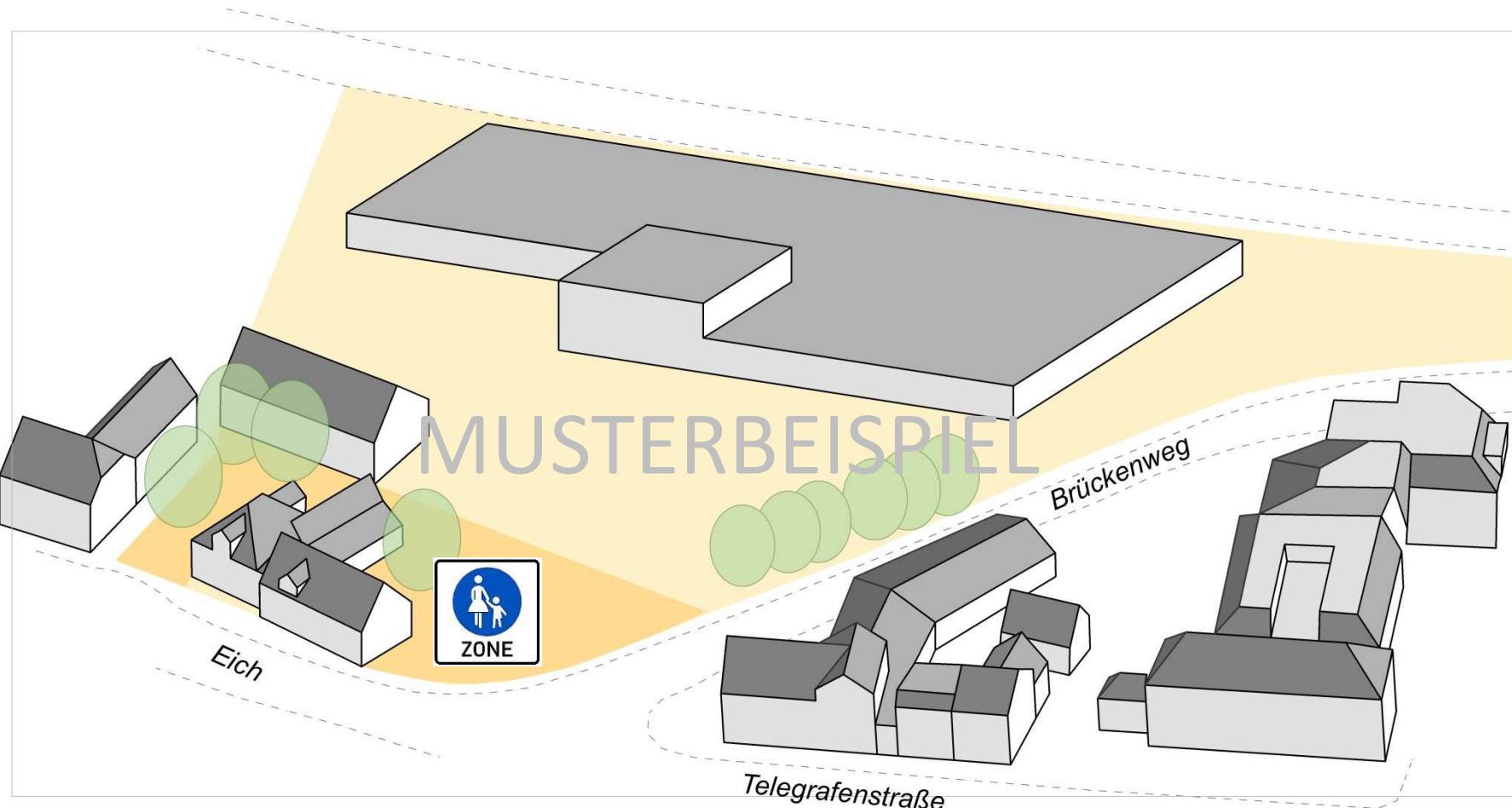
beispielhafte Grundfläche für einen Neubau
Ruhender Verkehr

„VARIANTE



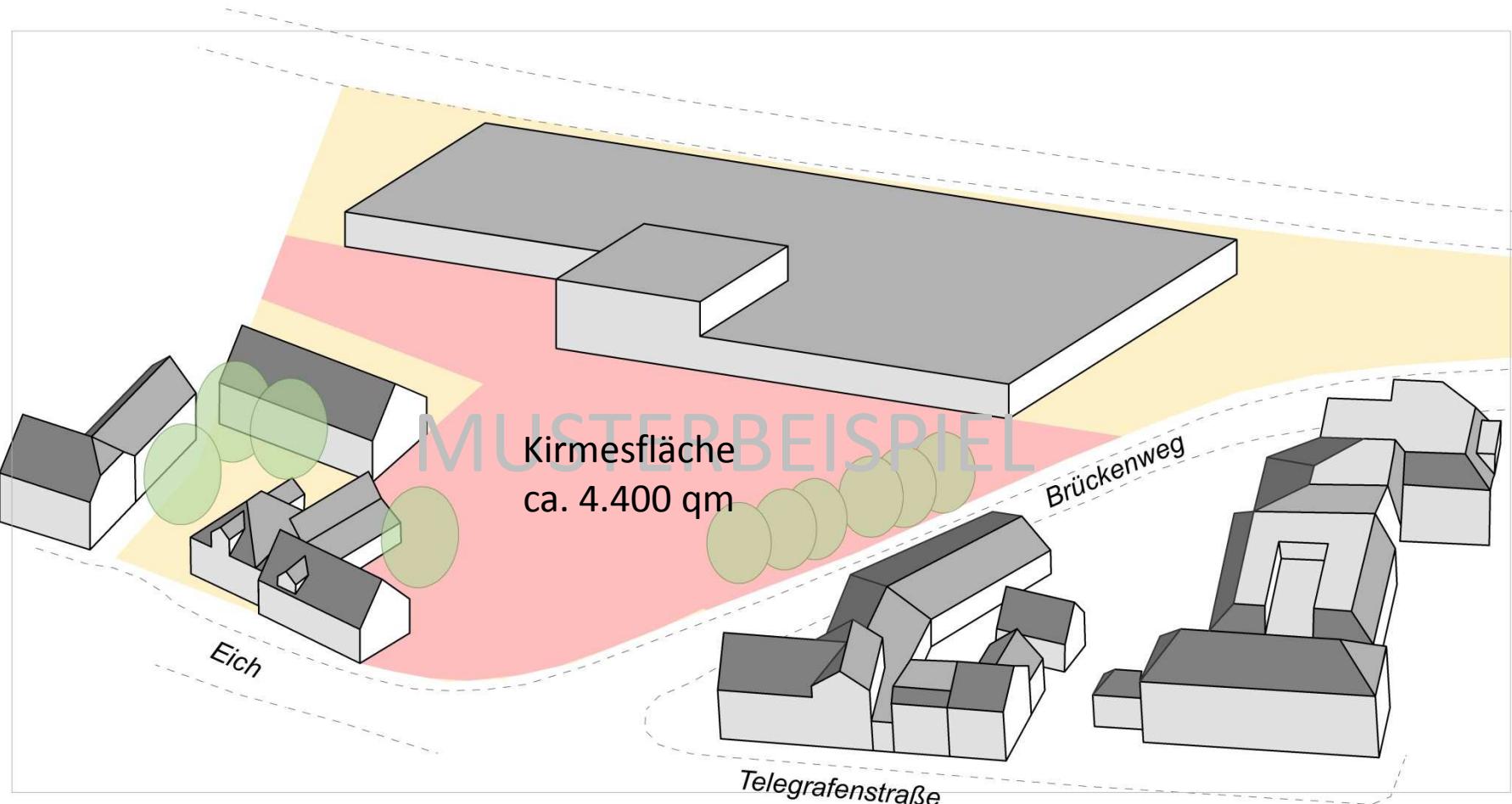
Fußgängerbereich

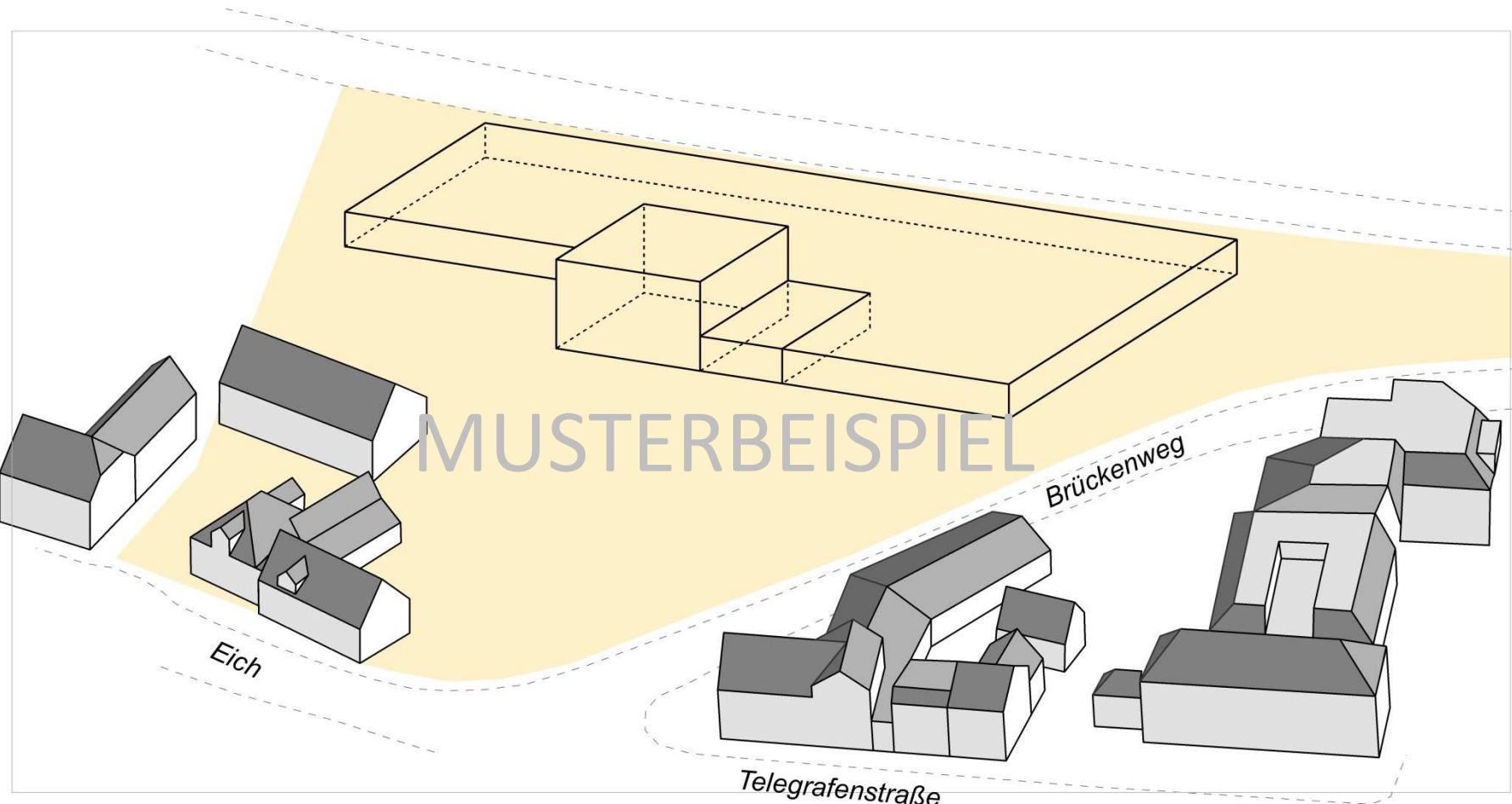
„Dummy“ 2

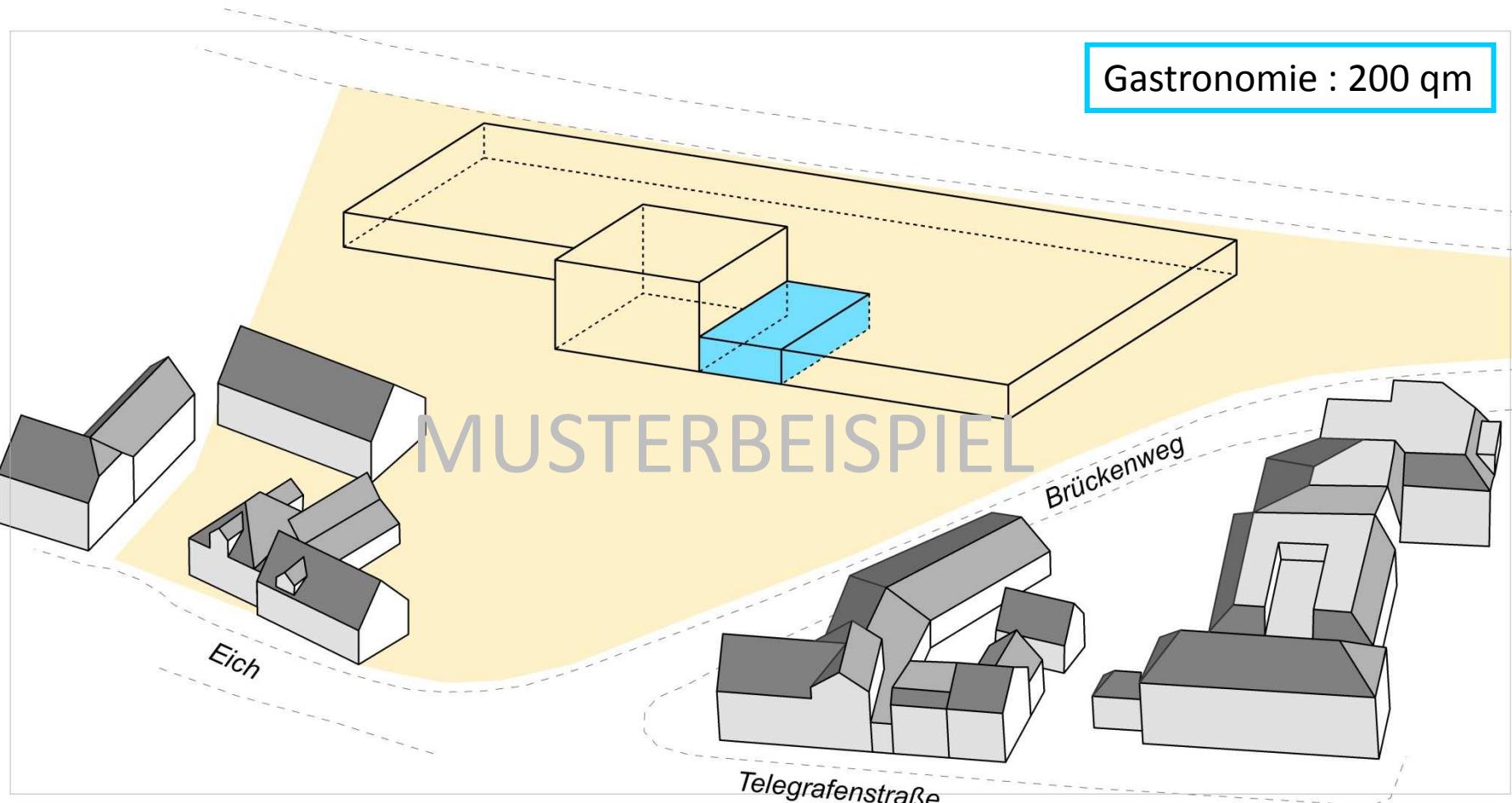


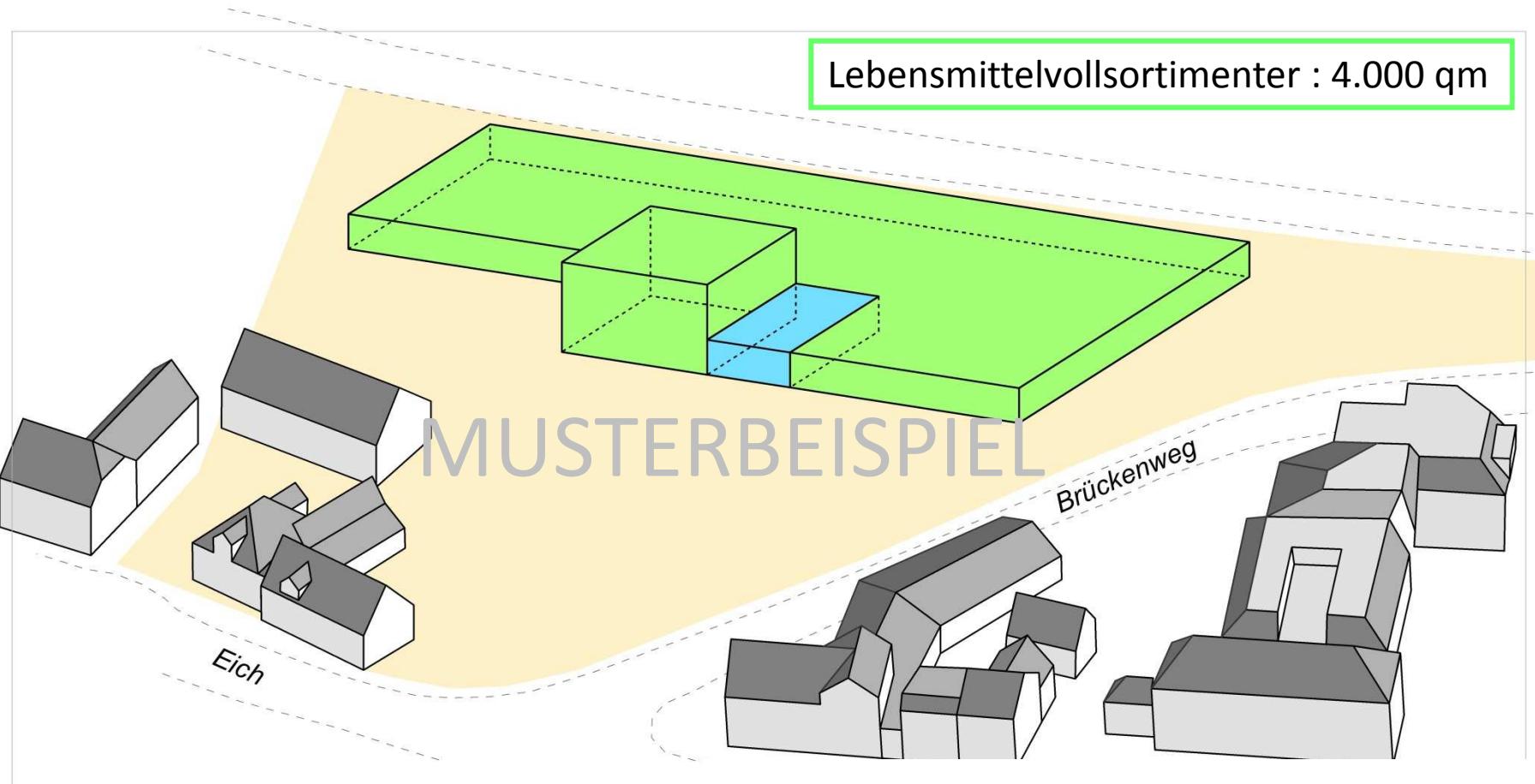
beispielhafte Grundfläche für einen Neubau

„VARIANTE“









■	Lebensmittelvollsortimenter	4.000 qm
■	Gastronomie	200 qm
	gesamt	4.200 qm

Bewertungskriterium Einzelhandel

- Verträglichkeit der Verkaufsflächen in Hinblick auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz (Zentraler Versorgungsbereich)
- Bewertung des Markt- und Parksystems in Hinblick auf seine Funktionalität
- Branchenmix (insgesamt) und Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter)

Bewertungskriterium **Einzelhandel**

- **Verträglichkeit der Verkaufsflächen**
in Hinblick auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz (Zentraler Versorgungsbereich)
- Bewertung des Markt- und Parksystems
in Hinblick auf seine Funktionalität
- Branchenmix (insgesamt) und Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter)

„Die Etablierung eines **Lebensmittelvollsortimenters** (Verbrauchermarktes) am Potenzialstandort Loches-Platz mit einer **Verkaufsflächendimensionierung von 2.500 qm ist stadt- und regionalverträglich.**

(...)

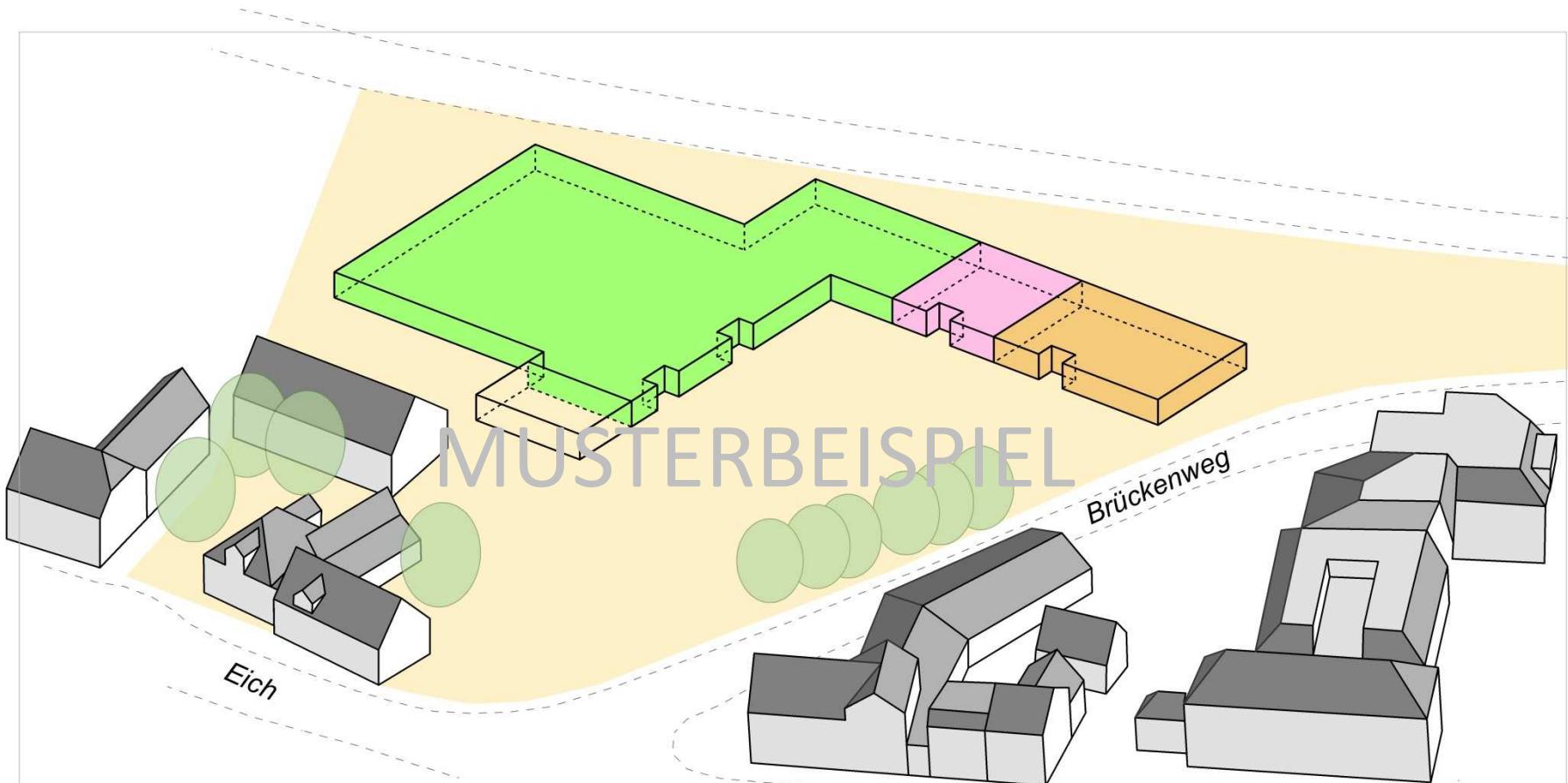
Eine höhere **Verkaufsflächendimensionierung gefährdet die Stadt- und regionalverträglichkeit des Vorhabens.“**

„ (...) bestehen **Chancen zur Weiterentwicklung** des Einzelhandelsbesatzes (...) in folgenden Segmenten:

- **Bekleidung, Wäsche**
- **Unterhaltungselektronik, Foto, PC + Zubehör**
- **Spielwaren**
- **Sportartikel**
- **Geschenkartikel, Hausrat**
- **Heimtextilien “**

Verträglichkeit der Verkaufsflächen

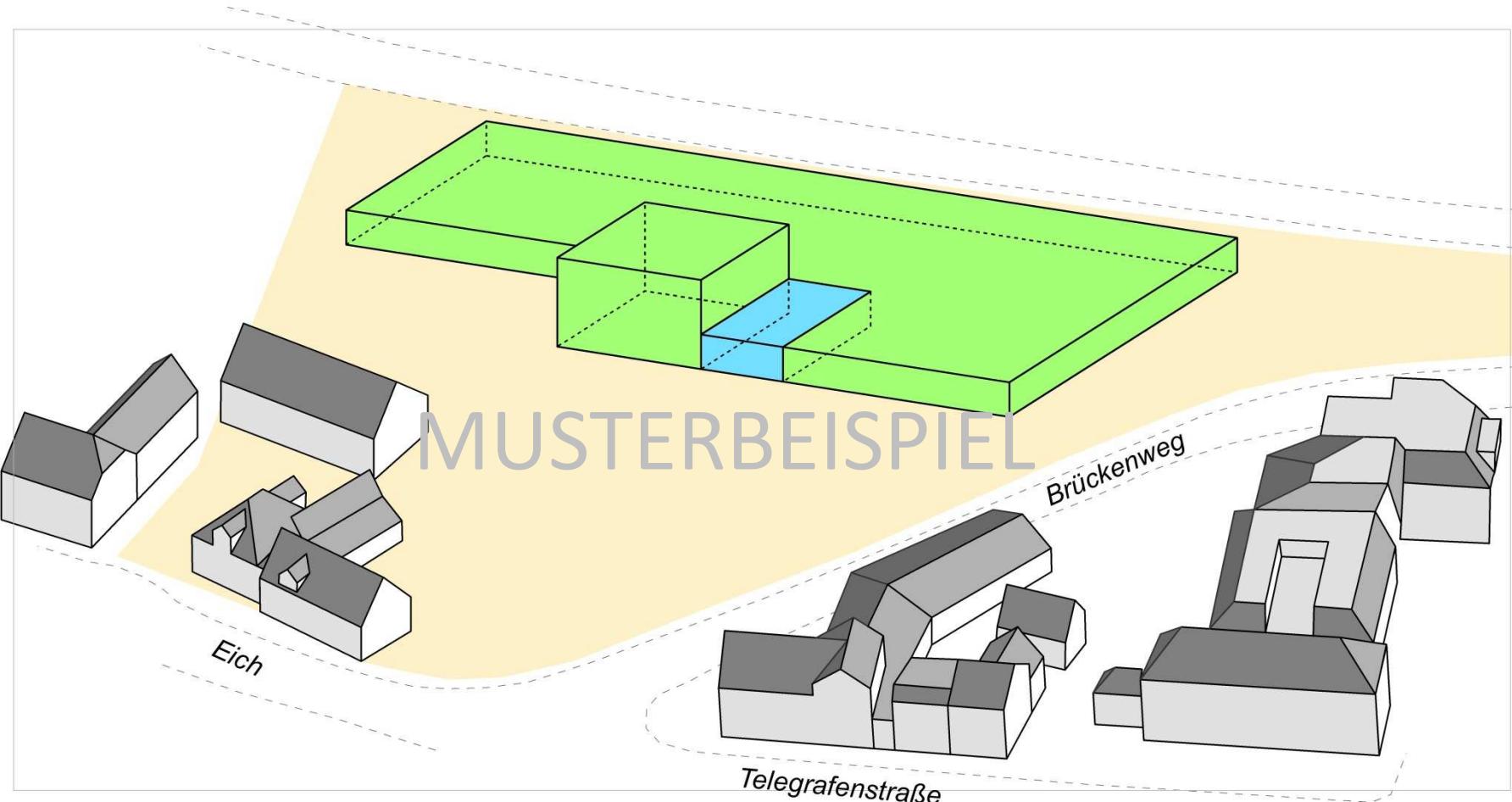
„Dummy“ 1



[Green square]	Lebensmittelvollsortimenter	2.500 qm brutto	$\hat{=}$	1.875 qm VK-Fläche	[Green +]	[Green +]
[Orange square]	Elektrofachmarkt	450 qm brutto	$\hat{=}$	340 qm VK-Fläche	[Green +]	[Green +]
[Pink square]	Modegeschäft	200 qm brutto	$\hat{=}$	160 qm VK-Fläche	[Green +]	[Grey ?]

Verträglichkeit der Verkaufsflächen

„Dummy“ 2



■ Lebensmittelvollsortimenter 4.000 qm brutto $\hat{=}$ **3.000 qm VK-Fläche**

→ **> 2.500 qm** ✗ **detailliert prüfen !**

Bewertung der Einzelhandelskonzeption

- Verträglichkeit der Verkaufsflächen in Hinblick auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz (Zentraler Versorgungsbereich)
- **Bewertung des Markt- und Parksystems im Hinblick auf seine Funktionalität**
- Branchenmix (insgesamt) und Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter)

Bewertung des Markt- und Parksystems im Hinblick auf seine Funktionalität

Bewertung der Funktionalität aus Sicht des Einzelhandels / CIMA
u.a.:

- Vereinbarkeit Grundrisszuschnitte und geplante Nutzungen
- Vernetzung Einkaufs-, Stellplatz- und Erschließungssystem
- Funktionalität von Andienung und Logistik
- Erscheinungsbild der Gesamtanlage und Erkennbarkeit der Eingangsbereiche

Bewertung der Einzelhandelskonzeption

- Verträglichkeit der Verkaufsflächen in Hinblick auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz (Zentraler Versorgungsbereich)
- Bewertung des Markt- und Parksystems im Hinblick auf seine Funktionalität
- Branchenmix (insgesamt) und Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter)

Branchenmix

- Einzelhandelsgeschäfte welcher Branchen sehen die Investoren vor?
- Sind bei dem gewählten Branchenmix Synergieeffekte zu erwarten ?
- Werden mit den gewählten Branchen Angebotsdefizite des innerstädtischen Einzelhandels abgebaut?

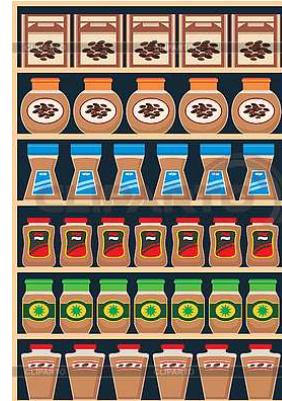


Branchenmix und Sortimentsangebot

Sortimentsangebot

Das (Lebensmittel-) Sortiment ist vorrangig abhängig von den vorgesehenen Vollsortimentern und ggfs. Discountern.

Zum jetzigen Zeitpunkt (vorliegende 10 Investorenentwürfe) stehen die künftigen Betreiber nur vereinzelt fest.





Sortimentsangebot

Eine Bewertung des Sortimentsangebots kann daher erst beim nächsten Verfahrensschritt (Detaillierung der besten vier Entwürfe) vorgenommen werden, wenn die Investoren die künftigen Betreiber nennen müssen.

Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

Gewichtung : 4

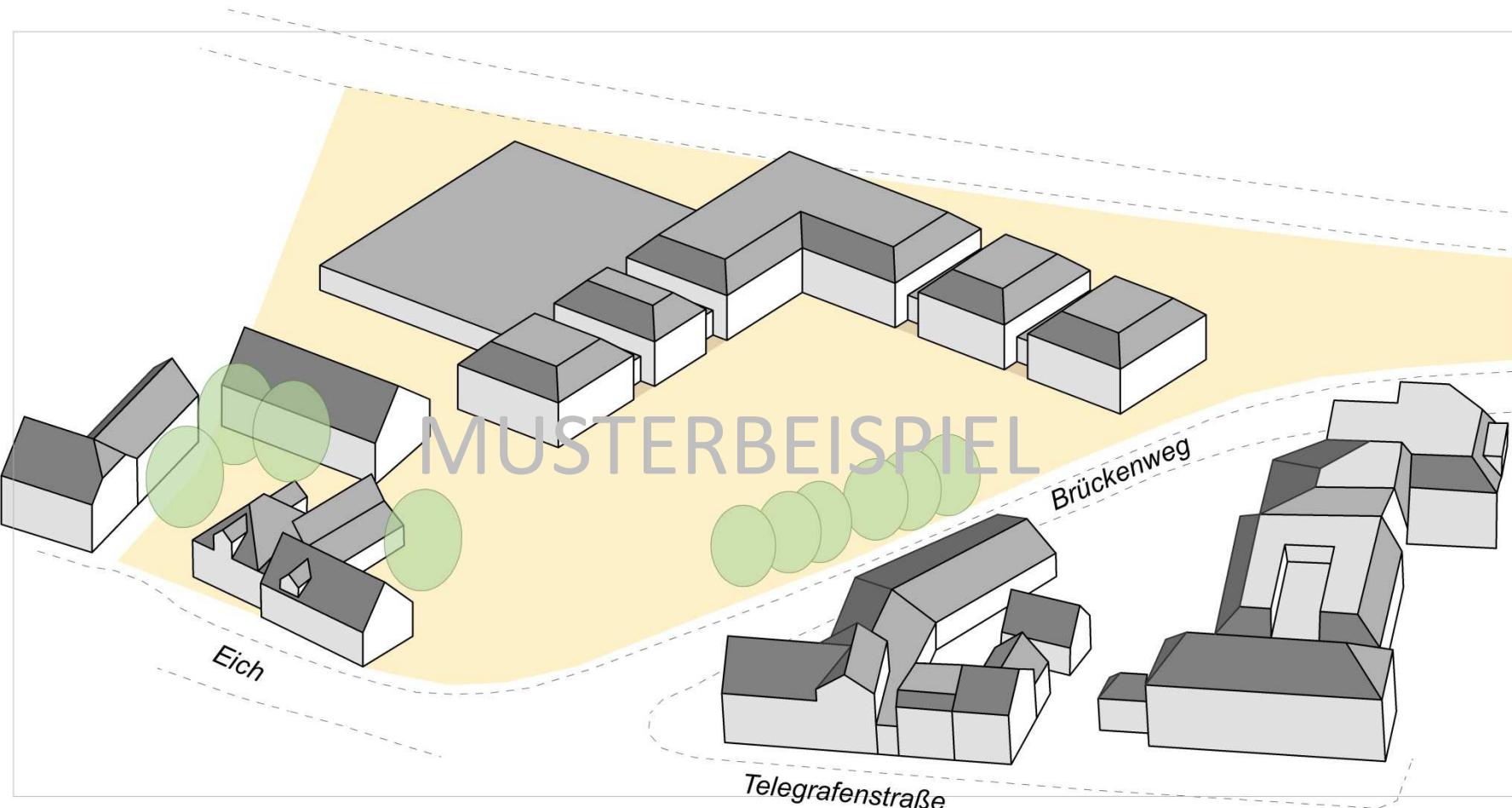
- Platzform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäßlichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

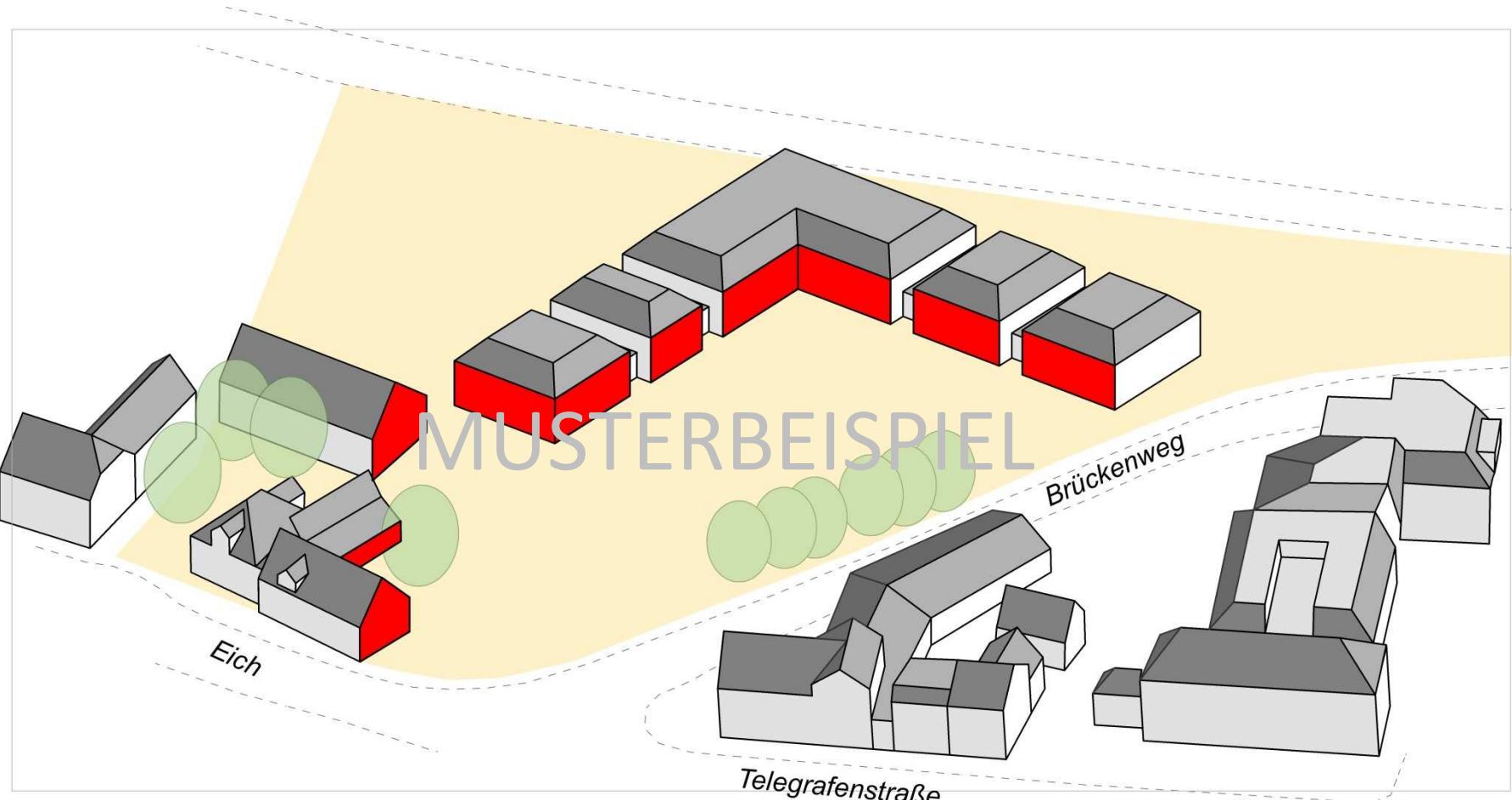
- Platzform, **Raumkantenbildung (Platzrandbebauung)** und Maßstäßlichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Raumkantenbildung (Platzrandbebauung)

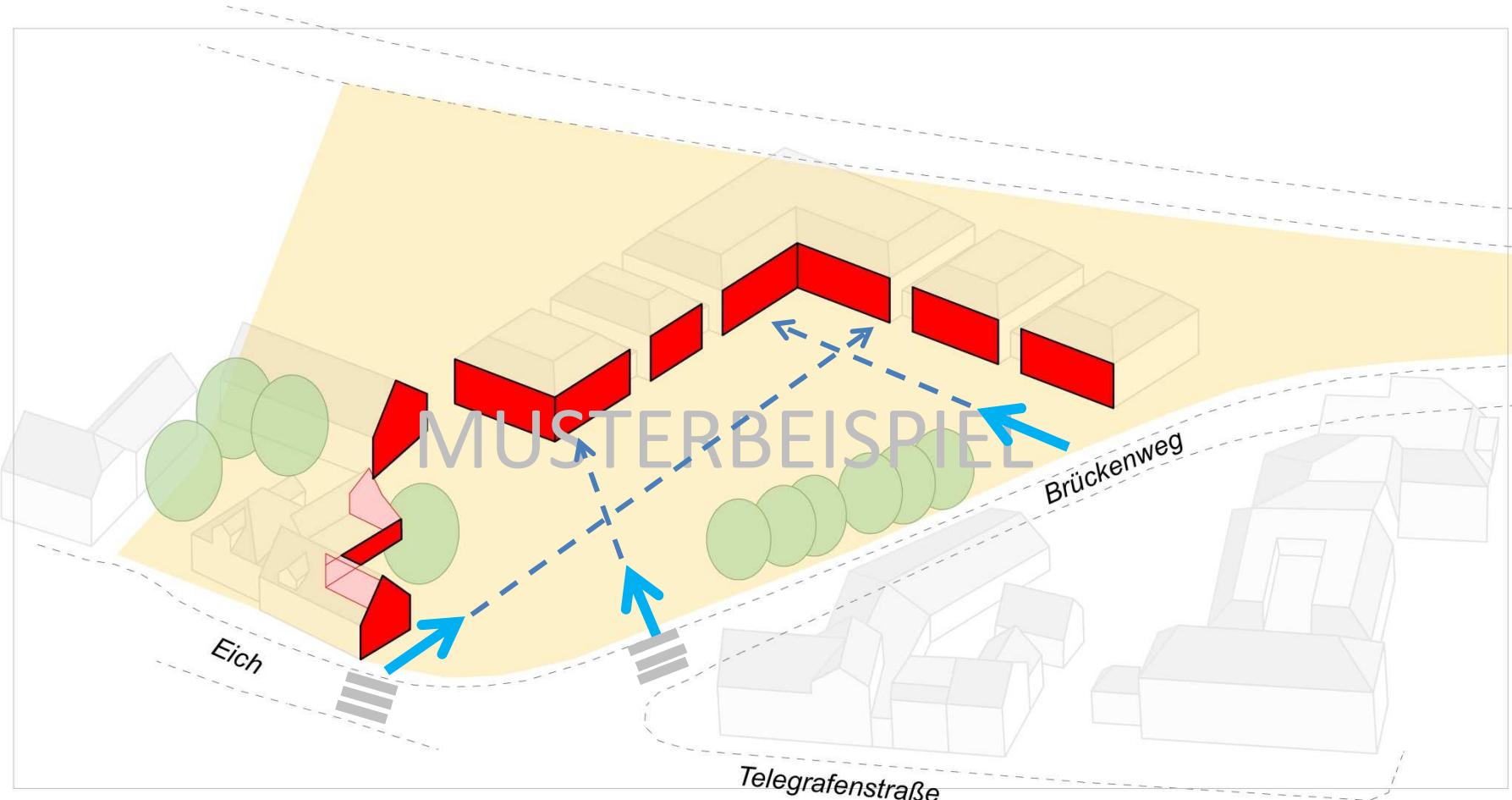
„Dummy“ 1



Raumkanten

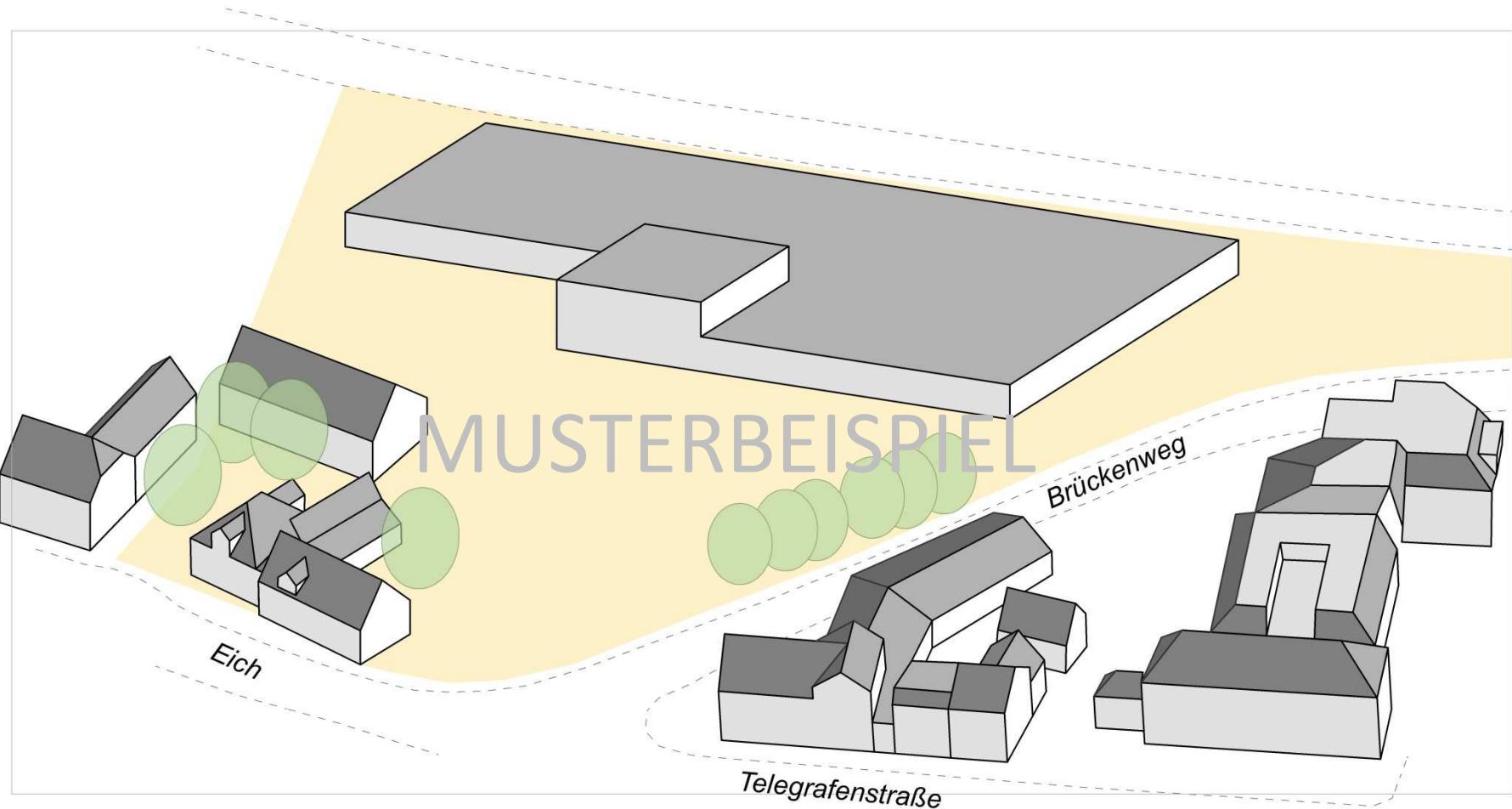


Blickbeziehungen bei Betreten des Platzes

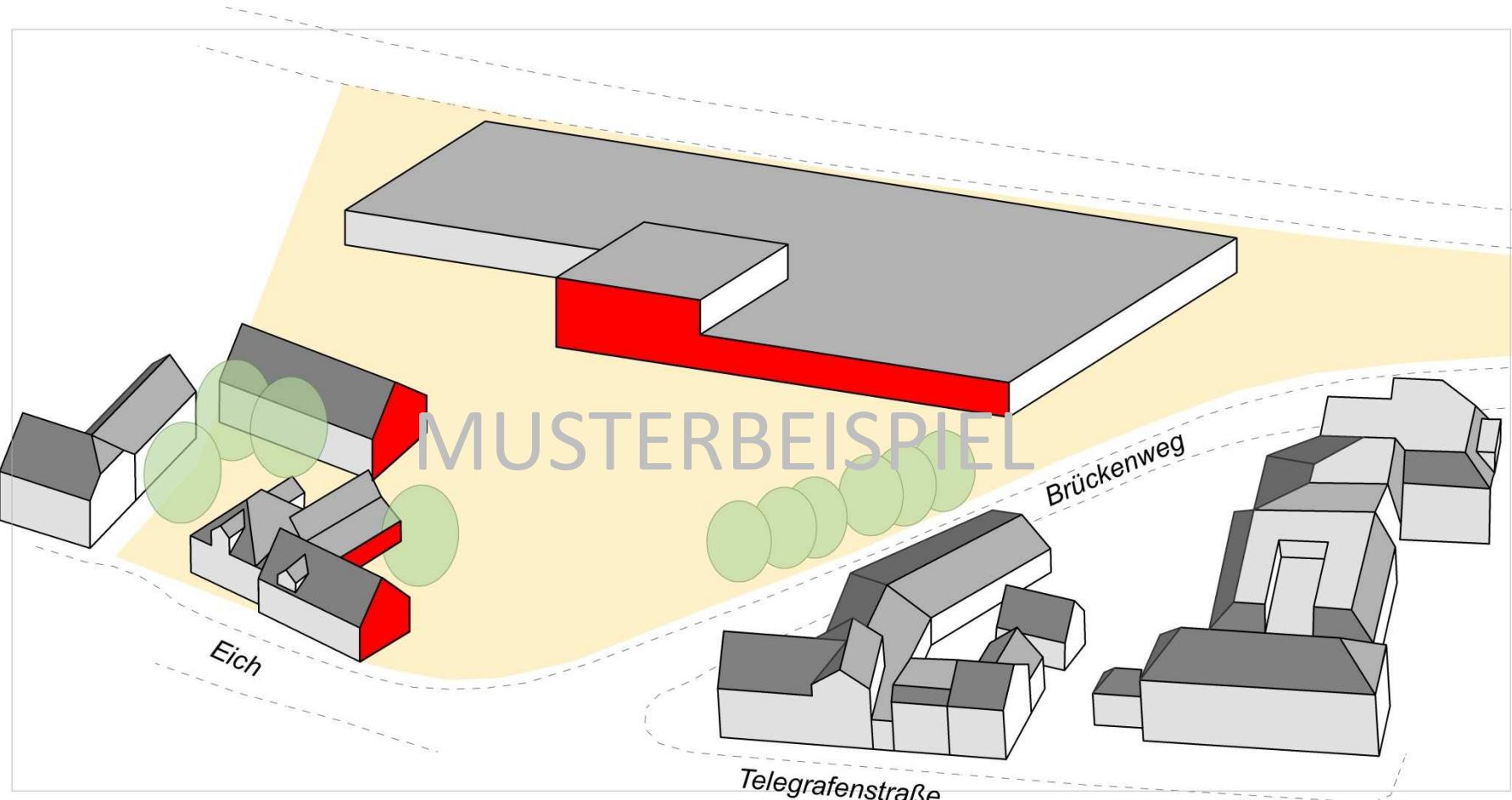


Raumkantenbildung (Platzrandbebauung)

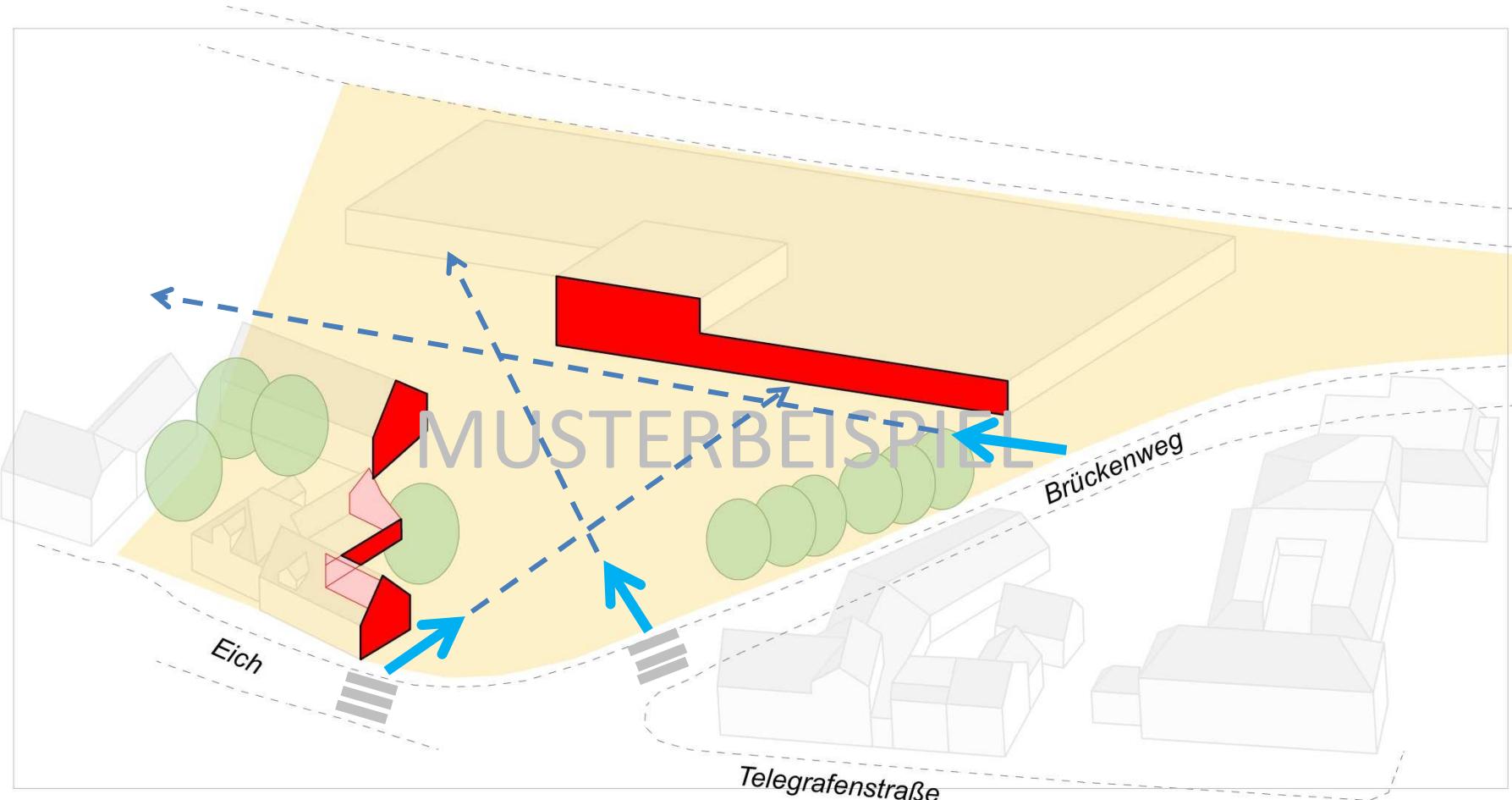
„Dummy“ 2

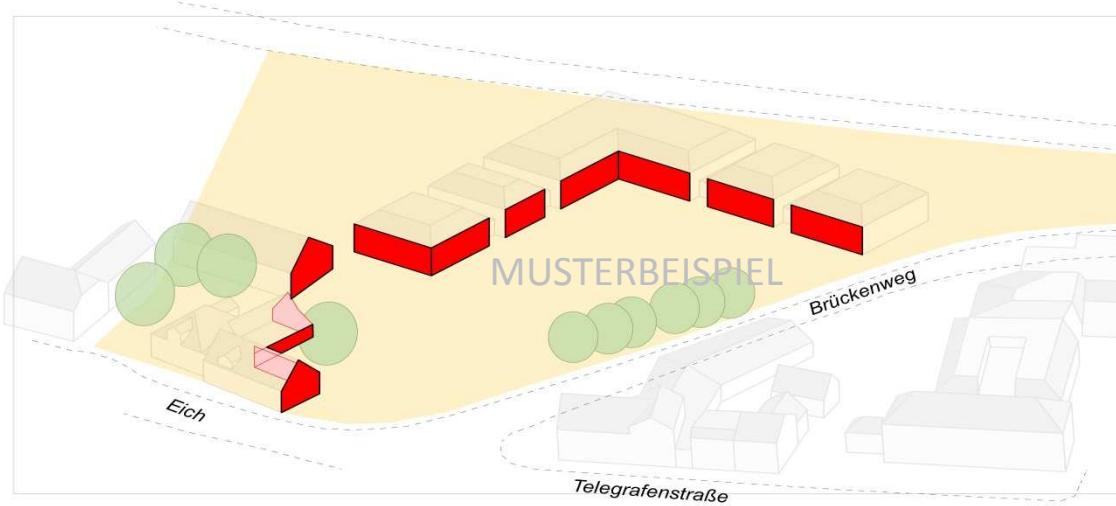


Raumkanten



Blickbeziehungen bei Betreten des Platzes





„Dummy“ 1:

- nahezu durchgehende Raumkanten
- Raumkanten annähernd gleich hoch

Ergebnis:

Freifläche kann durch die klar definierten Raumkanten gut als Platzanlage wahrgenommen werden



„Dummy“ 2:

- z.T. fehlende Raumkanten
- starker Höhenversprung innerhalb der Raumkanten

Ergebnis:

z.T. fehlende und höhenversetzte Raumkanten vermitteln dem Platz nur eine unzureichende Fassung

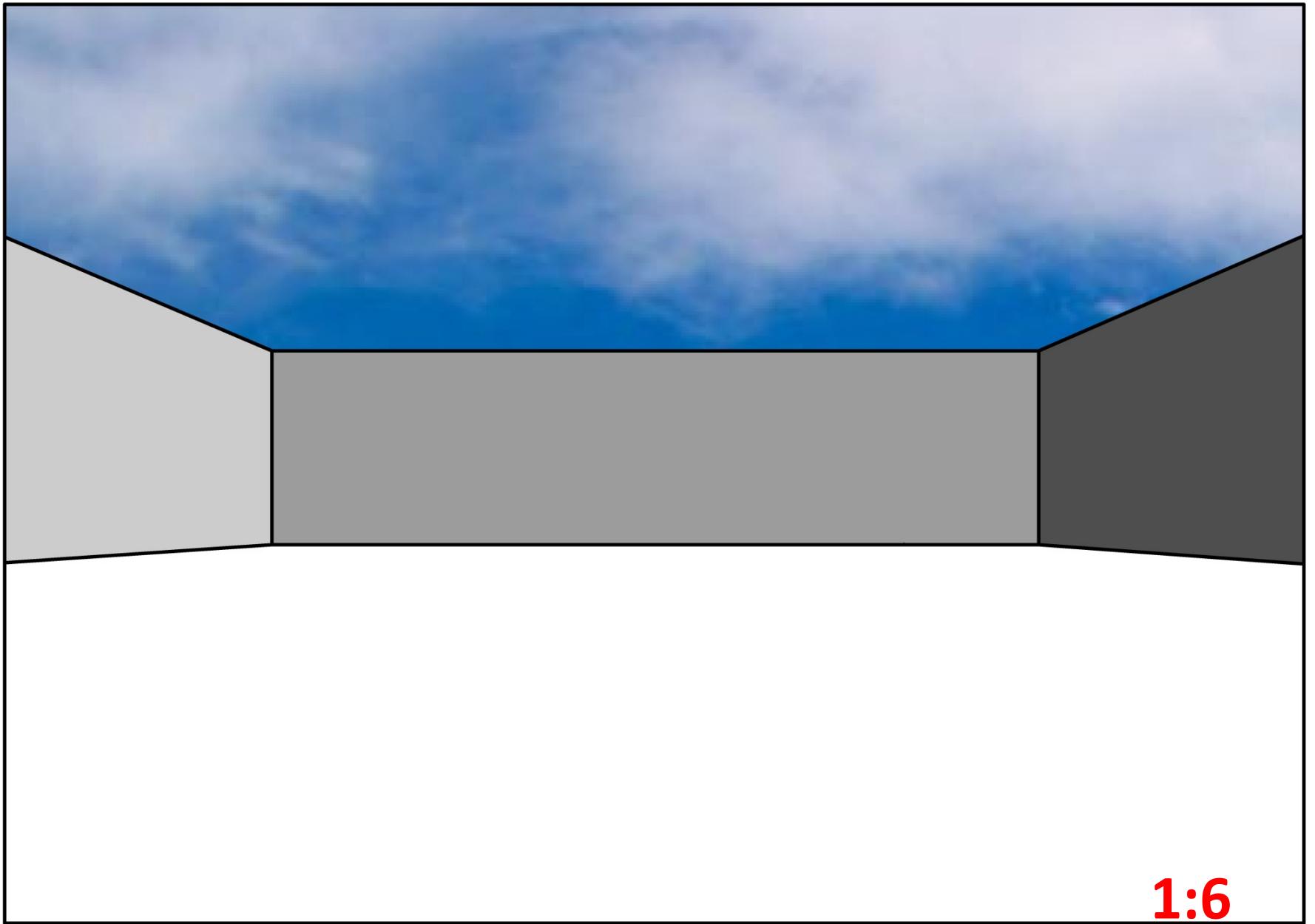
Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

- Platzform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und **Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)**
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

