

PROJEKT „LOCHES-PLATZ“



Schrägluftbild © 2015 Blom © 2015 Microsoft Corporation

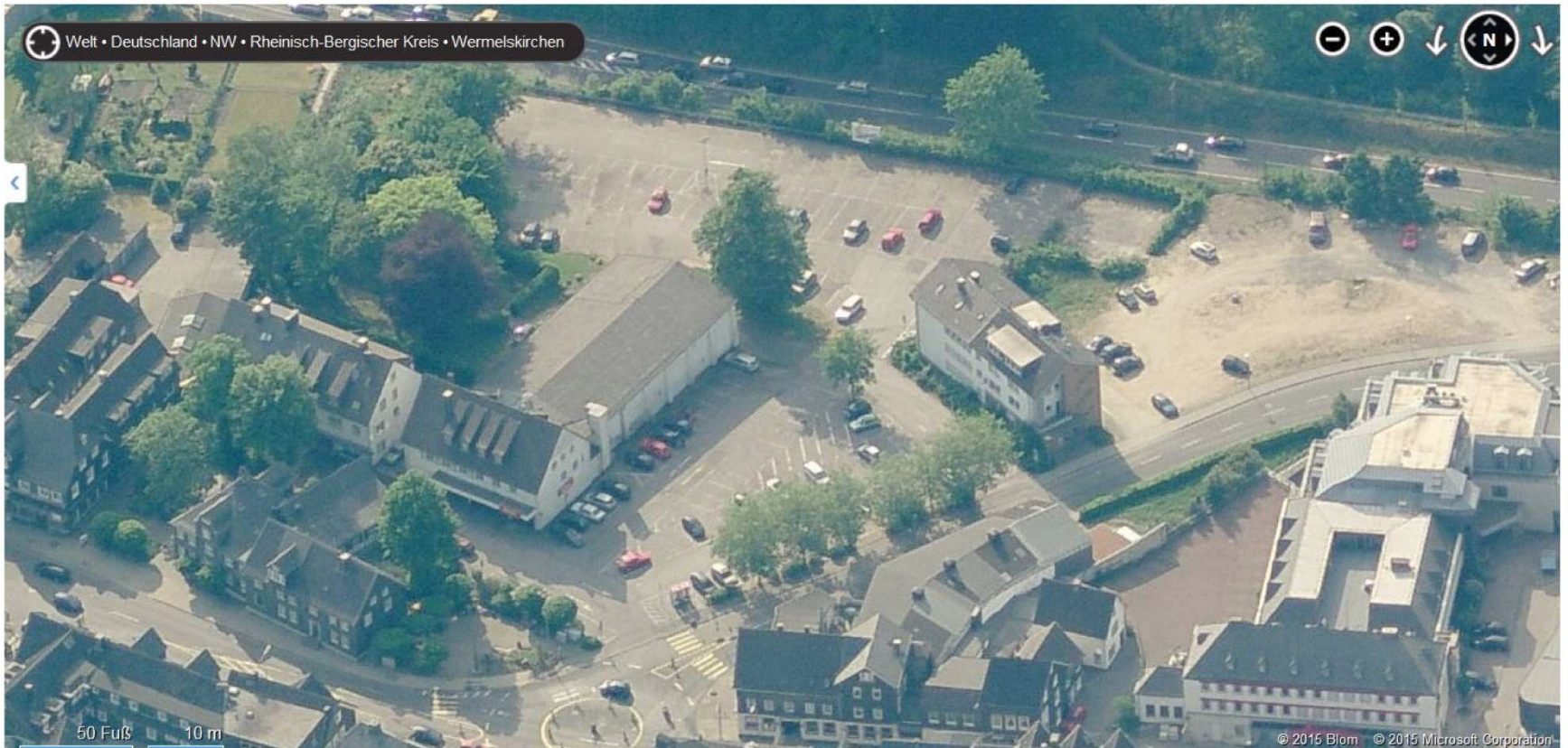
Teil A:
ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN

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

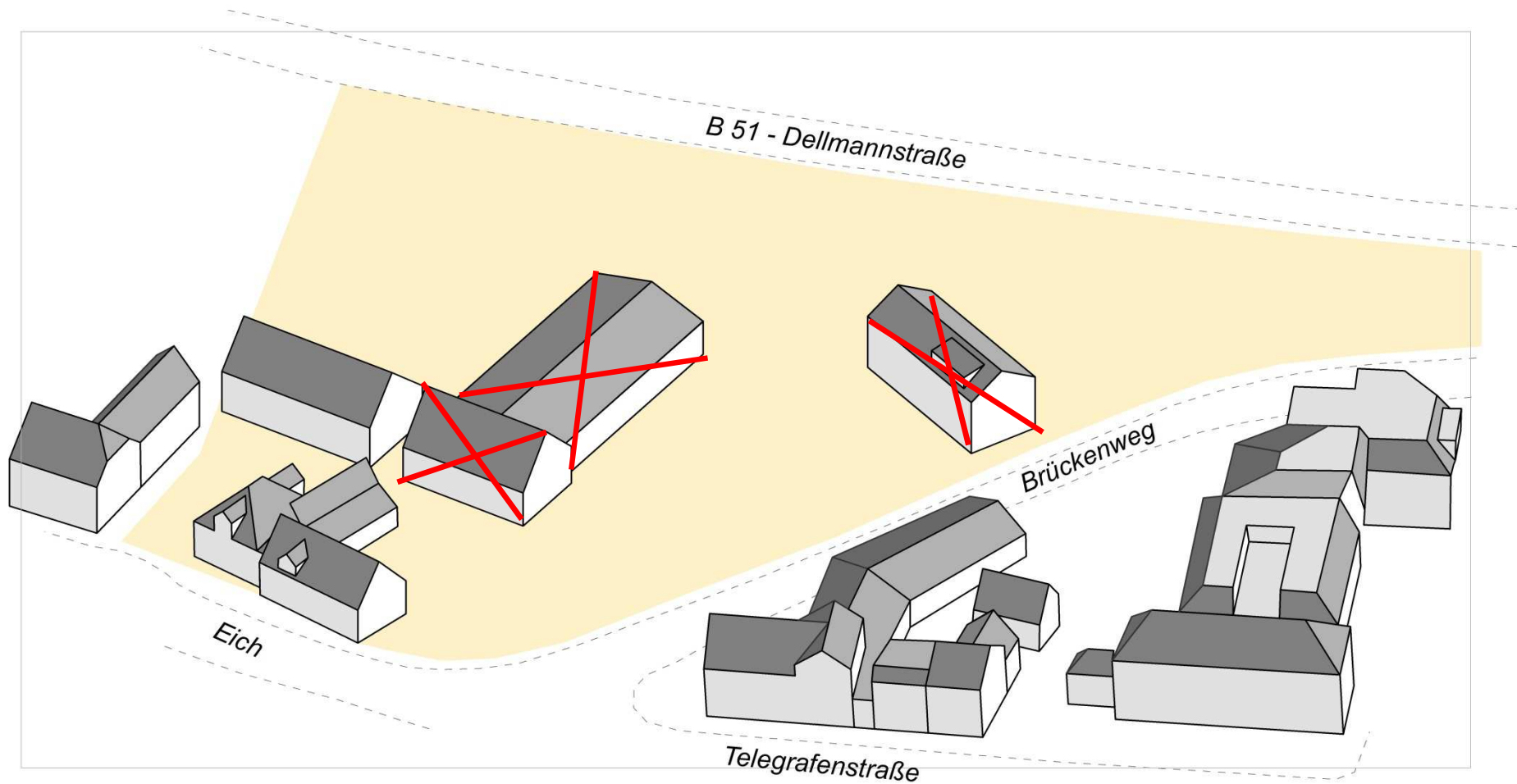


Bürgerhäuser
Eich 6/8

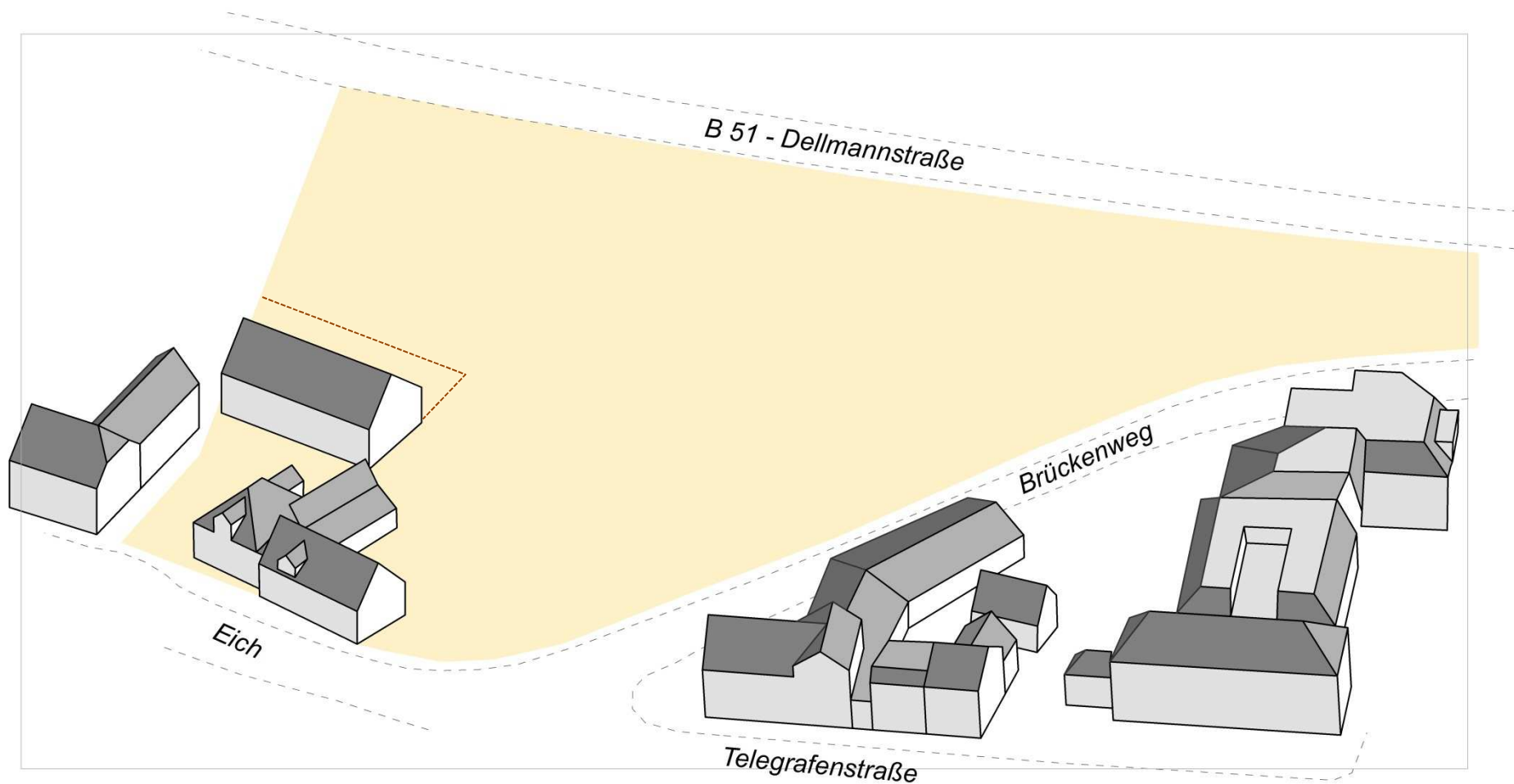
NORMA
Eich 4a

Ärztehaus
Brückenweg 1/3

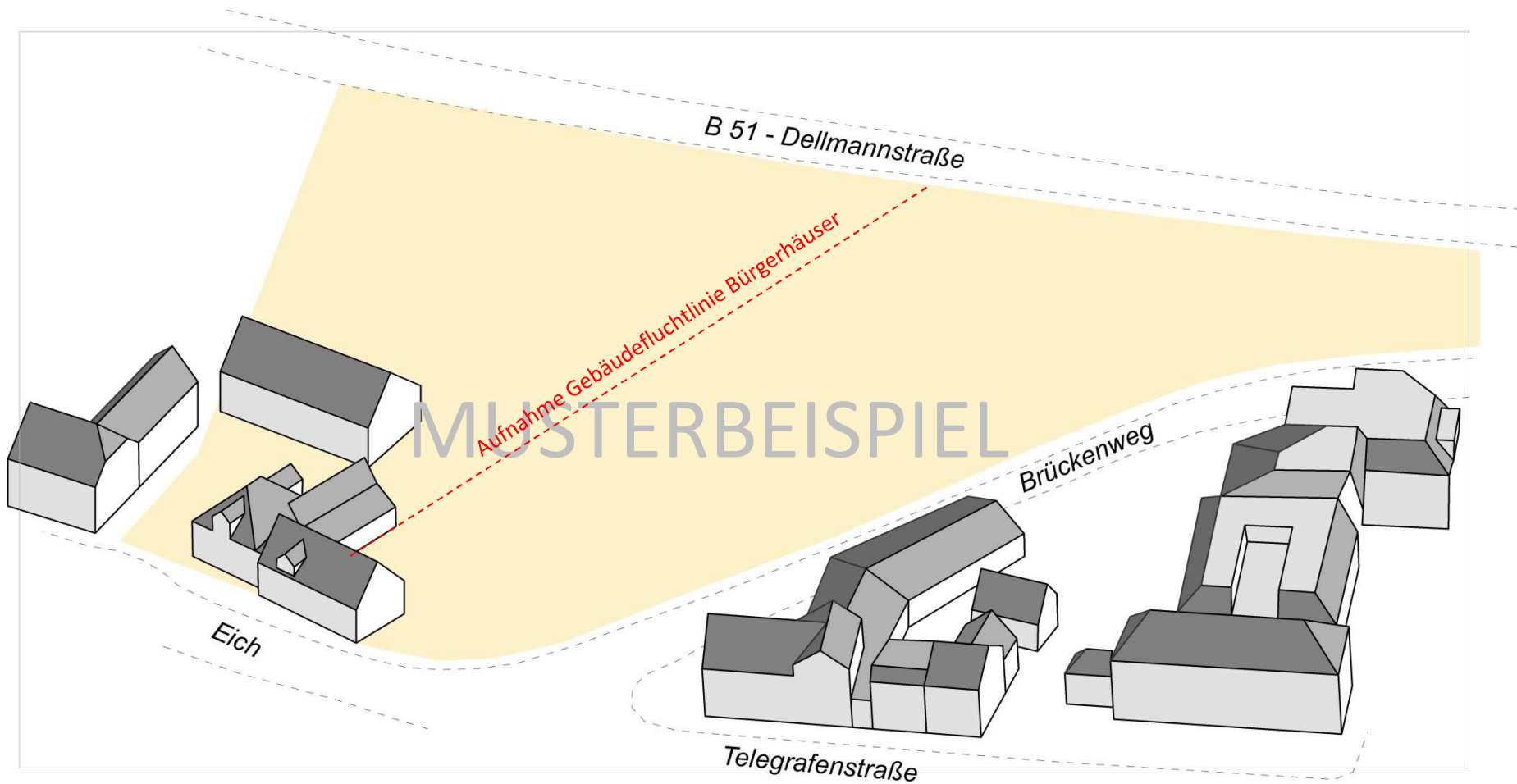
zum Abriss zur Verfügung stehende Gebäude



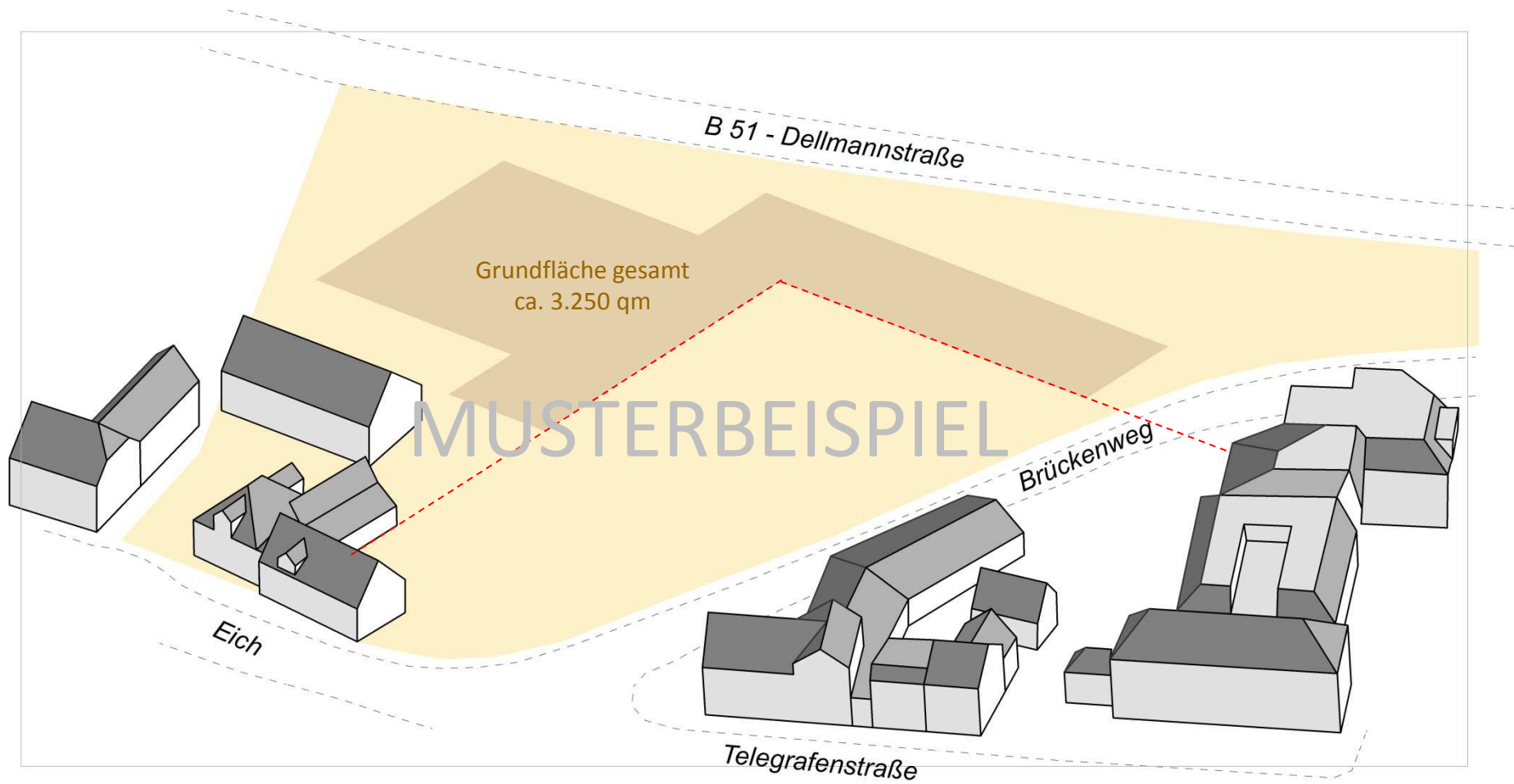
Planbereich (gelb) mit zu erhaltenden Gebäuden