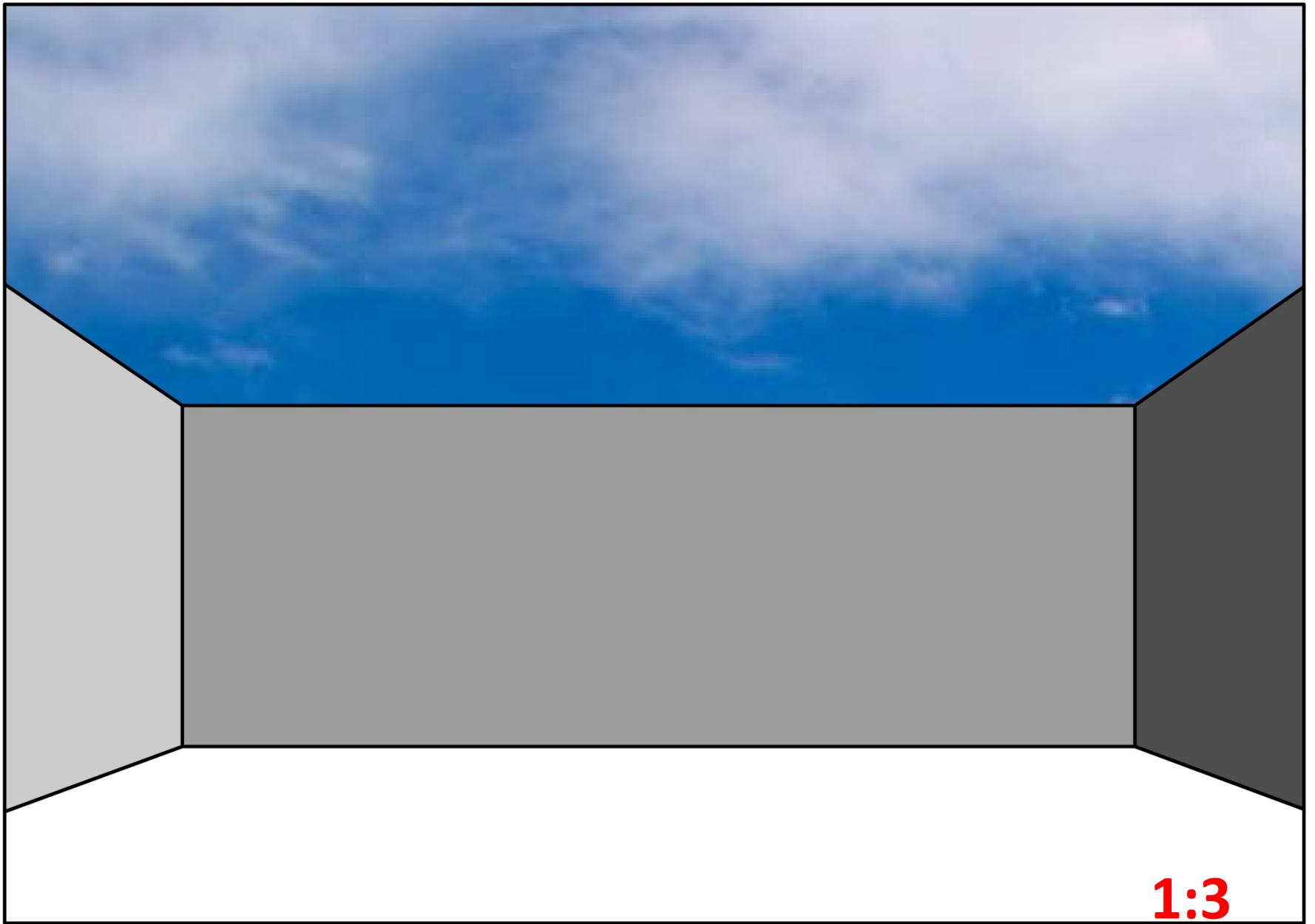


Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe **1:12**

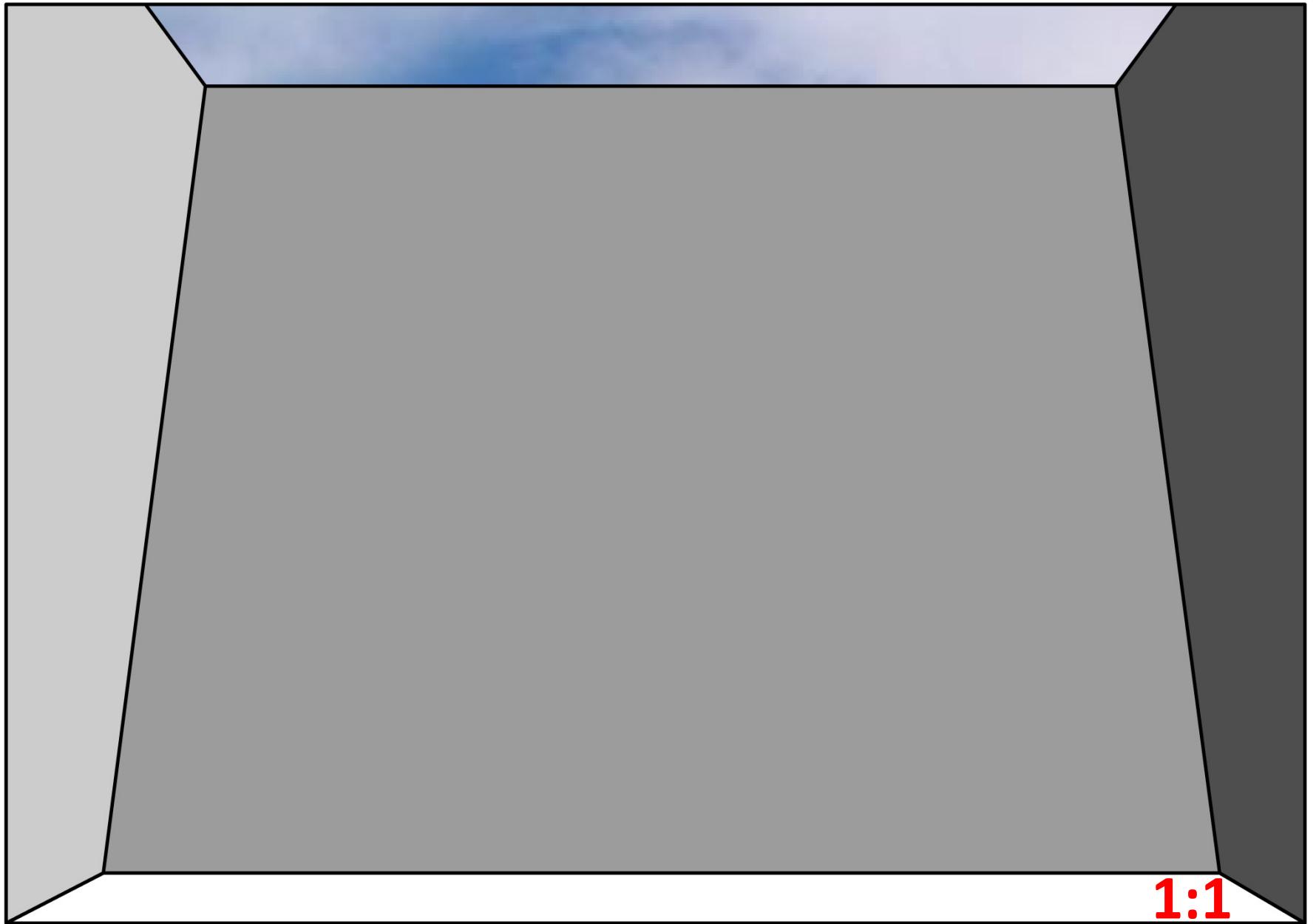
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



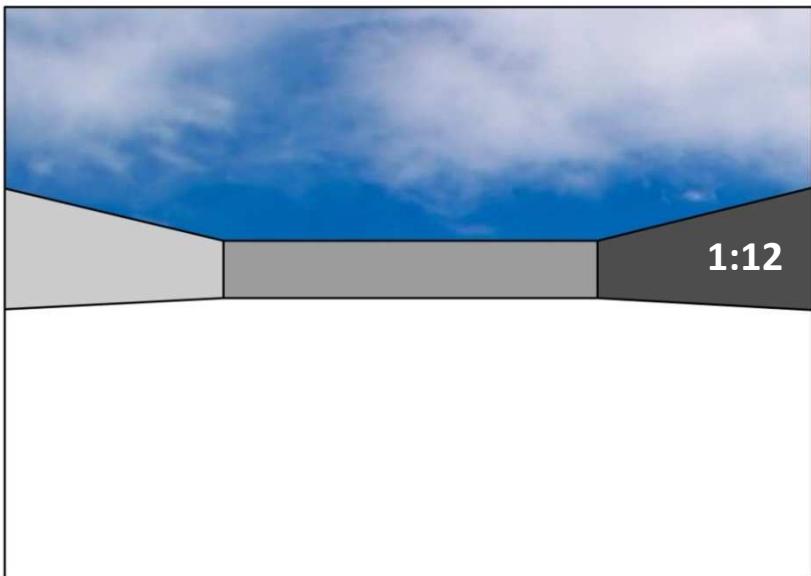
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



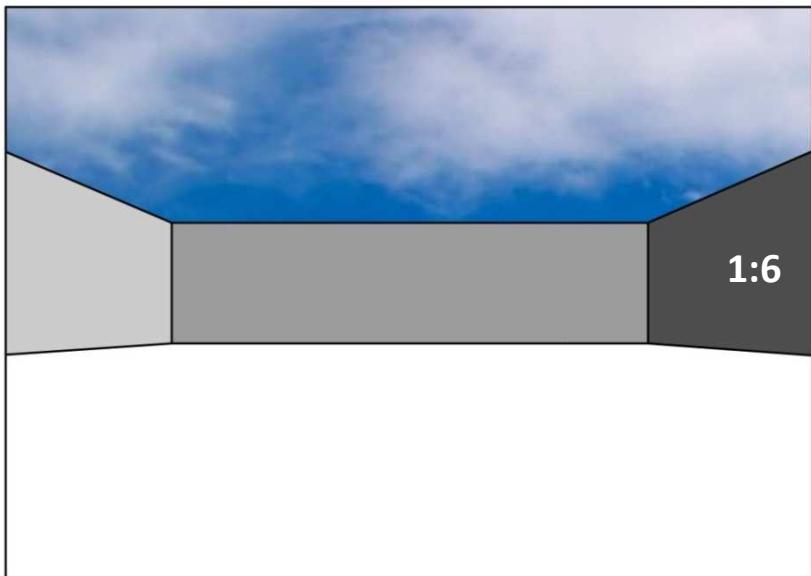
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



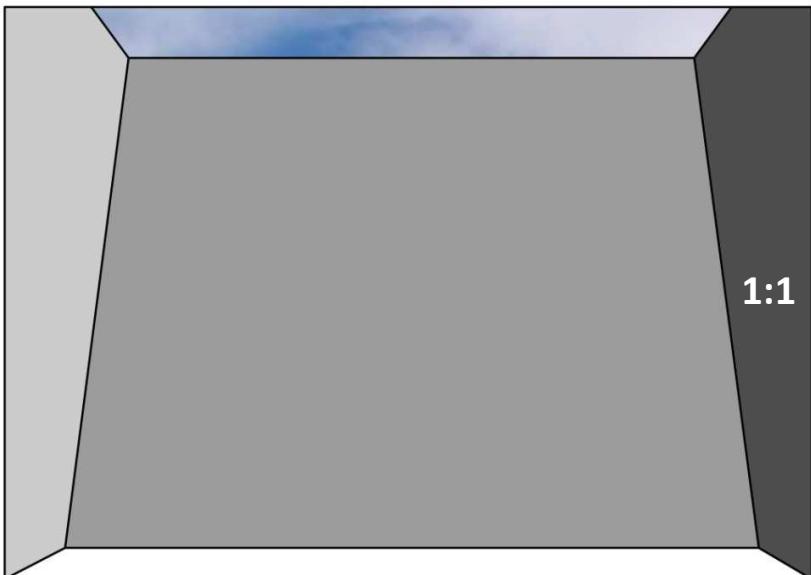
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



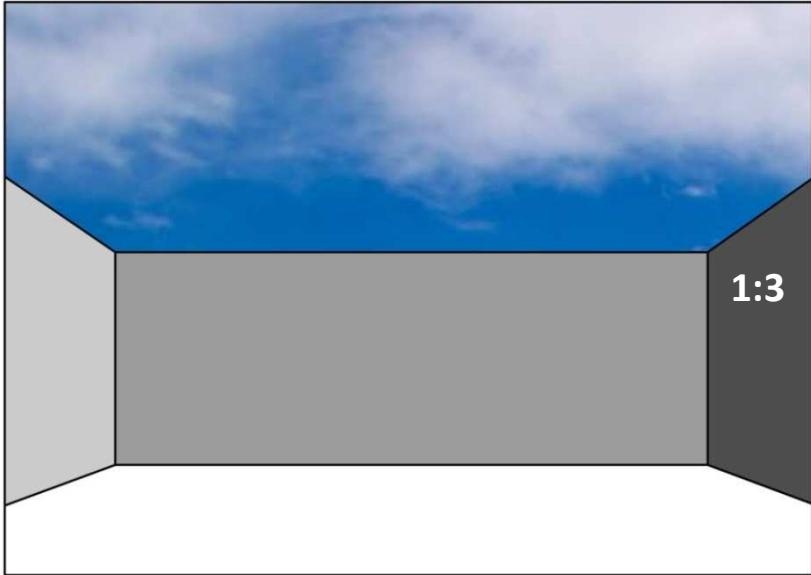
überdimensionierte Platzanlage



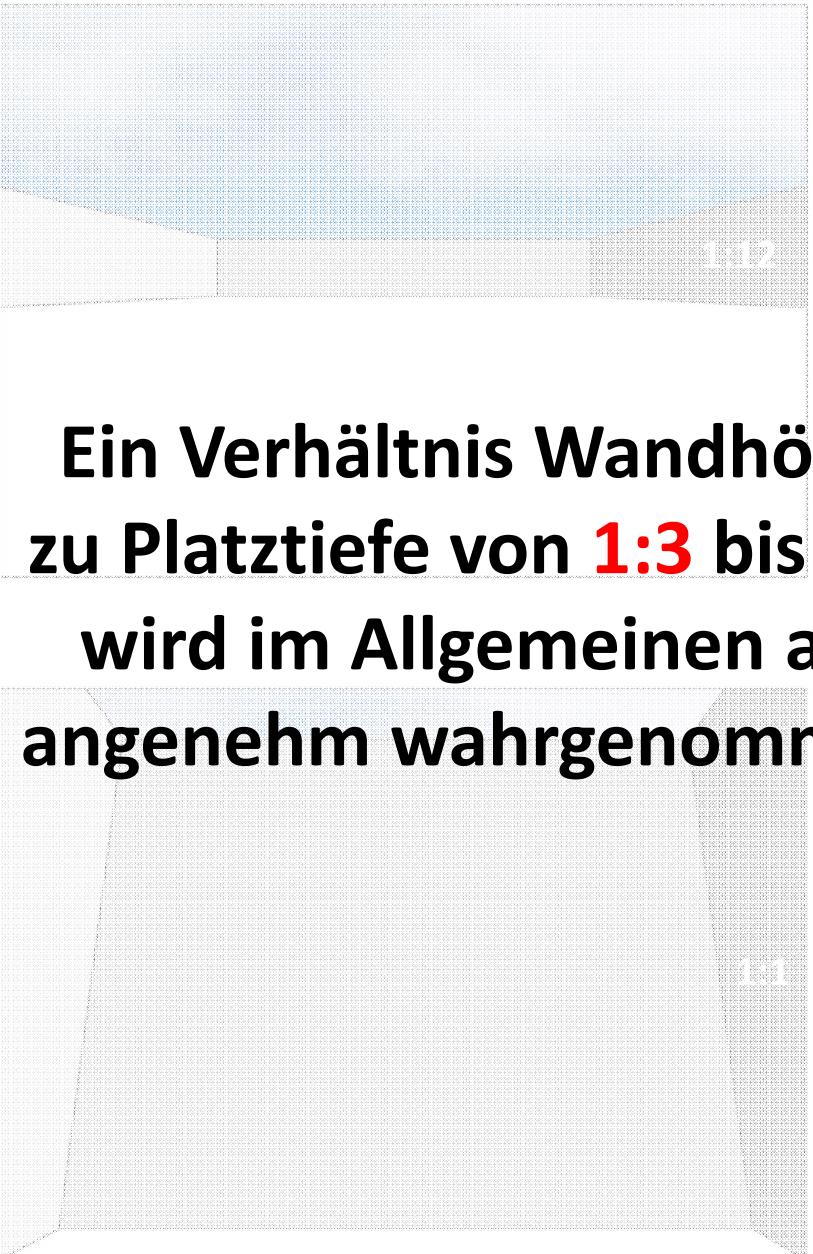
urbane Platzanlage



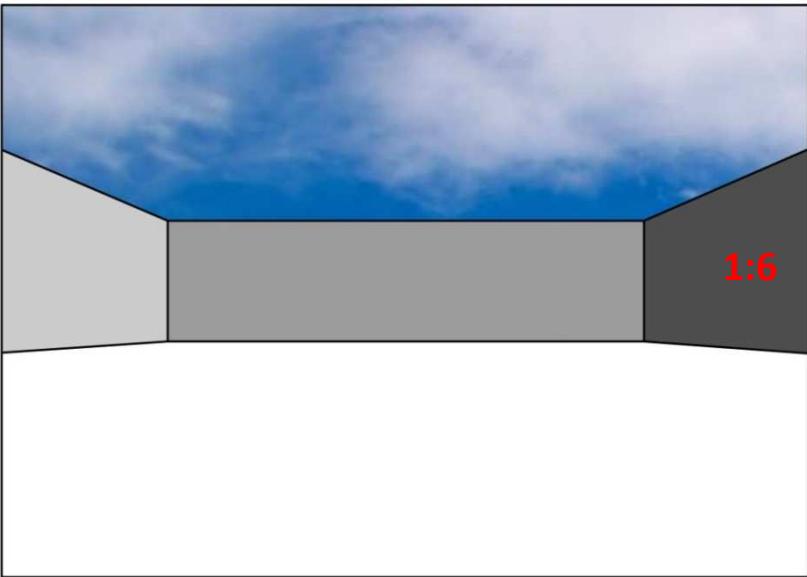
„Hinterhof“



„intimer“ Stadtplatz



**Ein Verhältnis Wandhöhe
zu Platztiefe von 1:3 bis 1:6
wird im Allgemeinen als
angenehm wahrgenommen**

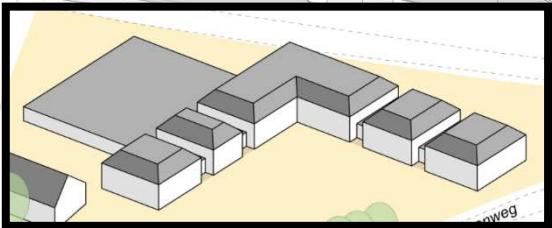


Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe

Traufhöhe 8 m
Firsthöhe 11 m

50 m

MUSTERBEISPIEL



Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe

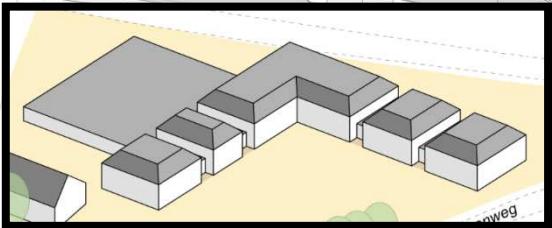
1 : 4,5 bis 1 : 6

Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe

Traufhöhe 8 m
Firsthöhe 11 m

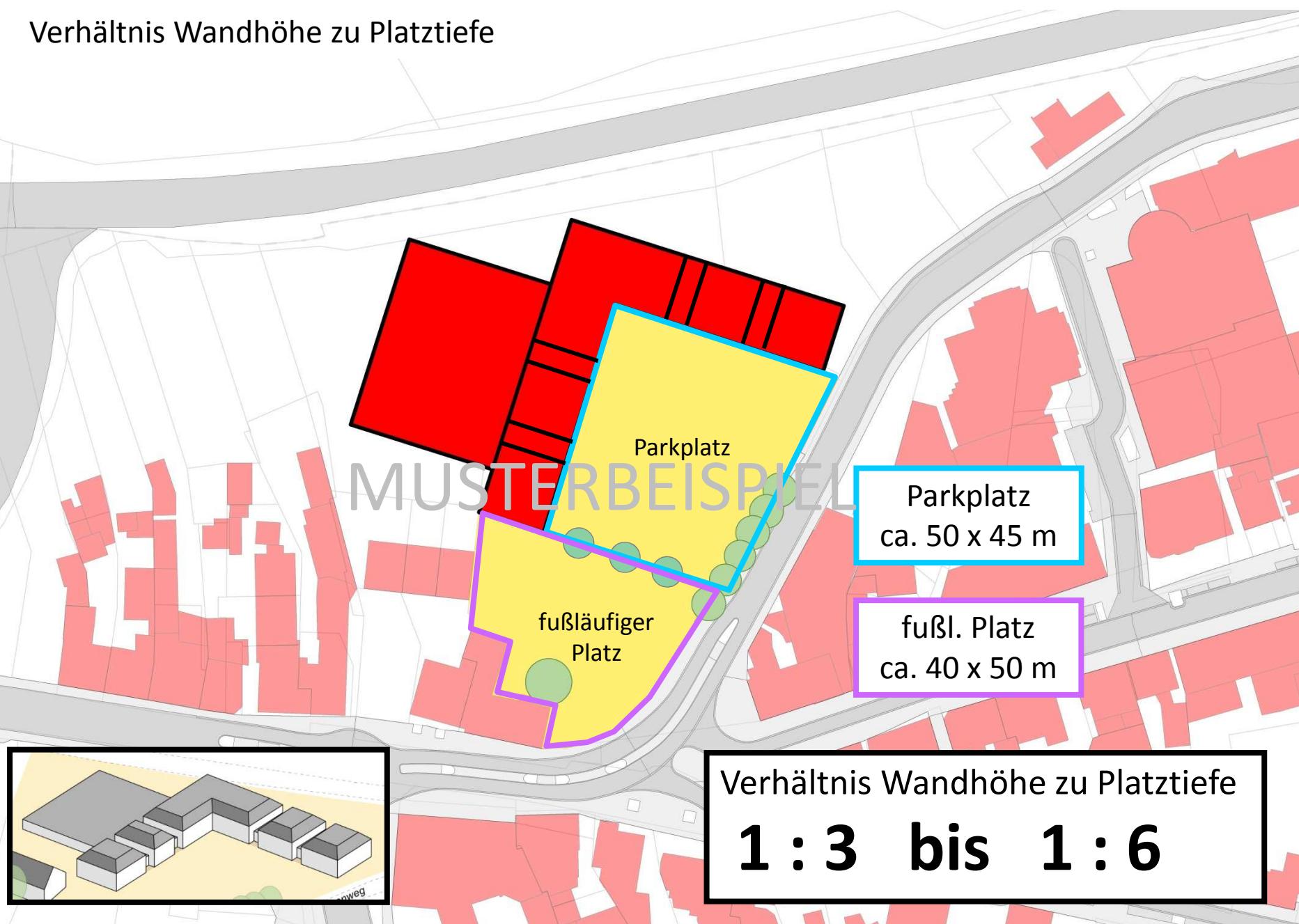
MUSTERBEISPIEL

95 m

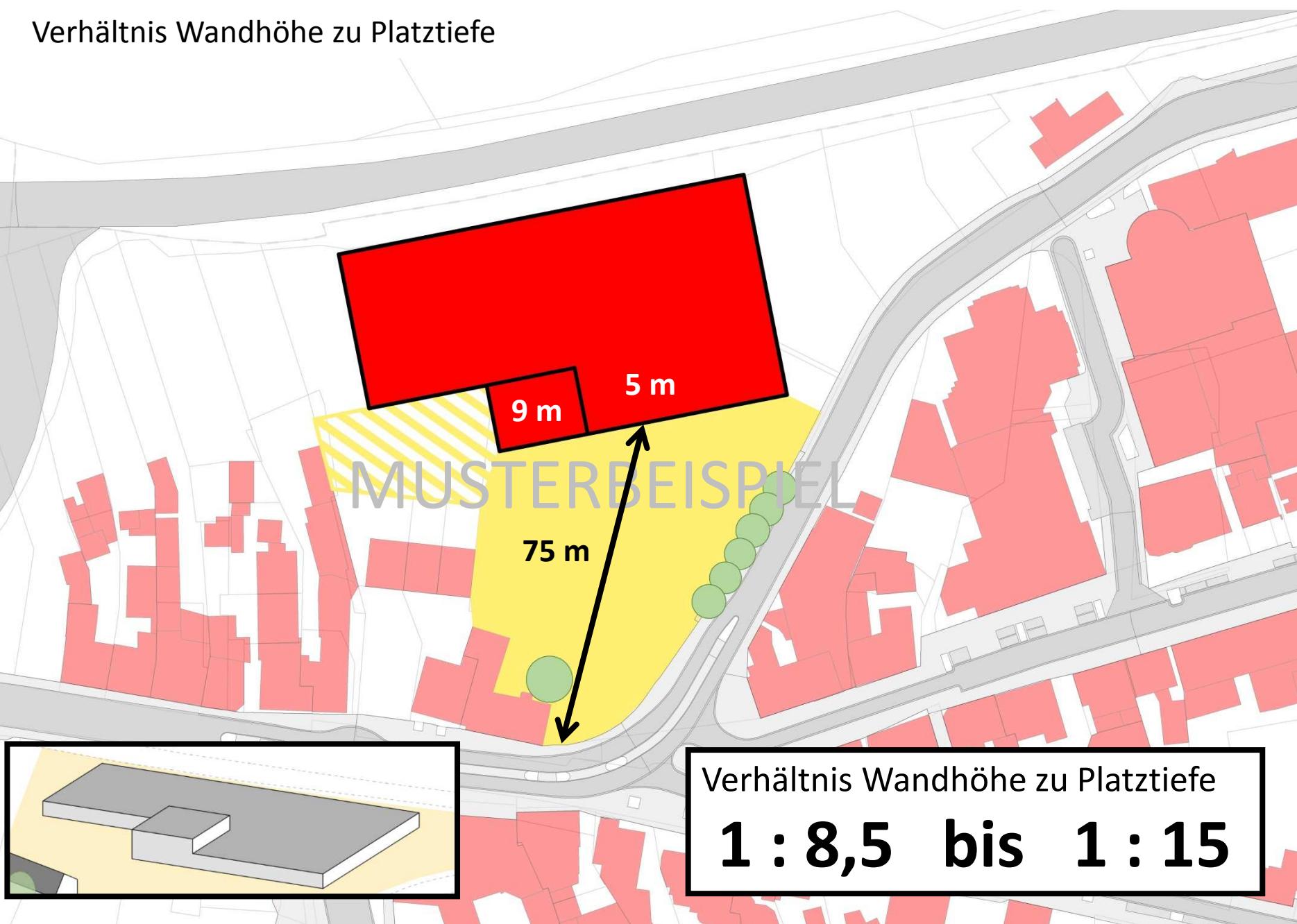


Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe
1 : 8,5 bis 1 : 12

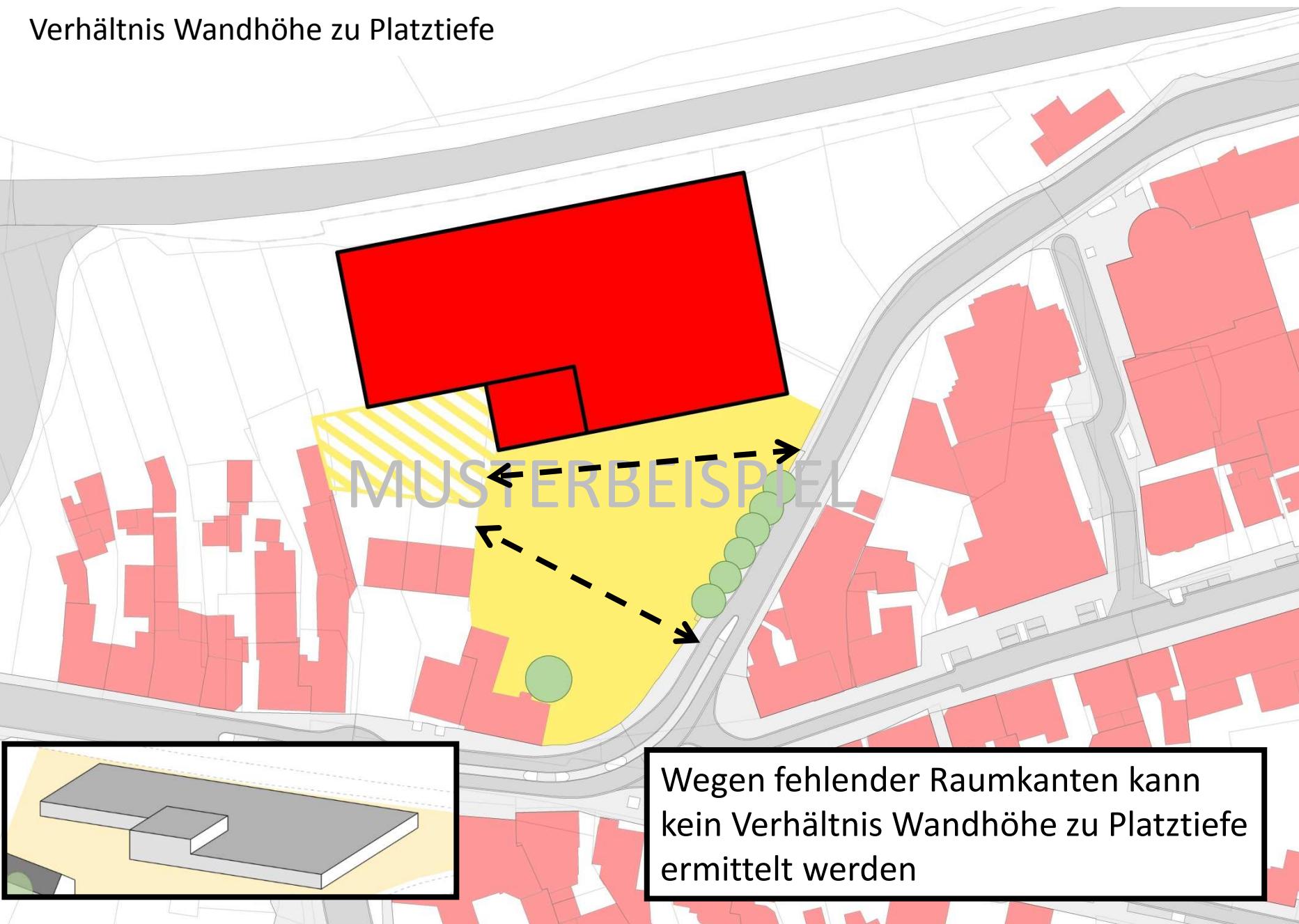
Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

- Platzform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäßlichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- **Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen**
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen

Städtebauliche Strukturen

werden maßgeblich geprägt durch

- die vorhandenen **Baumassen**
- die vorhandene **städtebauliche Dichte** und
- die vorhandenen **Nutzungen**

Integration in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen

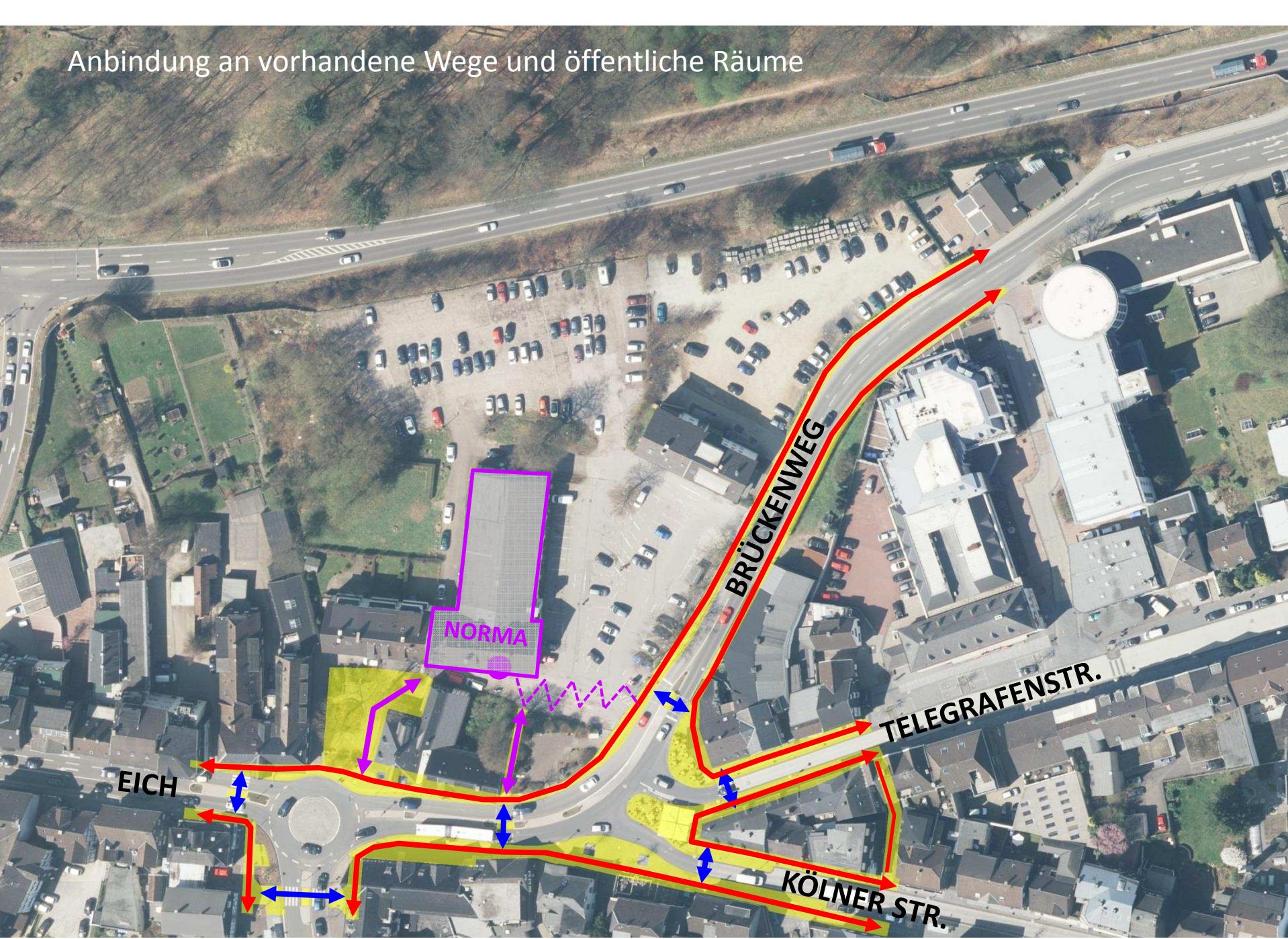
- in der Regel **durch Einfügung** in die Umgebung (s.o.)

Eine Integration ist ggfs. auch zu befürworten, wenn auf Grund der (sich einfügenden) Nutzung z.B. eine größere Baumasse notwendig wird, als in der näheren Umgebung anzutreffen (z.B. Schulen, Rathäuser, Kirchen).

Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

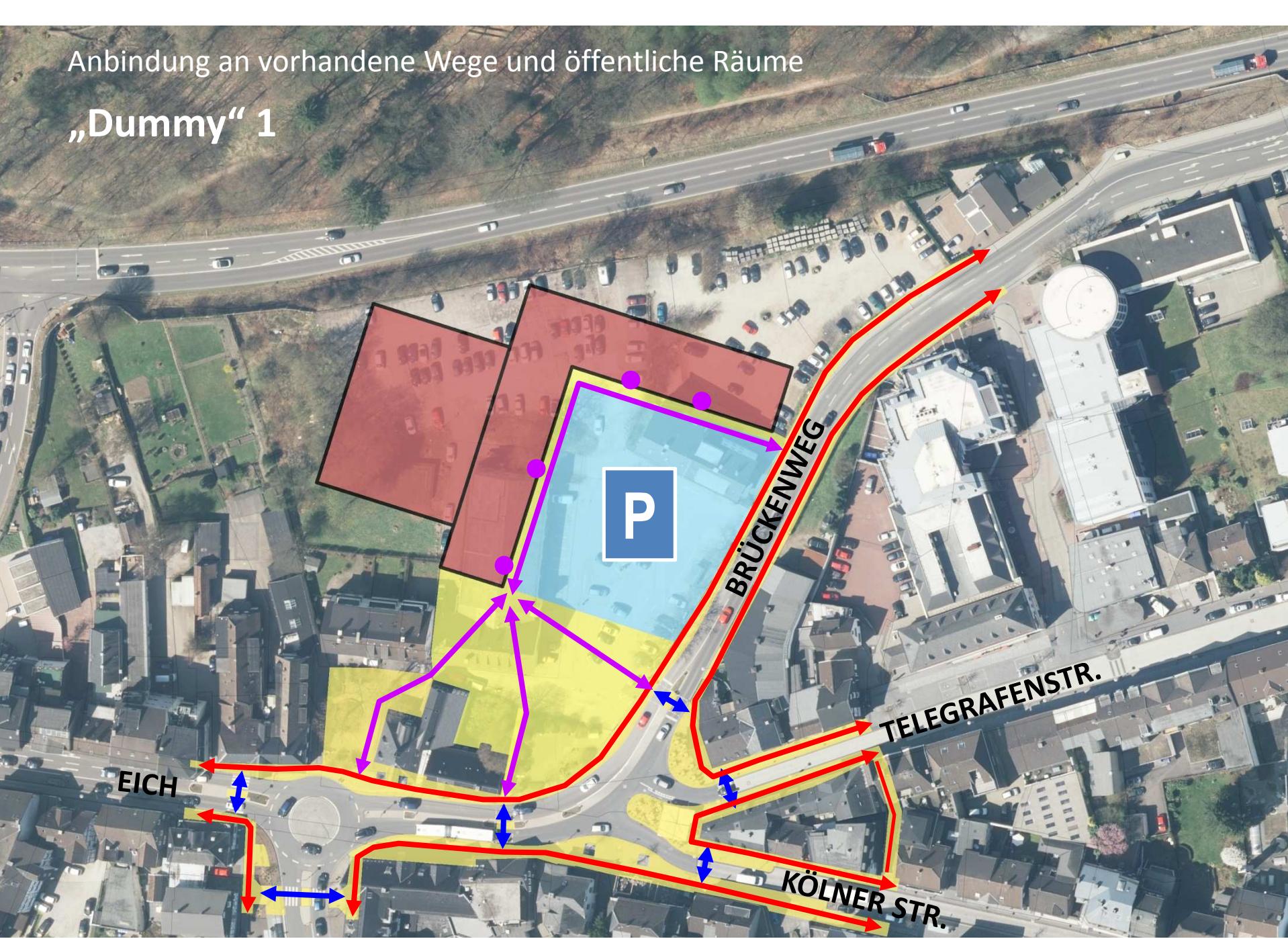
- Platzform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäßlichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume

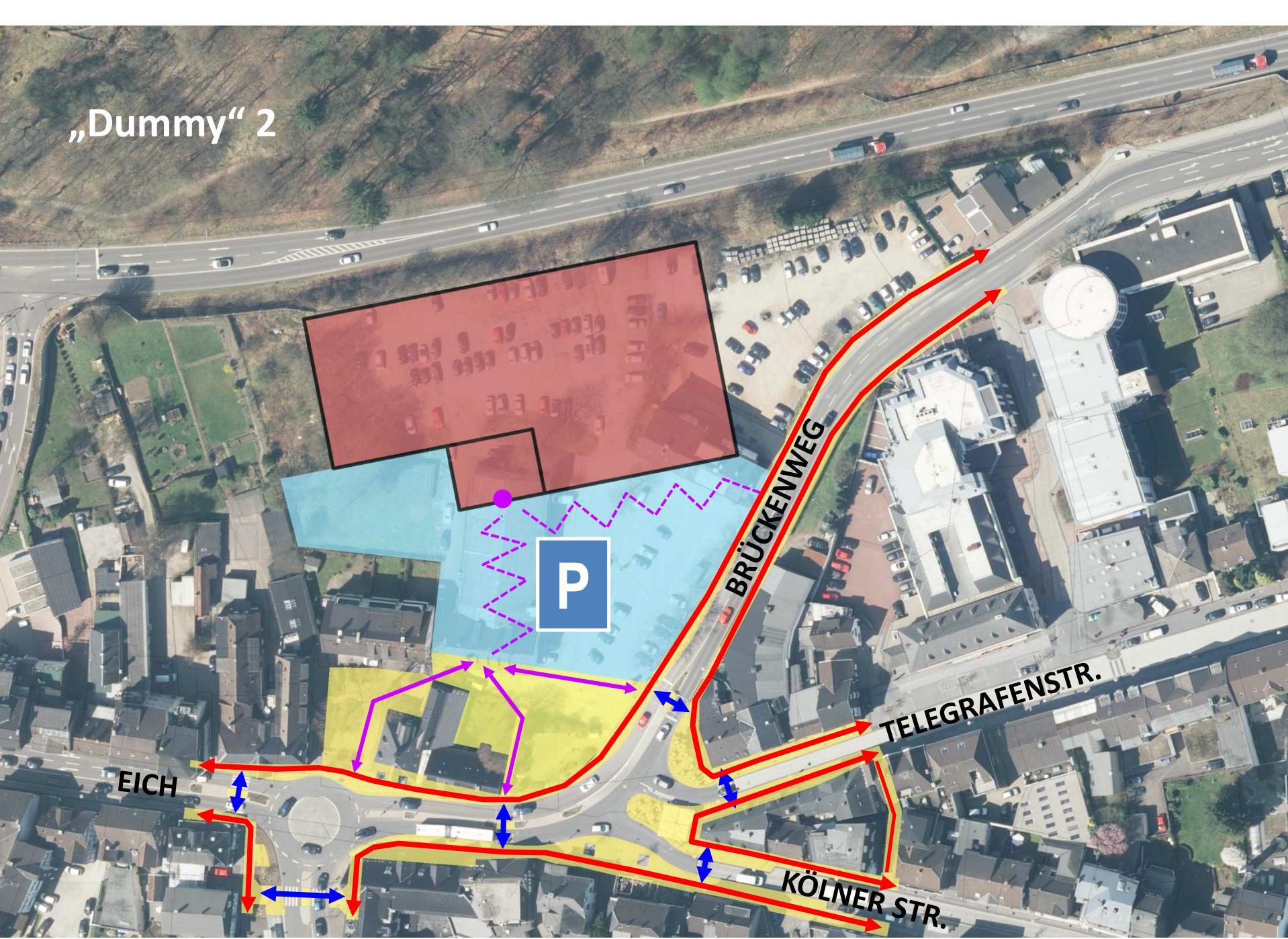


Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume

„Dummy“ 1



„Dummy“ 2



Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

- Platzform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäßlichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Qualität der Architektur

derzeitiger Stand:

Auf Grundlage der bislang vorliegenden 10 Investorenentwürfe sind detaillierte Aussagen zur Qualität der Architektur nicht möglich.

Mehrere Entwürfe stellen vorwiegend dar, wie sich bauliche Massen künftig auf dem Loches-Platz verteilen sollen.



Qualität der Architektur

detaillierte Entwürfe der „letzten Vier“:

Im nächsten Verfahrensschritt werden von den ausgewählten Investoren u.a. Aussagen zur Fassadengliederung und -gestaltung, zur Materialwahl sowie zur Dachform erwartet.

Erst auf dieser Grundlage wird eine fundierte Beurteilung architektonischer Qualitäten möglich sein.



Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

möglicherweise zusätzliches Kriterium

- Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss

Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss

Auszug aus der Niederschrift der StuV-Sitzung am 08.06.2015:

„Sachkundiger Bürger Herr Rüdiger Bornhold (WNK UWG Freie Wähler) regt an, **die Nutzungsmischung des Loches-Platzes nach Geschäftszeiten des Einzelhandels zu berücksichtigen.**

Die Ausschussmitglieder regen an, dass die Verwaltung diese Anregung prüft und bewertet.“

Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss

Auszug aus dem Pflichtenheft „Loches-Platz“ 2001:

„Im Nutzungskonzept ist grob darzustellen wie durch die Nutzungs-konzeption eine Belebung des Oberen Loches-Platzes während der üblichen Geschäftsöffnungszeiten erreicht werden soll.
Insbesondere ist darzustellen, **wie eine Platzbelebung in der Zeit nach 18.30 Uhr erzielt werden kann.**“

Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss

Eine entsprechende Vorgabe (Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss) wurde bei der Investorenanfrage 2014 nicht gemacht.

Zulässig ist u.a. das ausschließliche Vorsehen eines Vollsortimenters einschließlich der notwendigen Stellplätze.

Aus diesem Grund sollte das Kriterium „Belebung des Platzes nach Geschäftsschluss“ auch nicht als Bewertungskriterium herangezogen werden.

Bewertung der Funktionalität des Platzes in Bezug auf die **Kirmesnutzung**

Gewichtung : 3

- Platzgröße* und -zuschnitt

Ziel:

Schaffung einer attraktiven Kirmes mit ausgewogenem Angebot für unterschiedliche Besucher-/Altersgruppen anzubieten.

* *Vorgabe : Platzgröße Kirmes mind. 4.000 qm*

Bewertung der Funktionalität des Platzes in Bezug auf die Kirmesnutzung

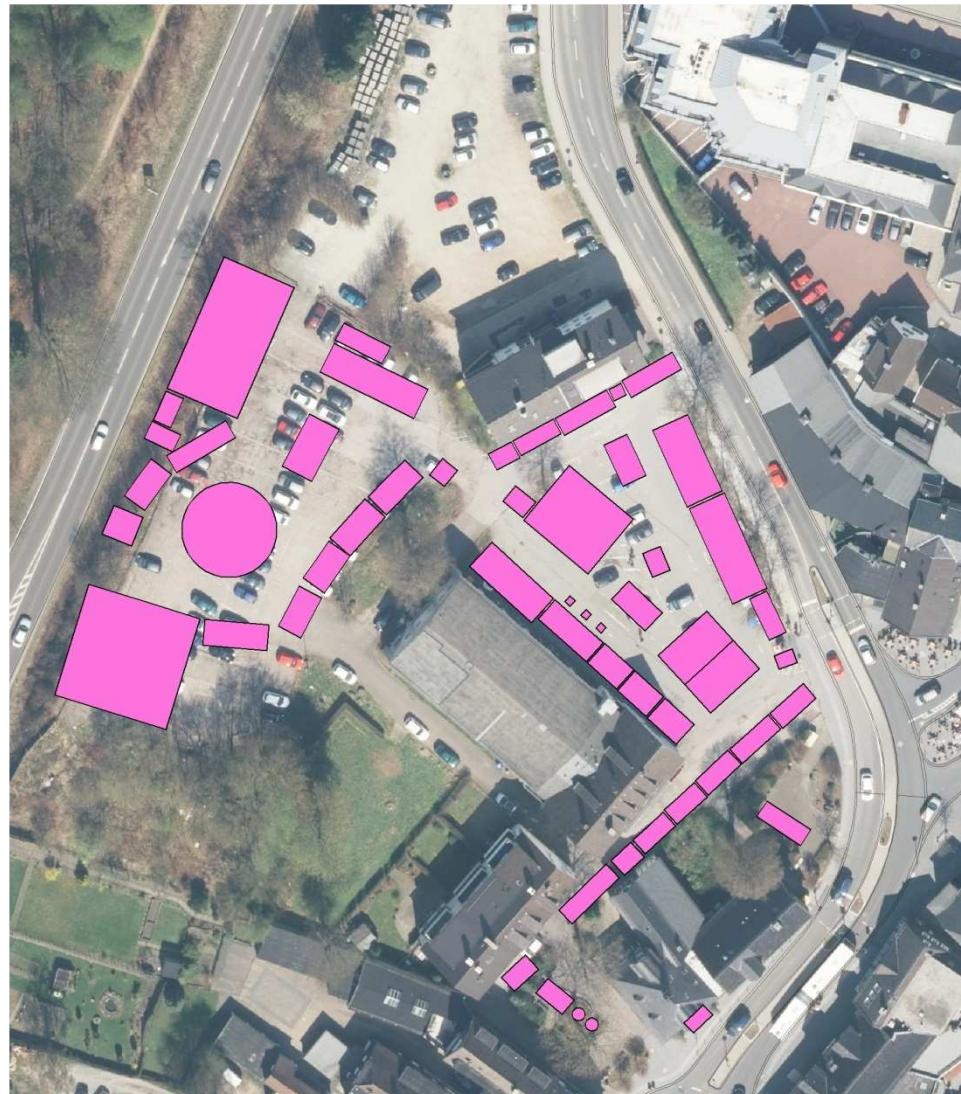
- Platzgröße* und -zuschnitt

Ziel:

Schaffung einer attraktiven Kirmes mit ausgewogenem Angebot für unterschiedliche Besucher-/Altersgruppen anzubieten.

* Vorgabe : Platzgröße Kirmes mind. 4.000 qm

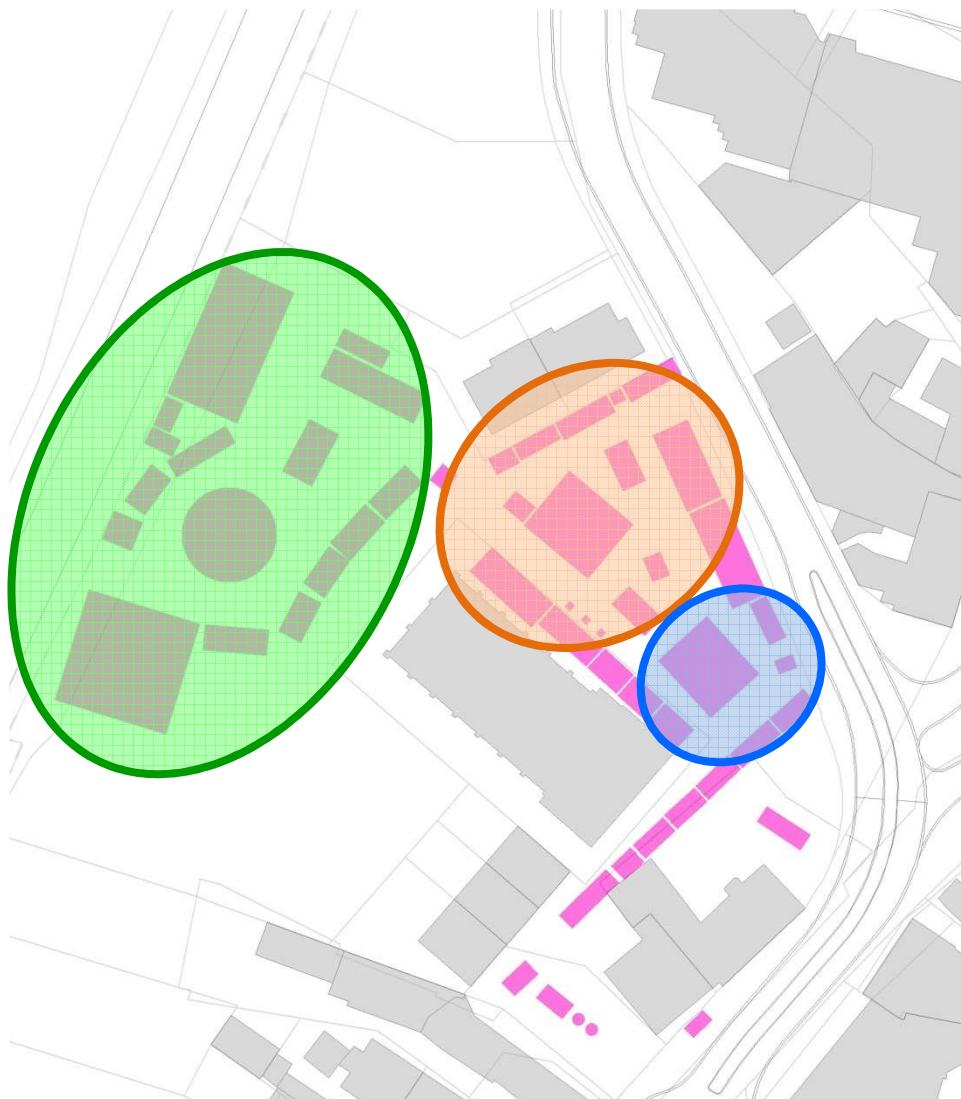
Kirmes heute



Luftbild © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Geobasis NRW 2013



Besucher werden durch **Rundgang** an allen Fahrgeschäften und Kirmesständen entlanggeführt



vorrangige Nutzergruppen:

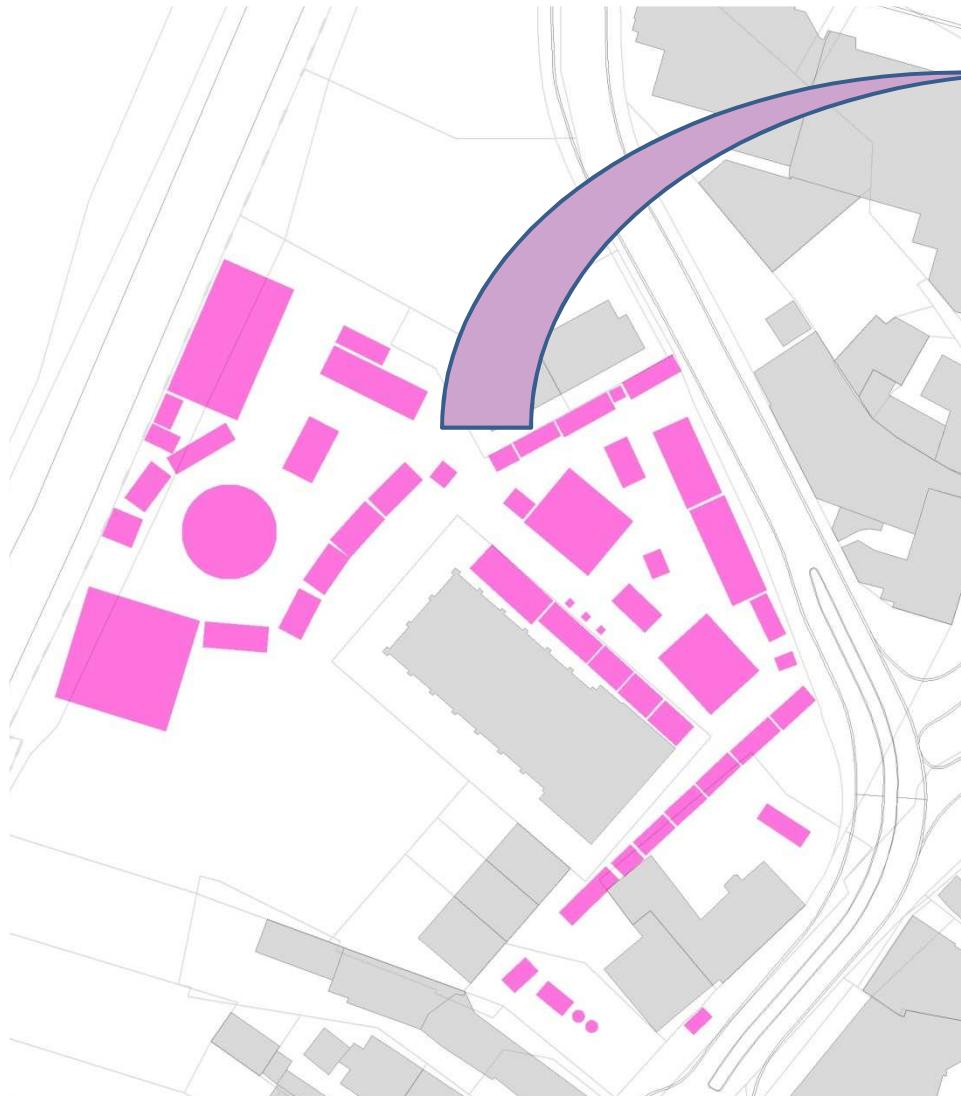
Jugendliche zwischen 10 und 15

Kinder bis 10 Jahre

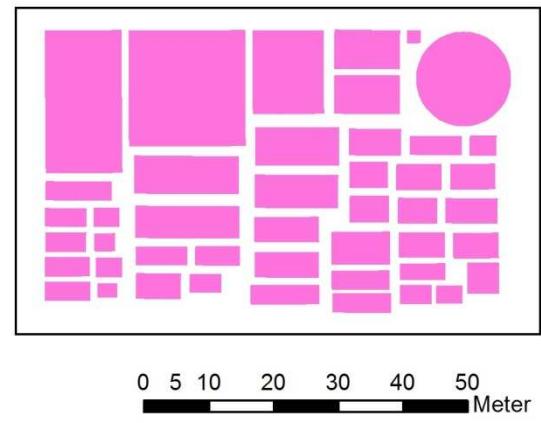
Erwachsene (Bierausschank)

Jugendliche ab 16 Jahren:
Angebot Schwanenplatz

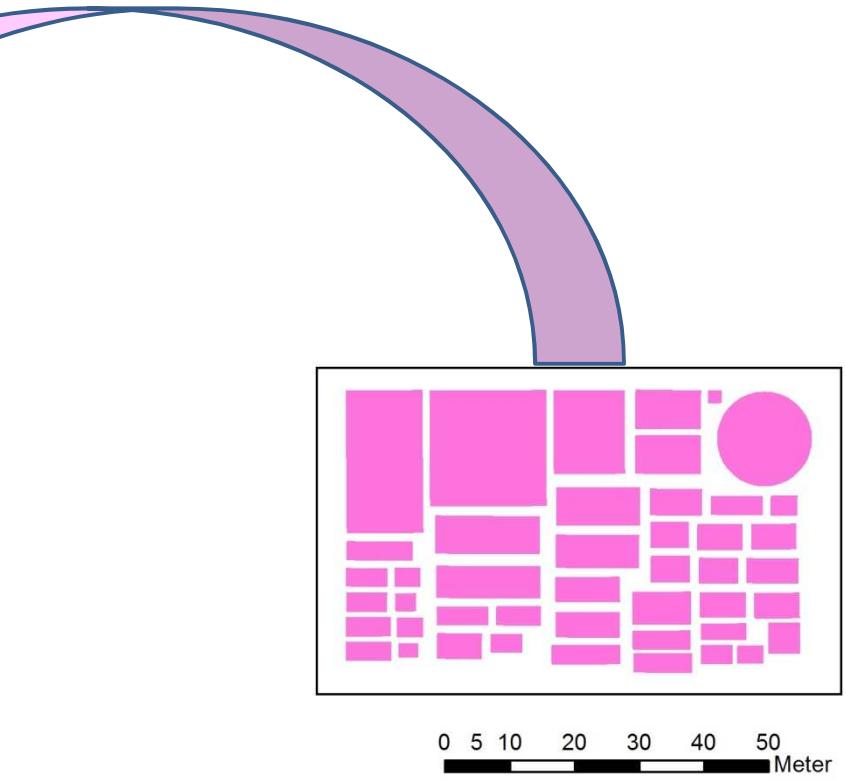
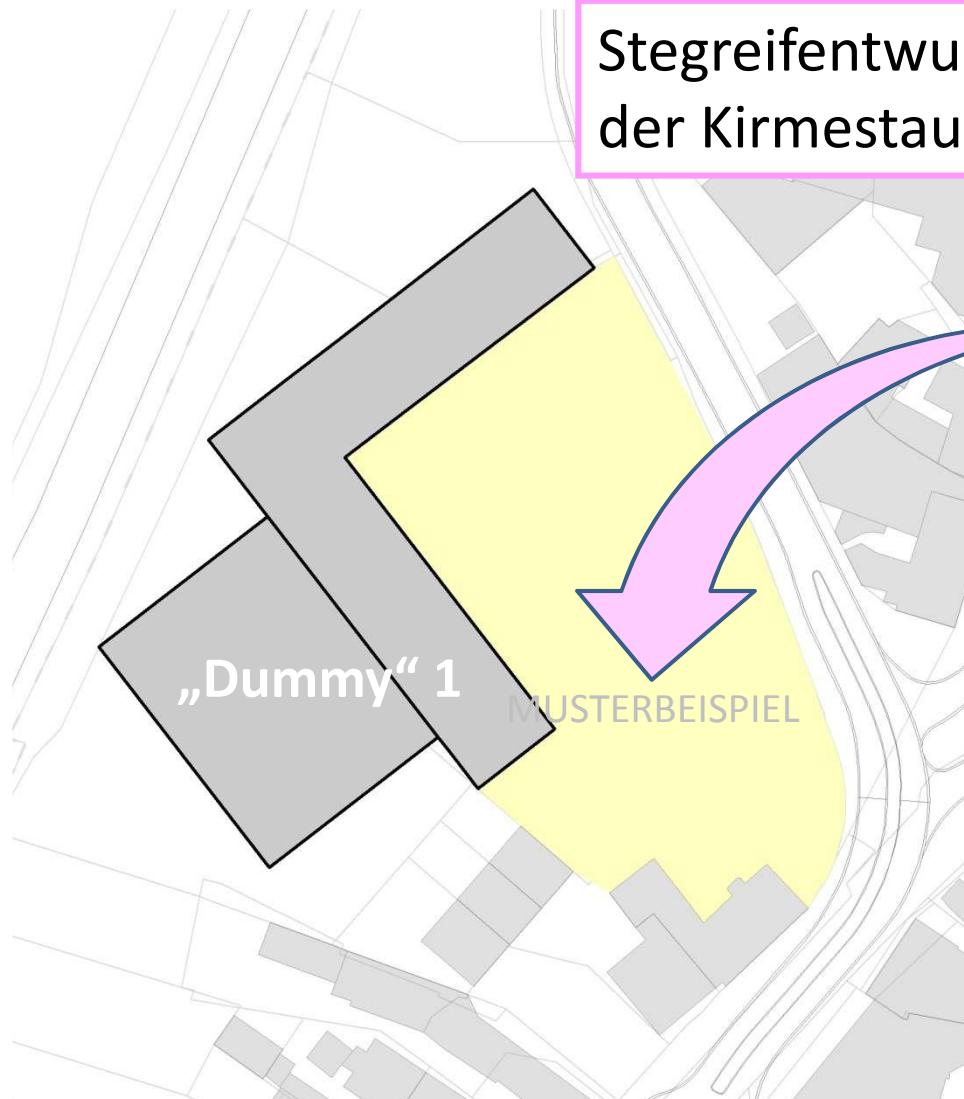
Kirmes heute



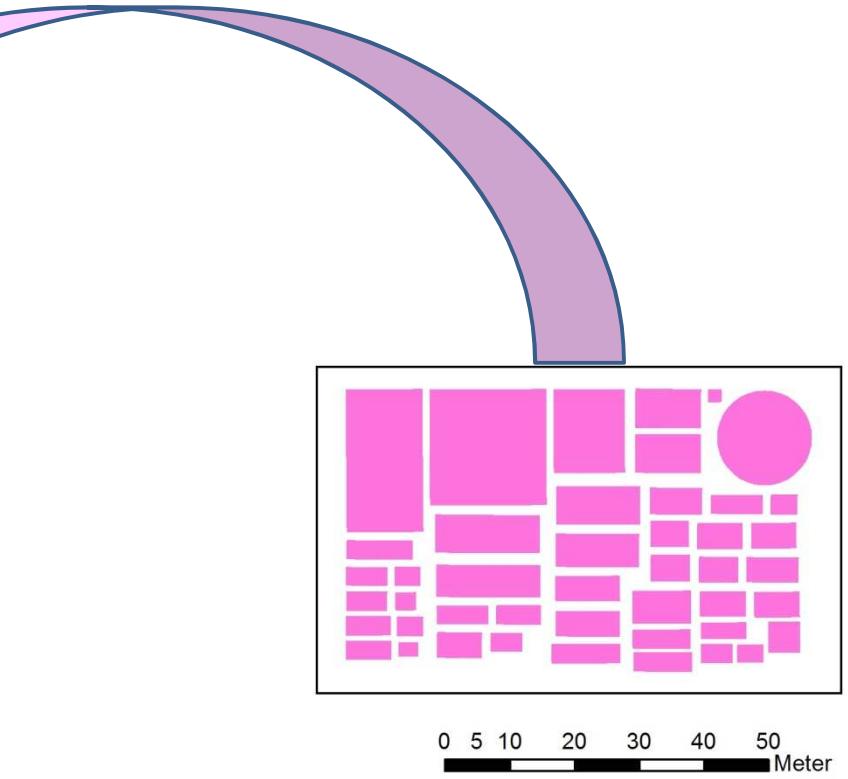
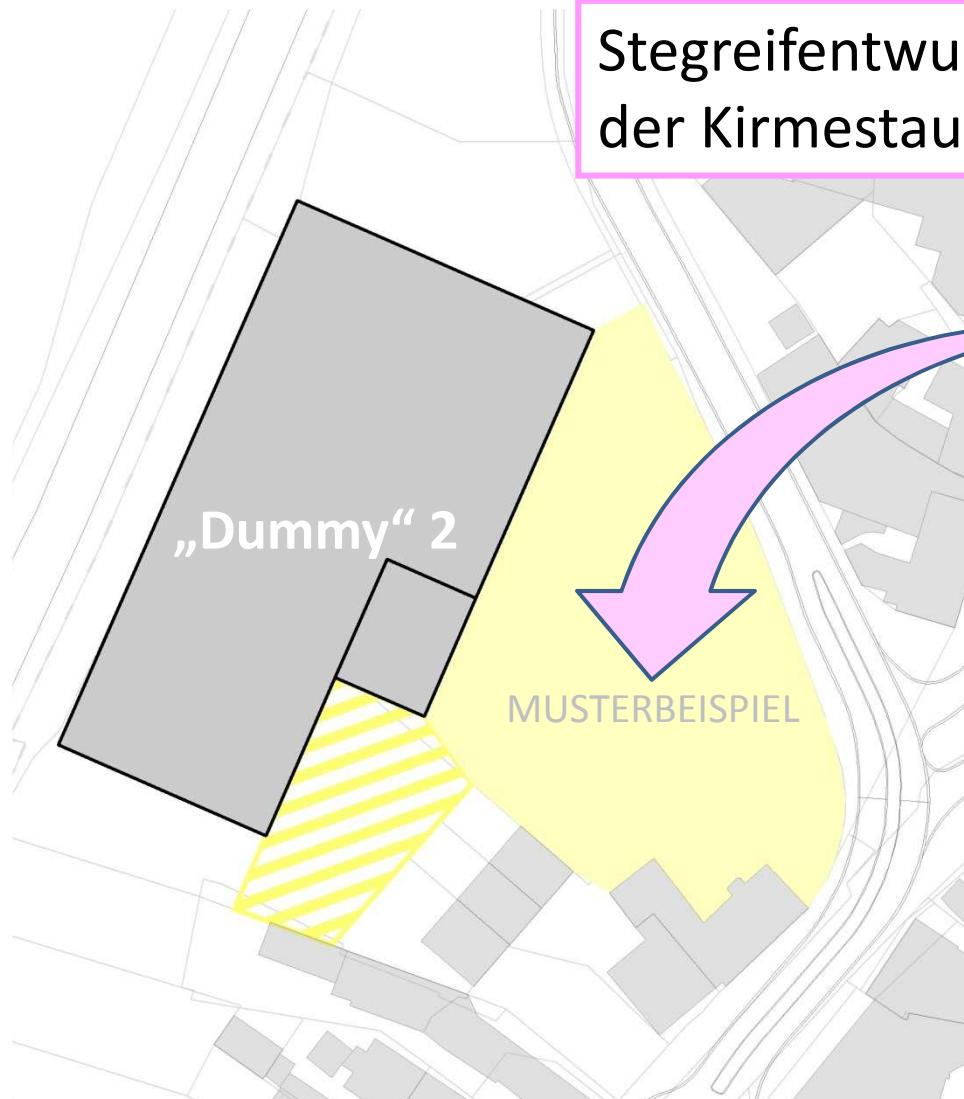
Alle Fahrgeschäfte und
Kirmesstände kompakt
zusammengefasst:



Stegreifentwurf durch Fachamt zur Klärung
der Kirmestauglichkeit der Platzanlage



Stegreifentwurf durch Fachamt zur Klärung
der Kirmestauglichkeit der Platzanlage



Bei der Erstellung der Stegreifentwürfe sind zu berücksichtigen

- notwendige Rettungswege (mind. 3,5 m breit)
- Sicherheitsabstände zu Gebäudeteilen mit Fenstern + Türen

... sollten berücksichtigt werden

- Schaffung von Zonen für bestimmte Nutzergruppen
- Vorsehen von Rundgängen (Verzicht auf „Sackgassen“)
- „sinnvolle“ Stand- und Fahrgeschäft-Nachbarschaften

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

Gewichtung : 2

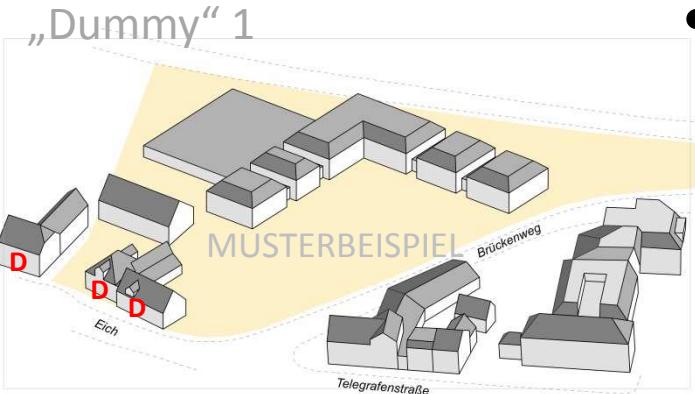
- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- Belebung der strassenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- Belebung der strassenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8

Diesbezüglich bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten:



- Die Denkmäler können in die sich anschließende, neue Bebauung **integriert** werden. Dies kann z.B. durch die Aufnahme von Gebäude-Fluchlinien geschehen. Hierdurch werden räumliche Bezüge geschaffen.

Die neue Bebauung kann sich **bewusst** räumlich von den Denkmälern **absetzen** und die Fluchlinien brechen. Hierdurch wird sowohl „Alt“ als auch „Neu“ durch den entstehenden Kontrast akzentuiert.

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- **Erhaltung kleinteiliger Strukturen**
- Belebung der strassenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

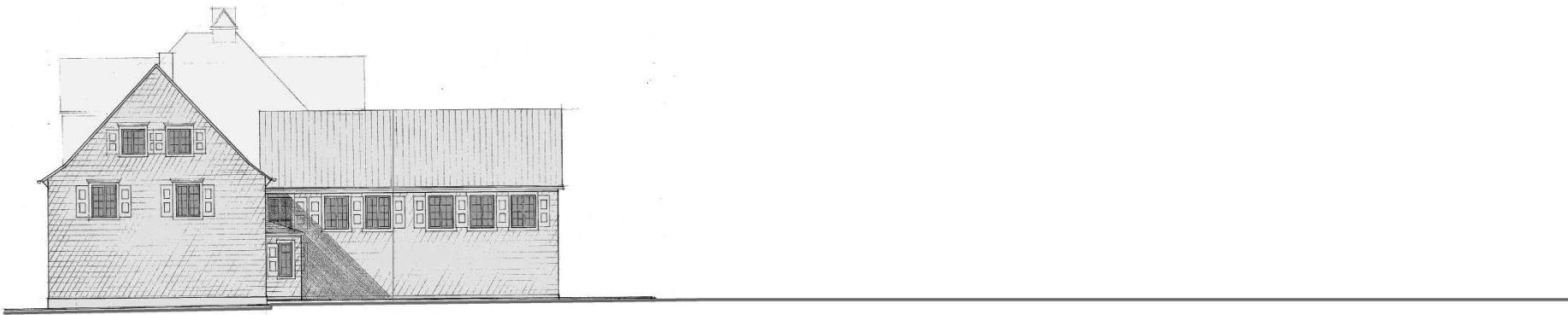
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Die im unmittelbaren Bereich der Denkmale Eich 6/8 bestehende kleinteilige Baustruktur sollte aus Sicht der Denkmalpflege erhalten bleiben.

Neubauten in Denkmalnähe sollen hinsichtlich Masse und Höhenentwicklung an den Bestand angepasst werden.

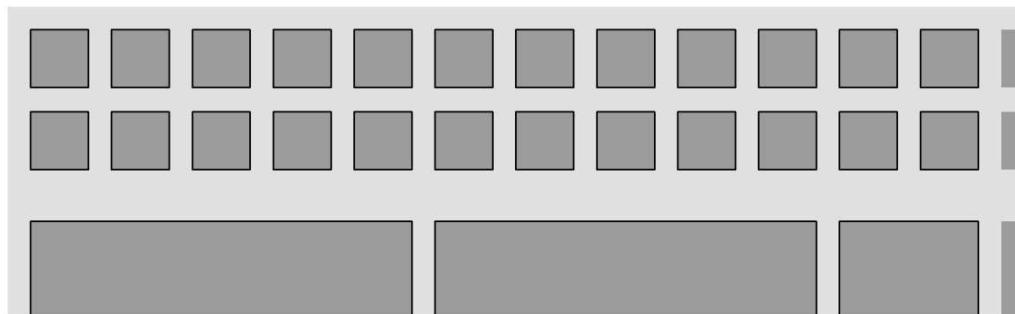
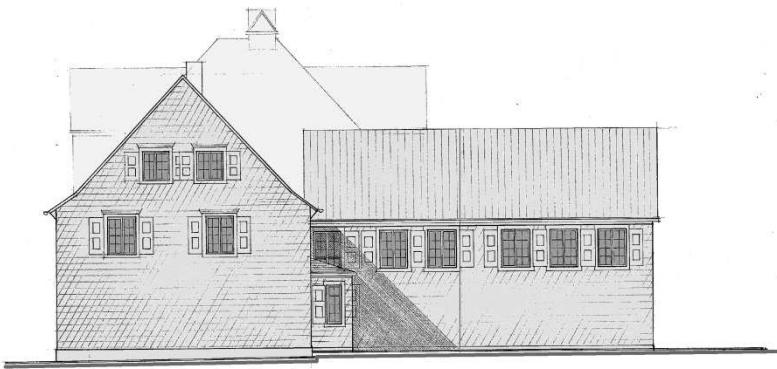
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Ansicht der Bürgerhäuser Eich 6/8 aus Richtung Brückenweg



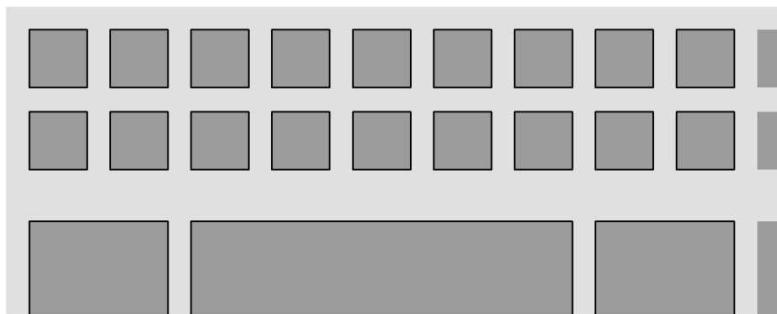
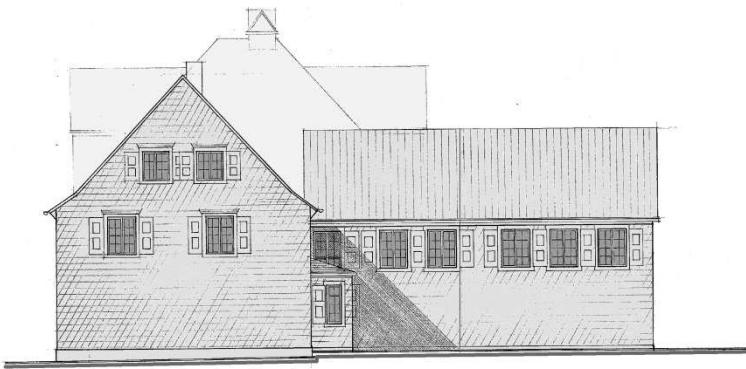
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Neubau mit zu massigem Baukörper, zu nah am Denkmal Eich 6/8



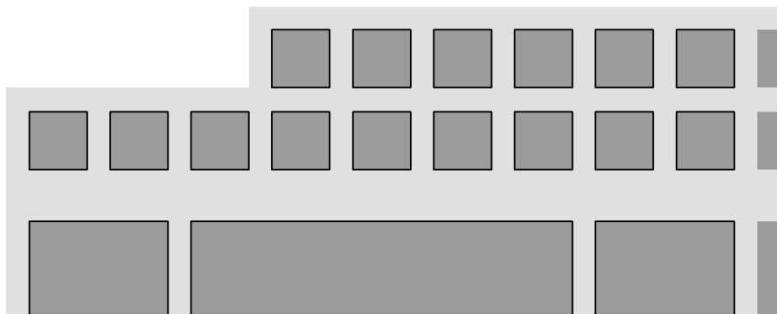
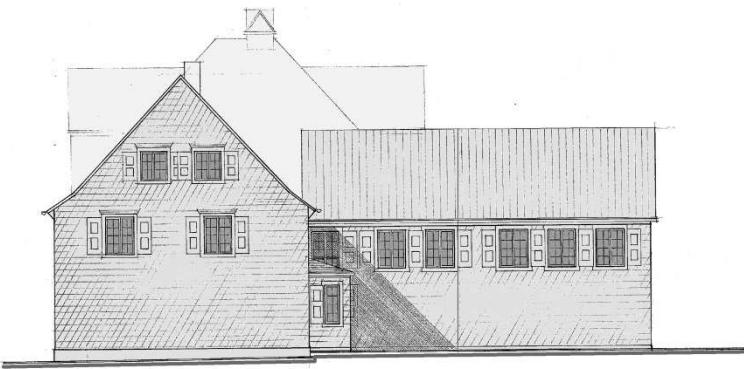
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Baukörper etwas abgerückt, aber immer noch zu massig wirkend



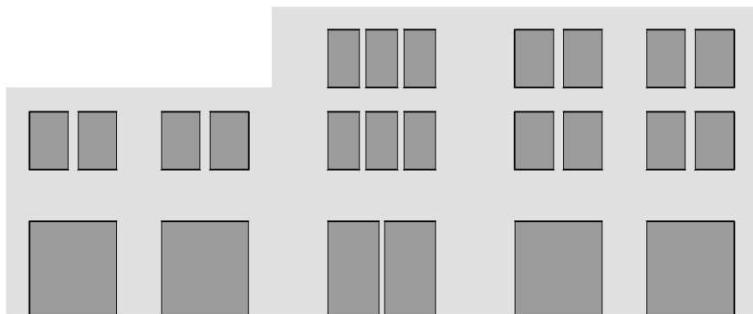
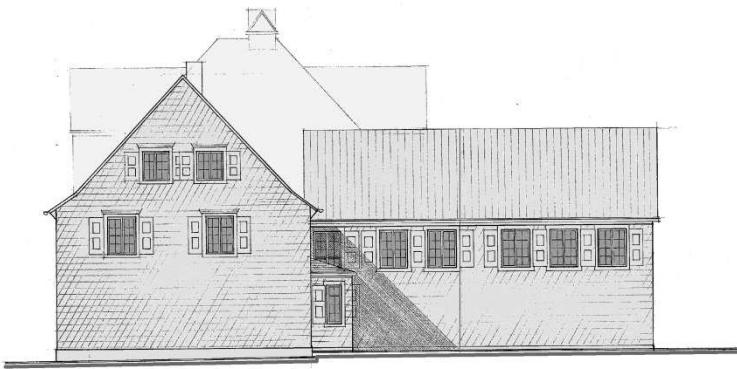
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

durch Höhenversatz etwas bessere Anpassung an Baudenkmal



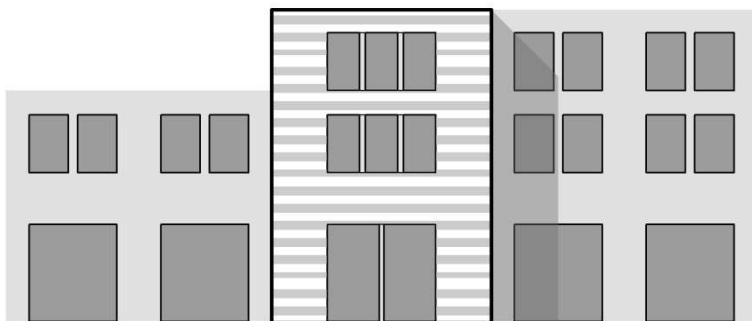
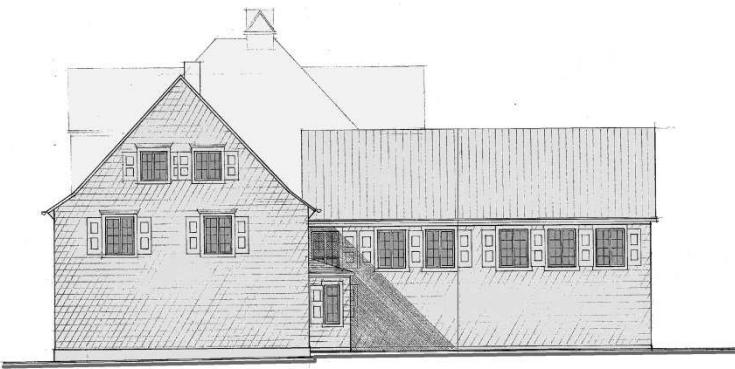
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Verbesserung durch vertikale Gliederung der Fassade (Fenster)



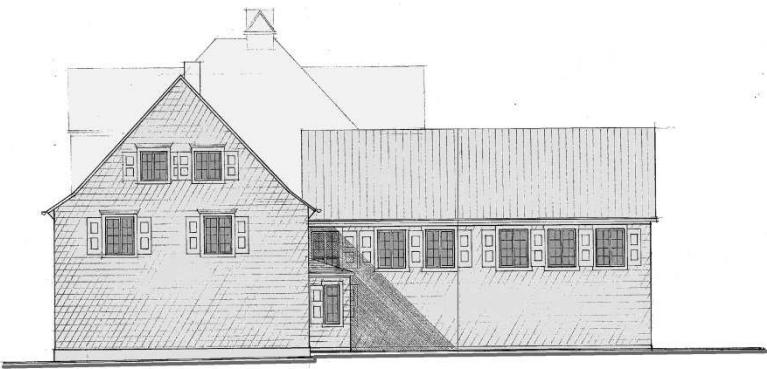
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

kleinteilige Wirkung durch weitere vertikale Gliederungselemente



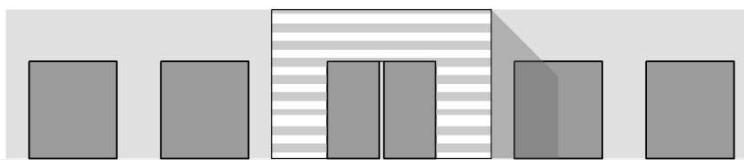
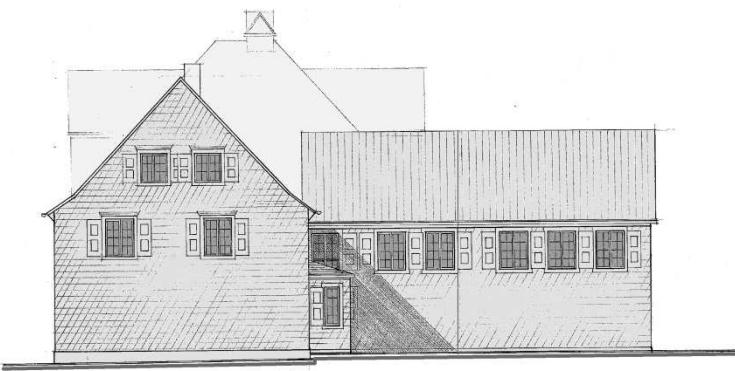
Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

Das gleiche Prozedere mit einem 1-geschossigem Flachdachbau ...



Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

... hat deutlich weniger Effekt



Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- **Belebung der strassenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser**
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Belebung der strassenabgewandten Seite der Bürgerhäuser



- Platzgestaltung, die die Fassaden des Denkmals sichtbar werden lässt
- Schaffung von qualitativen Aufenthaltsmöglichkeiten

Belebung der strassenabgewandten Seite der Bürgerhäuser



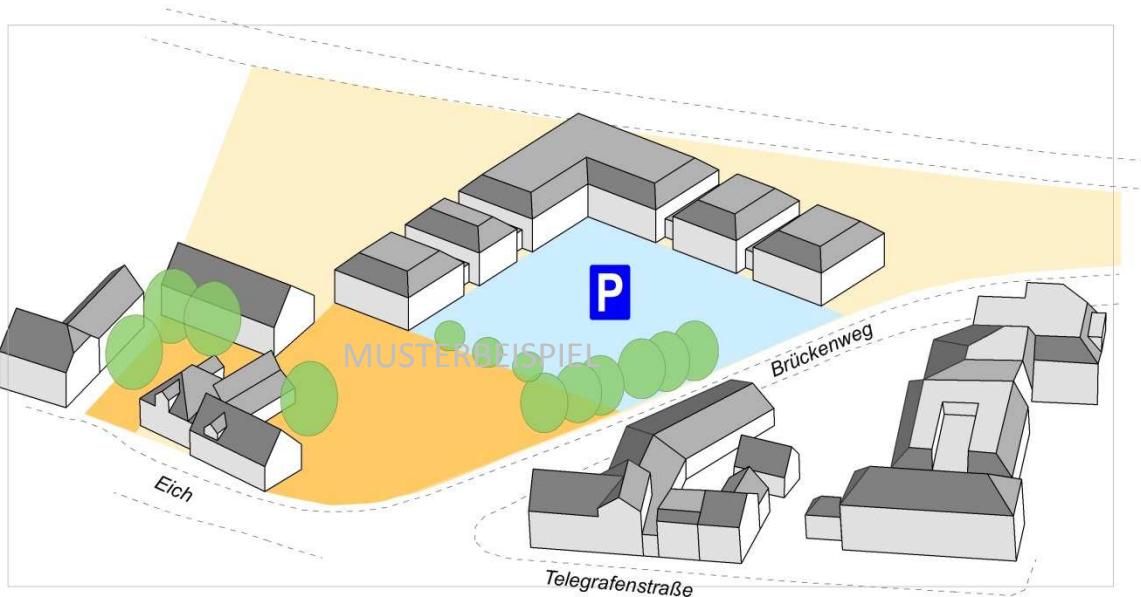
- Fortführung einer Fußgängerführung um das Denkmal herum
- Verzicht auf an des Denkmal heranrückende Stellplätze

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- Belebung der strassenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

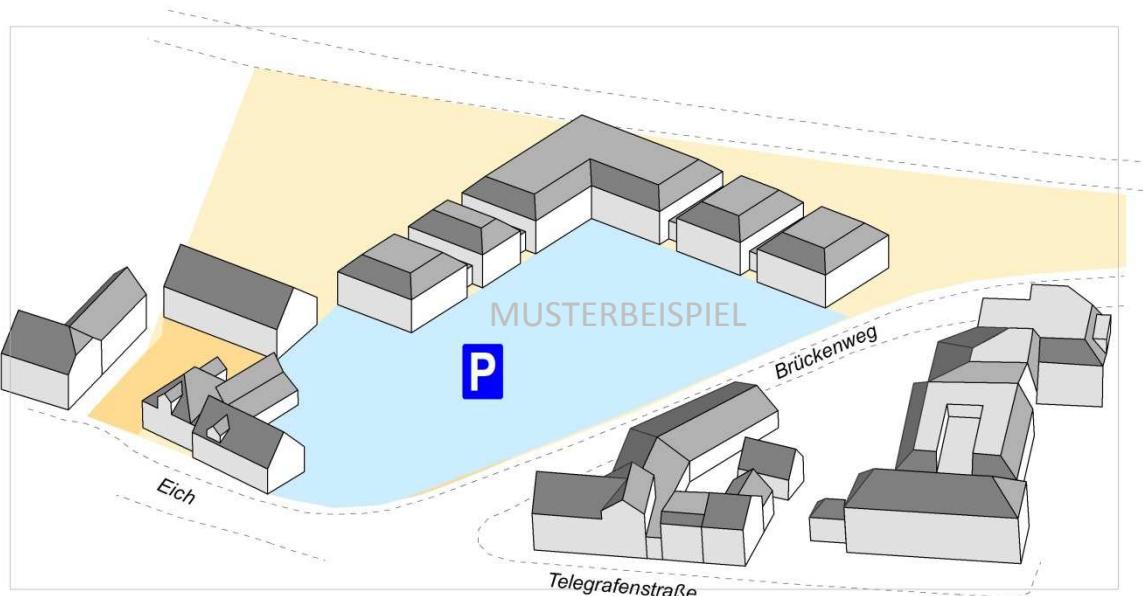
Den Bürgerhäusern sollte sich - wie dies bereits im Westen der Fall ist - eine öffentliche Platzanlage in angemessener Ausdehnung anschließen, um die Wirkung der Baudenkmäler räumlich zu unterstützen.



Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Zu vermeiden sind

- eine überdimensionierte, unstrukturierte Platzanlage in direkter Umgebung der Bürgerhäuser und
- an die Denkmäler heranrückende Stellplatzflächen



Bewertung des Konzepts zum **ruhenden Verkehr** und zur Warenanlieferung

Gewichtung : 3

- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- Organisation der Anlieferung

Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

- **Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo**
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- Organisation der Anlieferung

Überschlägige Ermittlung der notwendigen Stellplätze

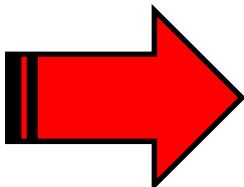
Die notwendigen Stellplätze können überschlägig nach der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) ermittelt werden.

(Richtzahlen für den Stellplatzbedarf)

Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

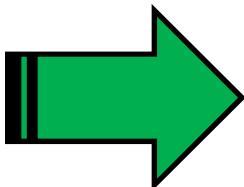
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v. H.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30–50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10–30 m ² Verkaufsnutzfläche	75



**kleinflächige Märkte, Shops:
1 Stpl. / 40 qm Verkaufsnutzfläche**

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

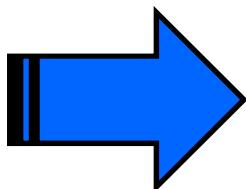
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v. H.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30–50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10–30 m ² Verkaufsnutzfläche	75



großflächige Märkte:
1 Stpl. / 20 qm Verkaufsnutzfläche

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

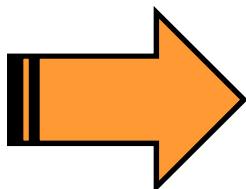
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v. H.
2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allge- mein	1 Stpl. je 30–40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 Stpl. je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75



Büros:
1 Stpl. / 35 qm Nutzfläche

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

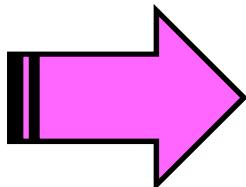
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v. H.
2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allge- mein	1 Stpl. je 30–40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 Stpl. je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75



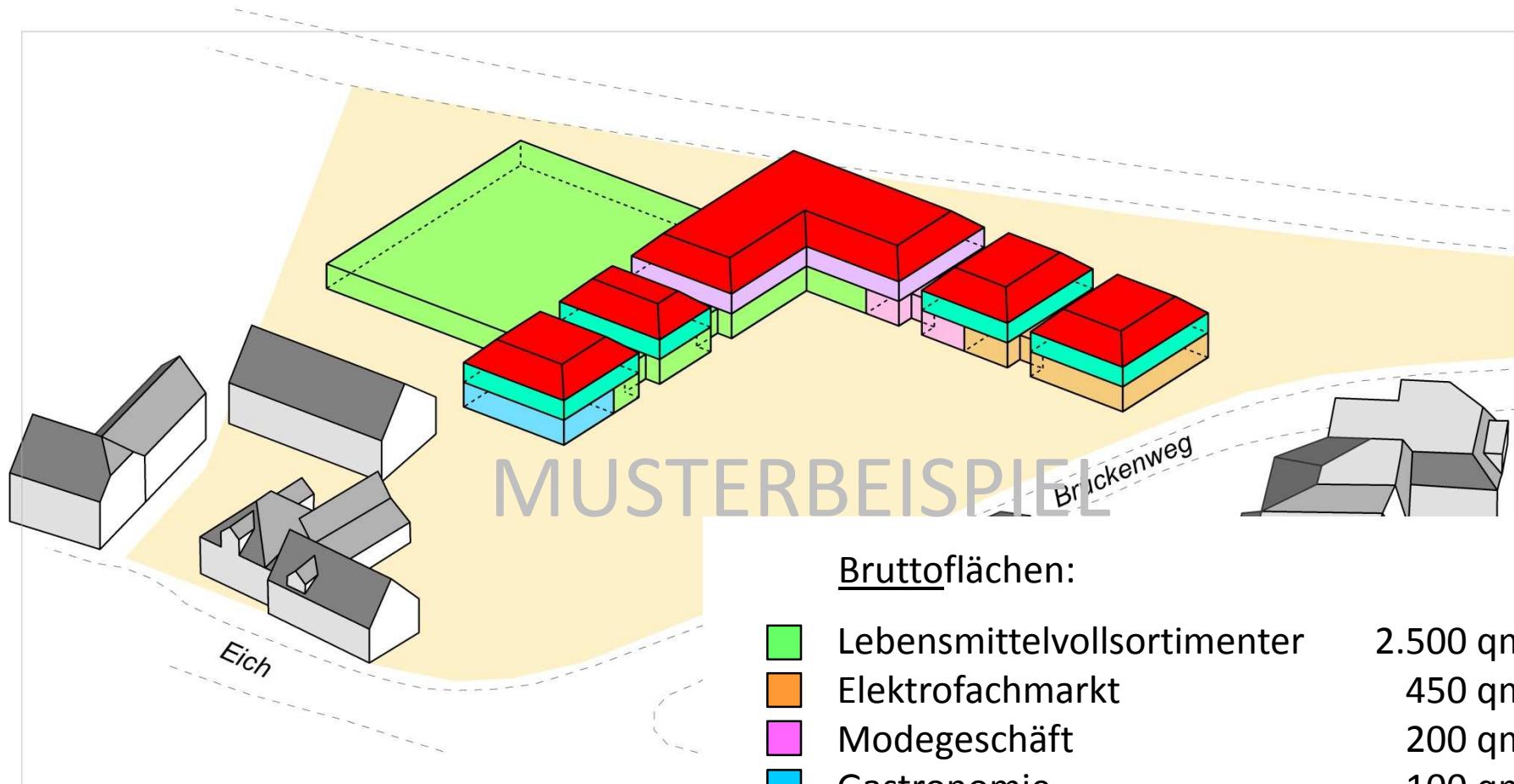
Praxen:
1 Stpl. / 25 qm Nutzfläche

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v.H.
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Gebäude mit Wohnungen (soweit nicht Nr. 51.11)	1 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze	75
1.3	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Be- hinderungen	1 Stpl. je 10–17 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2–5 Plätze, jedoch mindestens 2 Stpl.	10



**Wohnnutzung:
1 Stpl. / Wohnung**



Bruttoflächen:

[Green square]	Lebensmittelvollsortimenter	2.500 qm
[Orange square]	Elektrofachmarkt	450 qm
[Pink square]	Modegeschäft	200 qm
[Cyan square]	Gastronomie	100 qm
[Light Blue square]	Büros	900 qm
[Purple square]	Praxen	600 qm
[Red square]	Wohnungen	1.280 qm

großflächiger Einzelhandel (> 700 qm VK)

► Bruttofläche gesamt (digital ermittelt)	qm	2.500
► Verkaufsfläche geschätzt (=Bruttofläche abzgl. 25%)	qm	1.875
► notwendig: 1 Stpl. pro 20 qm Verkaufsfläche***)	qm	20
► notwendige Stpl. großflächiger Einzelhandel	St.	94

kleinflächiger Einzelhandel (< 700 qm VK)

► Bruttofläche gesamt (200+450+100)	qm	750
► Verkaufsfläche geschätzt (=Bruttofläche abzgl. 20%)	qm	600
► notwendig: 1 Stpl. pro 40 qm Verkaufsfläche***)	qm	40
► notwendige Stpl. kleinflächiger Einzelhandel	St.	15

Büros	Zwischensumme notw. Stellplätze	109
► Bruttofläche gesamt (digital ermittelt)	qm	900
► Nutzfläche geschätzt (=Bruttofläche abzgl. 10%)	qm	810
► notwendig: 1 Stpl. pro 35 qm Nutzfläche***)	qm	35
► notwendige Stpl. Büros	St.	23
Arztpraxen		
► Bruttofläche gesamt (digital ermittelt)	qm	600
► Nutzfläche geschätzt (=Bruttofläche abzgl. 10%)	qm	540
► notwendig: 1 Stpl. pro 25 qm Nutzfläche***)	qm	25
► notwendige Stpl. Arztpraxen	St.	22

Zwischensumme notw. Stellplätze

154

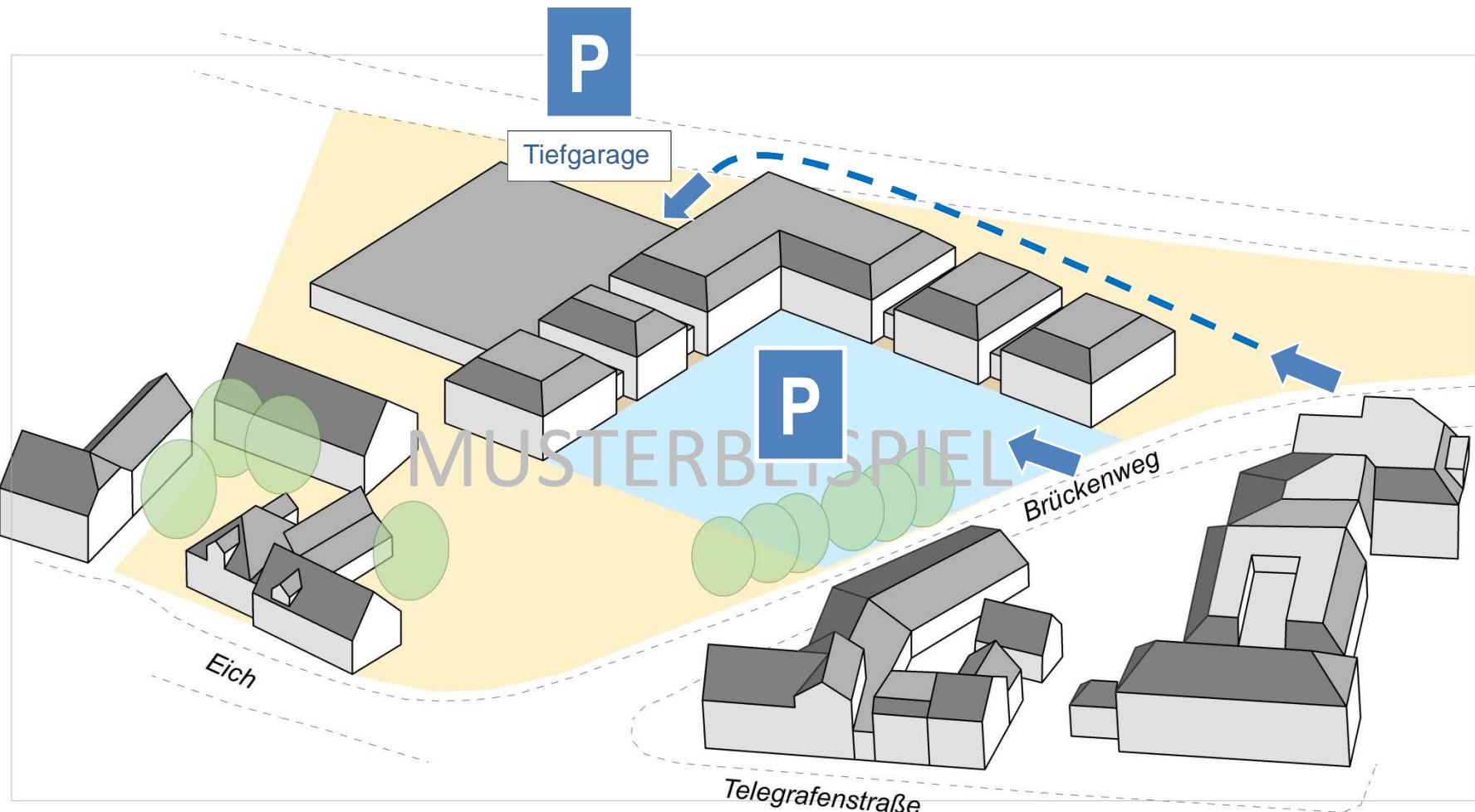
Wohnungen	Zwischensumme notw. Stellplätze	154
► Bruttofläche gesamt (digital ermittelt)	qm	1.280
► Anzahl Wohnungen (bei durchschn. Größe von 80 qm)	St.	16
► notwendig: 1 Stellplatz pro Wohnung	St.	1
► notwendige Stellplätze Wohnungen	St.	16
notwendige Stellplätze gesamt		170
geplante Stellplätze gesamt		200
SALDO		+ 30

Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- **Organisation und Erschließung der Stellplätze**
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- Organisation der Anlieferung

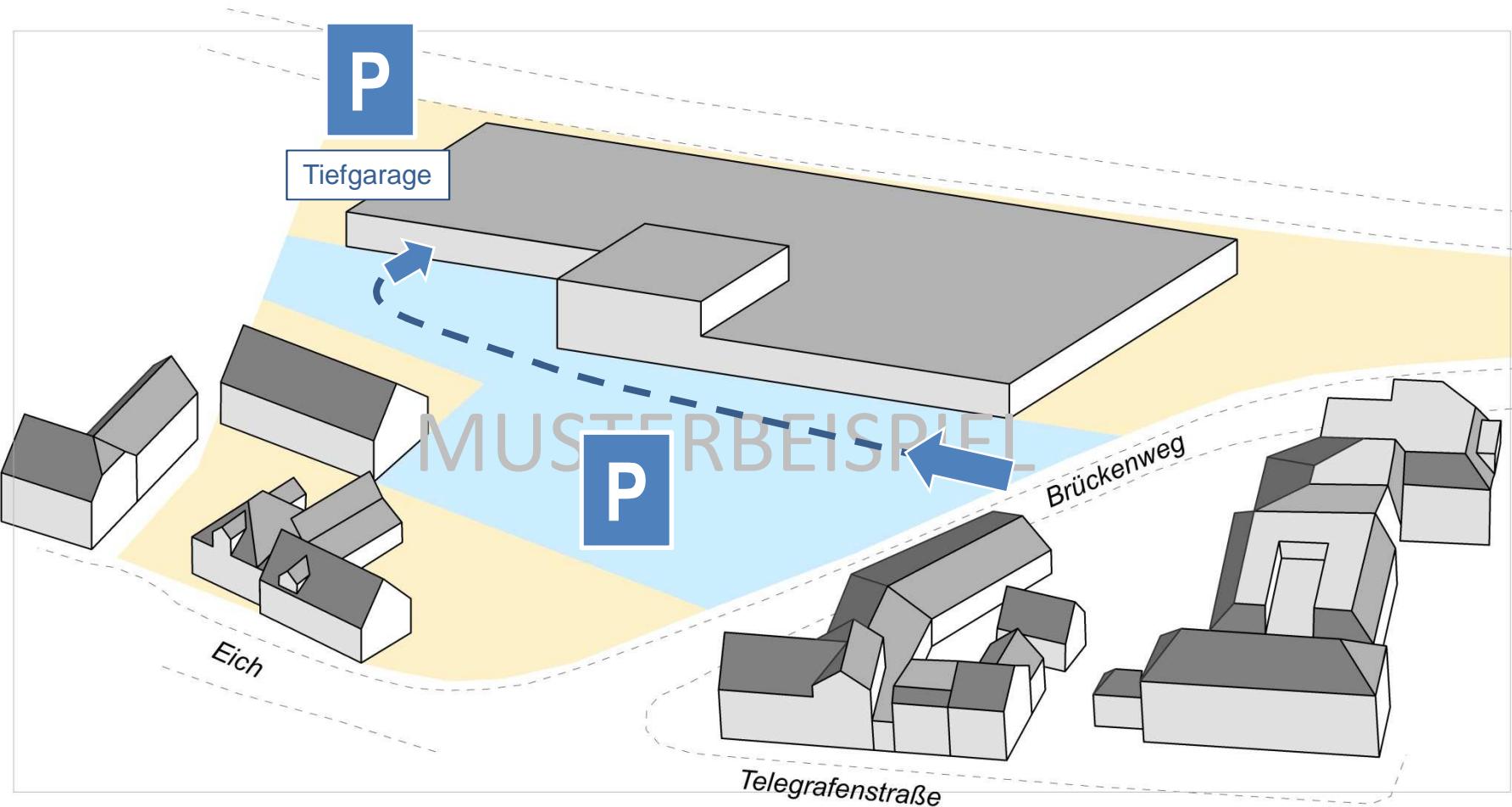
Organisation und Erschließung der Stellplätze

„Dummy“ 1

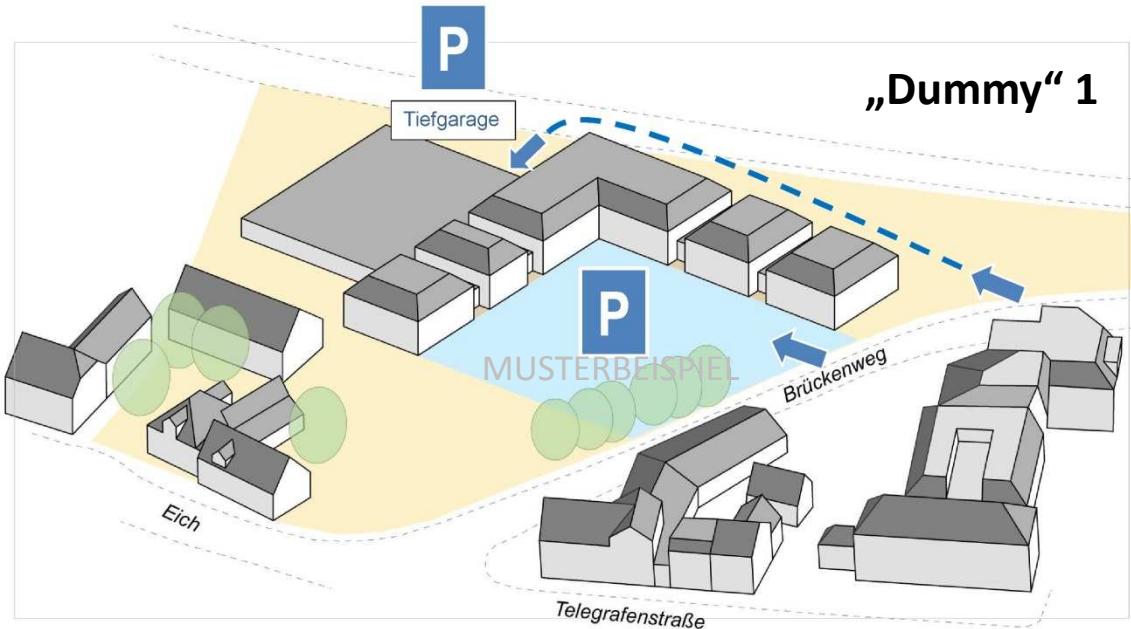


Organisation und Erschließung der Stellplätze

„Dummy“ 2



Organisation und Erschließung der Stellplätze

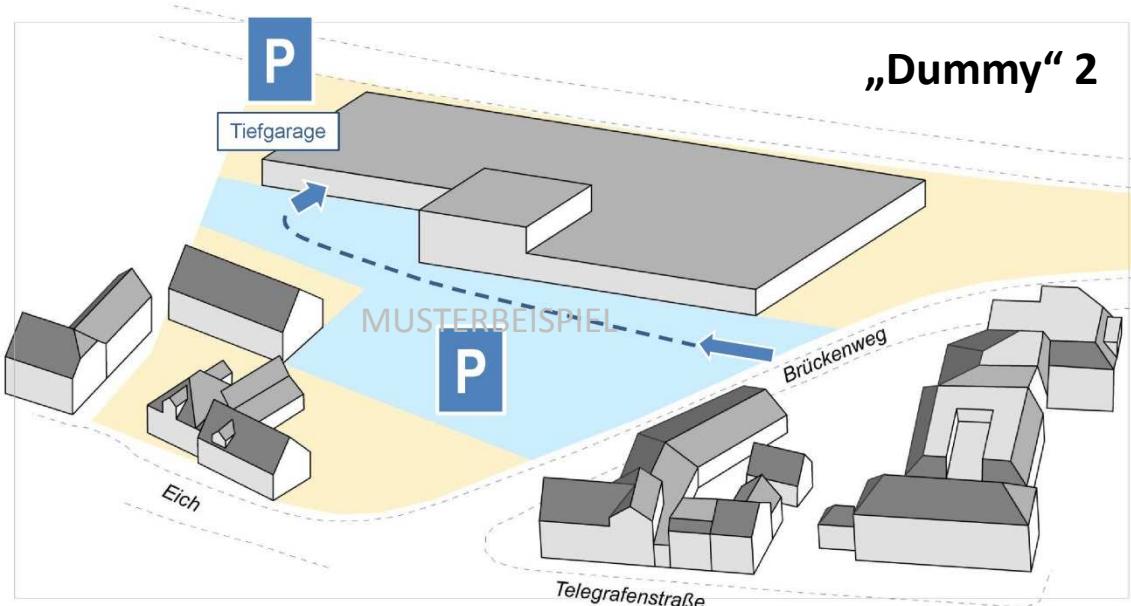


Vorteil:

Tiefgarage kann auch bei Sper-
rung des Platzes (z.B. Kirmes)
angefahren werden

Nachteil:

zwei Zufahrten erzeugen Park-
suchverkehr über den Brücken-
weg



Vorteil:

nur eine Zufahrt; daher kein
unnötiger Parksuchverkehr auf
dem Brückenweg

Nachteil:

Zufahrt Tiefgarage führt direkt
am Haupteingang vorbei;
Tiefgarage an Kirmes gesperrt

Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- **Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze**
- Organisation der Anlieferung

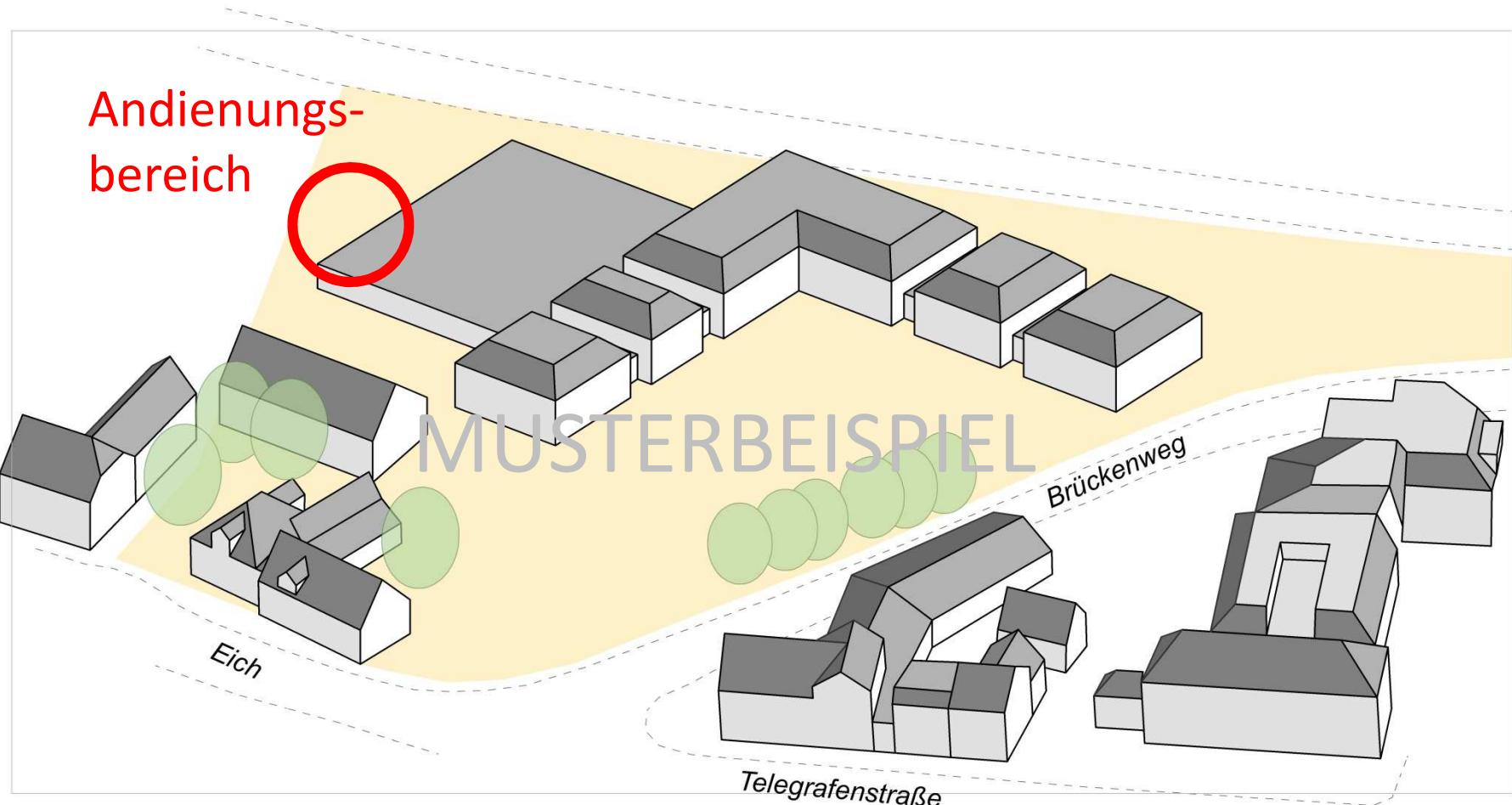
Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze

Fußweg zwischen Stellplätzen und Eingangsbereichen
der Einzelhandelsgeschäfte

- Entfernung
- Sicherheit des Fußwegs (separater Weg?)
- Barrierefreiheit (Treppen, Aufzüge etc.)
- Vermeidung von Angsträumen

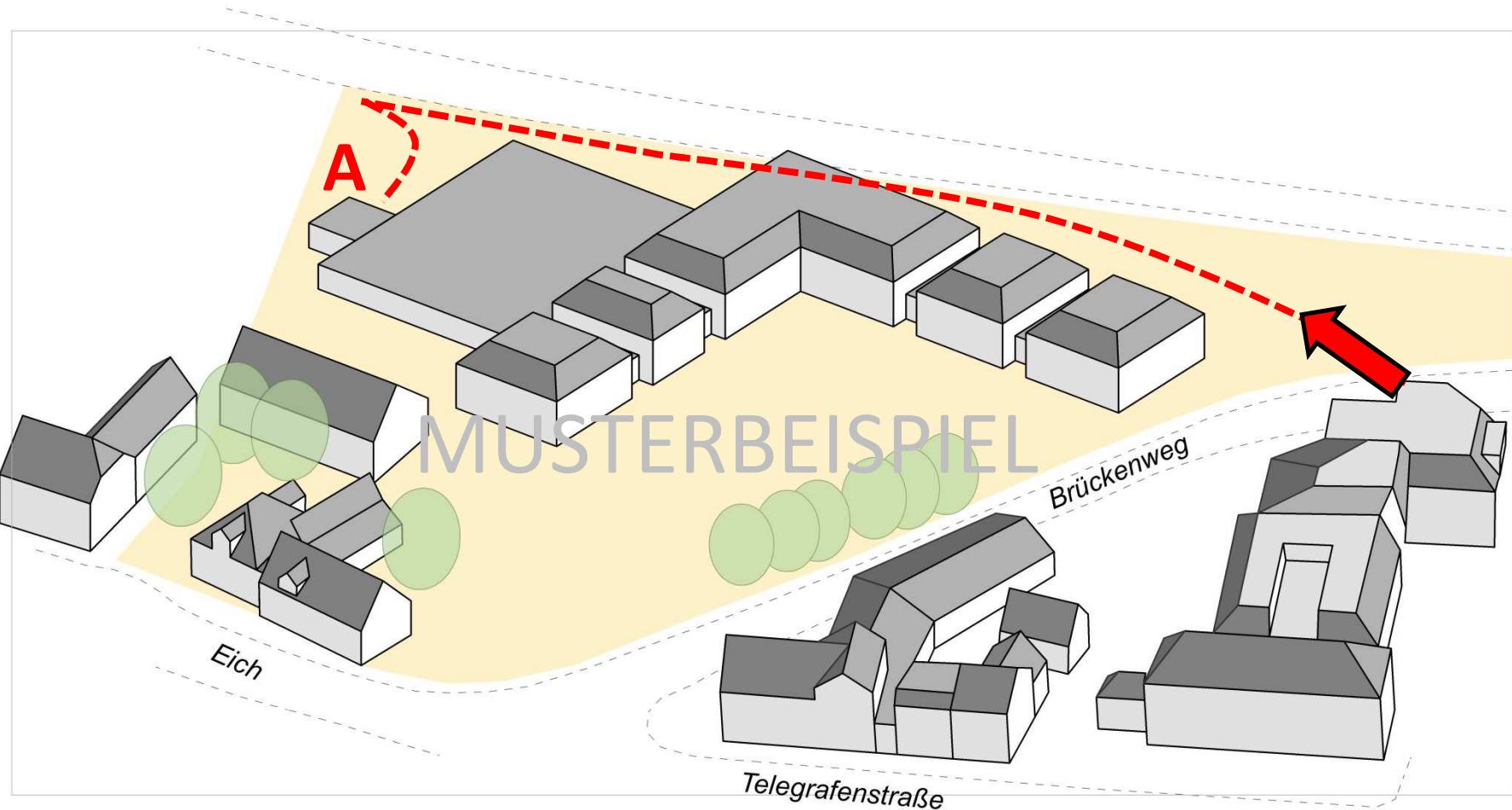
Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

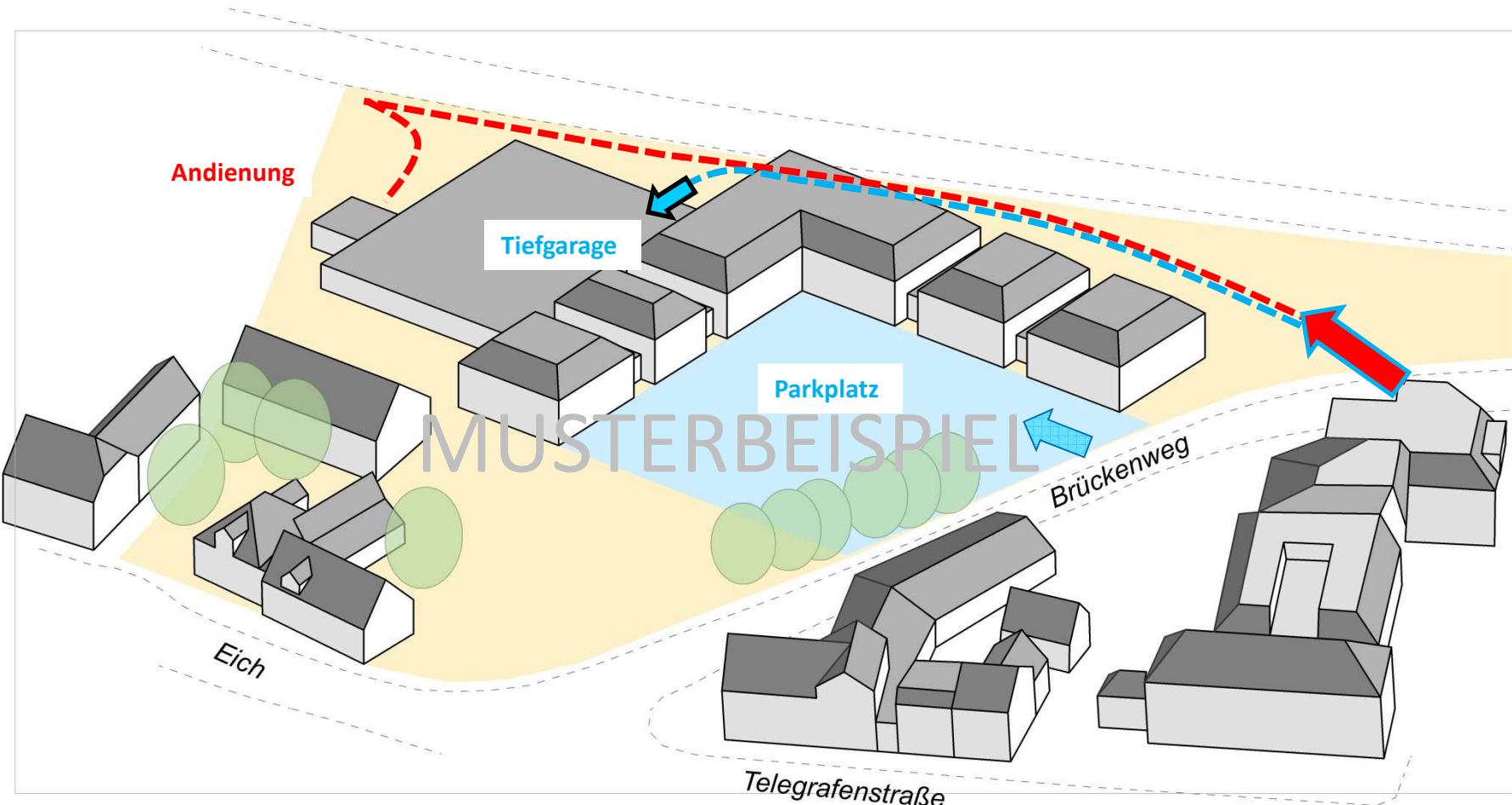
- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- **Organisation der Anlieferung**