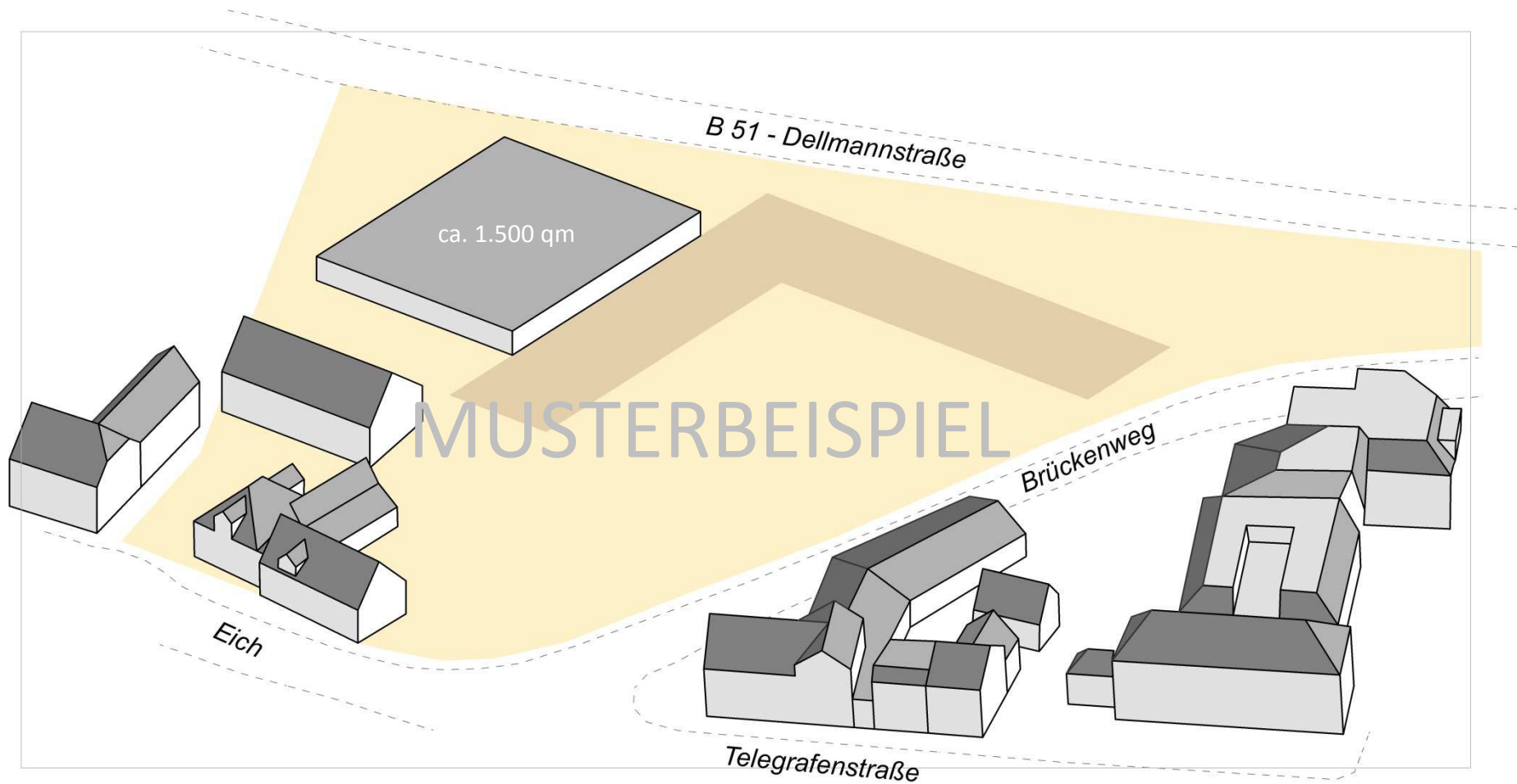


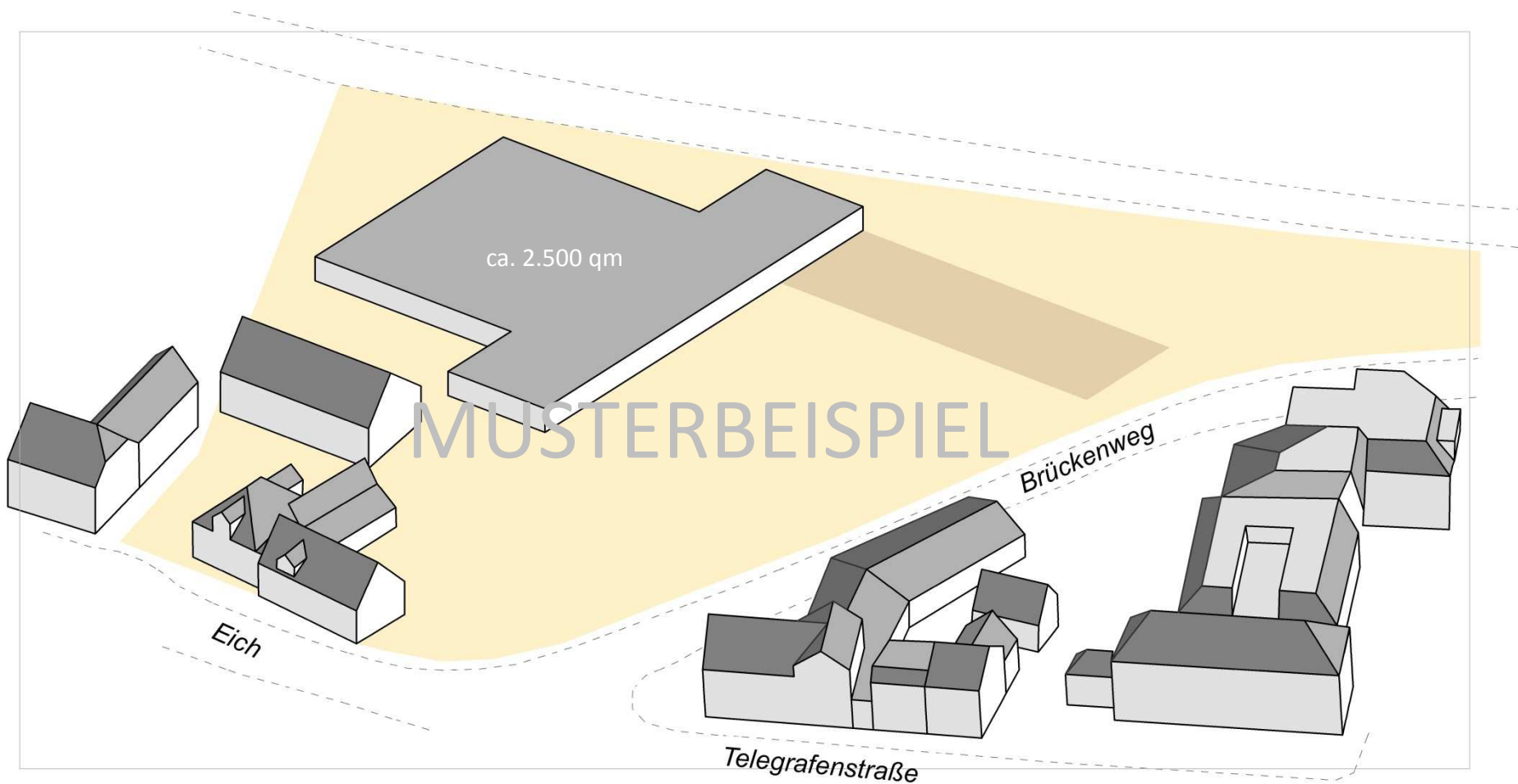
Entwicklung „Dummy“ 1



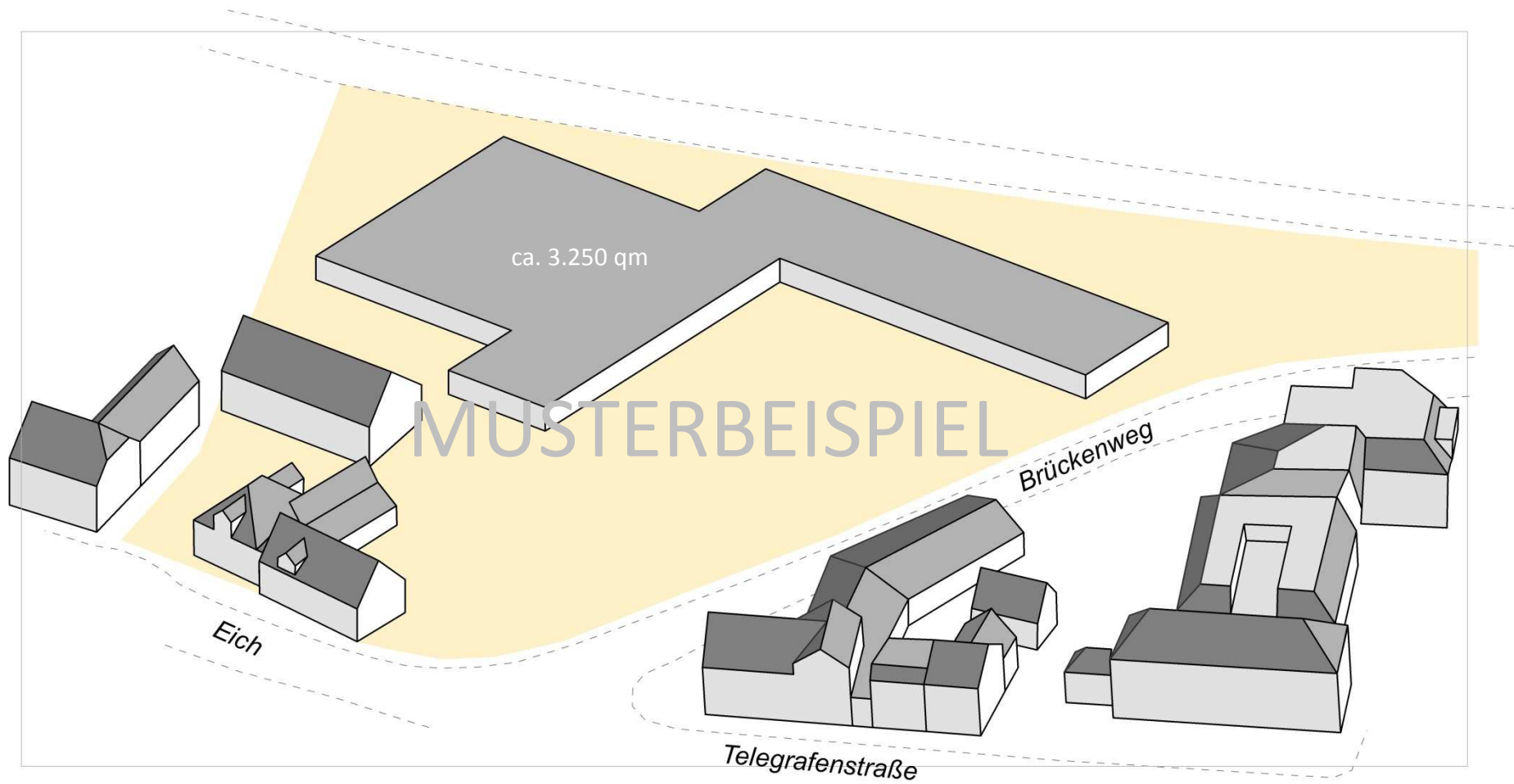
beispielhafte Grundfläche für einen Neubau



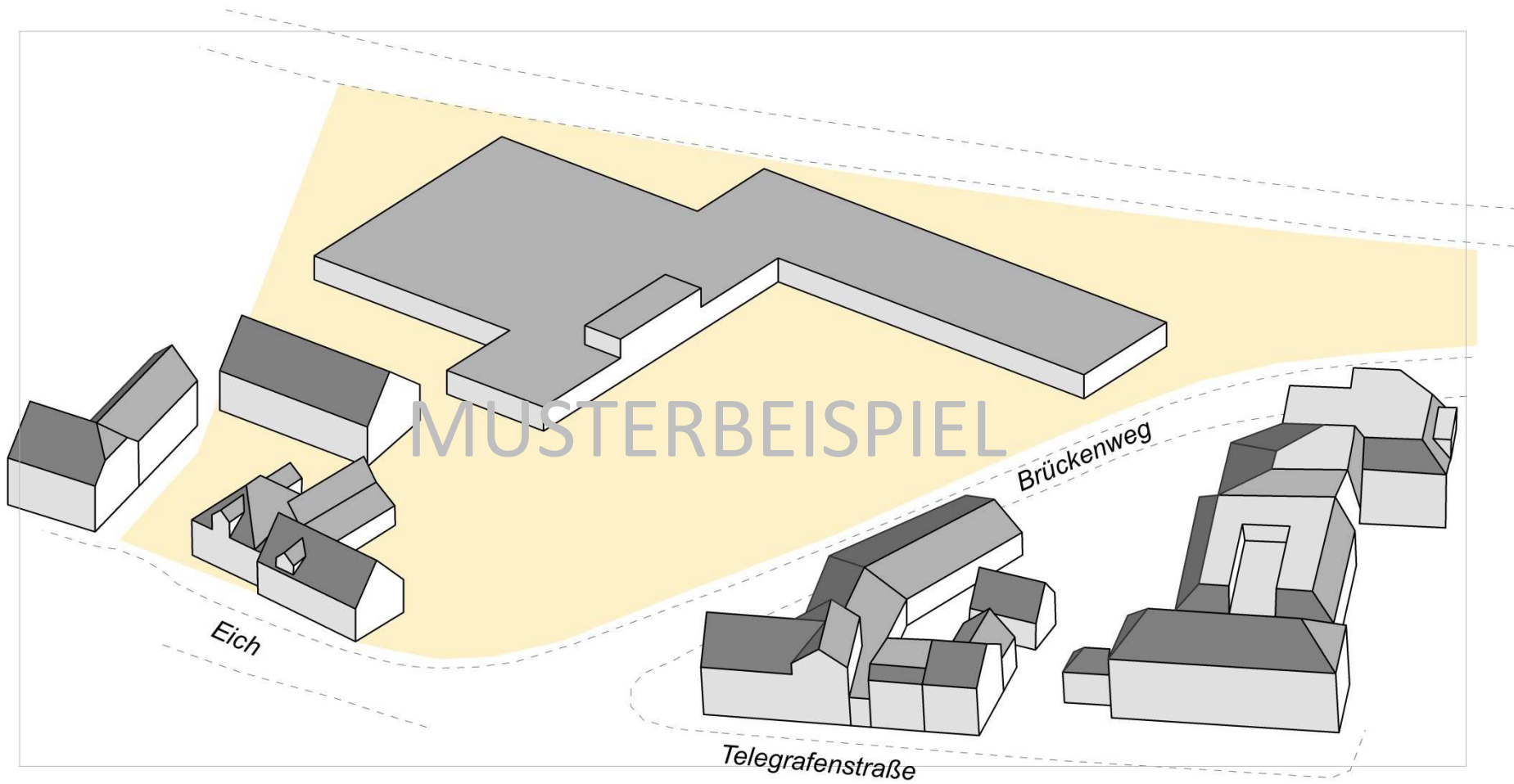




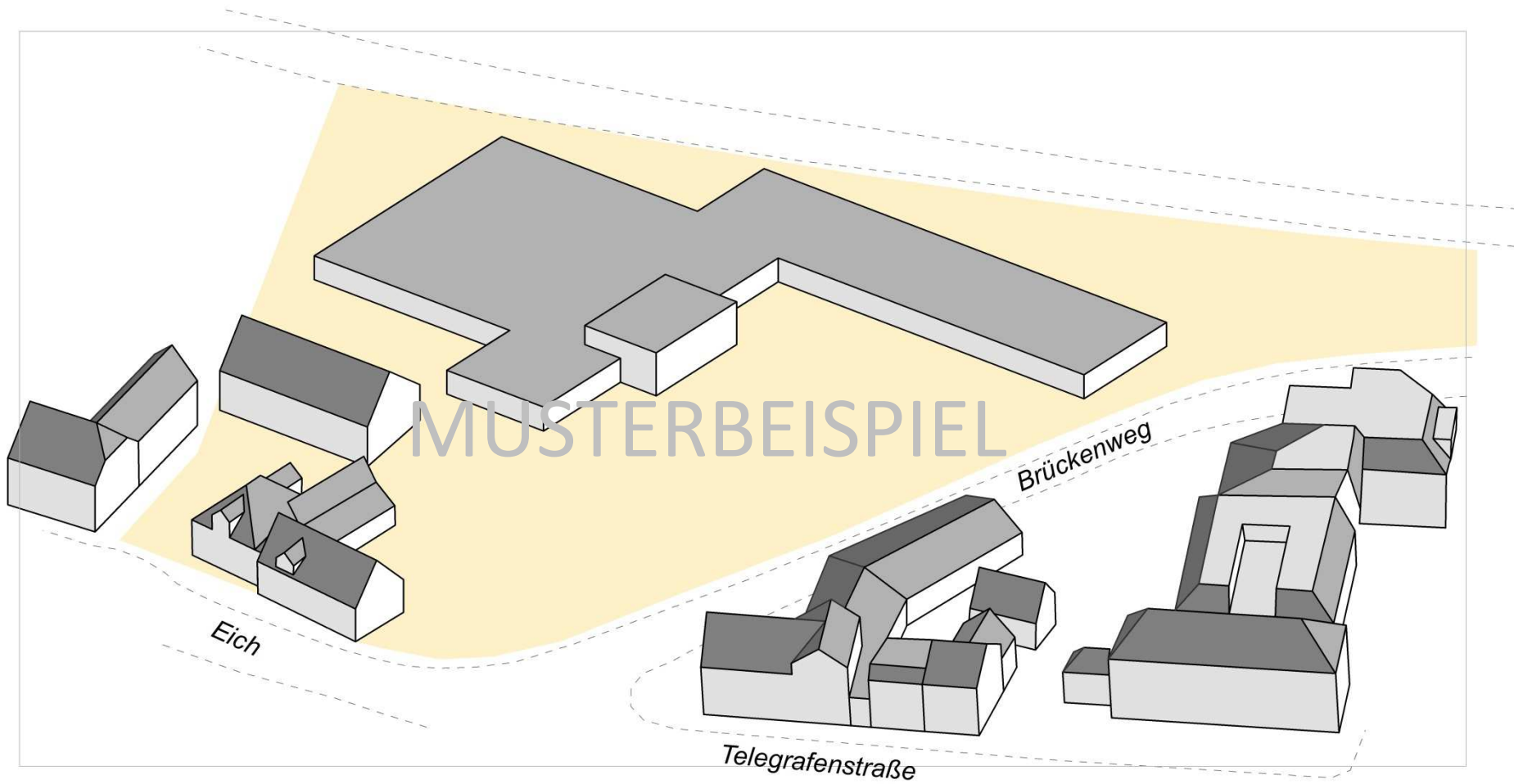
Kubus 1-geschossig



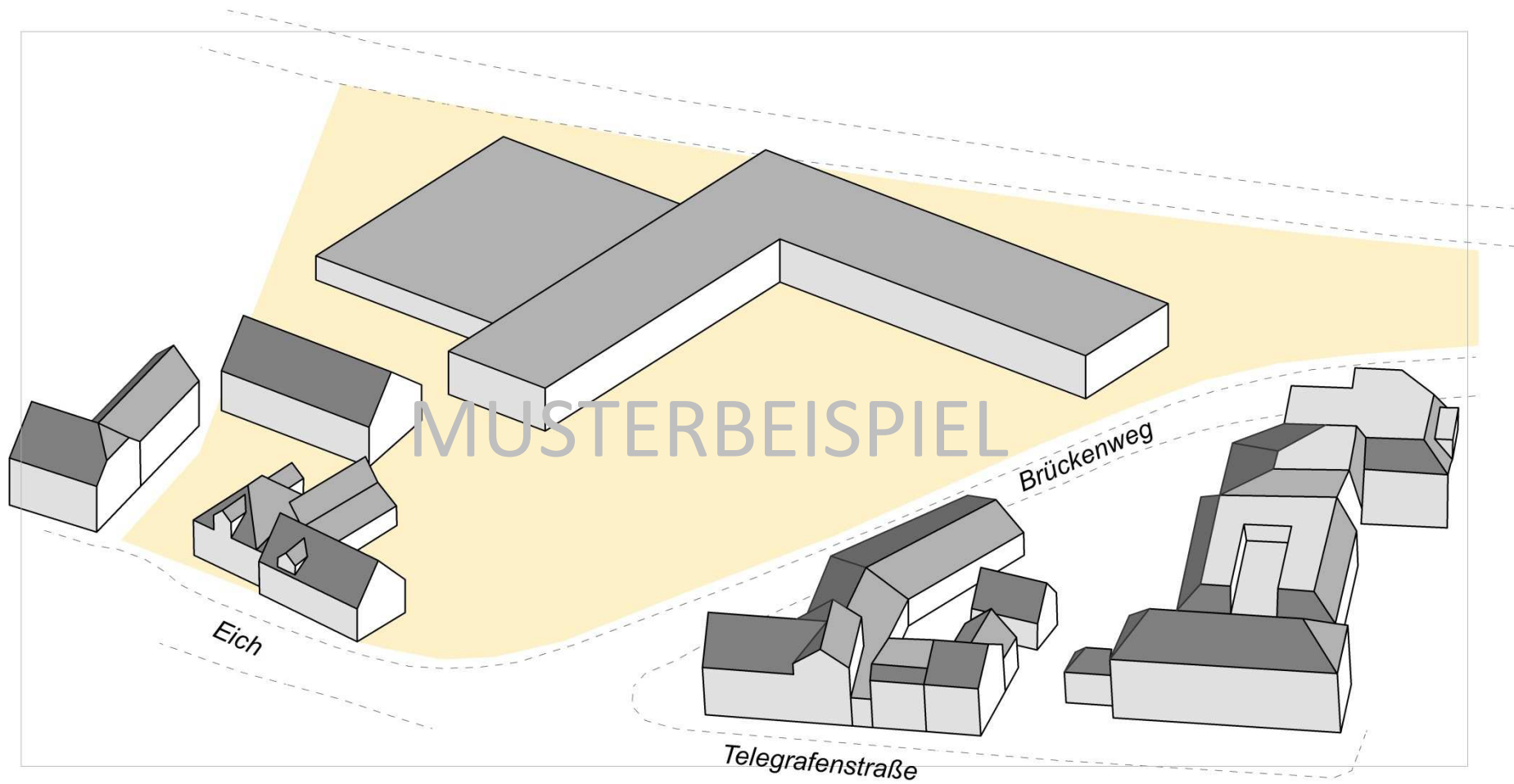
Kubus 1-geschossig mit erhöhtem Eingangsbereich