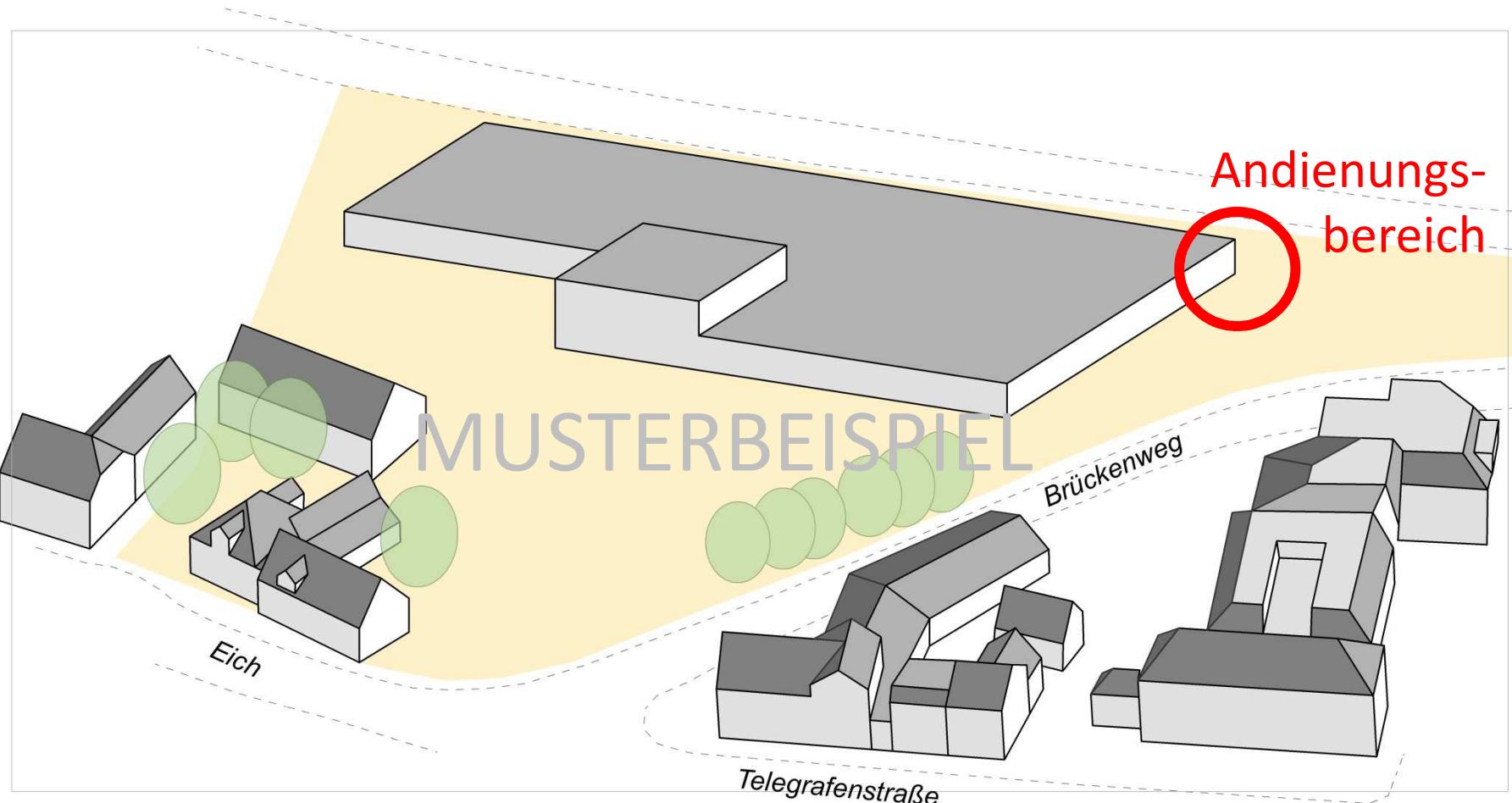


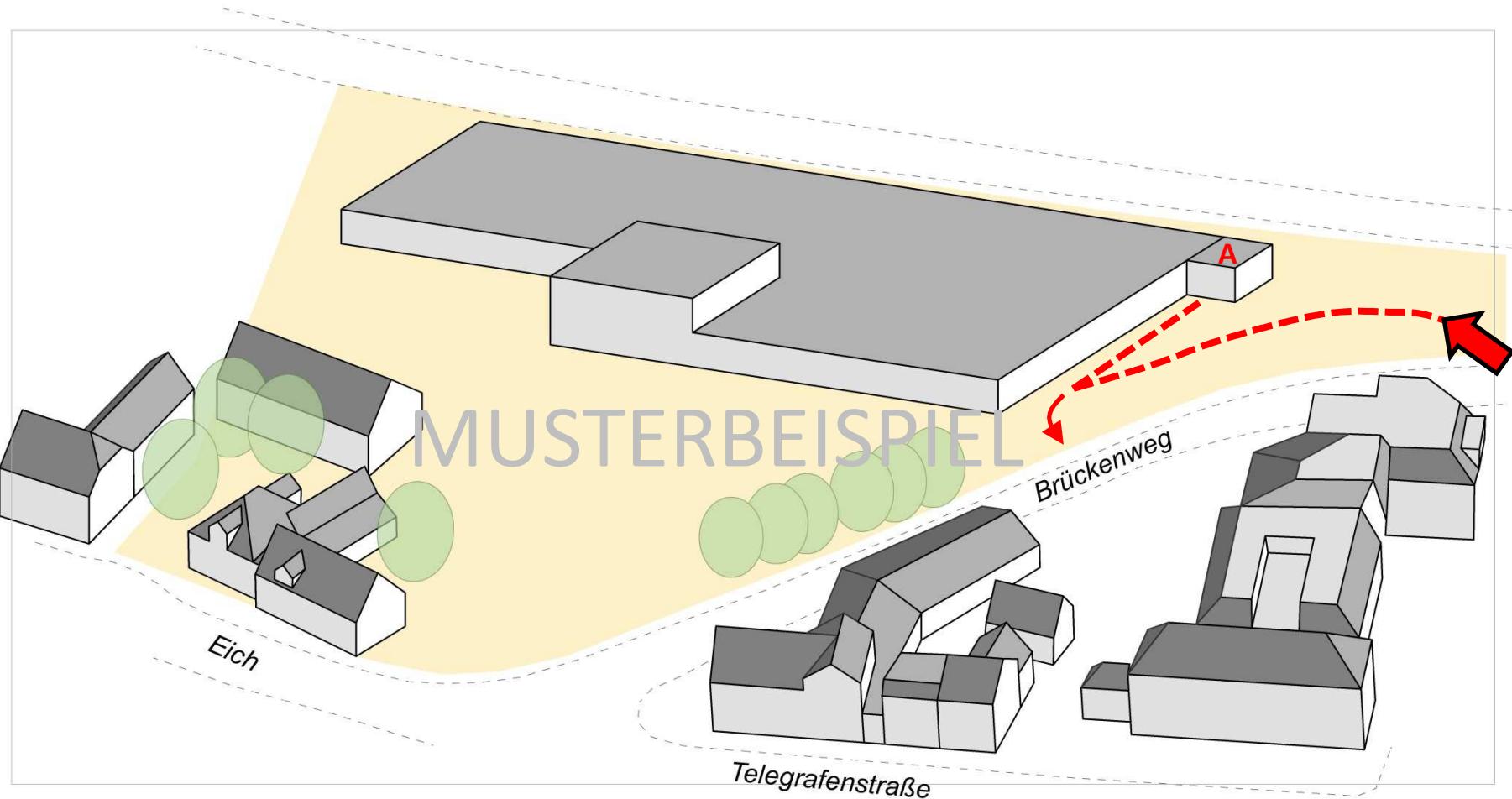
Organisation der Anlieferung

„Dummy“ 1



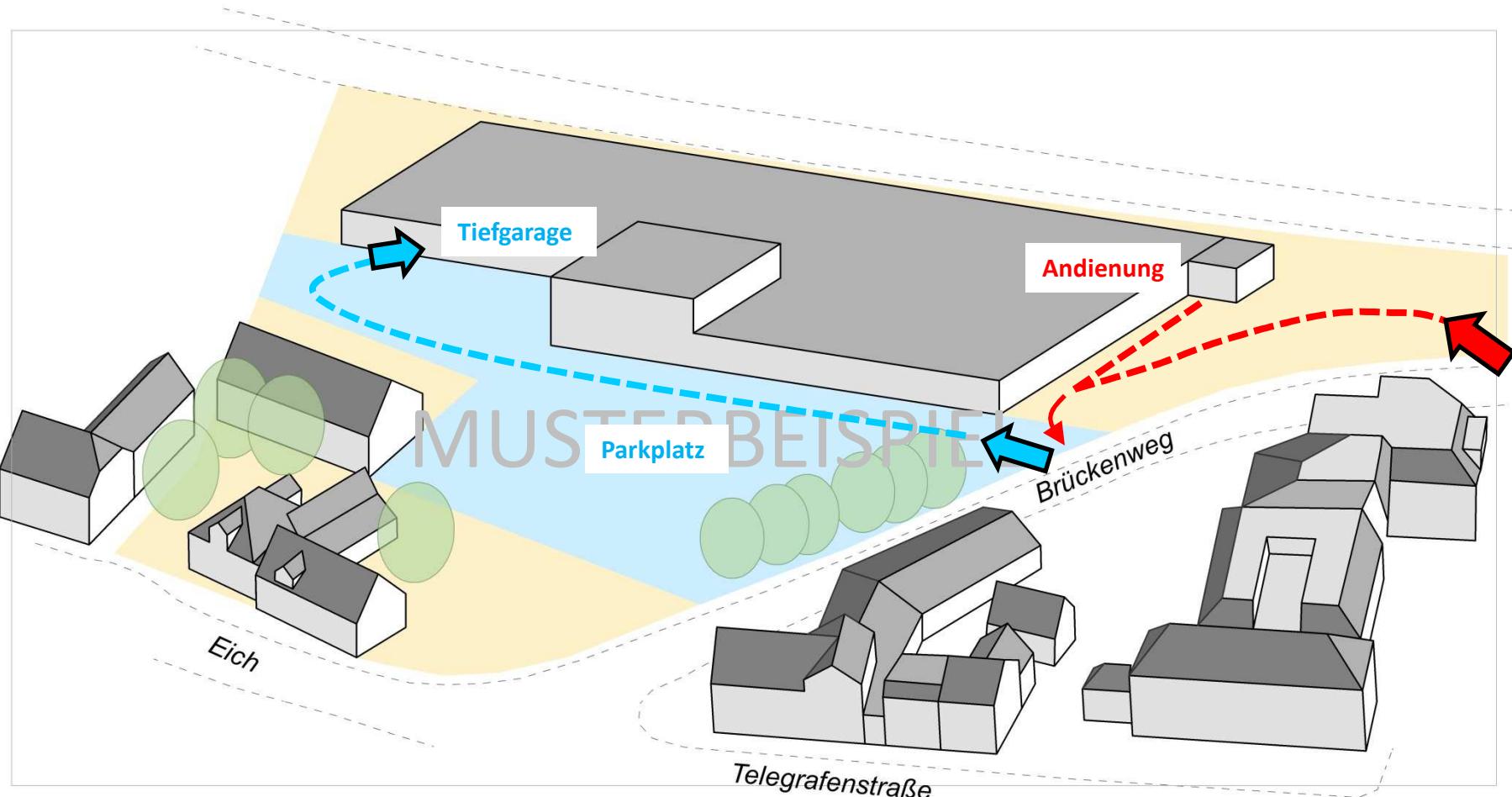




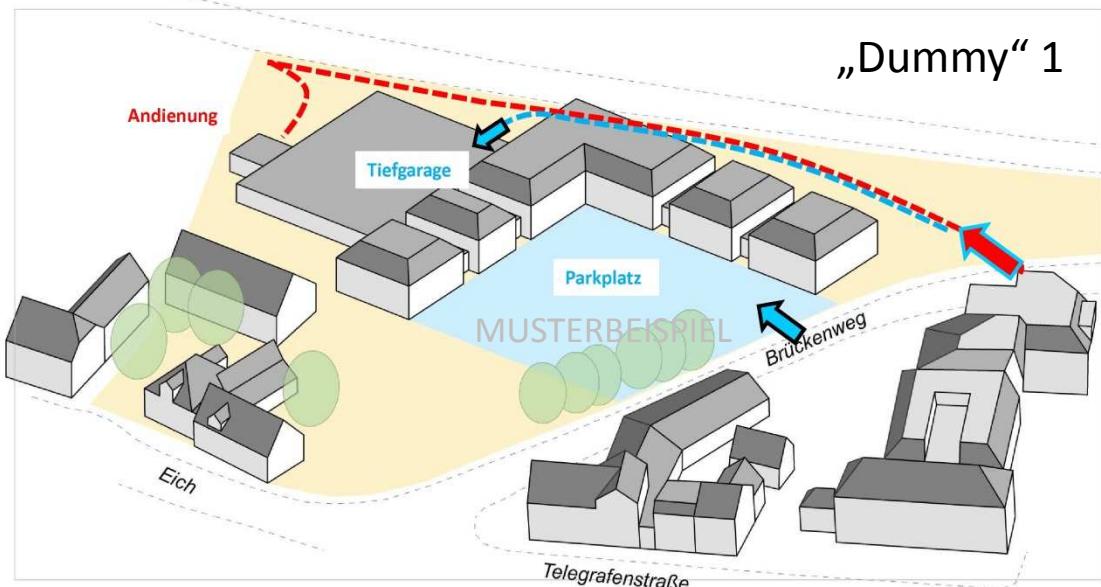


Organisation der Anlieferung

„Dummy“ 1



Organisation der Anlieferung



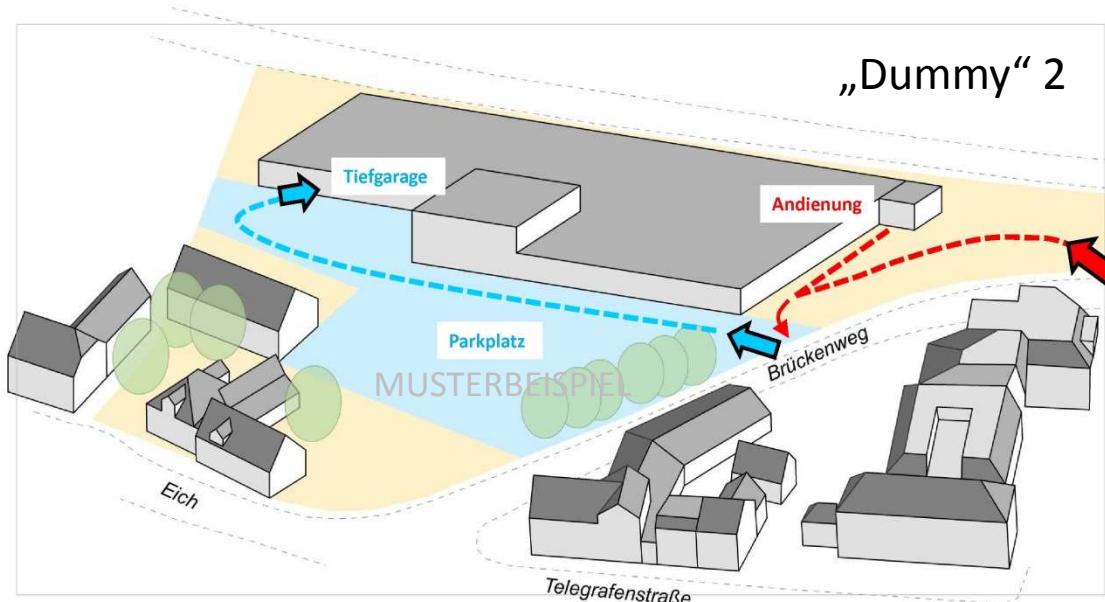
„Dummy“ 1

Vorteil:

Andienungsbereich von öffentlicher Verkehrsfläche aus nicht einsehbar

Nachteil:

Erschließung Andienung und Tiefgarage über gemeinsame Zufahrt; relativ langer Weg zur Andienung



„Dummy“ 2

Vorteil:

Kurzer Weg zur Andienung

Nachteil:

Abfahrt Andienung kreuzt sich mit Zu-/Abfahrt Parkplatz und Tiefgarage; Andienungsbereich von öffentlicher Verkehrsfläche aus einsehbar (Brückenweg)

Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

Gewichtung : 3

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- Rückstaugefahren (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems
- Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen
- Anfahrsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- Rückstaugefahren (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems
- Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen
- Anfahrtsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt

zu klären:

Kann das durch das Projekt Loches-Platz bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden?

Wird es negative Auswirkungen geben?

Diese Fragen wurden vom Büro ISAPLAN an Hand der bislang eingereichten zehn Investorenentwürfe untersucht.

Selbst bei demjenigen Entwurf mit der größten Einzelhandelsfläche ist davon auszugehen, dass der zusätzlich entstehende Verkehr von vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden kann.

Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- **Rückstaugefahren** (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems
- Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen
- Anfahrsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

Rückstaugefahren

auf der zuführenden Erschließungsstraße (z.B. Brückenweg)

- Ermittlung / Berechnung der auf den Parkplatz / die Parkplätze fahrenden PKWs (Spitzenwert)
- Klärung der Notwendigkeit einer oder ggfs. auch mehrerer Abbiegespuren auf der Erschließungsstraße
- Können Abbiegespuren der notwendigen Länge errichtet werden?

Rückstaugefahren

auf dem Loches-Platz selbst

- Ermittlung / Berechnung der vom Parkplatz / von den Parkplätzen abfahrenden PKWs (Spitzenwert)
- Klärung: Besteht auf dem Grundstück ausreichend Aufstellfläche für wartende PKWs
- Wird der Parksuchverkehr durch Rückstau auf dem Grundstück behindert?

Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- Rückstaugefahren (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- **Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems**
- Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen
- Anfahrsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems

- möglichst kompaktes Stellplatzangebot
- klare Wegeführungen
- Verzicht auf „Sackgassen“

Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- Rückstaugefahren (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems
- **Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen**
- Anfahrsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

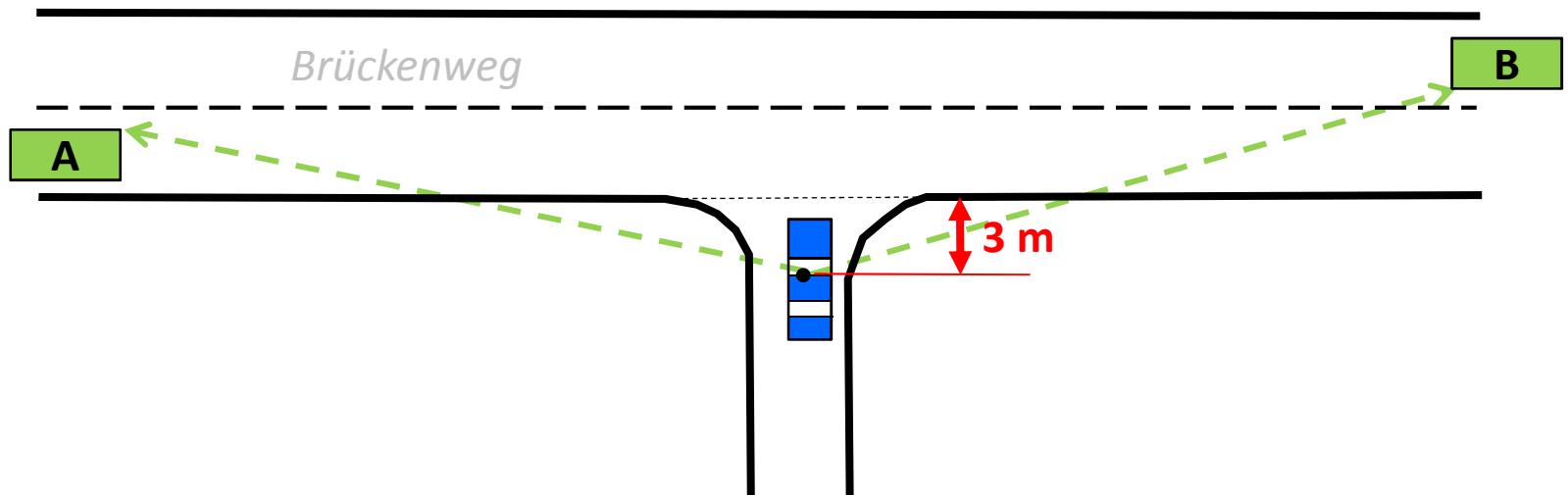
Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen

- möglichst kurze Verbindungen mehrerer Parkplätze oder -ebenen
- Vermeidung von kreuzendem Parksuchverkehr
- eindeutige Verkehrsführung / Zufahrtsbereiche

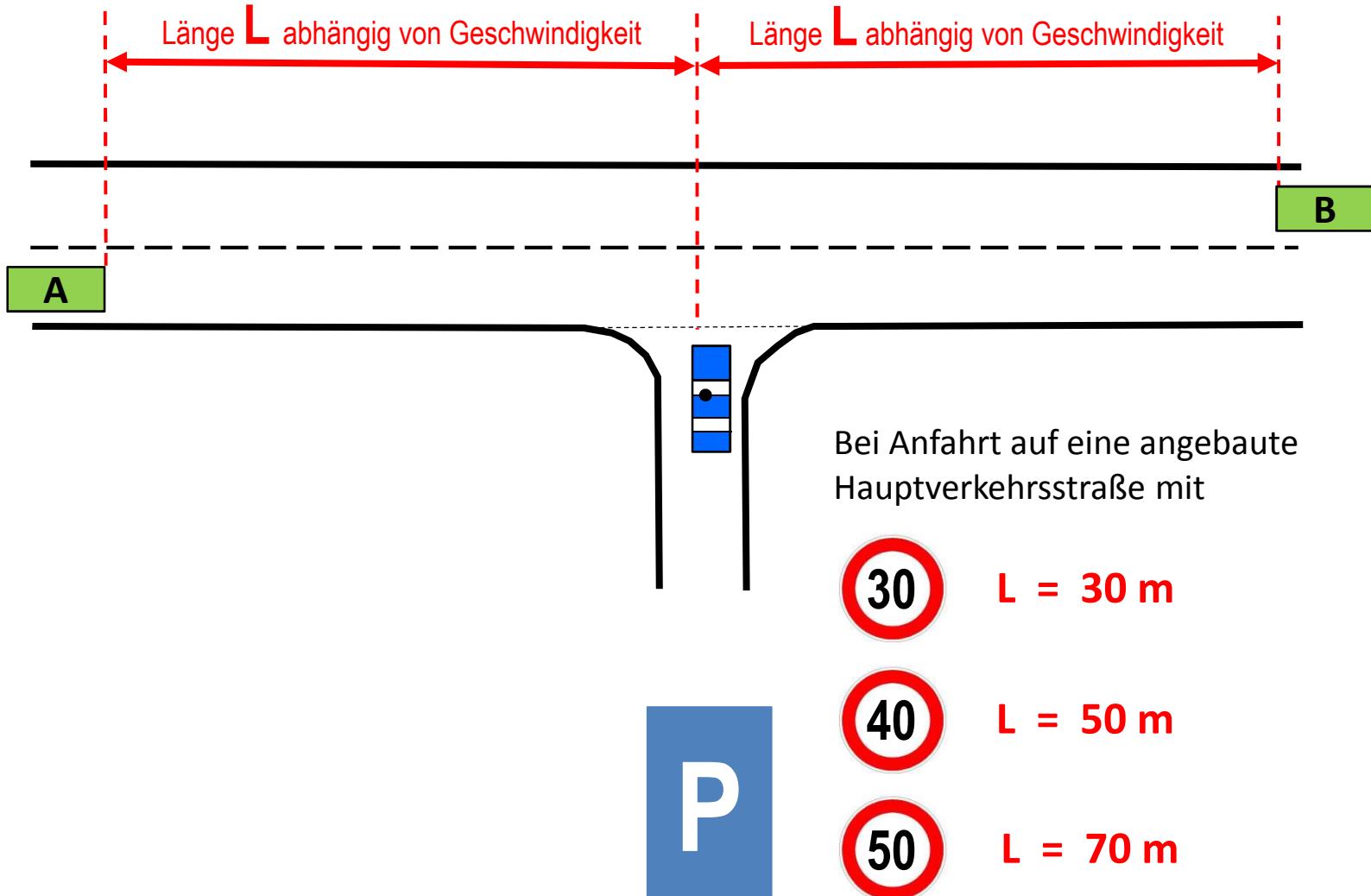
Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

- Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt
- Rückstaugefahren (inner- und außerhalb des Plangebiets)
- Schlüssigkeit / Begreifbarkeit des inneren Erschließungssystems
- Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen
- **Anfahrtsicht / Sichtdreieck**
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

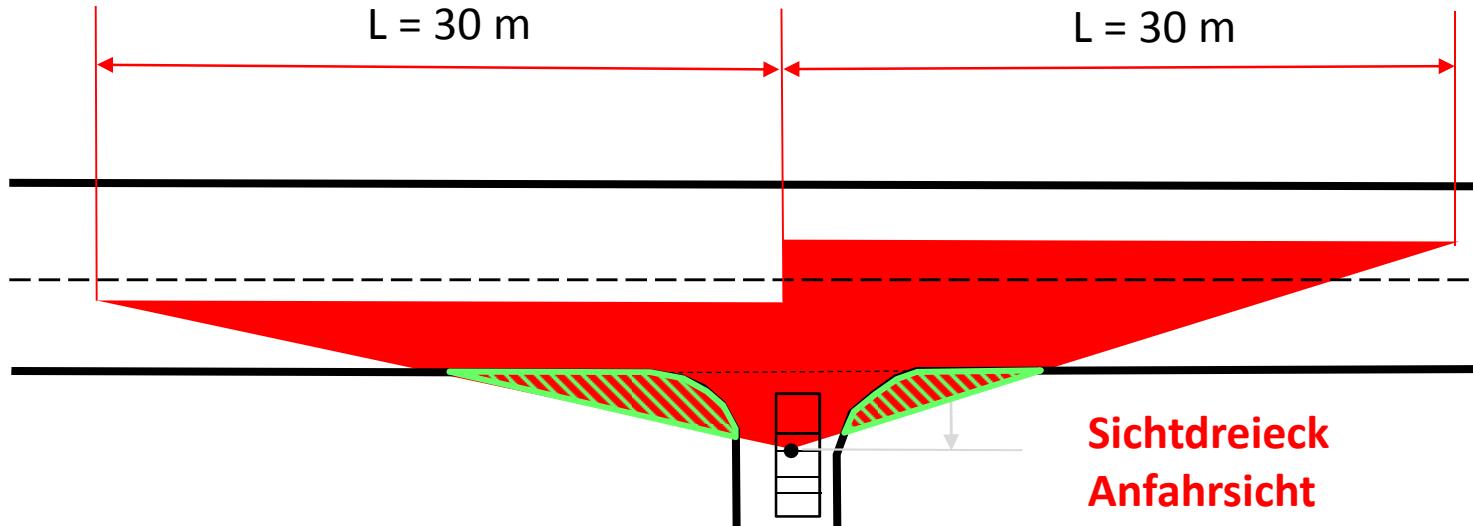
Anfahrsicht / Sichtdreieck



Anfahrsicht / Sichtdreieck

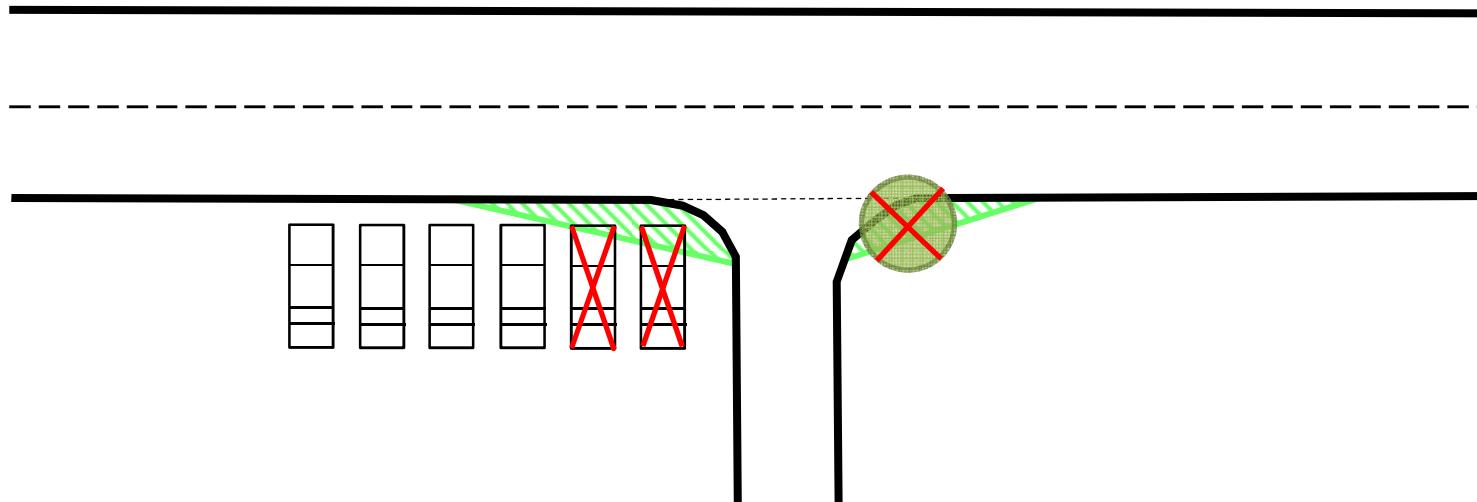


Anfahrsicht / Sichtdreieck



Innerhalb des Sichtdreiecks ist zu gewährleisten, dass **keine Sichthindernisse über 0,75 m** die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Anfahrsicht / Sichtdreieck



→ z.B. keine Stellplätze oder Bäume/Baumstämme innerhalb der Sichtdreiecke

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf Planungs- und Baurecht

Gewichtung : 1

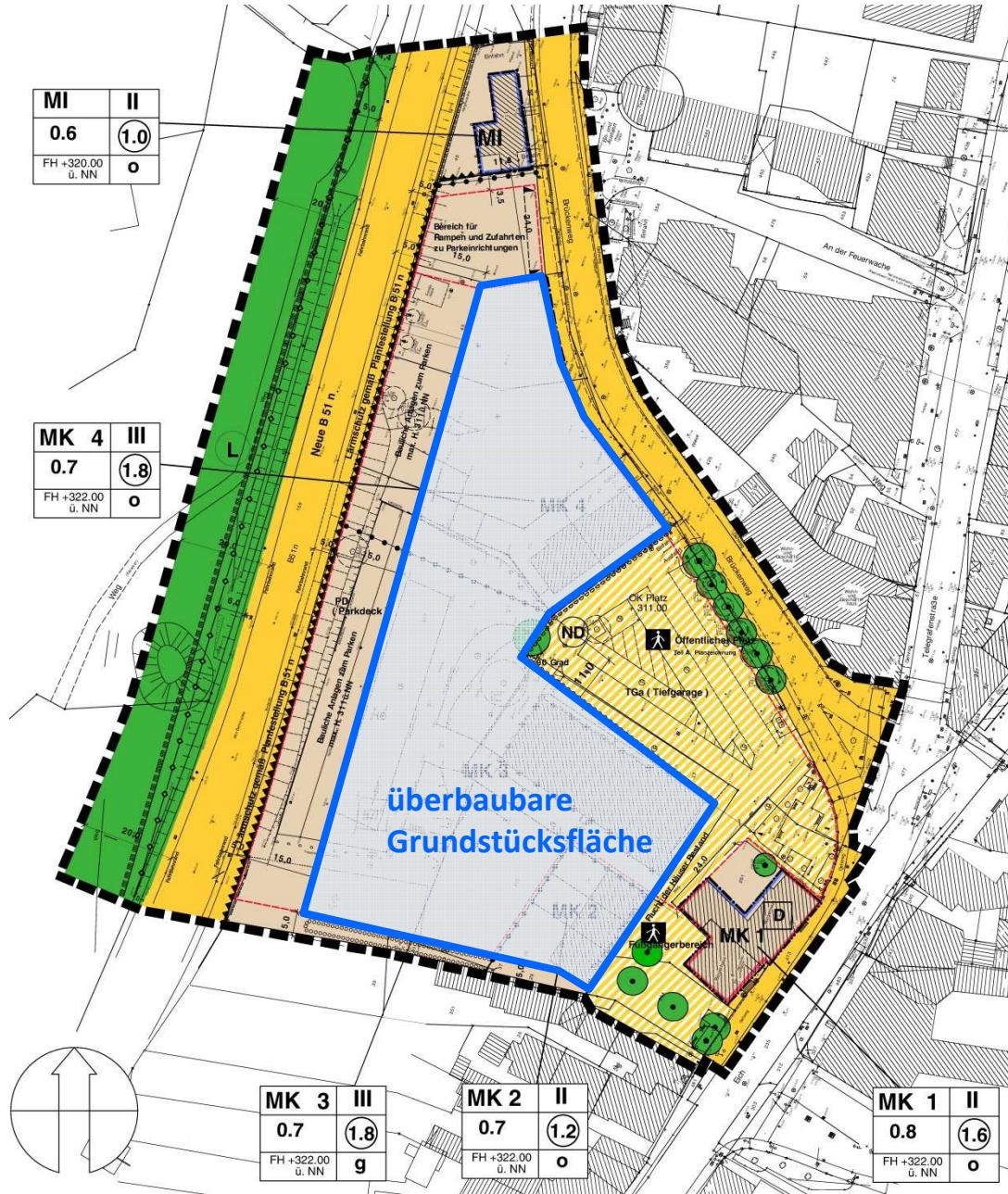
- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, insbesondere
 - zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) und
 - zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- Einhaltung baurechtlicher Regelungen (z.B. Abstandsflächen)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf Planungs- und Baurecht

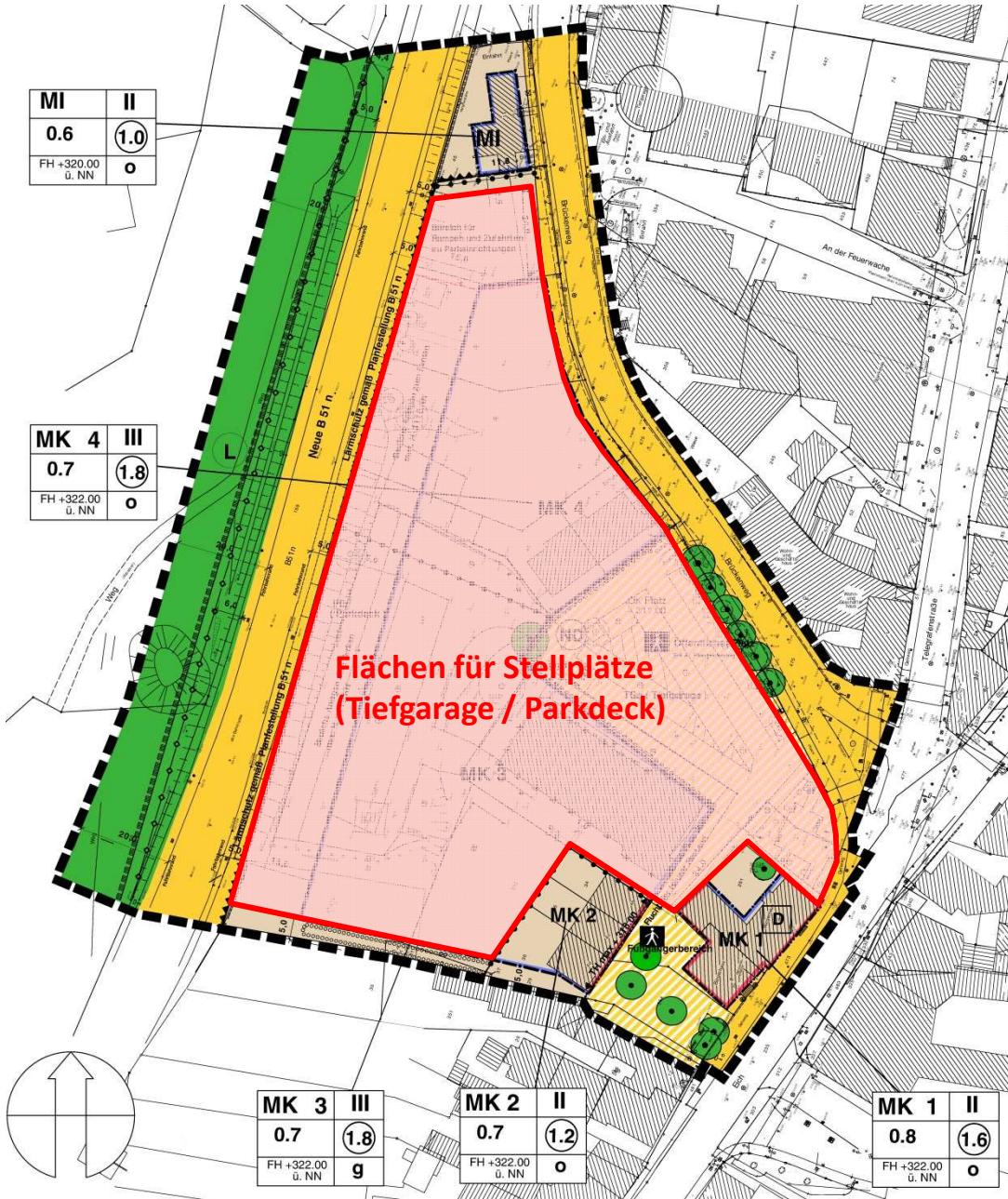
- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, insbesondere
 - zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) und
 - zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- Einhaltung baurechtlicher Regelungen (z.B. Abstandsf lächen)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichnerische Festsetzungen



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

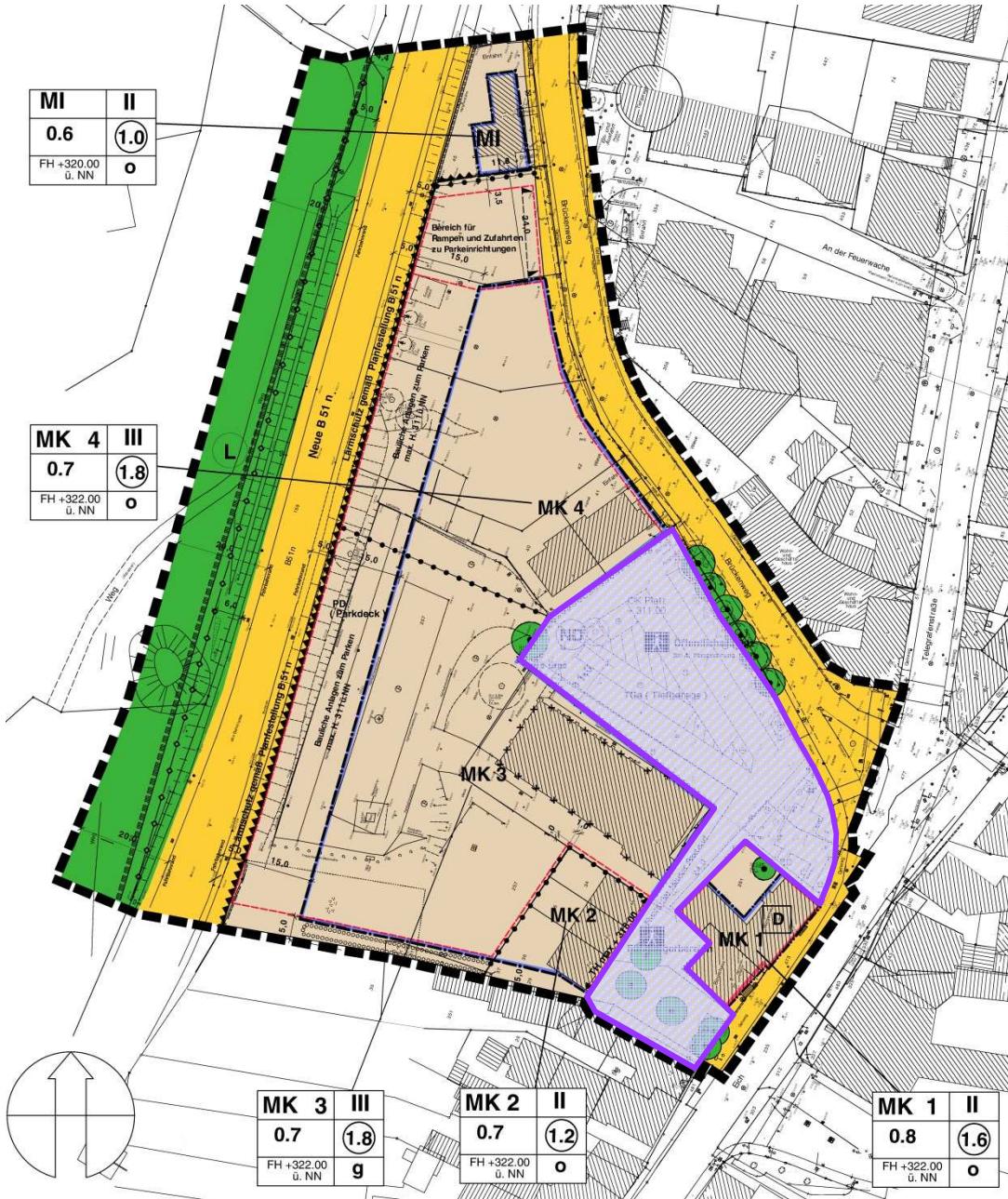
insbesondere zu

überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen und Baulinien)

Flächen für Stellplätze

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
(Fußgängerbereich)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

insbesondere zu

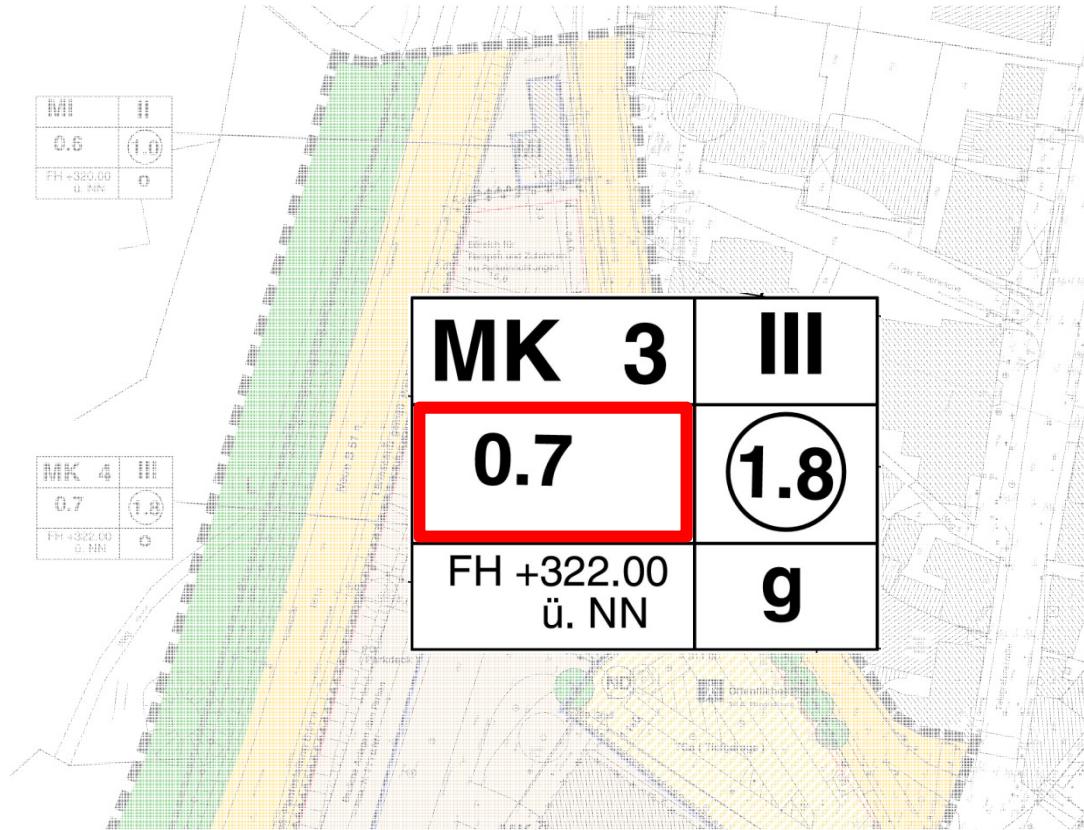
überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen und Baulinien)

Flächen für Stellplätze

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
(Fußgängerbereich)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

weitere Festsetzungen



Die **Grundflächenzahl** gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut / versiegelt werden darf.

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

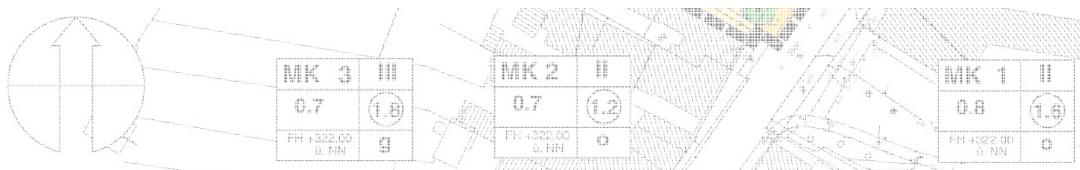
Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

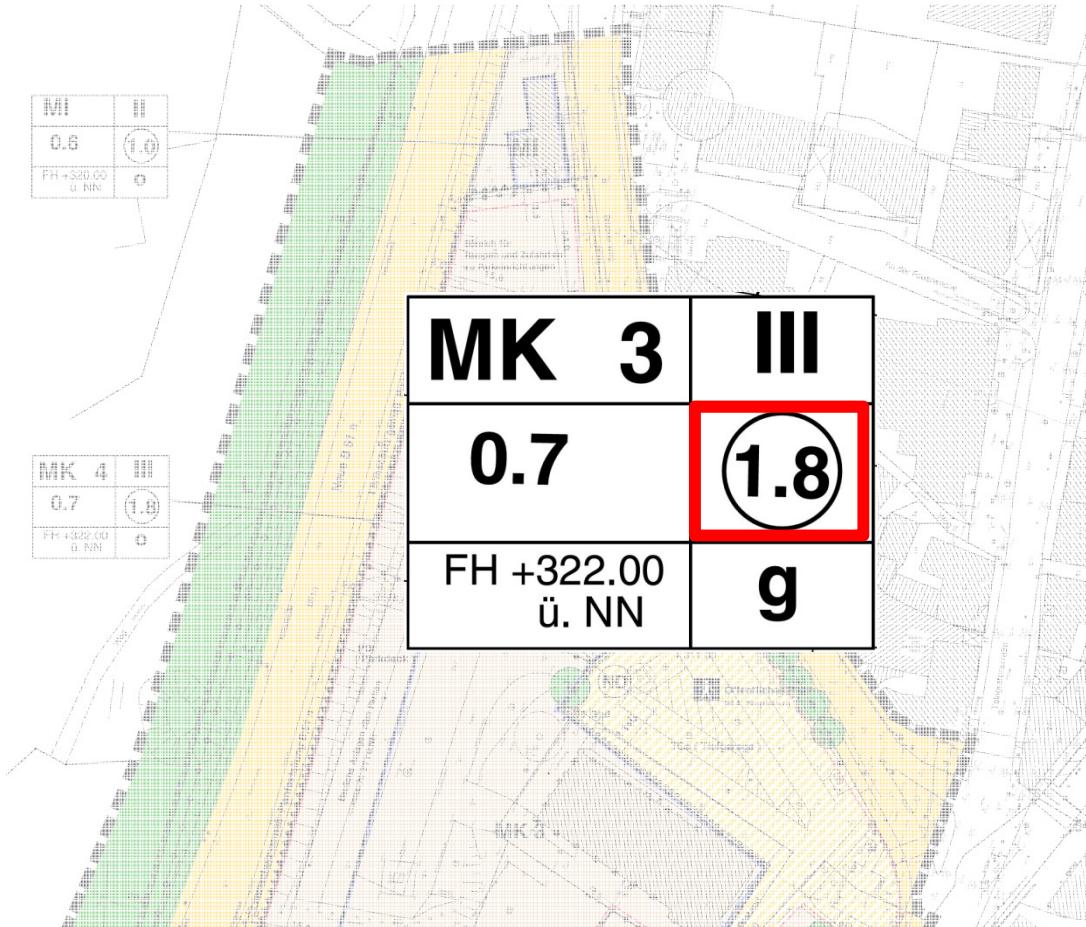
Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

hier: $0,7 = \textcolor{red}{70\%}$



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

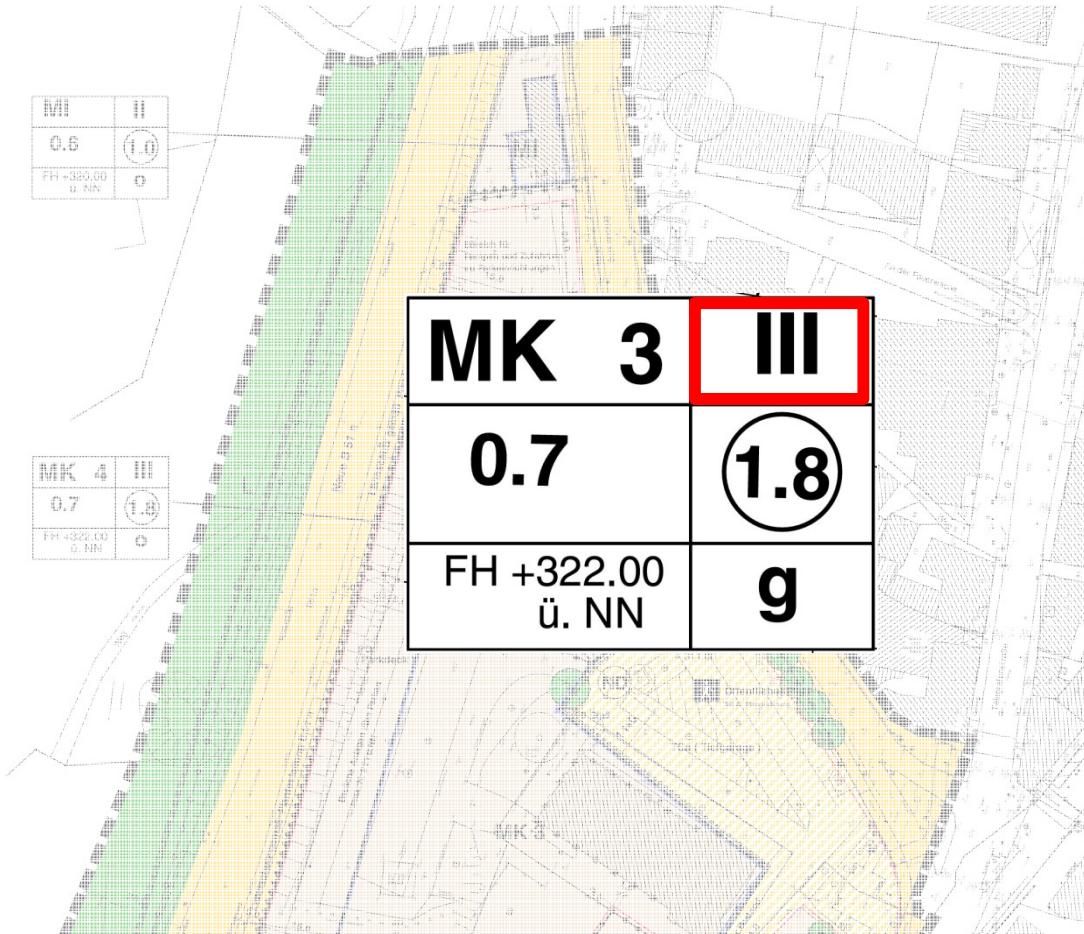
Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

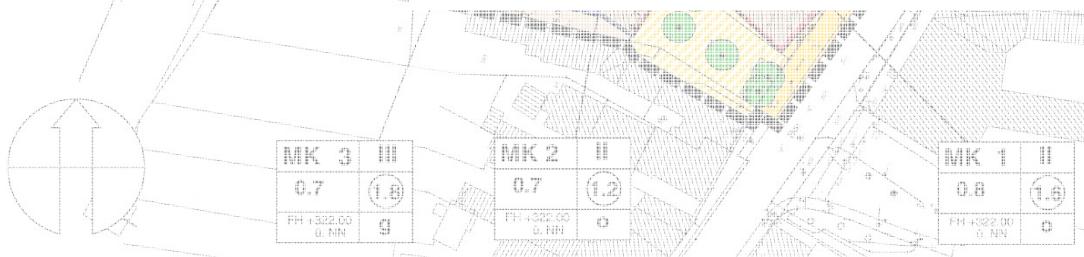
Die **Geschossflächenzahl** gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Fläche des Baugrundstücks an.



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



III = Anzahl der Vollgeschosse maximal 3



weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

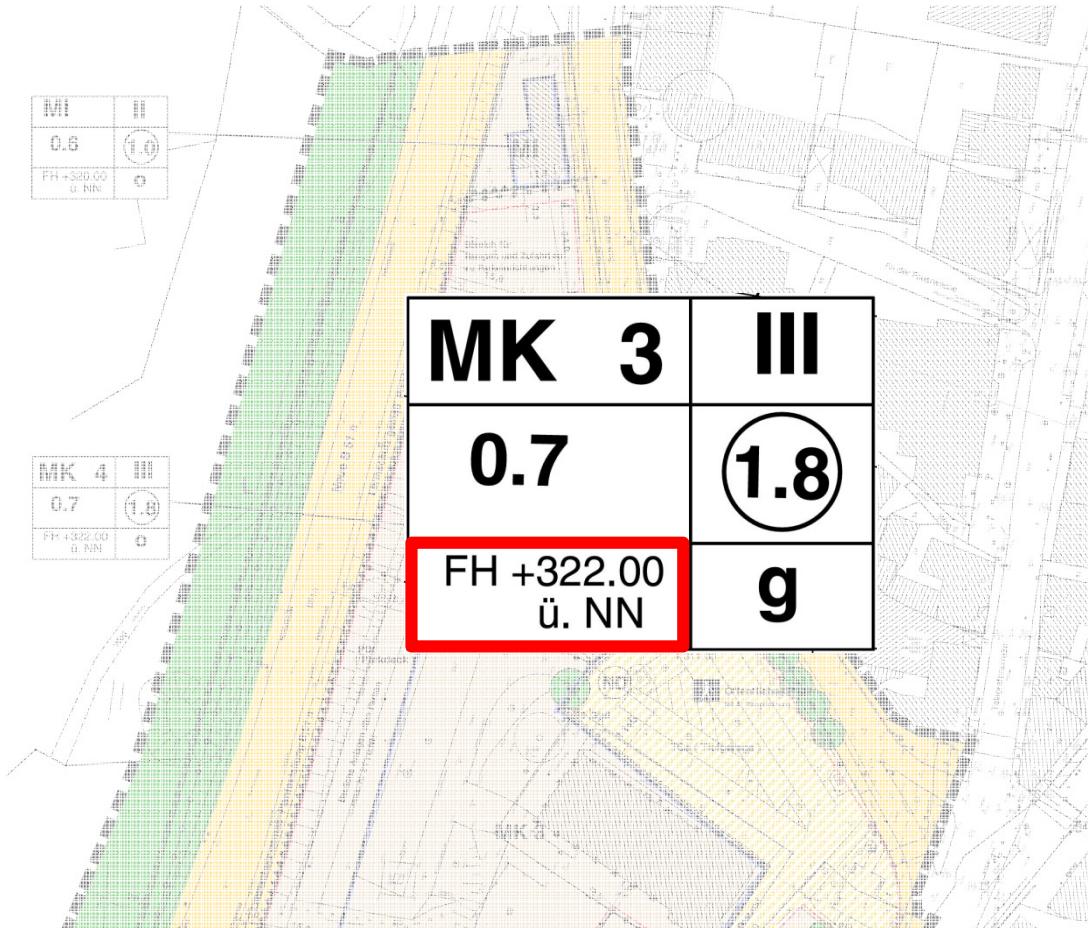
Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

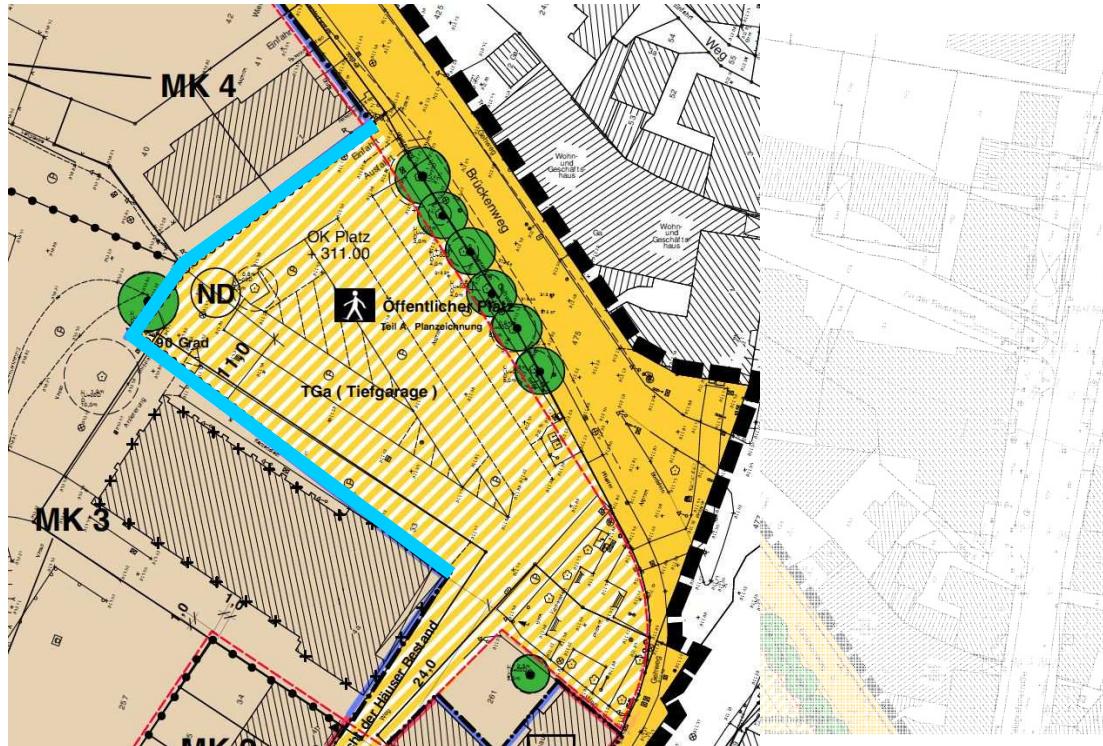
Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

hier: Die **Firsthöhe** darf maximal 322 m ü.NN betragen

(Die Oberfläche des Oberen Loches-Platz liegt durchschnittlich bei 311,5 m ü.NN)

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

Textliche Festsetzung 3.1 - Überschreitung von Baugrenzen

In den Teilgebieten MK3 und MK4 dürfen bestimmte Baugrenzen, die dafür markiert sind, max. 10 m überschritten werden, wenn gleichzeitig durch andere fre gehaltene Bauflächen eine gleichgroße Platzfläche wie in diesem Plan dargestellt, entsteht.



Bewertung des Konzepts in Hinblick auf Planungs- und Baurecht

- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, insbesondere
 - zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) und
 - zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- **Einhaltung baurechtlicher Regelungen** (z.B. Abstandsf lächen)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

Einhaltung baurechtlicher Regelungen

Je nach Detaillierungsgrad der eingereichten Unterlagen ist die Einhaltung baurechtlicher Regelungen zu prüfen, u.a. bezüglich

- notwendiger Abstandsflächen
- Rettungswege / Feuerwehrzufahrten
- notwendiger Stellplätze

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf Planungs- und Baurecht

- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, insbesondere
 - zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) und
 - zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- Einhaltung baurechtlicher Regelungen (z.B. Abstandsf lächen)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

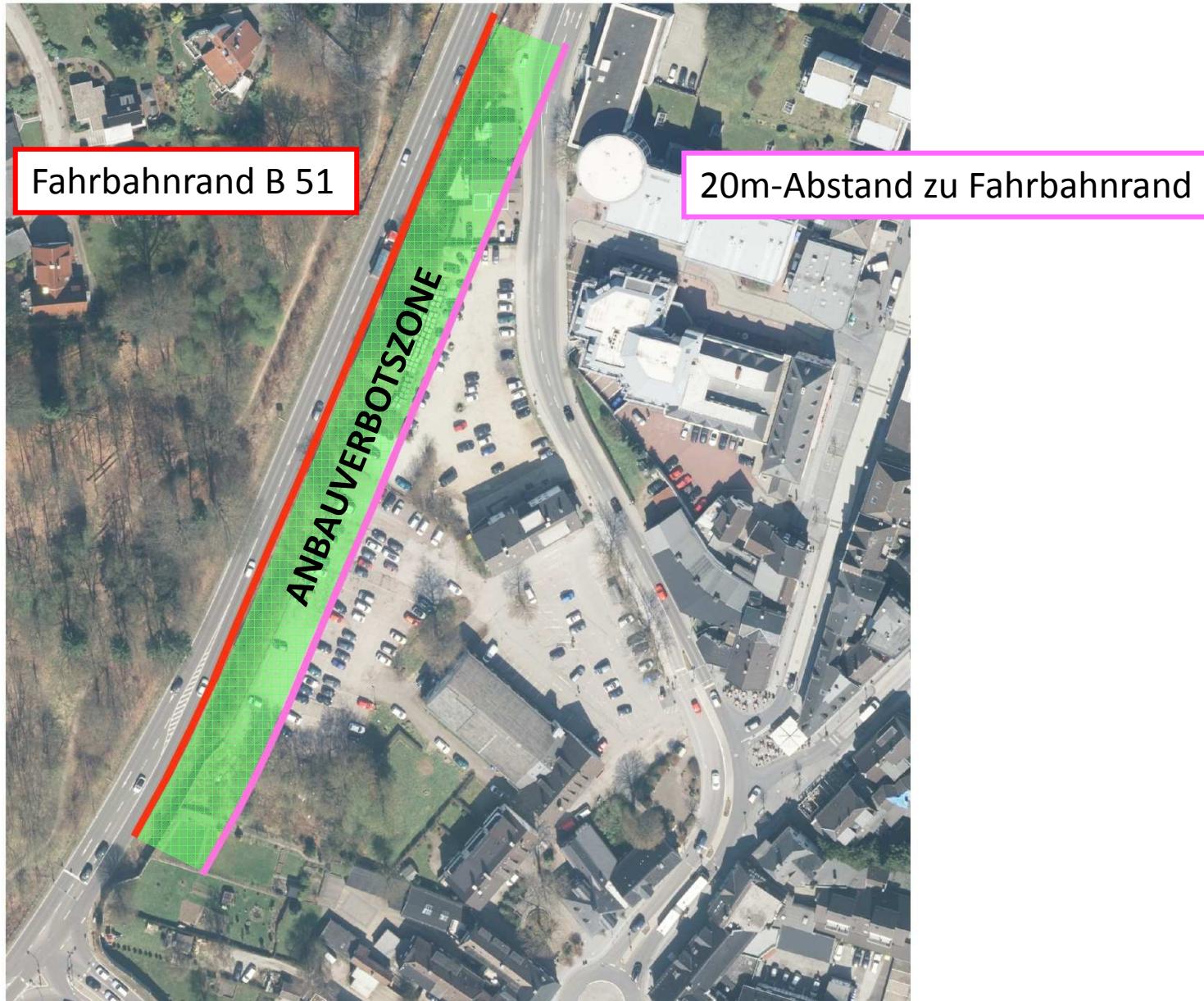
Die Anbauverbotszone entlang der B 51 im Bereich des Loches-Platzes ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG):

„Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn“

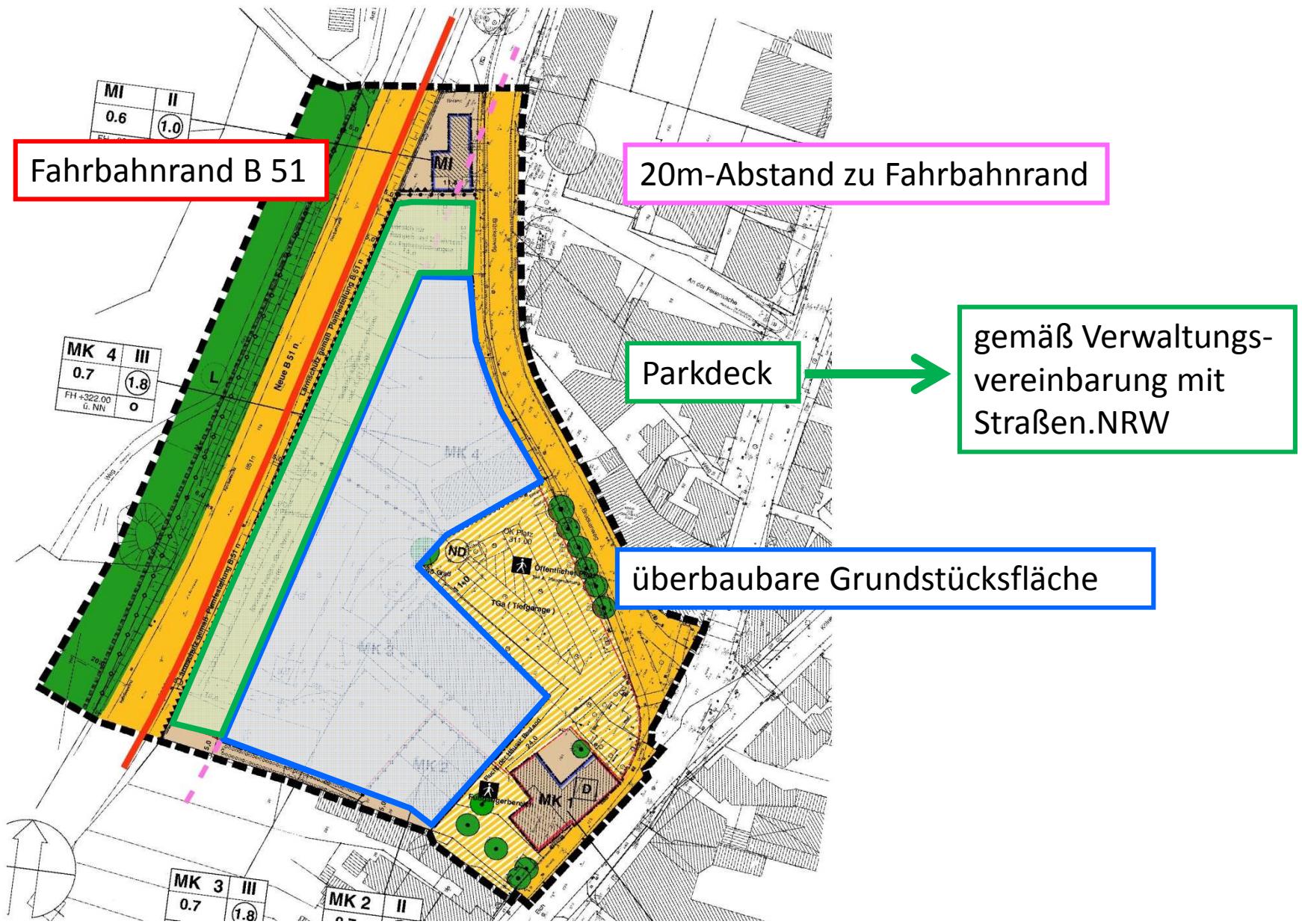
Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51



Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51



Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51



Anwendung der Bewertungsmatrix

Die sieben **Kriterien** Einzelhandel, Städtebau, Kirmes, Denkmalpflege, ruhender Verkehr, fließenden Verkehr sowie Planungs- und Baurecht werden mit einer Bewertung von **0-4 Punkten** versehen:

++	=	4 Punkte
+	=	3 Punkte
o	=	2 Punkte
-	=	1 Punkt
--	=	0 Punkte

Die Ergebnisse werden anschließend **mit** der vom StuV beschlossenen **Gewichtung** (Faktor 1-4) **multipliziert**.

Anwendung der Bewertungsmatrix

Gewichtung: 4		
EINZELHANDEL		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
--	0×4	0
-	1×4	4
o	2×4	8
+	3×4	12
++	4×4	16

Gewichtung: 1		
PLANUNGSRECHT		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
--	0×1	0
-	1×1	1
o	2×1	2
+	3×1	3
++	4×1	4

--	0×4	0
-	1×4	4
o	2×4	8
+	3×4	12
++	4×4	16

--	0×1	0
-	1×1	1
o	2×1	2
+	3×1	3
++	4×1	4

--	0×4	0
-	1×4	4
o	2×4	8
+	3×4	12
++	4×4	16

--	0×1	0
-	1×1	1
o	2×1	2
+	3×1	3
++	4×1	4

Anwendung der Bewertungsmatrix

an den imaginären Entwürfen X, Y und Z:

Gewichtung: 4		
EINZELHANDEL		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	o	2 x 4 8
Y	+	3 x 4 12
Z	++	4 x 4 16

Gewichtung: 4		
STÄDTEBAU		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	+	3 x 4 12
Y	++	4 x 4 16
Z	-	1 x 4 4

Gewichtung: 3		
KIRMES		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	-	1 x 3 3
Y	o	2 x 3 6
Z	+	3 x 3 9

Gewichtung: 2		
DENKMALPFLEGE		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	o	2 x 2 4
Y	++	4 x 2 8
Z	-	1 x 2 2

Gewichtung: 3		
RUHENDER VERKEHR		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	+	3 x 3 9
Y	o	2 x 3 6
Z	-	1 x 3 3

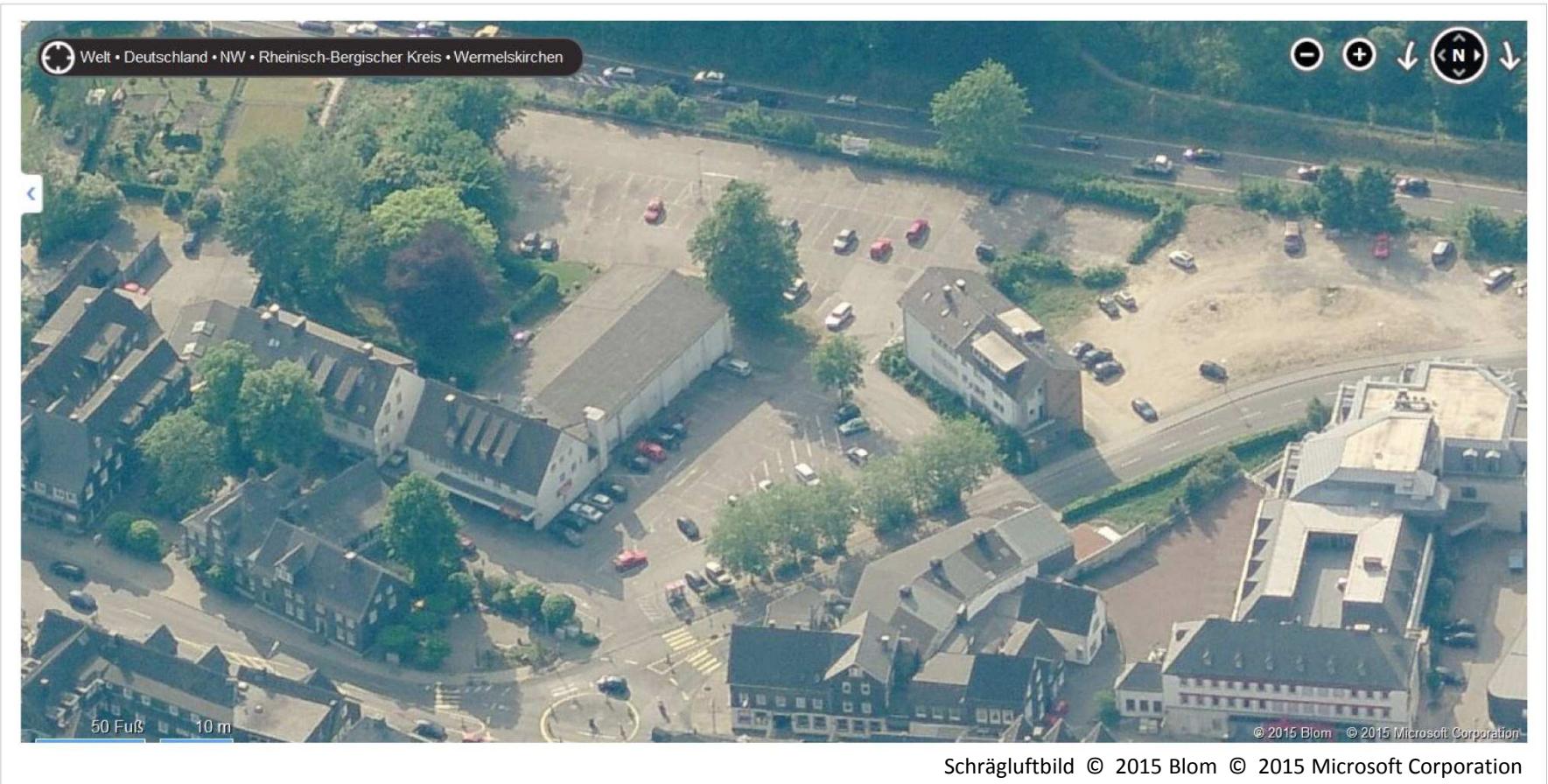
Gewichtung: 3		
FLIESS. VERKEHR		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	o	2 x 3 6
Y	o	2 x 3 6
Z	-	1 x 3 3

Gewichtung: 1		
PLANUNGSRECHT		
Wert	Wert x Gew	Punktzahl
X	+	3 x 1 3
Y	o	2 x 1 2
Z	-	1 x 1 1

GESAMT

X	45
Y	56
Z	41

PROJEKT „LOCHES-PLATZ“



Ende Teil A