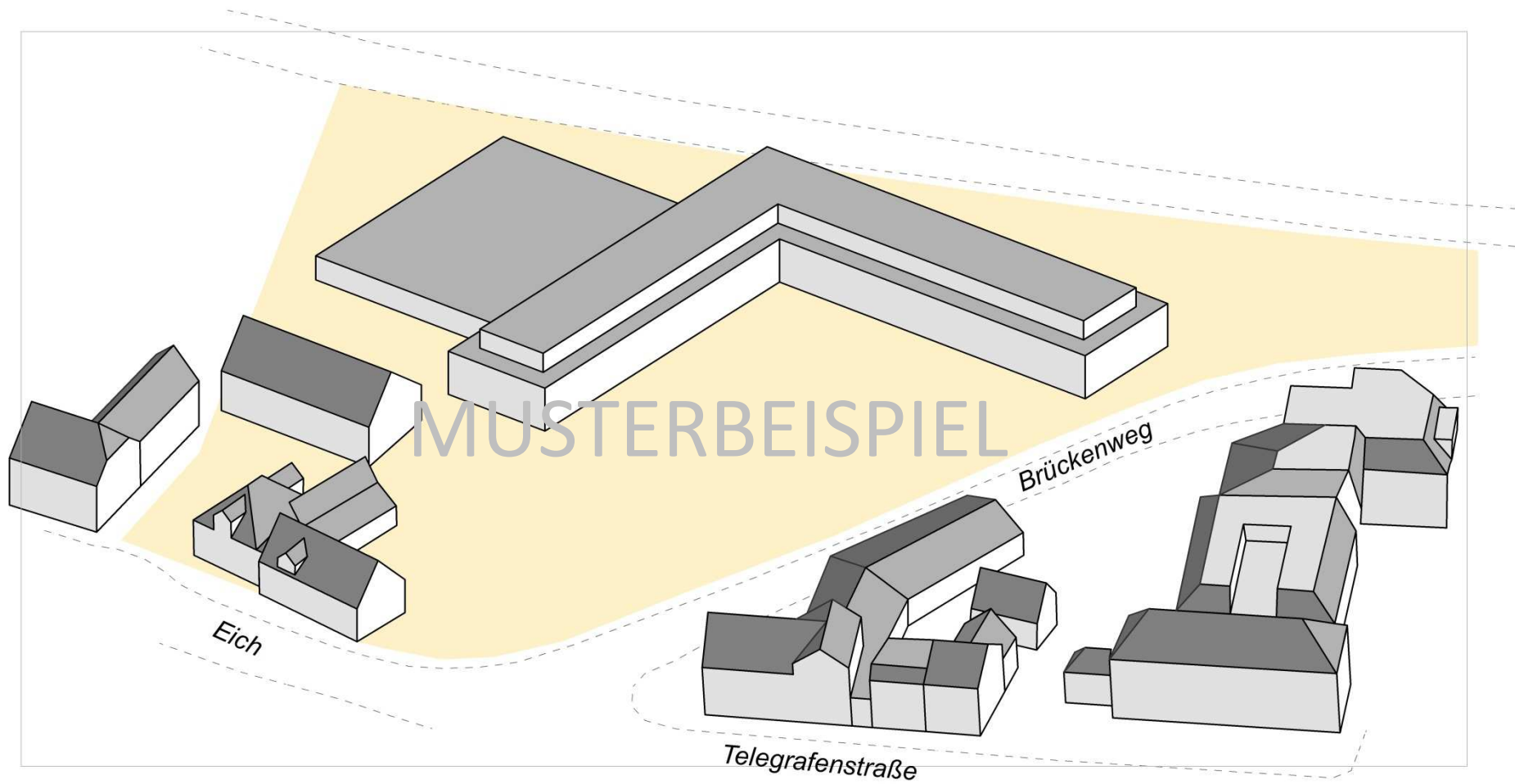
Kubus 1-geschossig mit vorspringendem Eingangsbereich



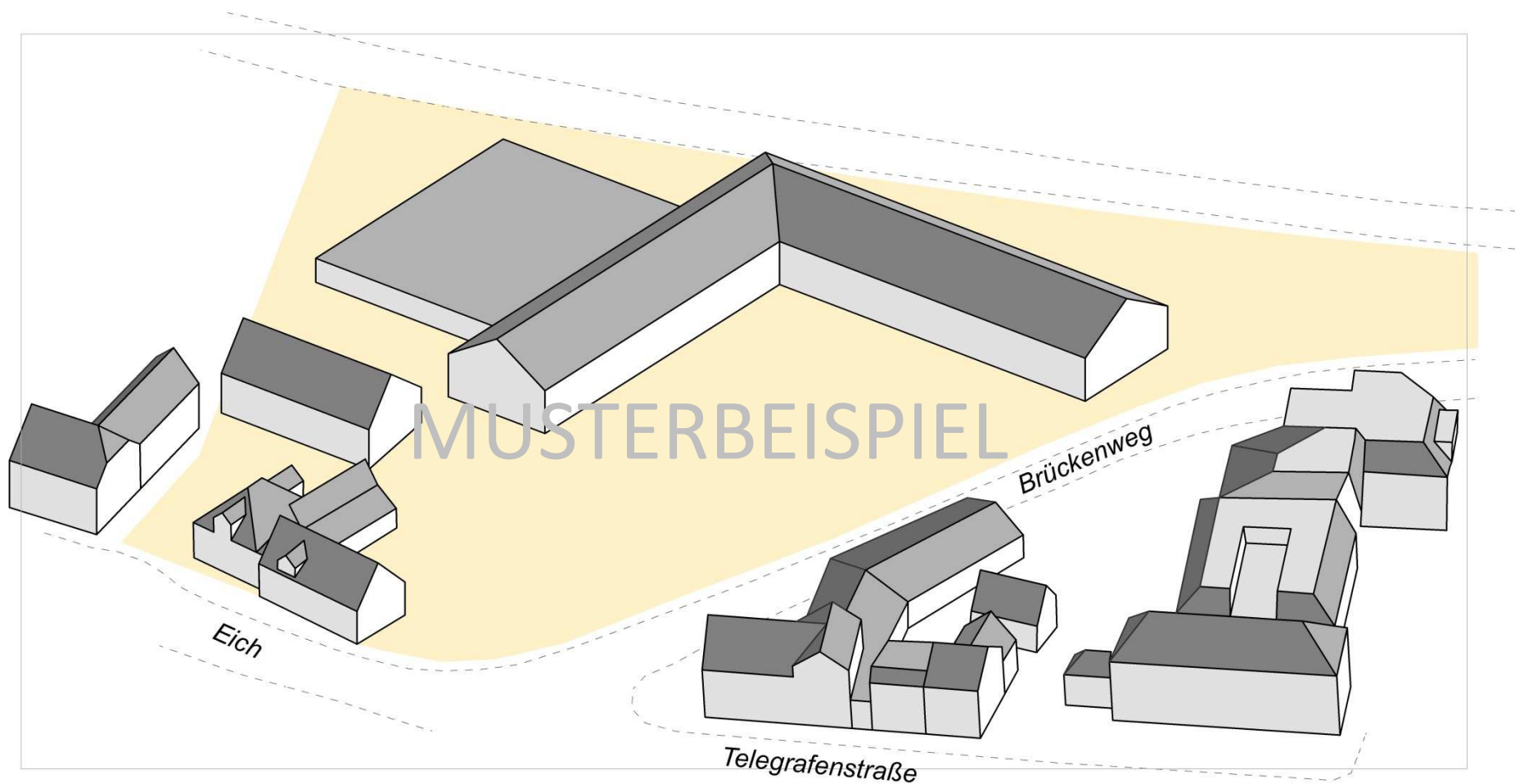
Kubus 2-geschossig



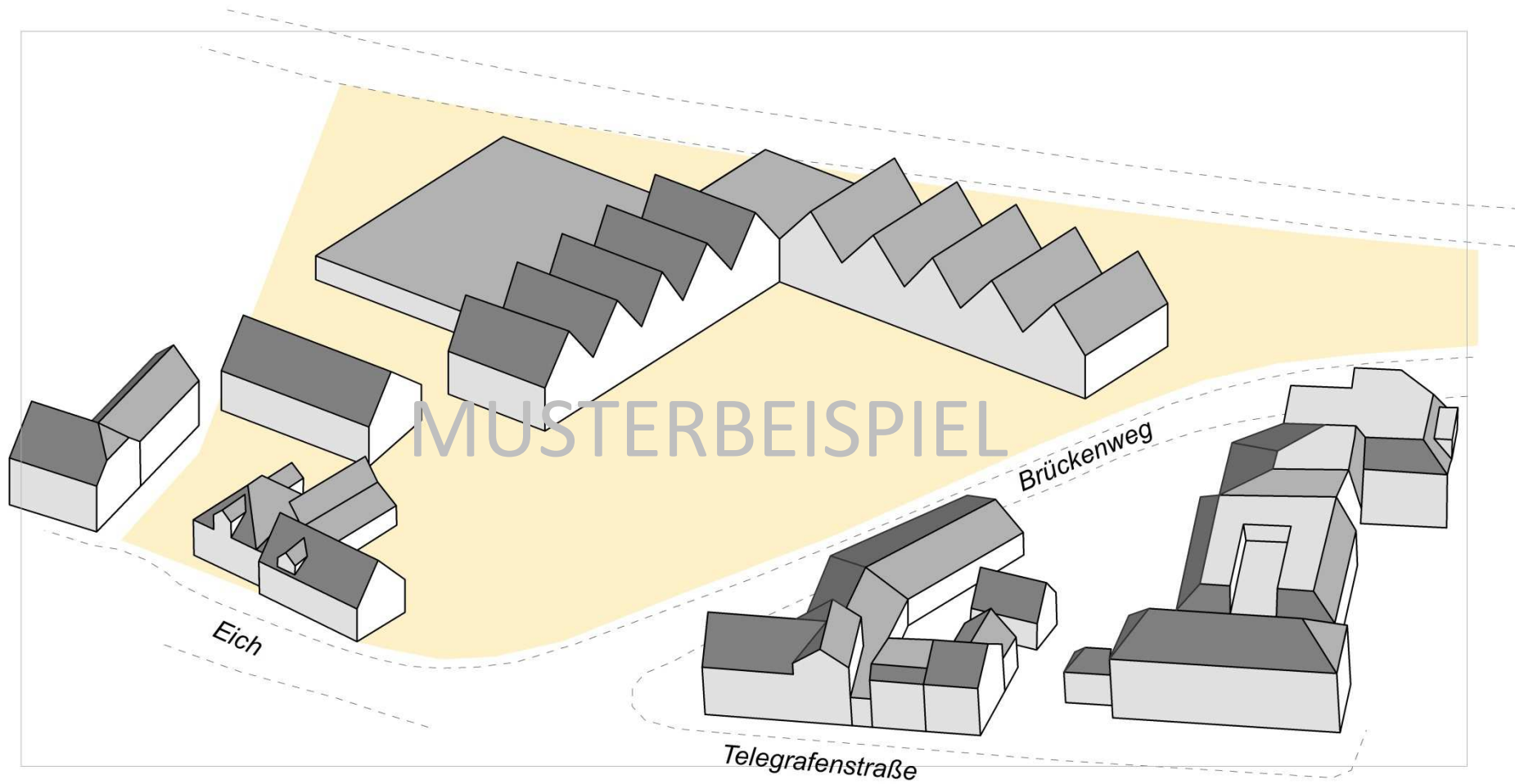
Kubus 2-geschossig plus Staffelgeschoss



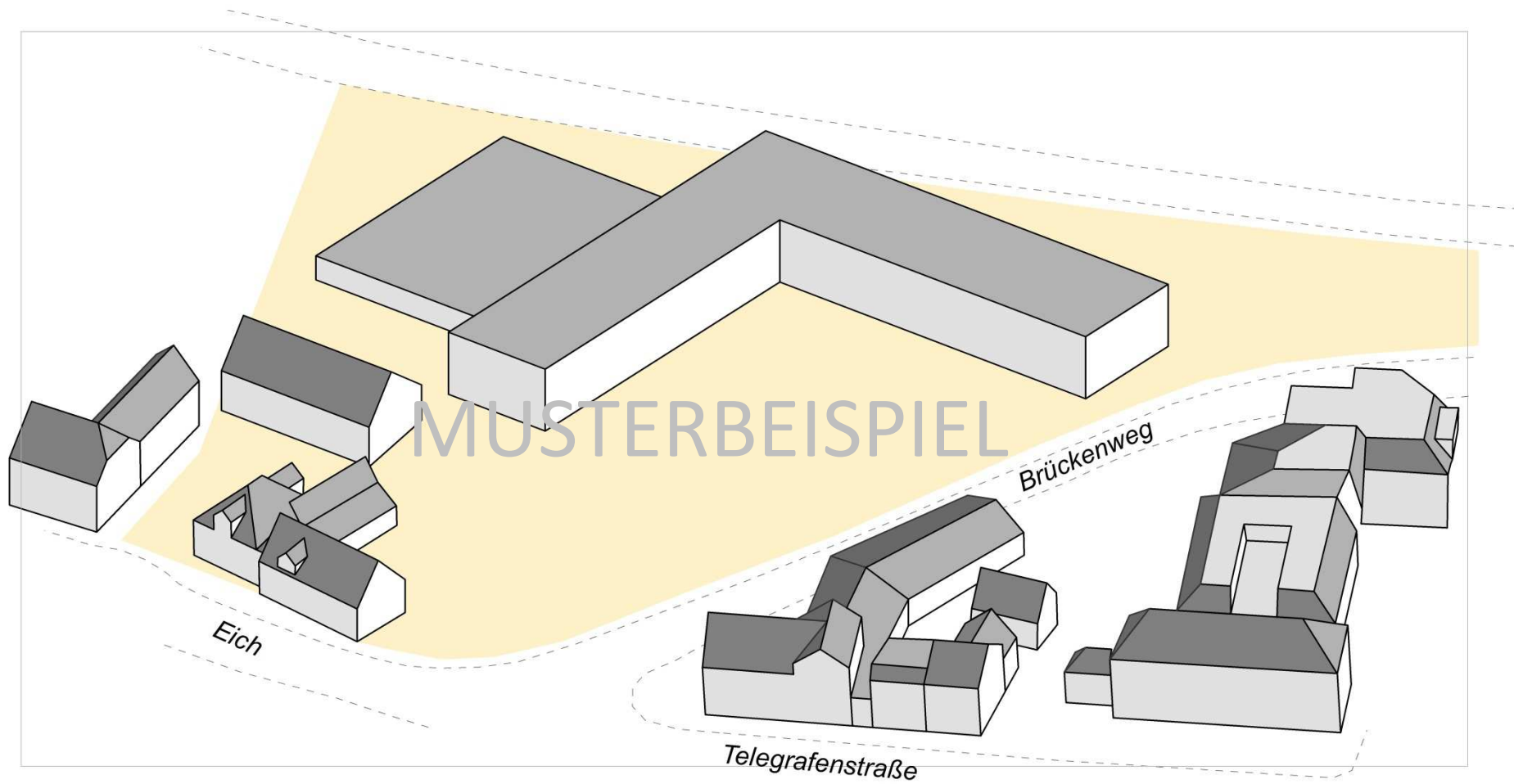
Kubus 2-geschossig plus **Satteldach** (traufständig)



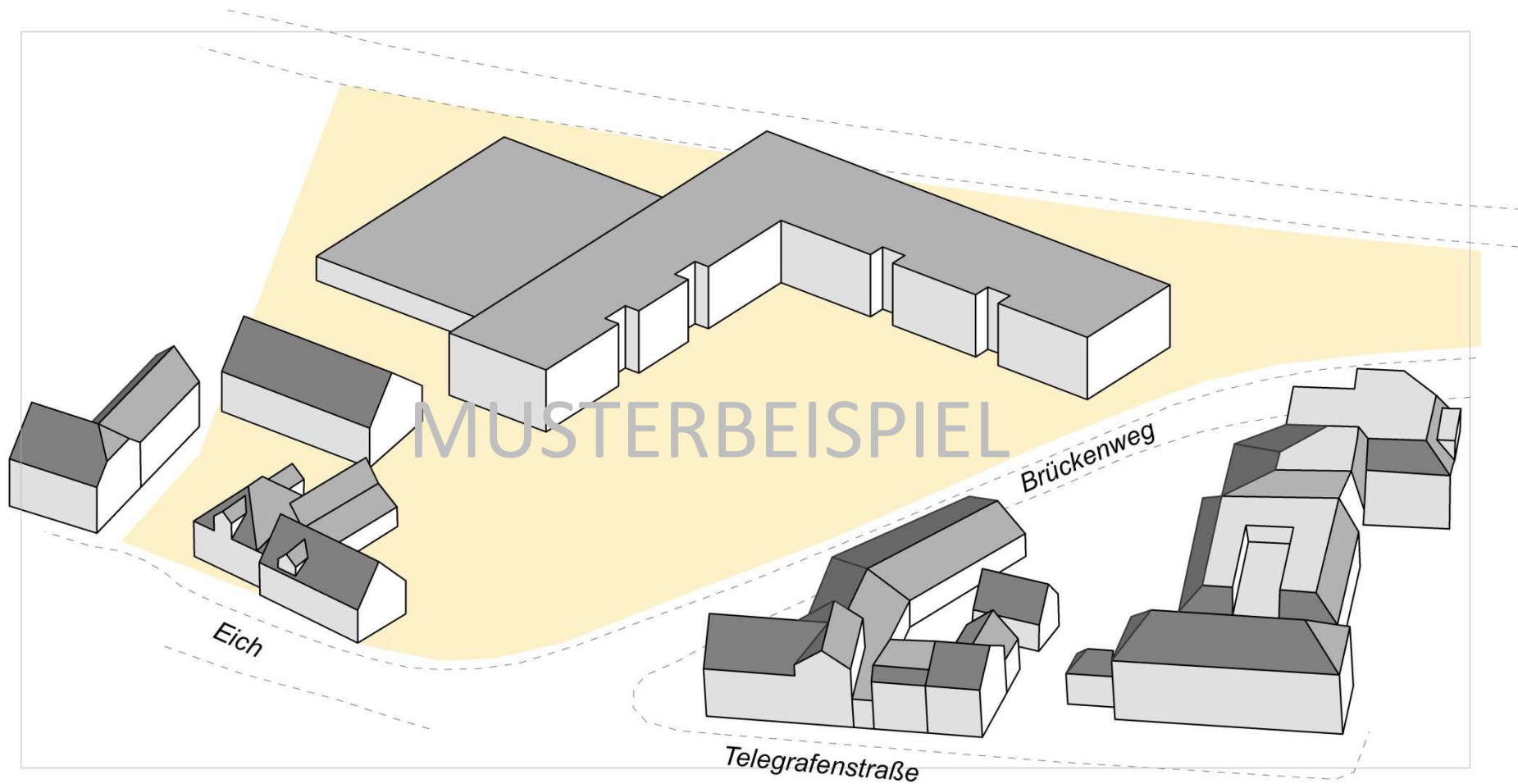
Kubus 2-geschossig plus Satteldächer (giebelständig)



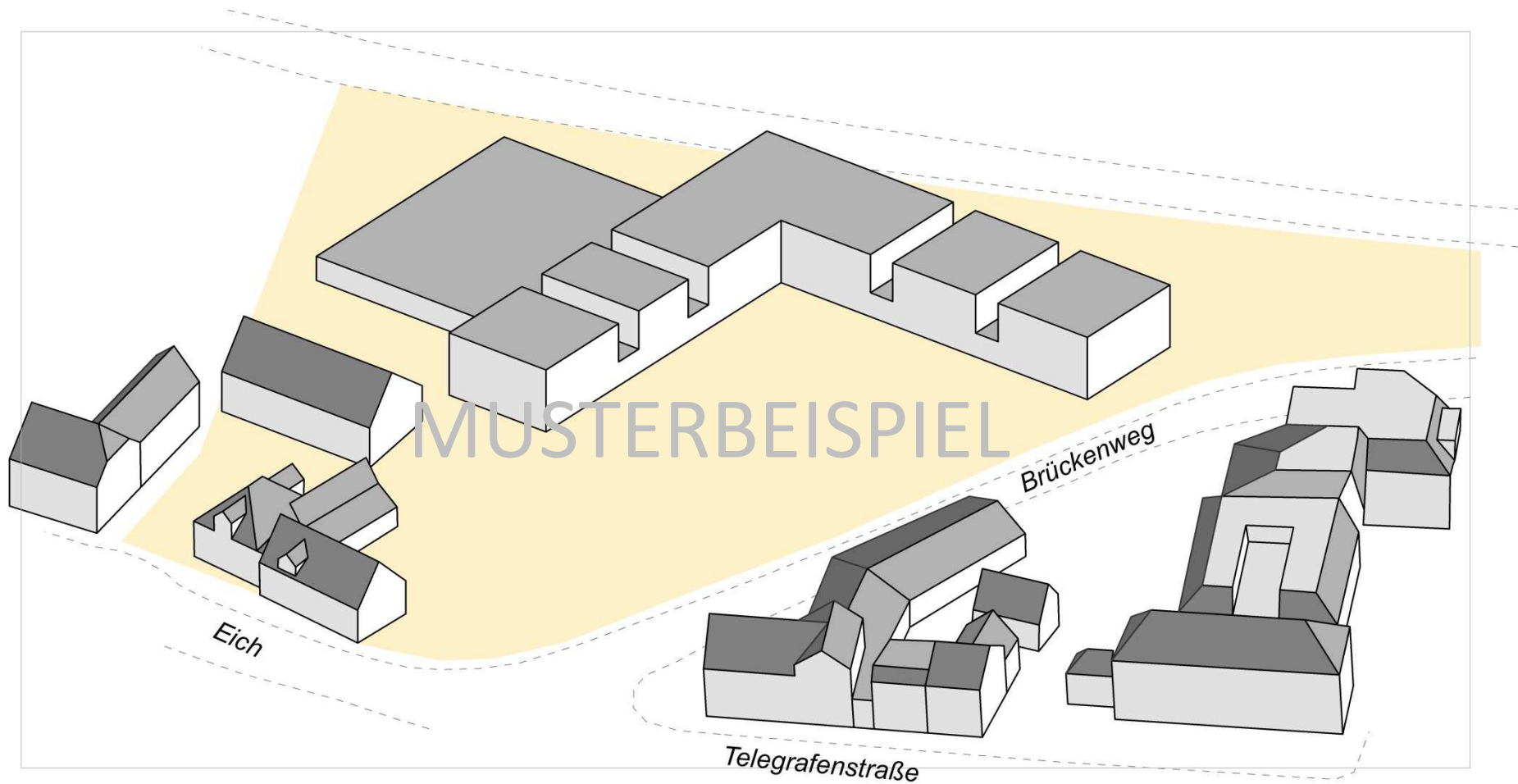
Kubus 3-geschossig



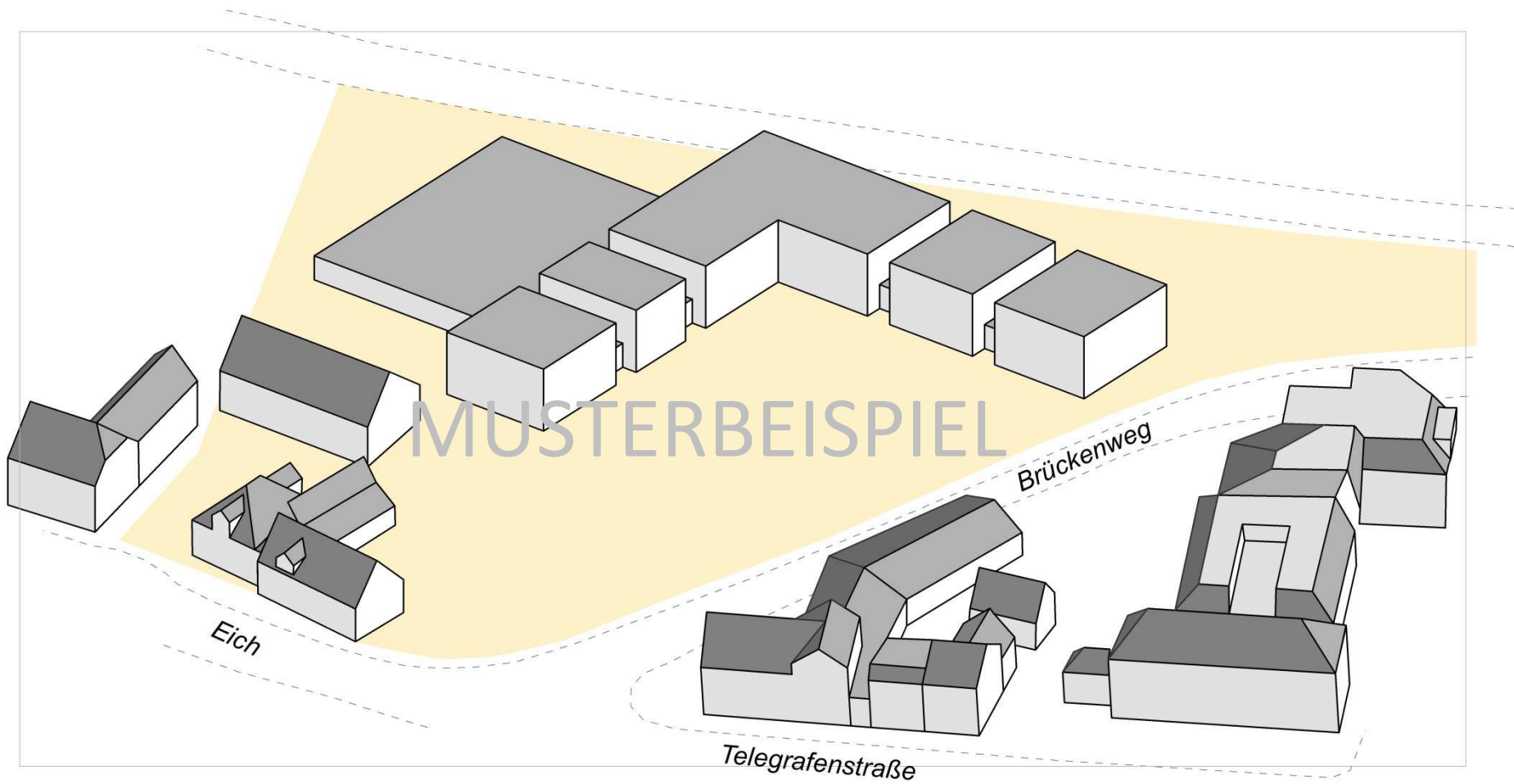
Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch **Rücksprünge**



Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch **senkrechte Einschnitte**

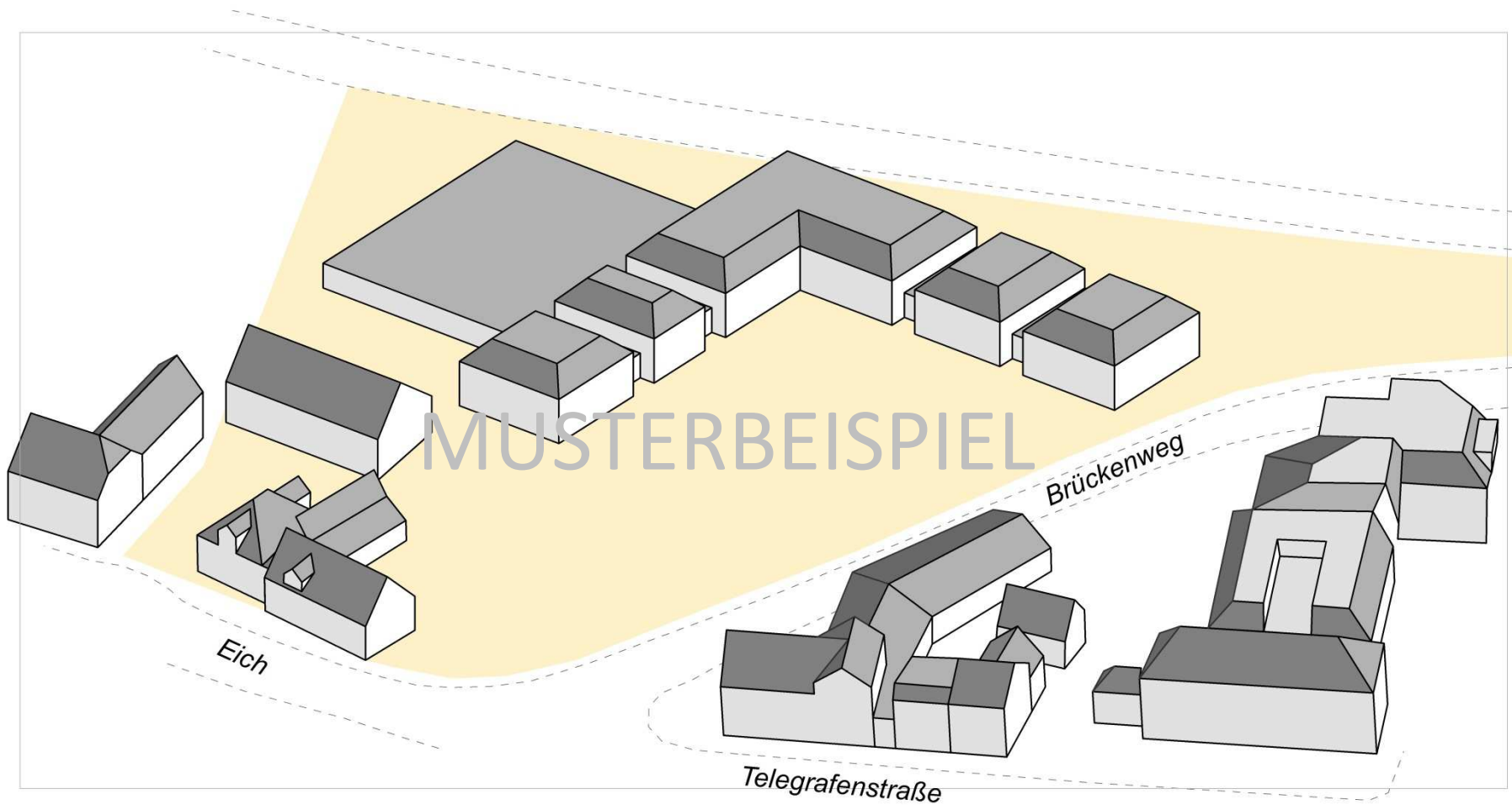


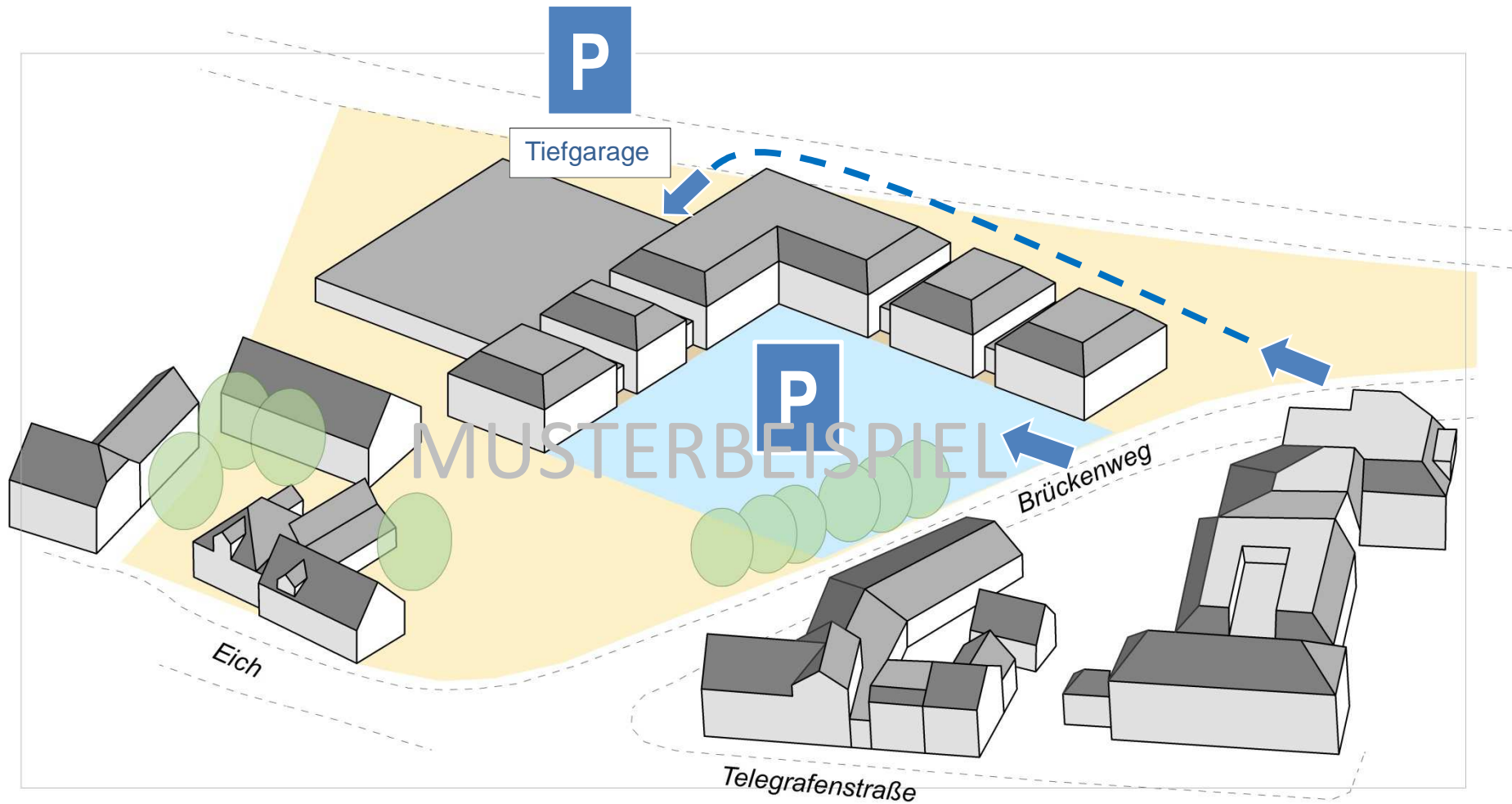
Kubus 3-geschossig mit vertikaler Gliederung durch **Rücksprünge und Einschnitte**

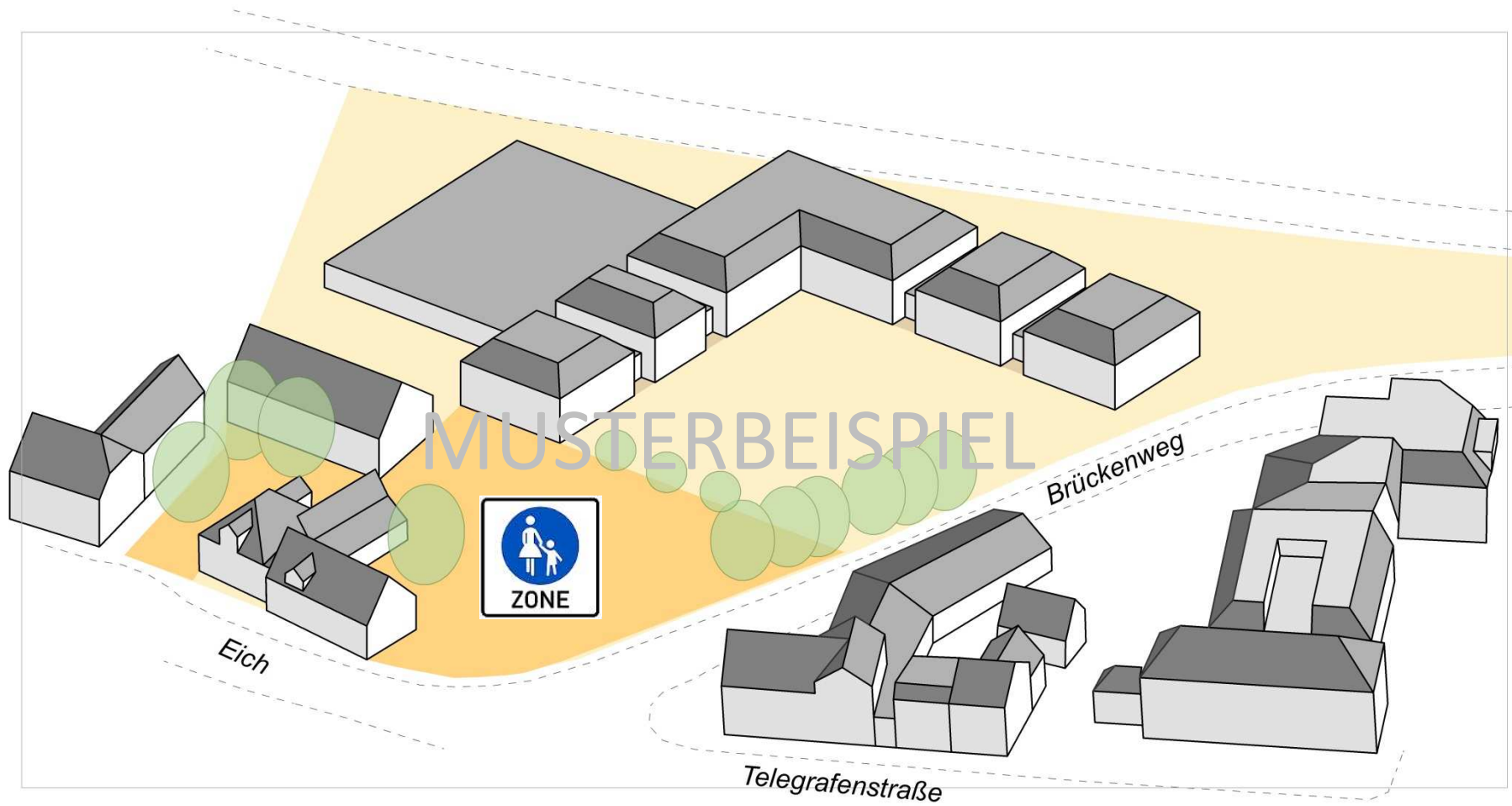


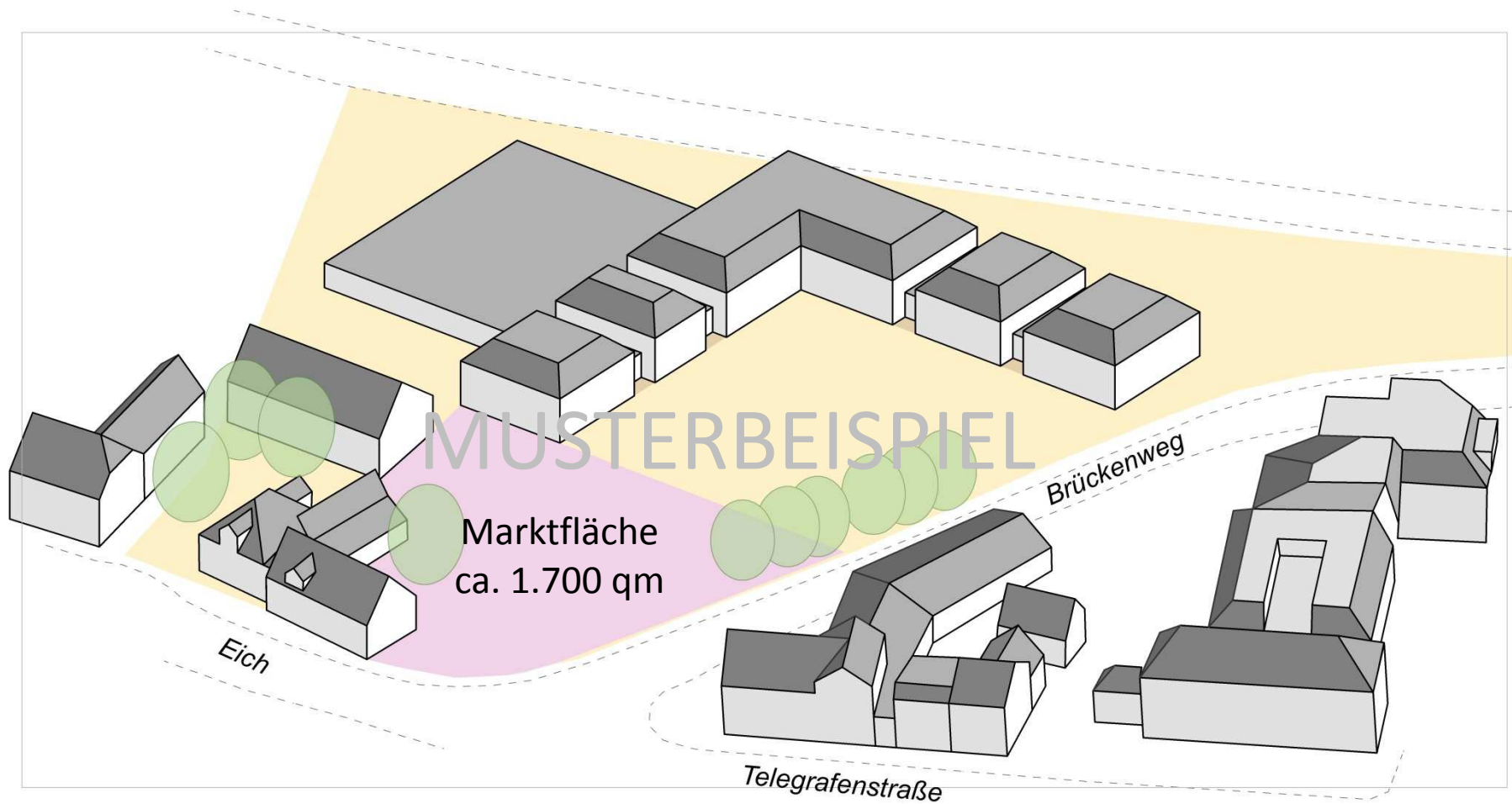
Gliederung wie vor, aber Kuben **2-geschossig plus Mansarddächer**

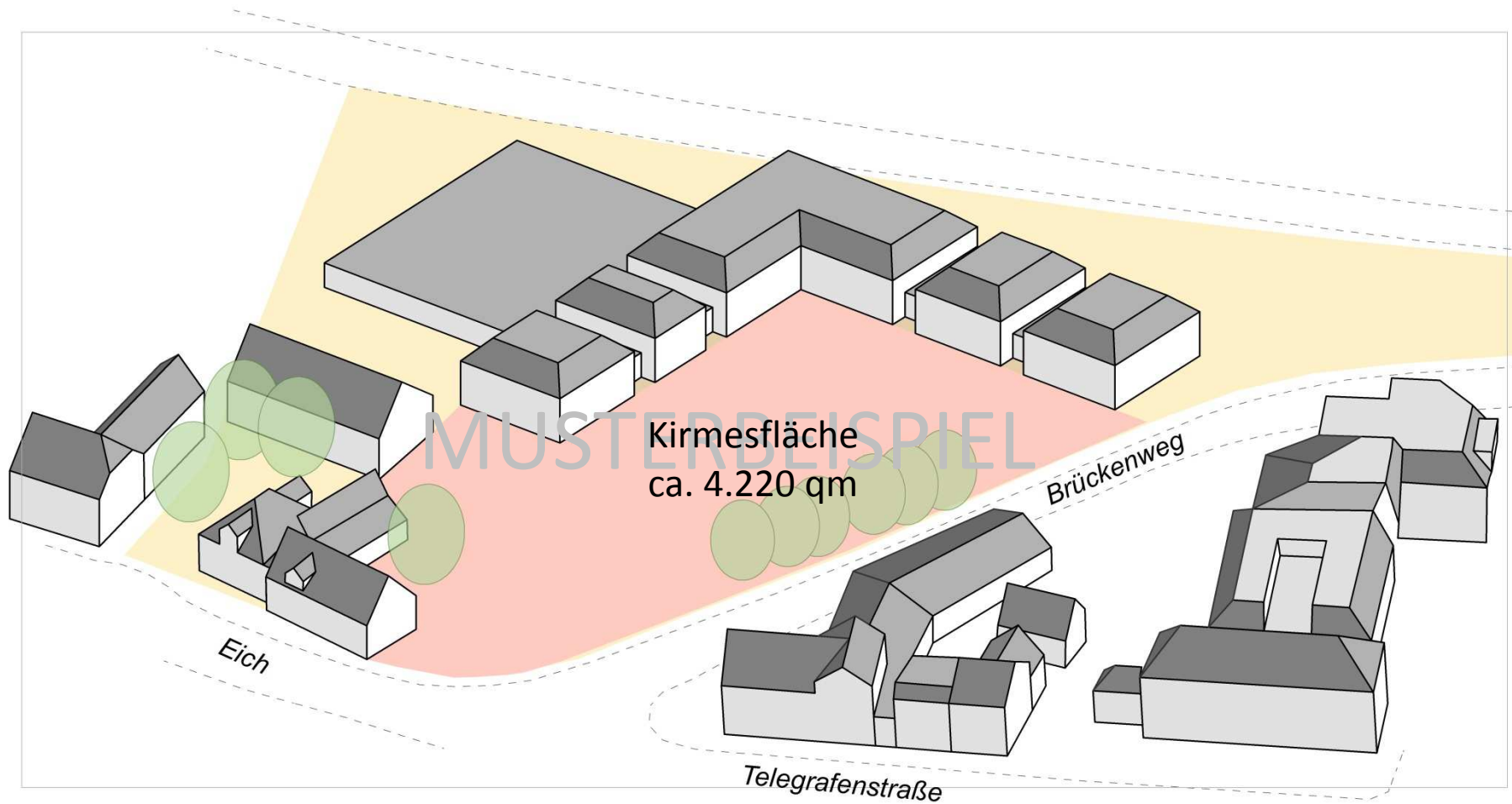
„Dummy“ 1



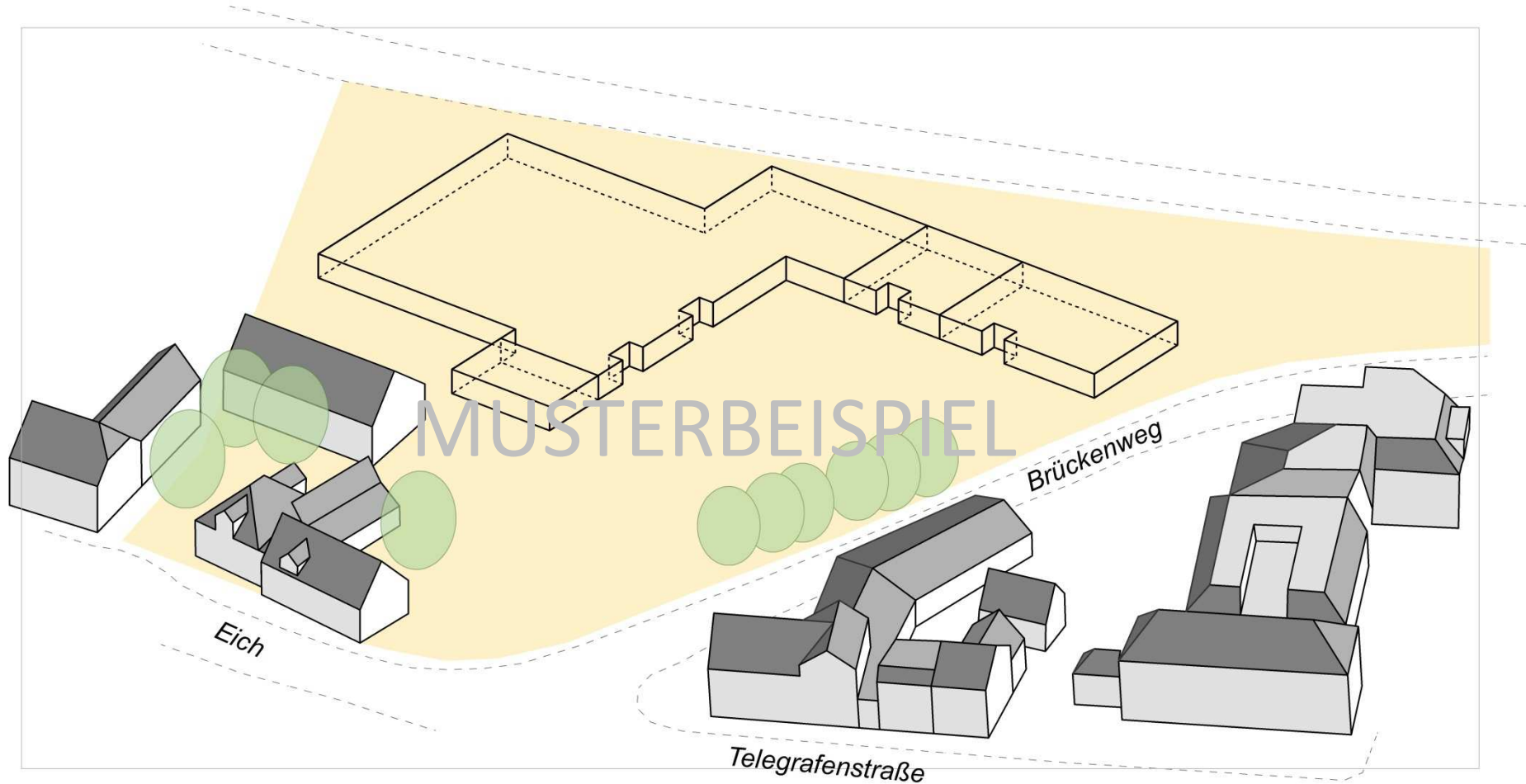






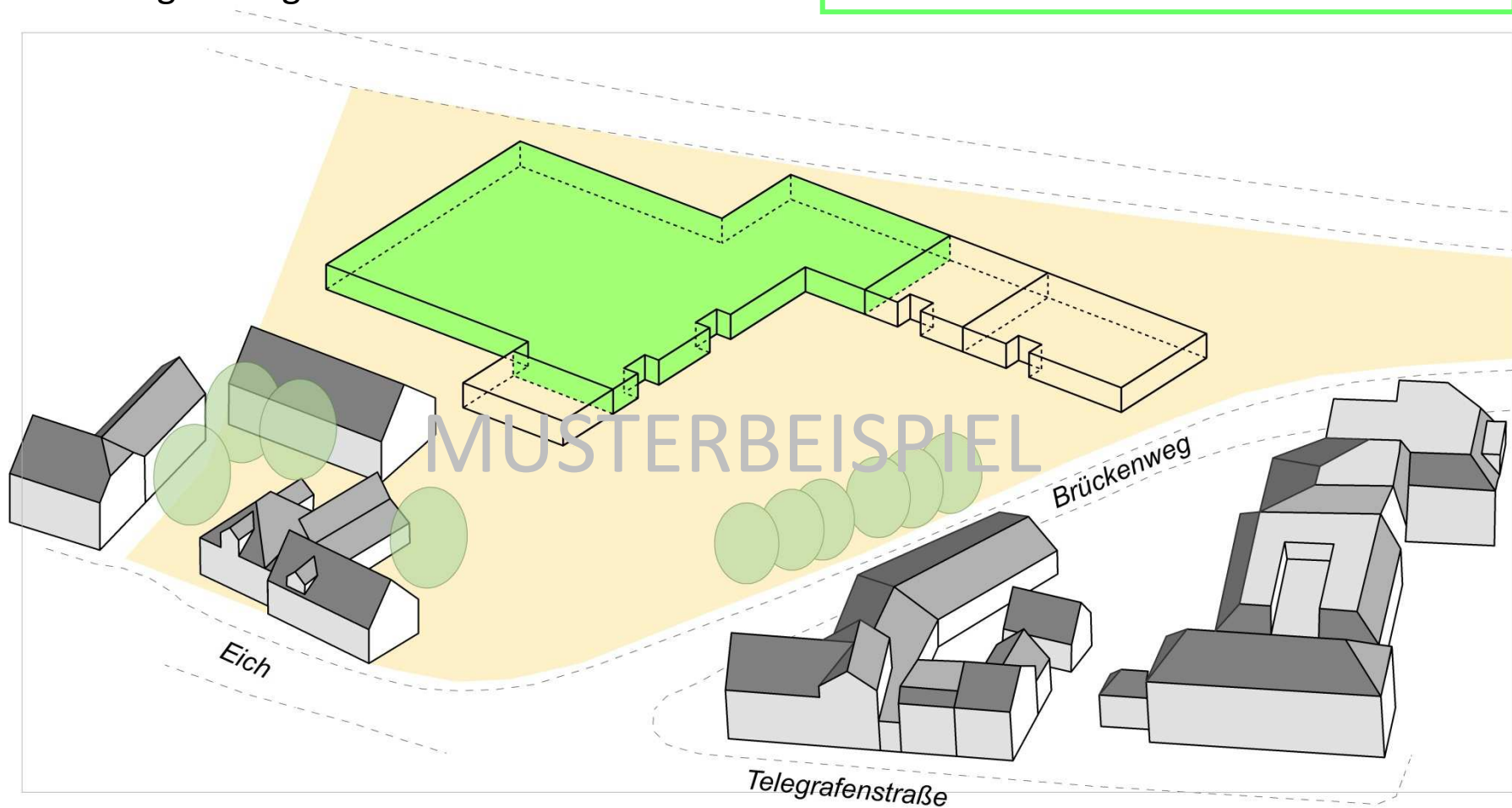


Nutzungen Erdgeschoss



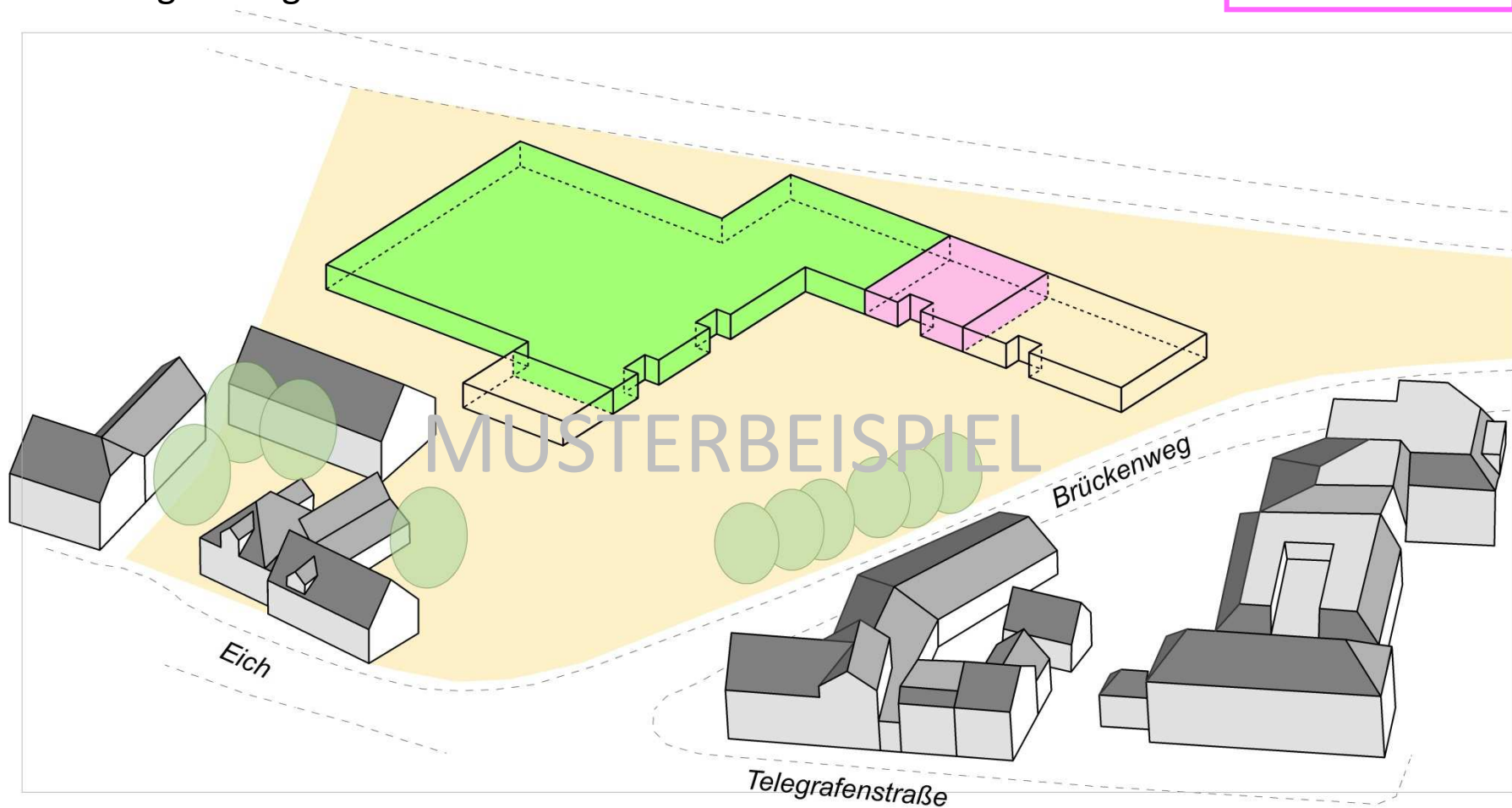
Nutzungen Erdgeschoss

Lebensmittelvollsortimenter : 2.500 qm



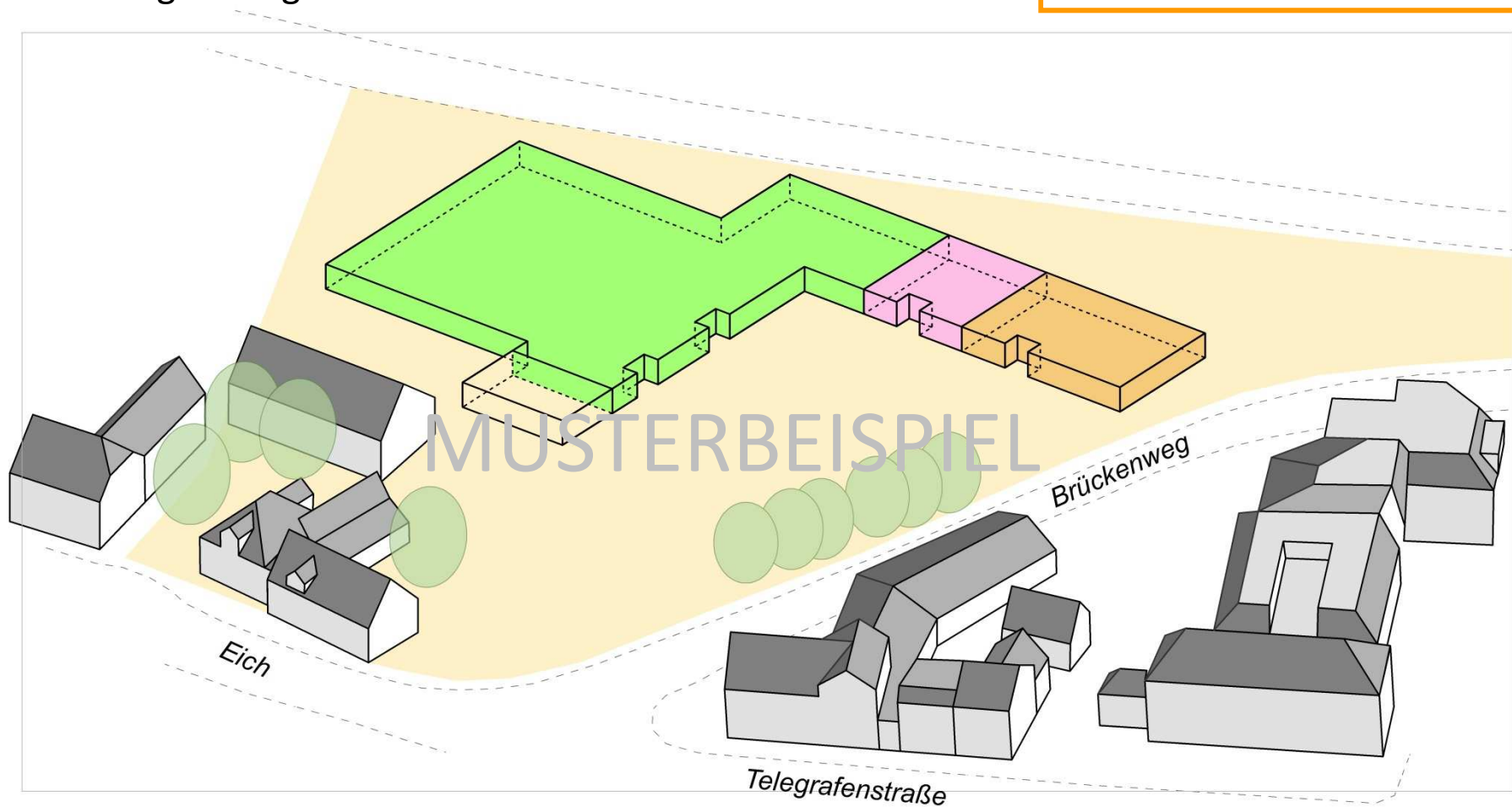
Nutzungen Erdgeschoss

Mode : 200 qm



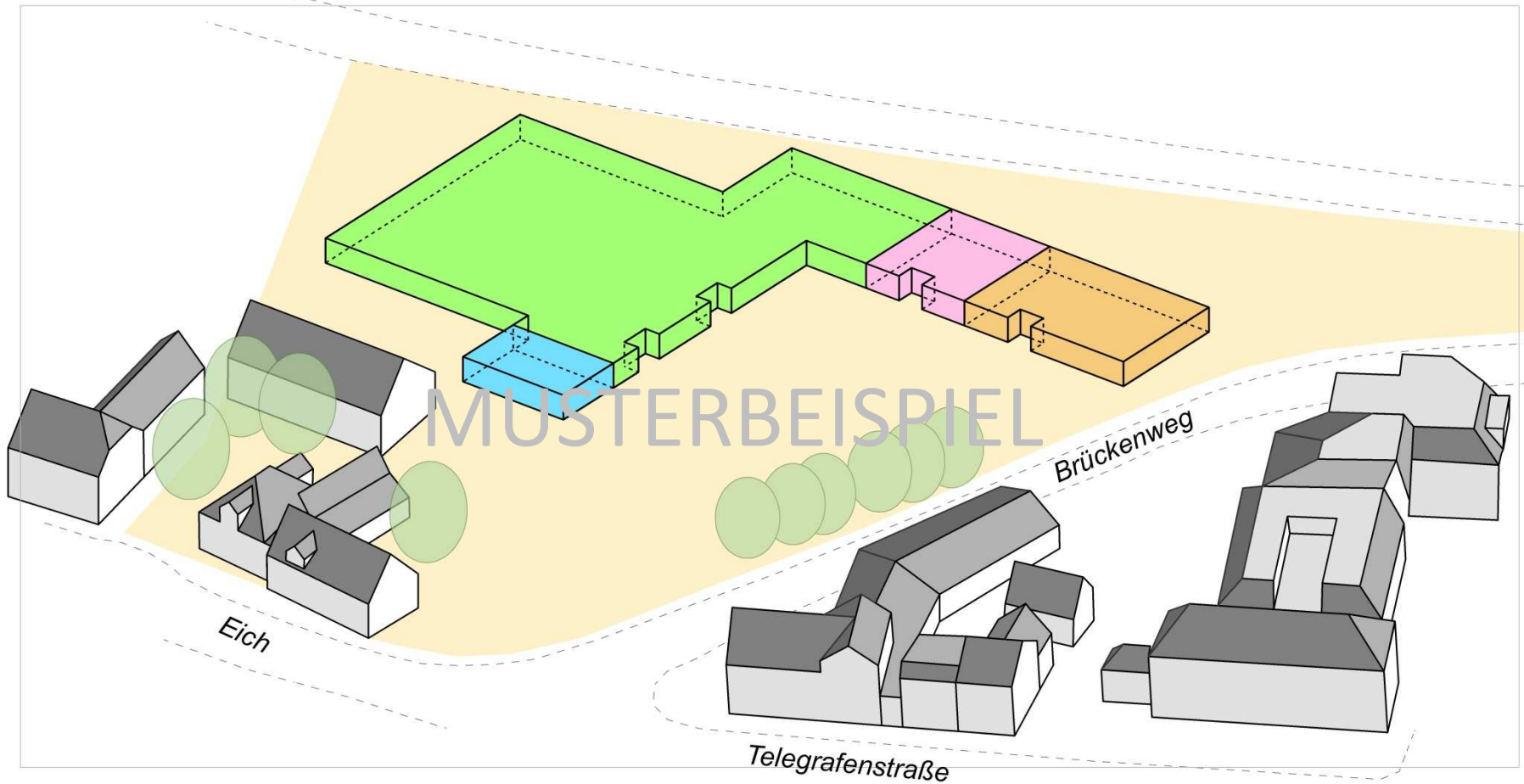
Nutzungen Erdgeschoss

Elektrofachmarkt : 450 qm



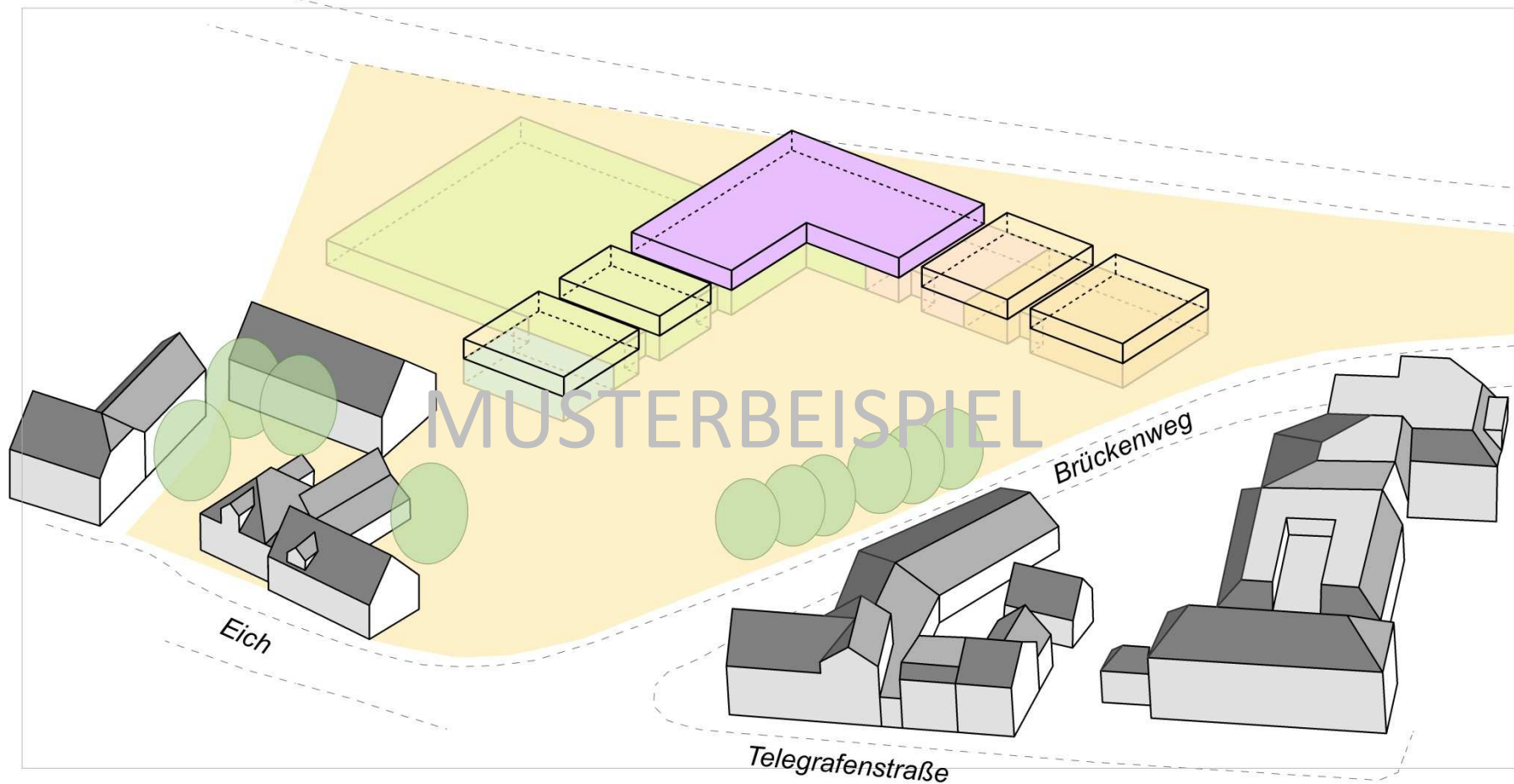
Nutzungen Erdgeschoss

Gastronomie : 100 qm



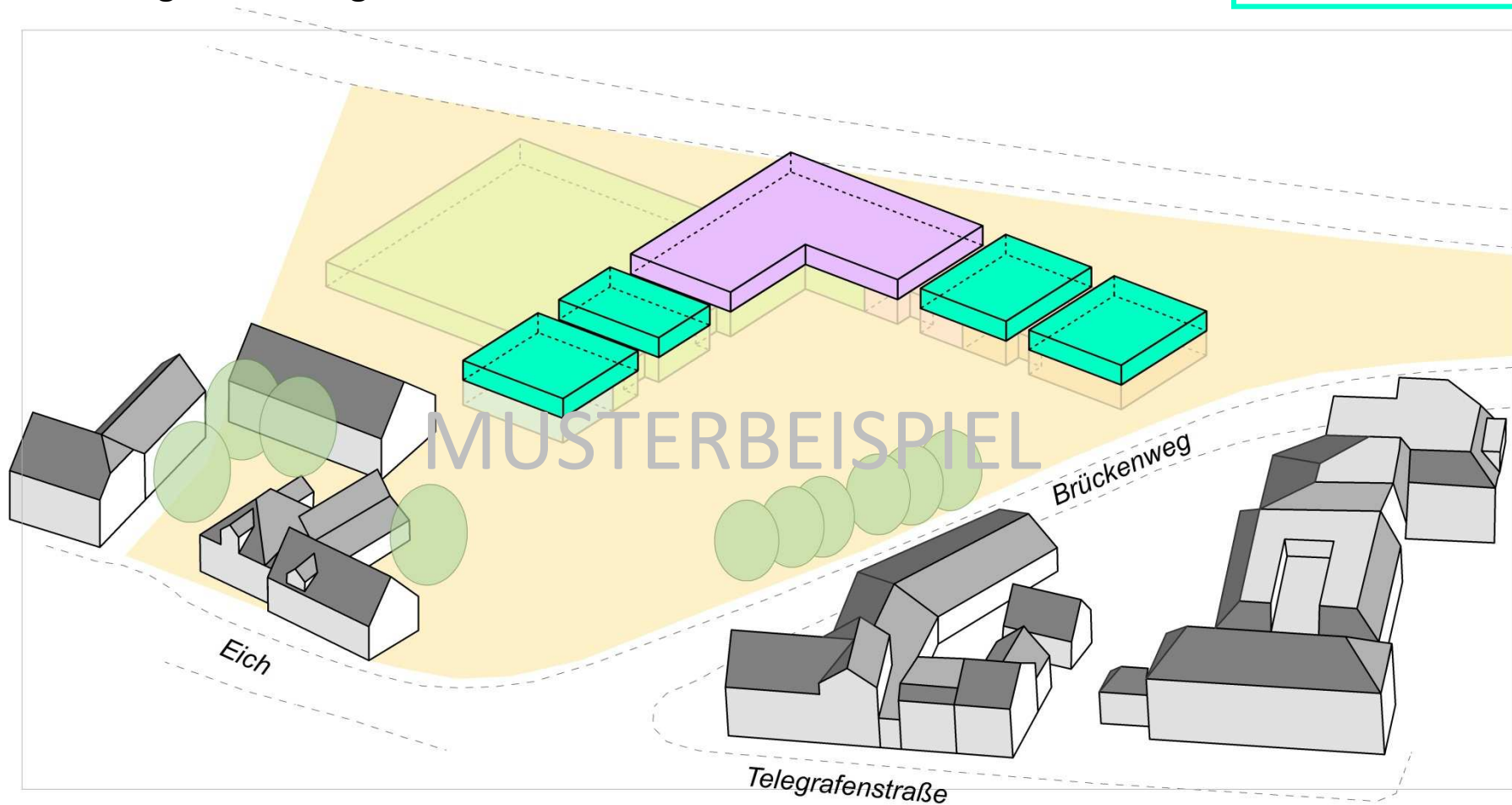
Nutzungen 1. Obergeschoss

Praxen : 600 qm



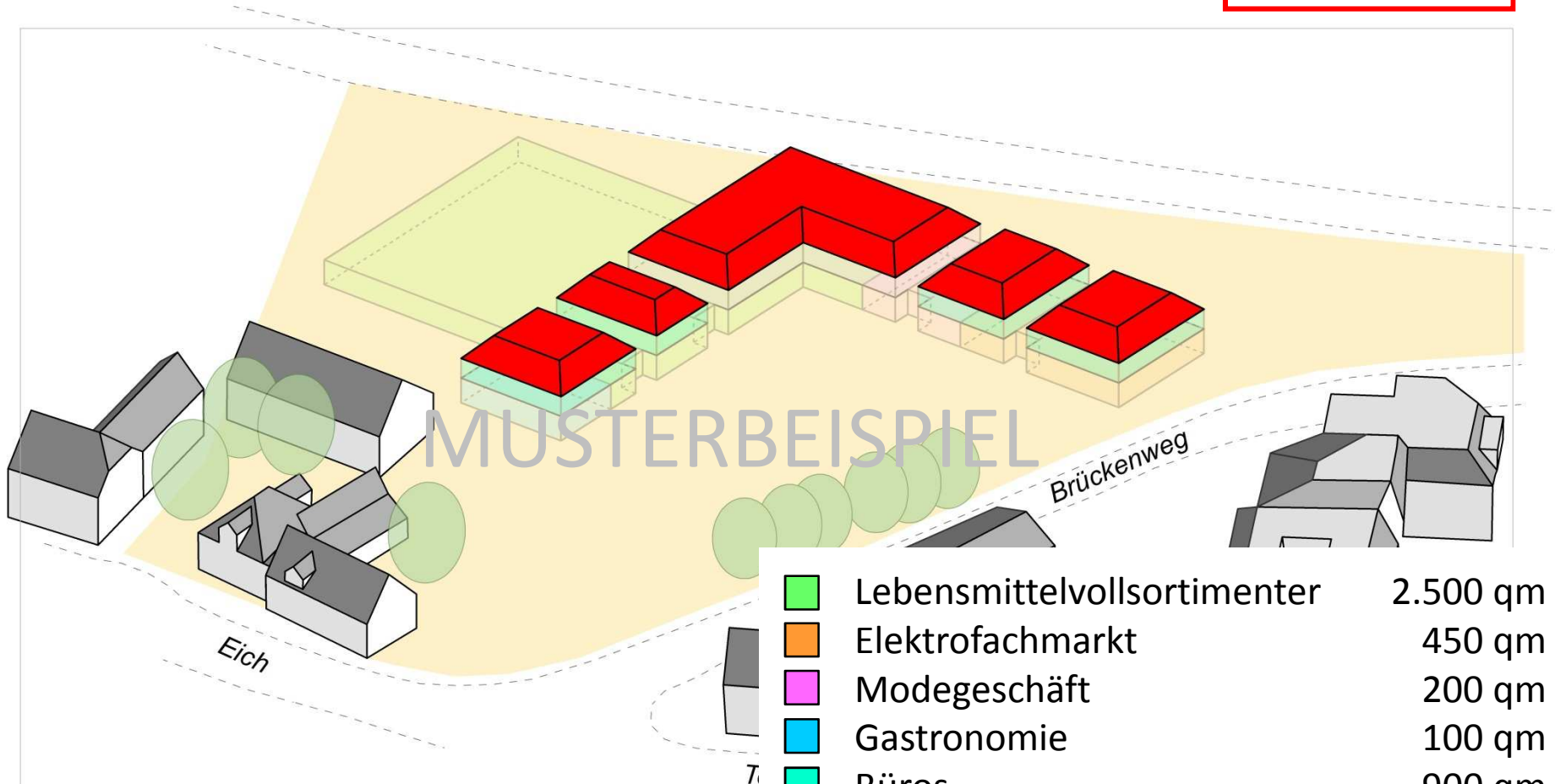
Nutzungen 1. Obergeschoss








Büros : 900 qm



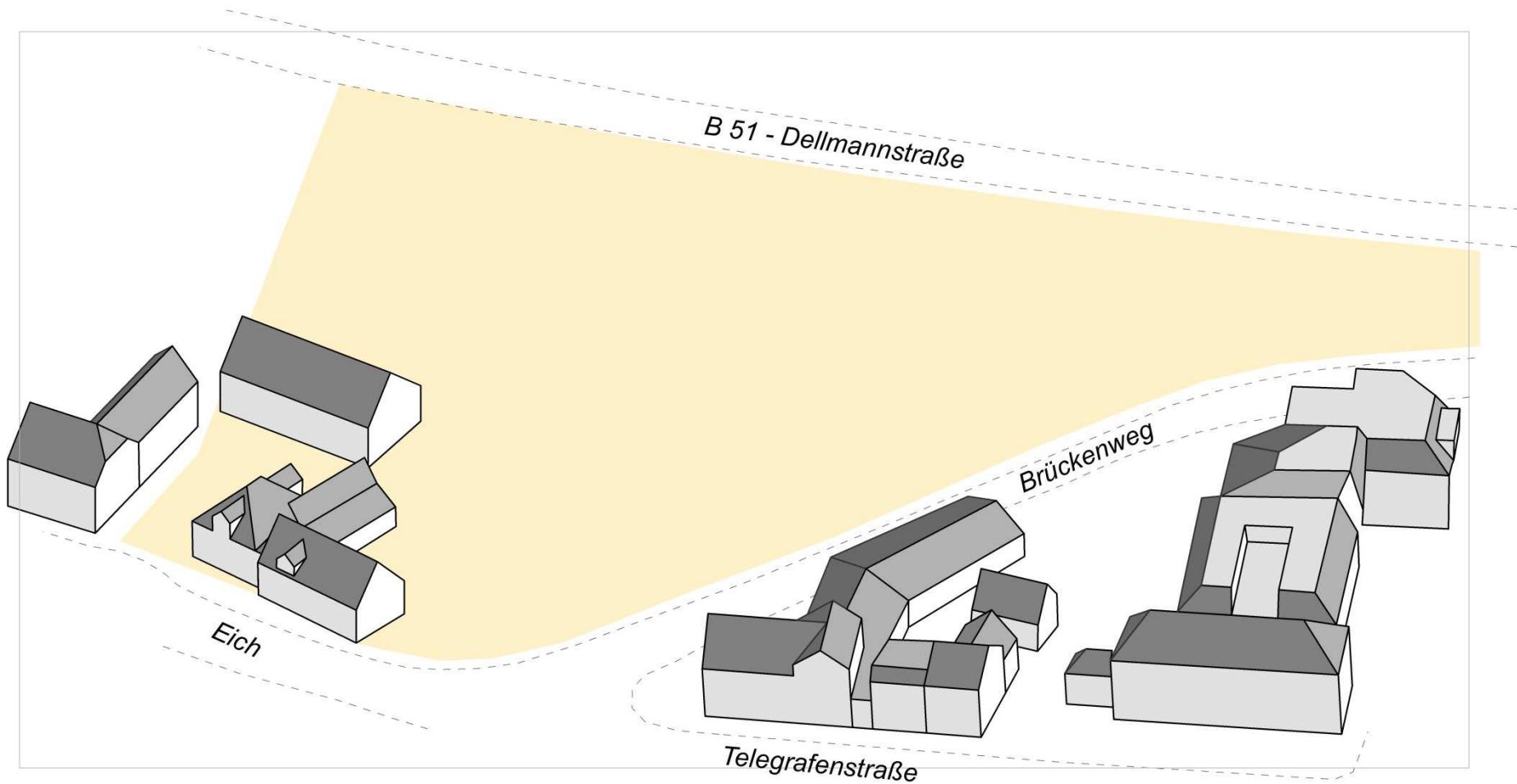
Nutzung Dachgeschoss

16 Wohnungen

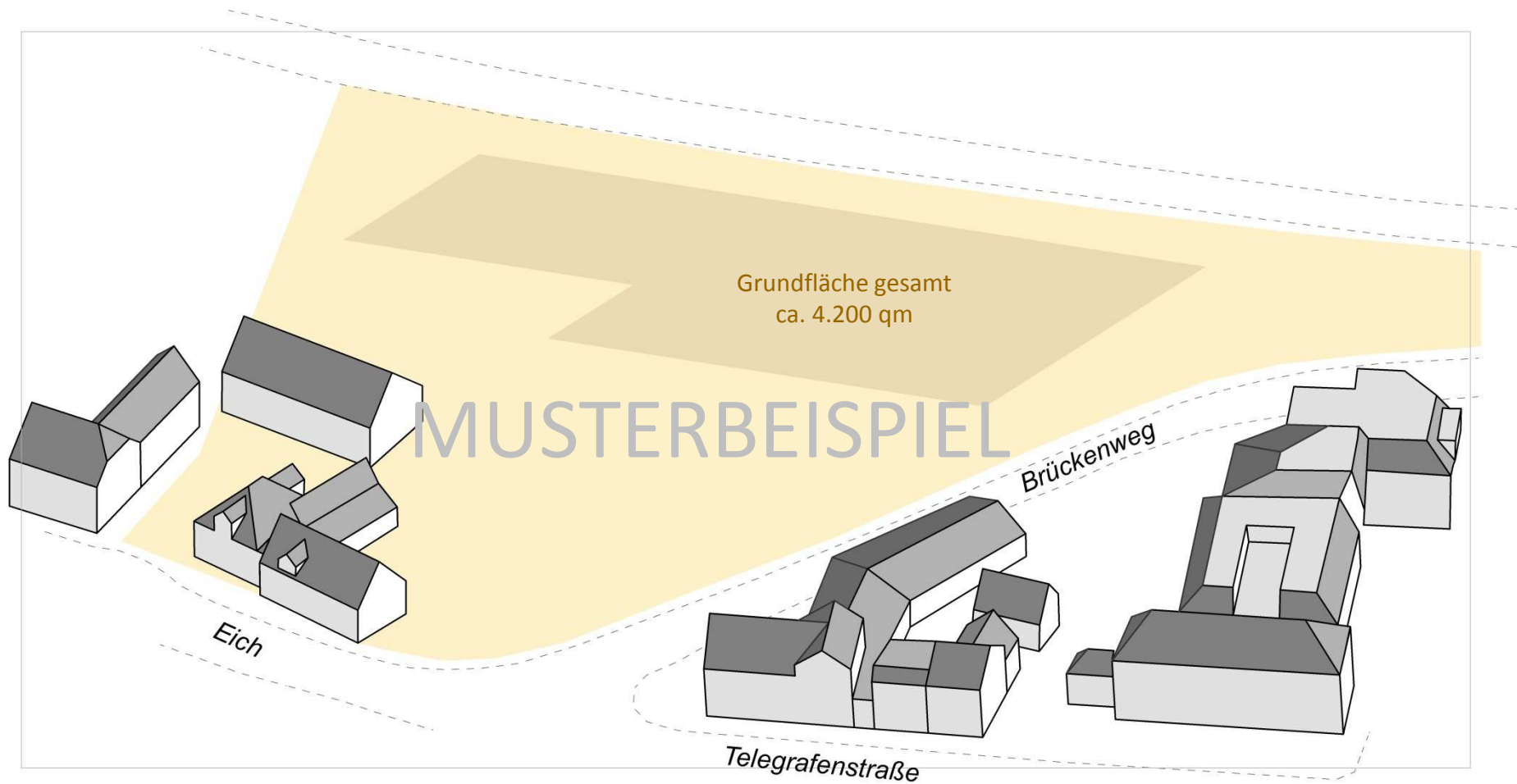


	Lebensmittelvollsortimenter	2.500 qm
	Elektrofachmarkt	450 qm
	Modegeschäft	200 qm
	Gastronomie	100 qm
	Büros	900 qm
	Praxen	600 qm
	Wohnungen	1.280 qm
Bruttofläche gesamt		6.030 qm

Entwicklung „Dummy“ 2

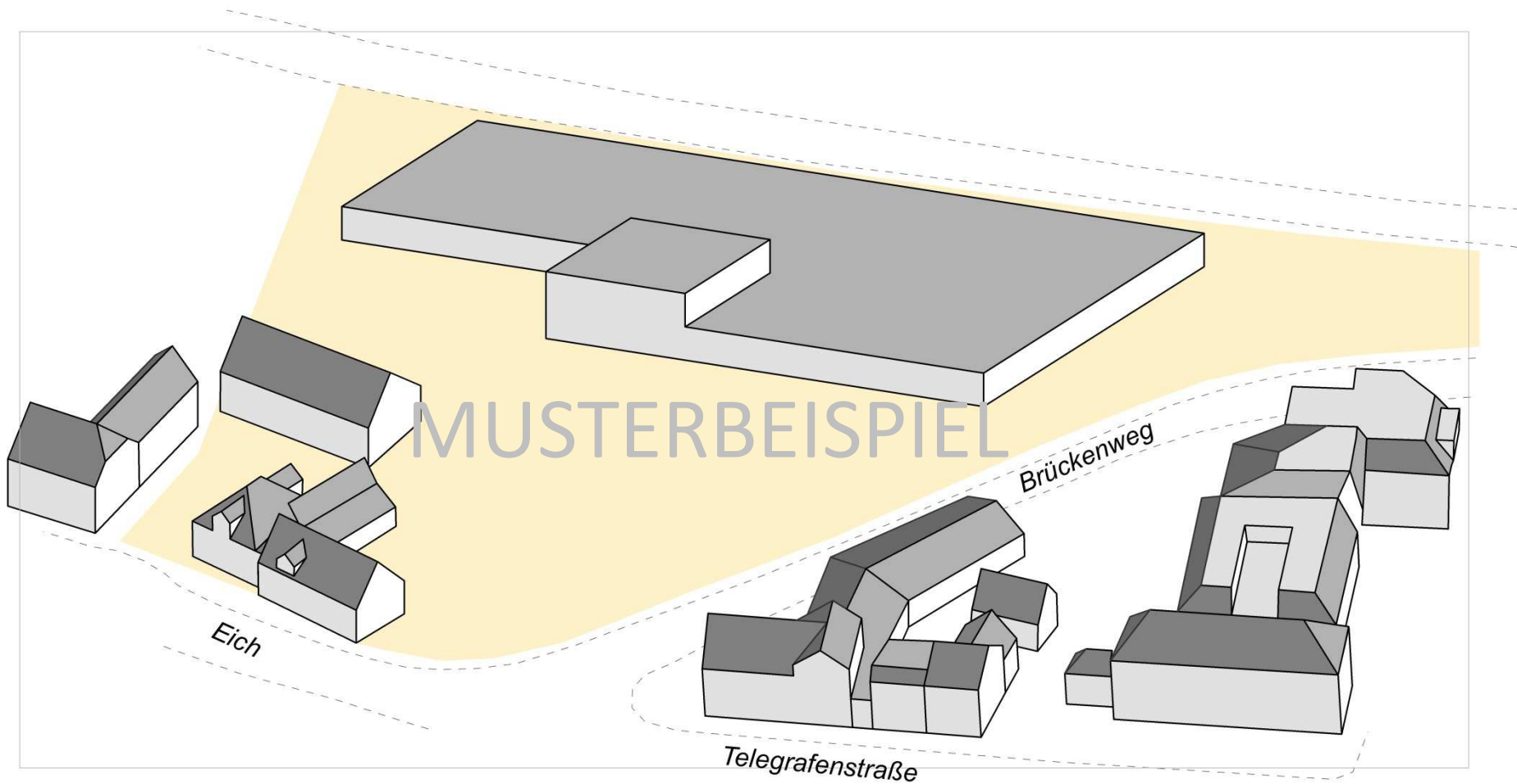


beispielhafte Grundfläche für einen Neubau

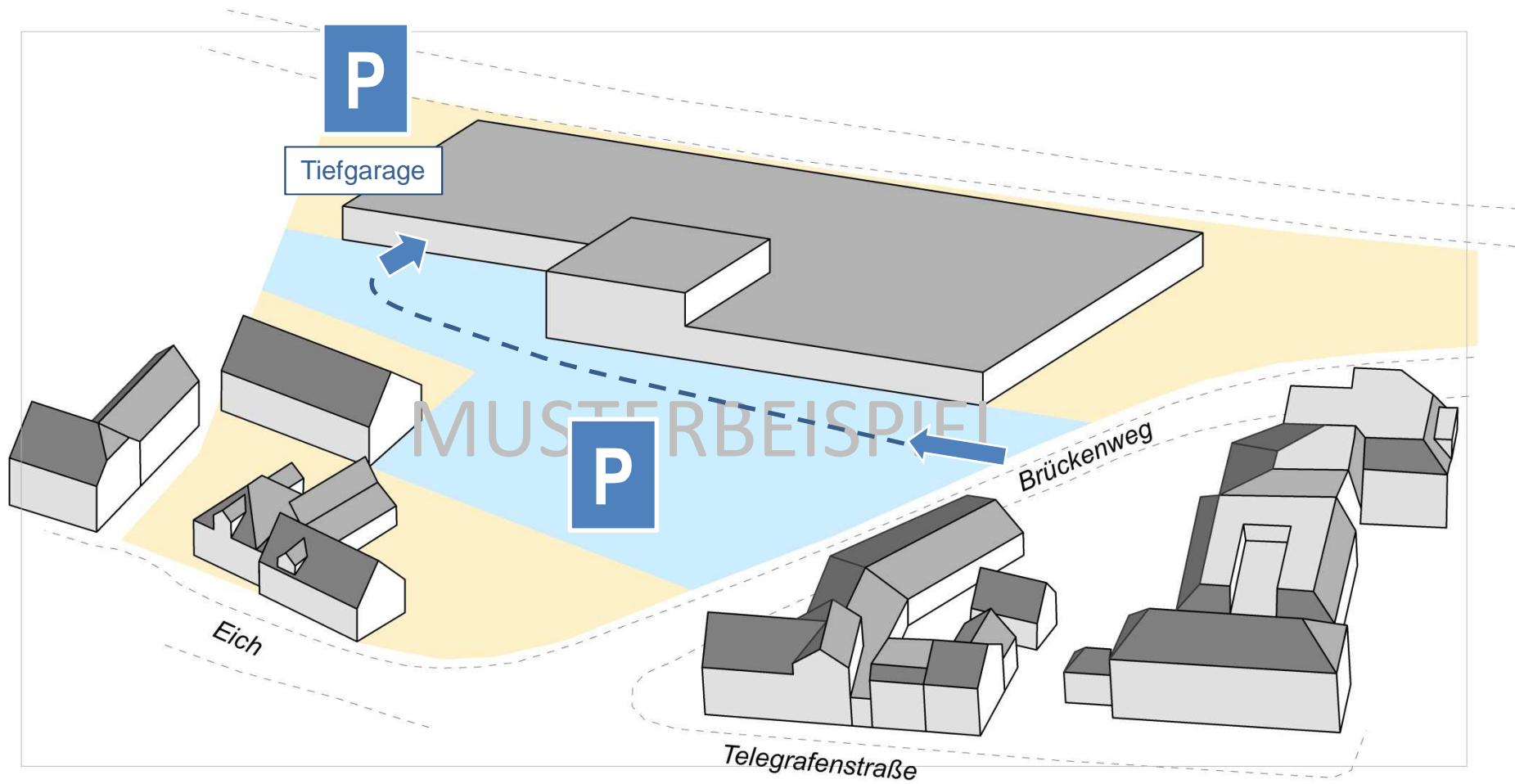


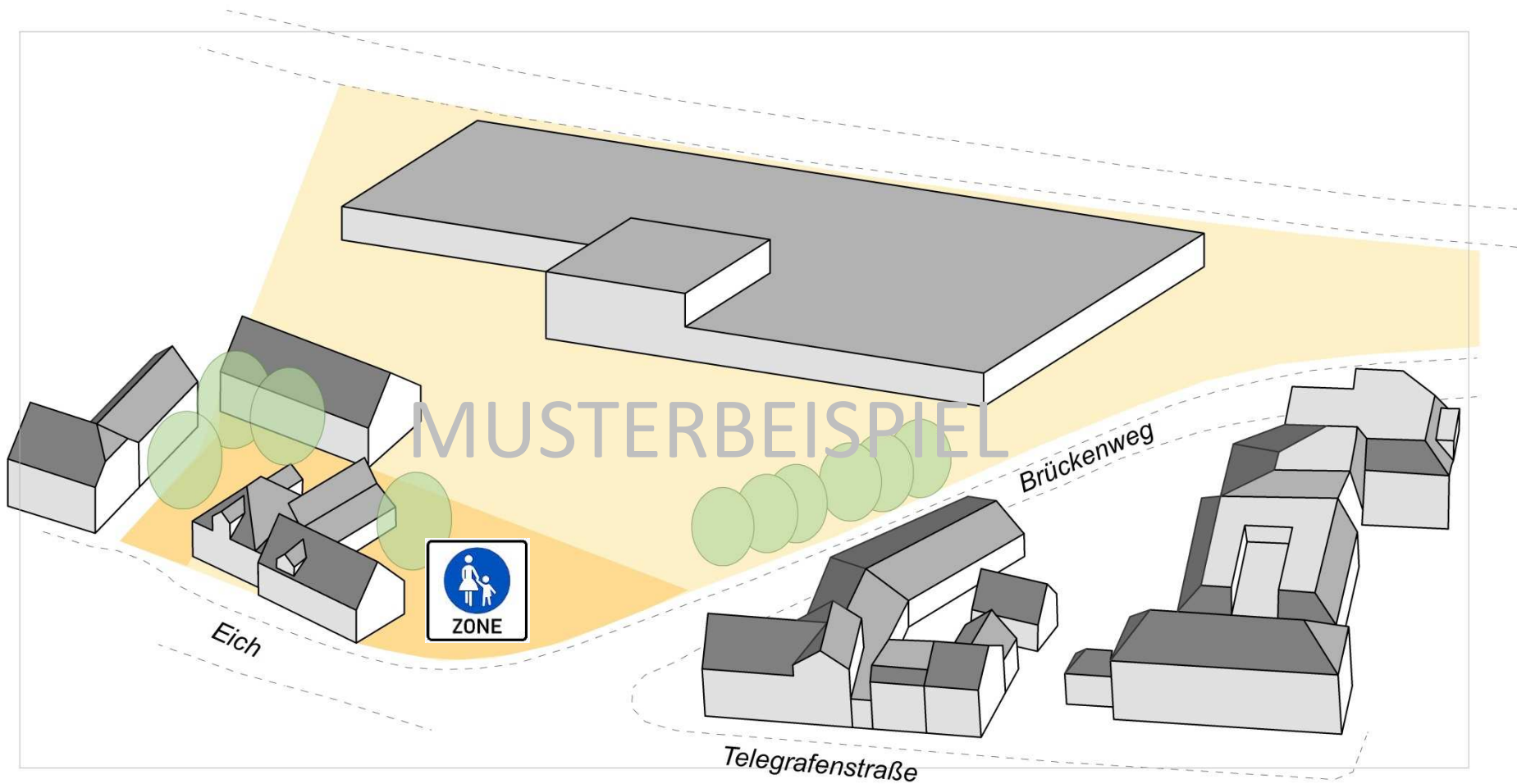
1-geschossiger Kubus mit überhöhtem Eingangsbereich

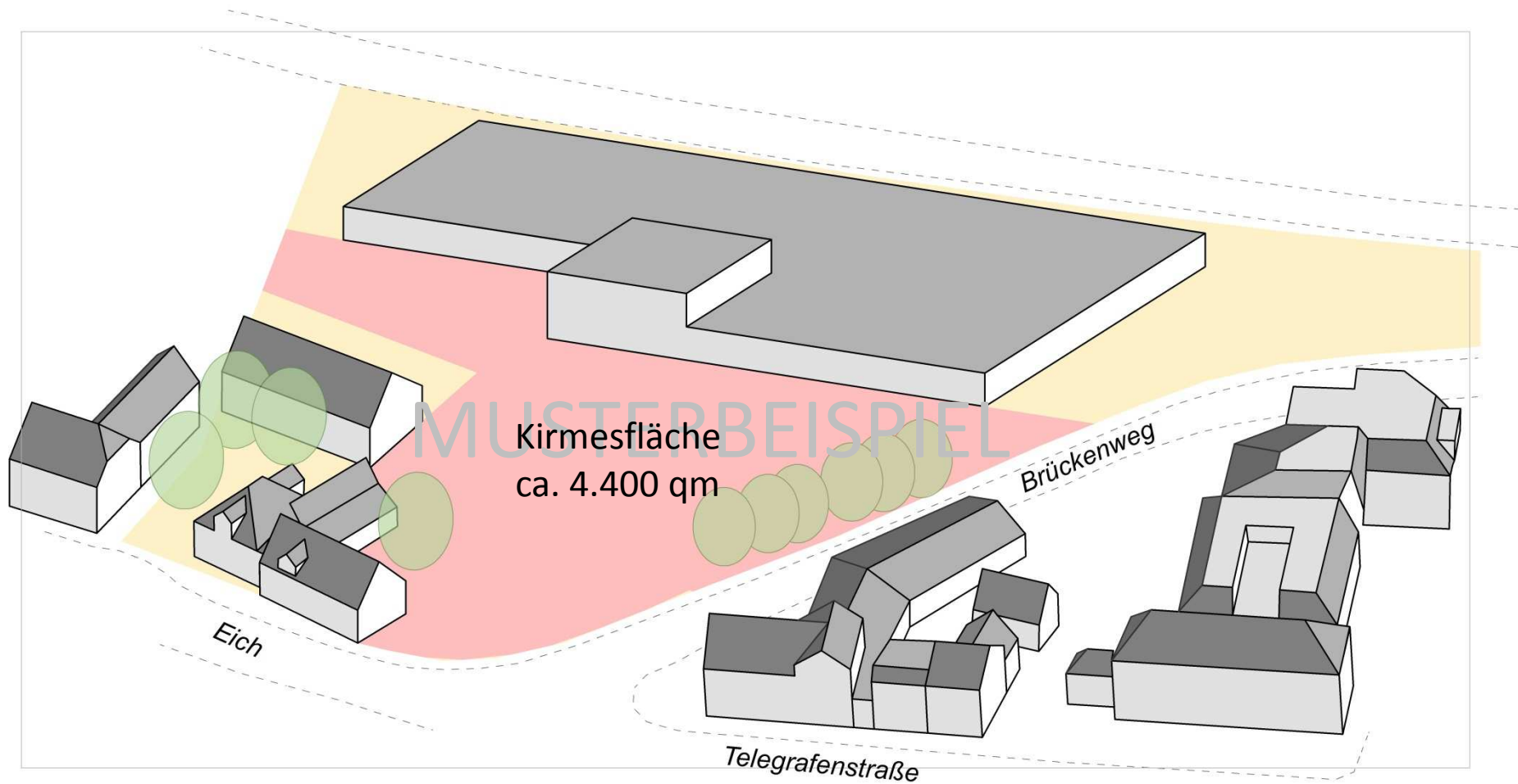
„Dummy“ 2

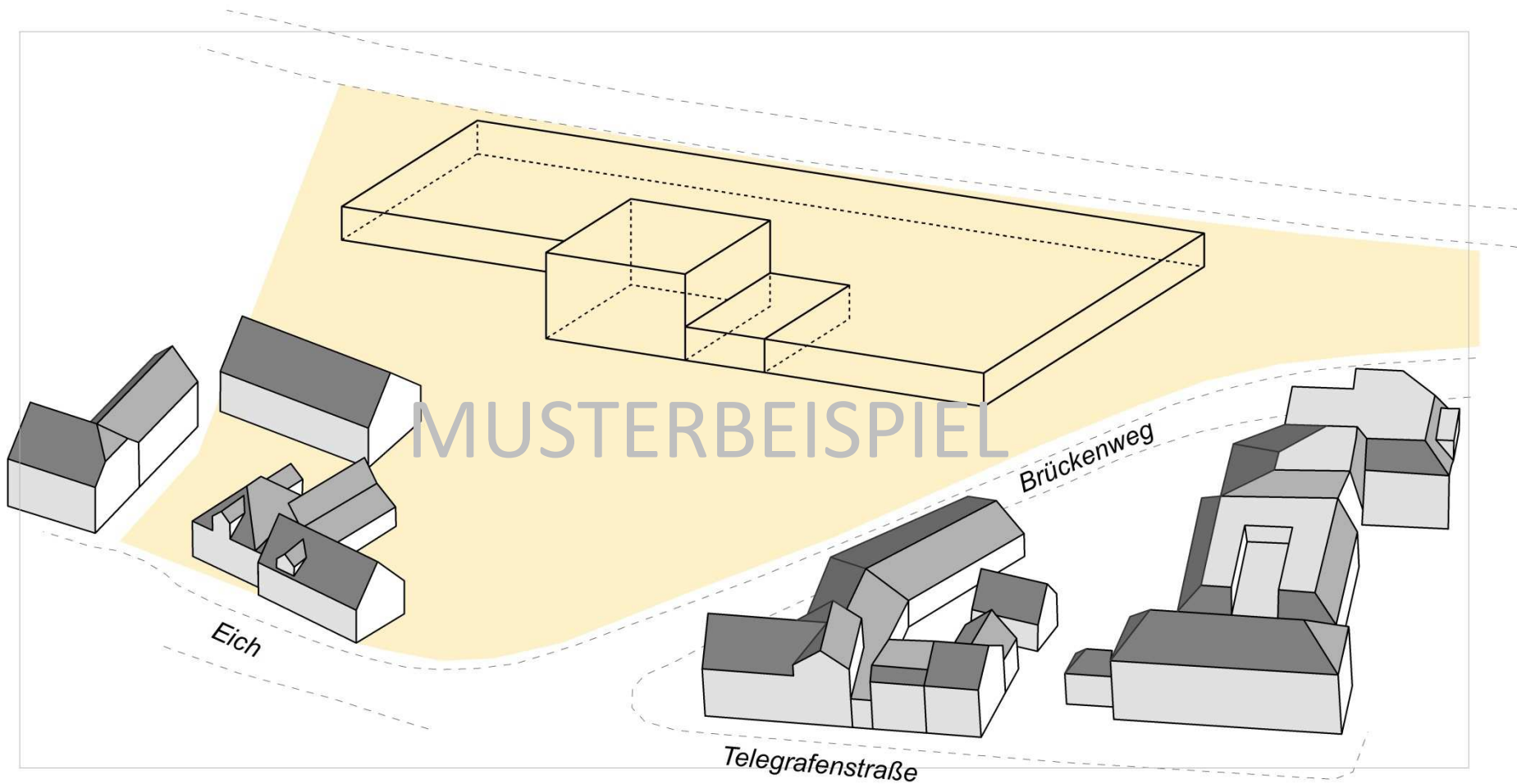


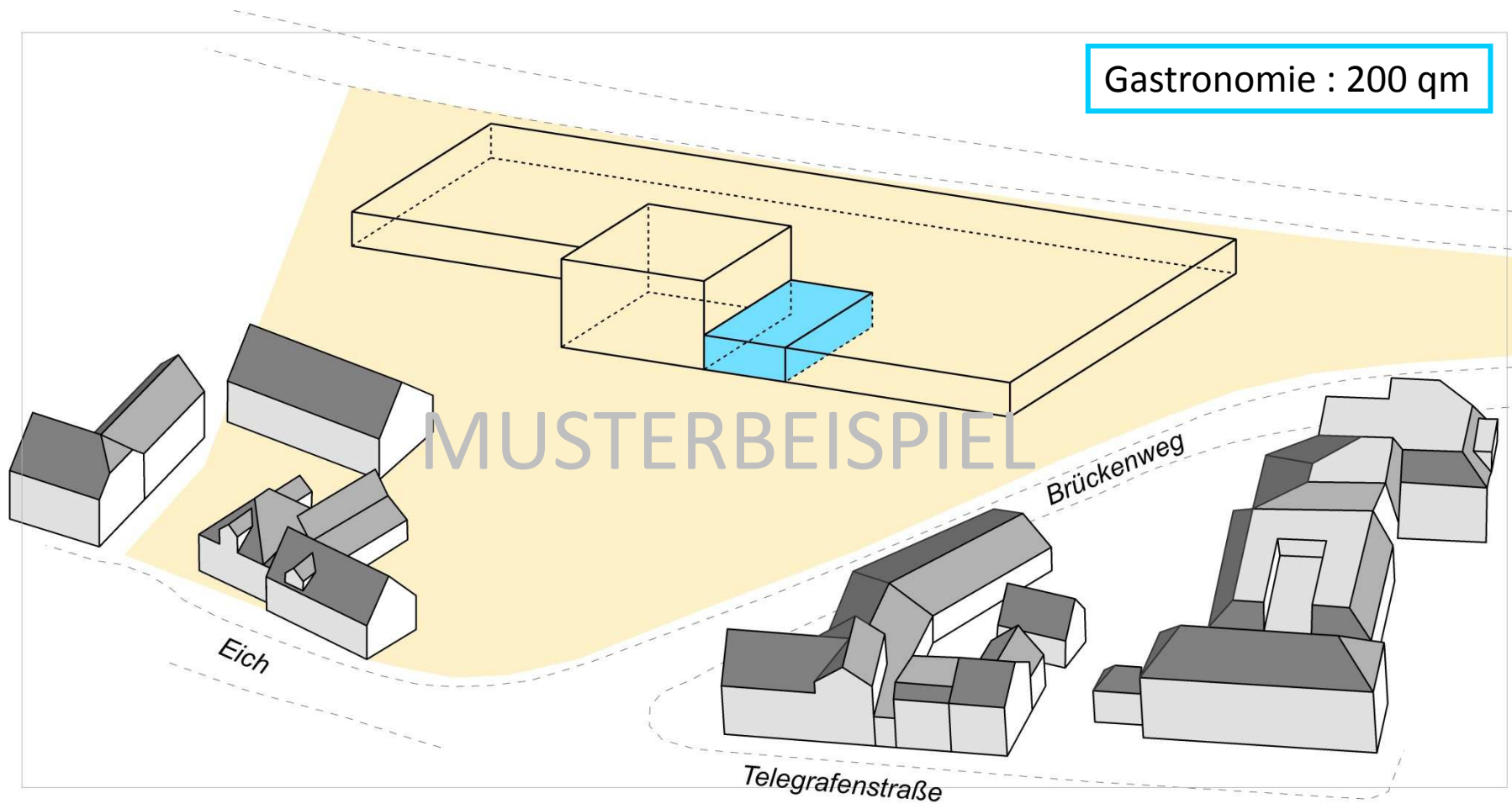
„Ruhender Verkehr“

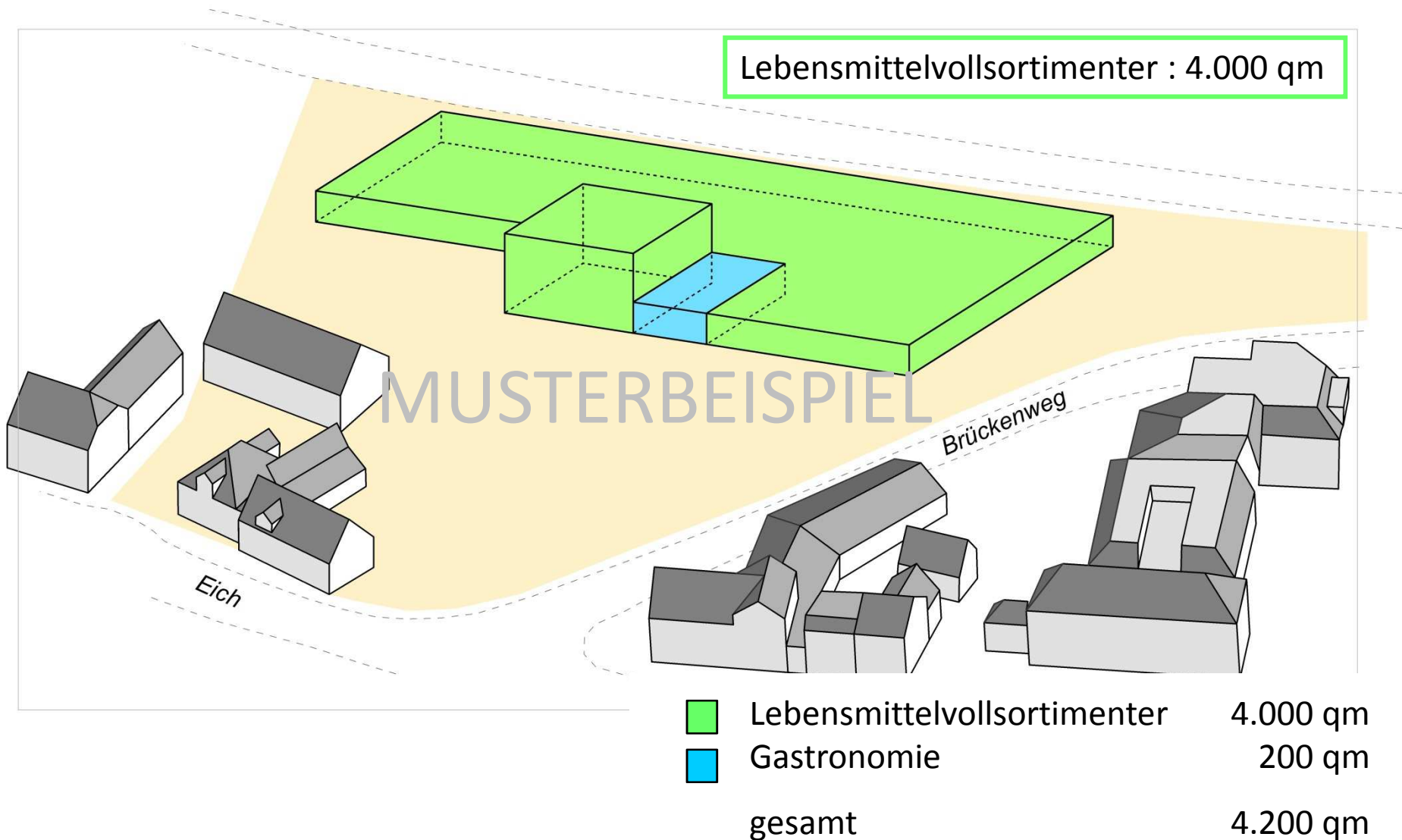












Bewertungskriterium Einzelhandel

- 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)

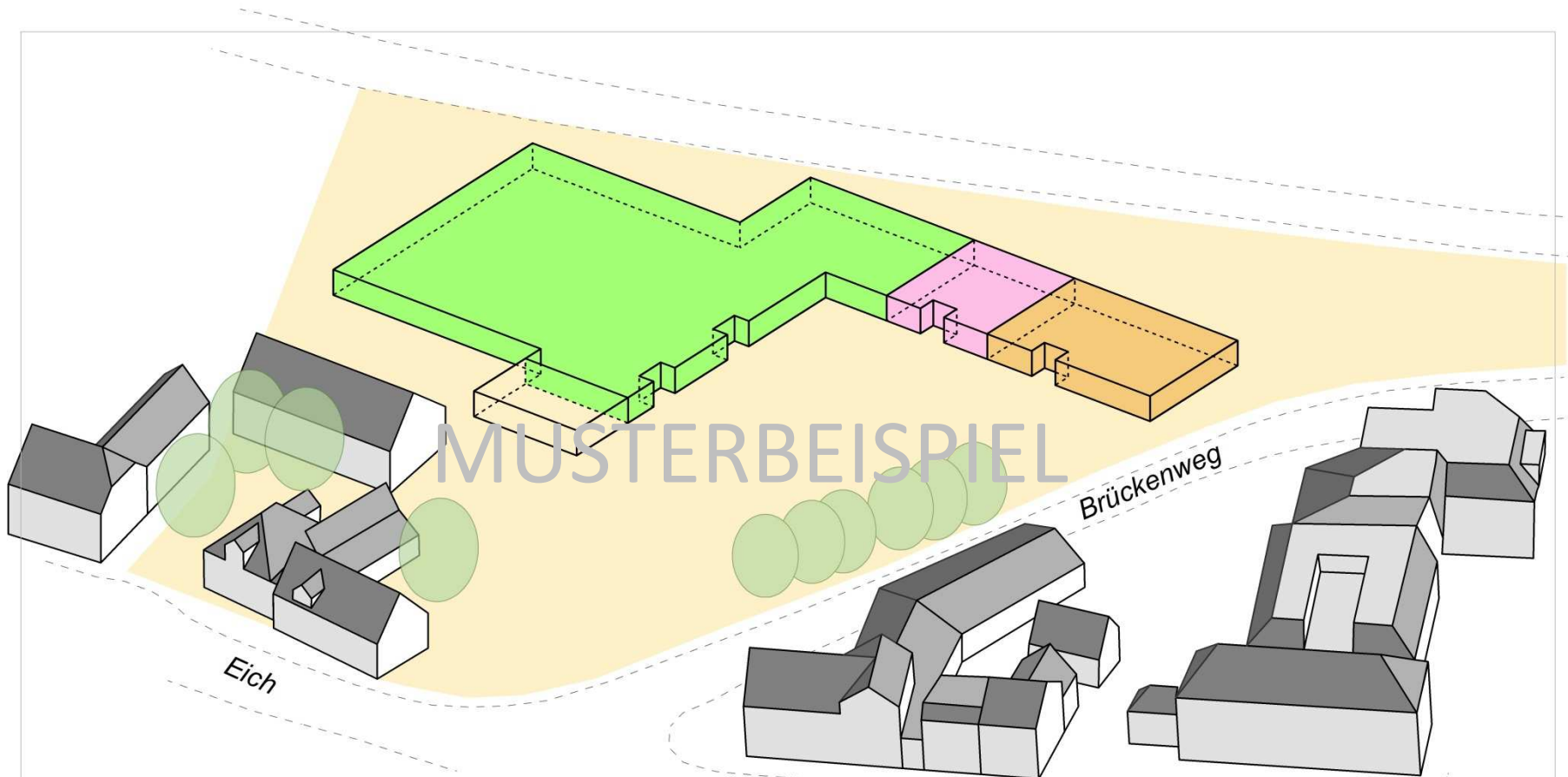
„Die Etablierung eines **Lebensmittelvollsortimenters** (Verbrauchermarktes) am Potenzialstandort Loches-Platz mit einer **Verkaufsflächendimensionierung** von **2.500 qm** ist **stadt- und regionalverträglich**.

(...)

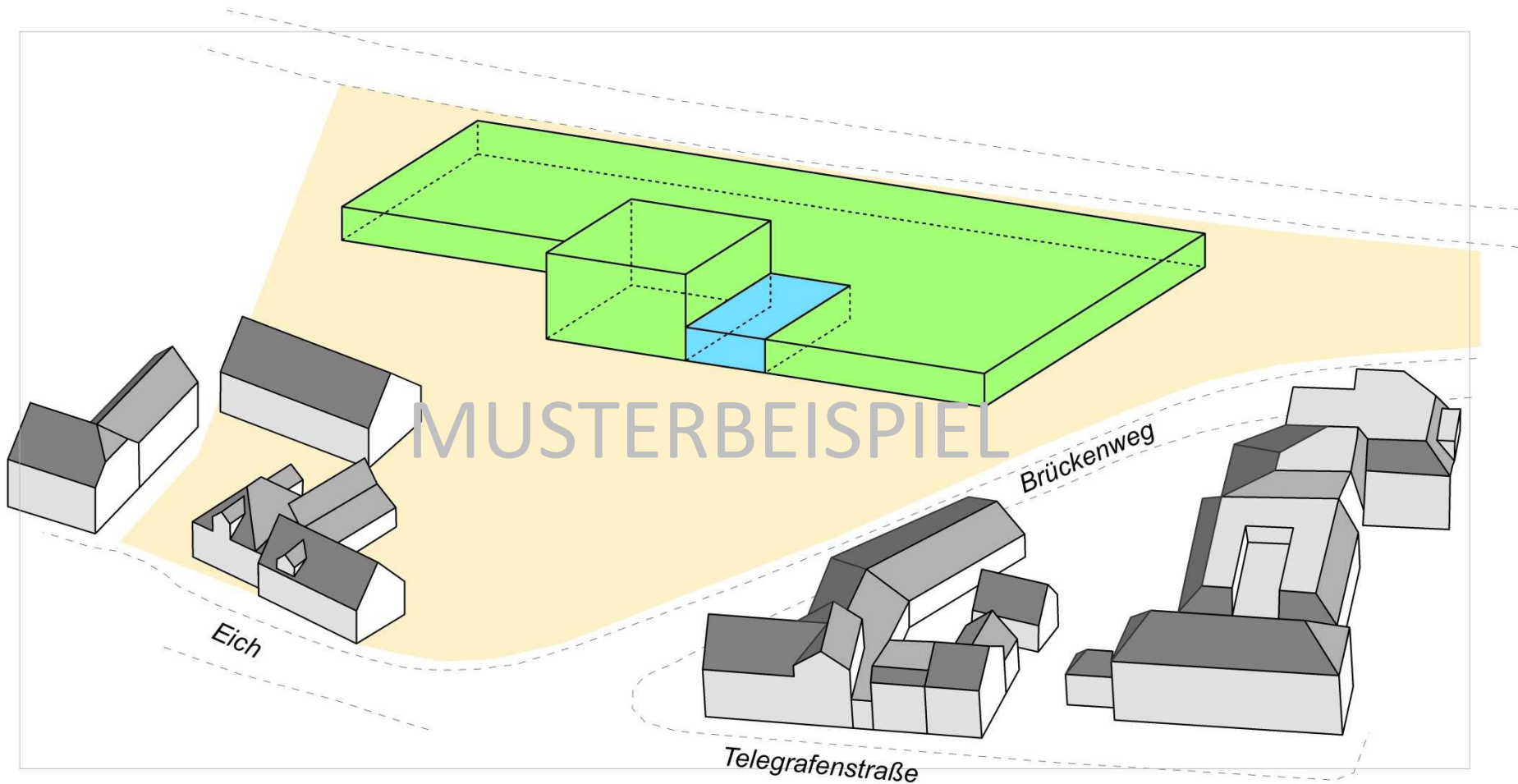
Eine **höhere Verkaufsflächendimensionierung gefährdet die Stadt- und regionalverträglichkeit** des Vorhabens.“

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

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



■	Lebensmittelvollsortimenter	2.500 qm brutto	$\hat{=}$	1.875 qm VK-Fläche	+ +
■	Elektrofachmarkt	450 qm brutto	$\hat{=}$	340 qm VK-Fläche	+ +
■	Modengeschäft	200 qm brutto	$\hat{=}$	160 qm VK-Fläche	+ ?



■ 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?



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.



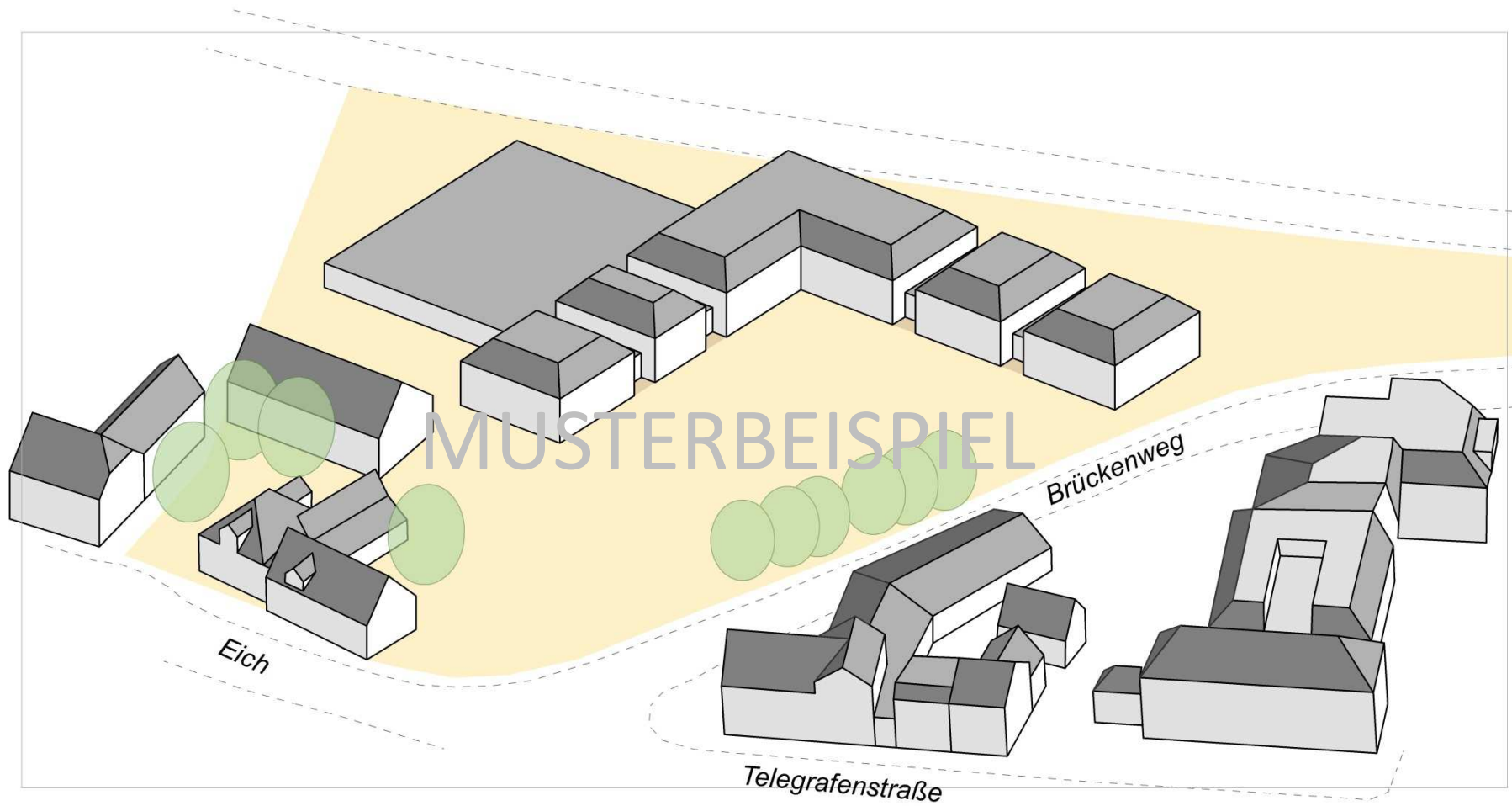
Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf **städtebauliche Aspekte**

Gewichtung : 4

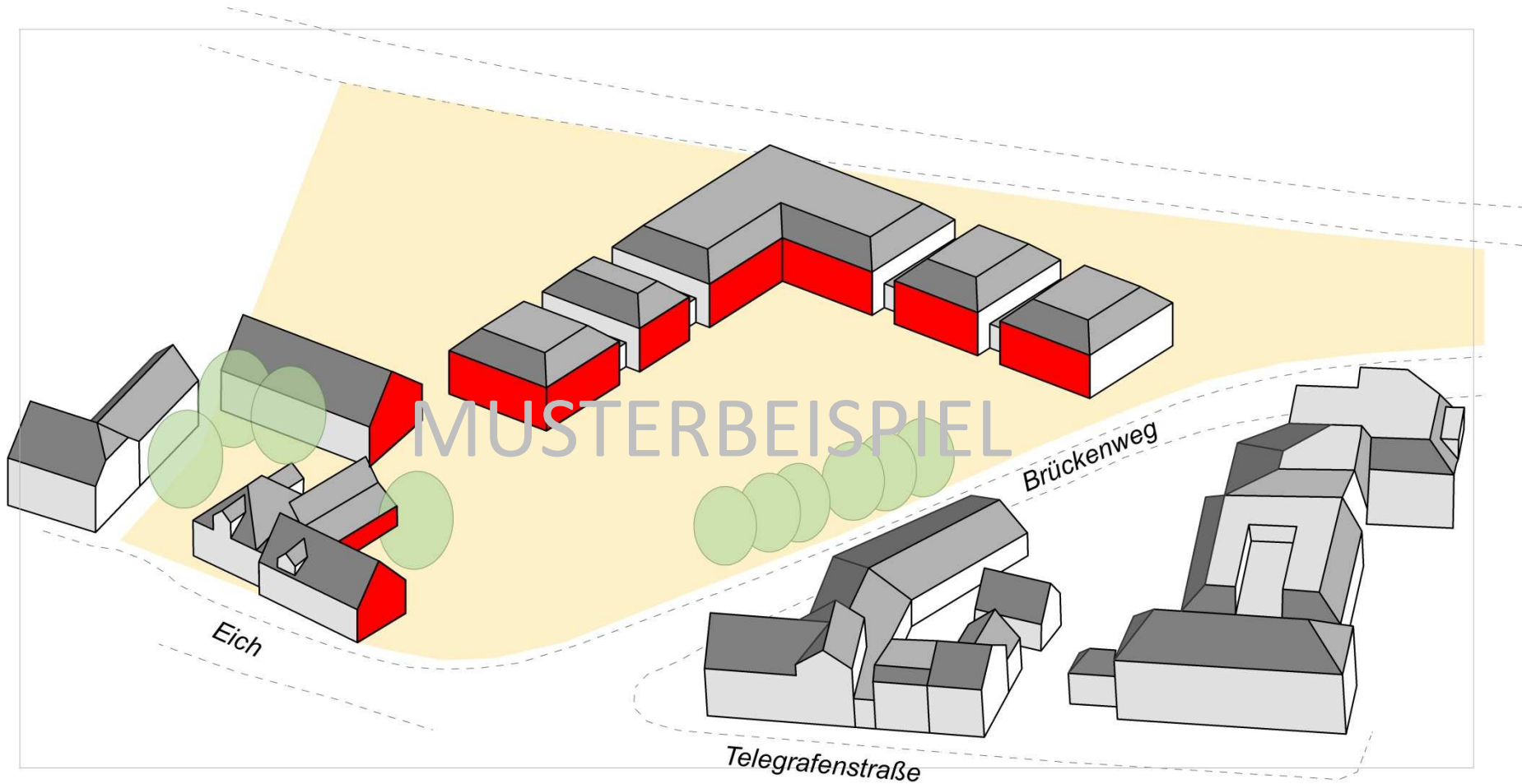
- Plattform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

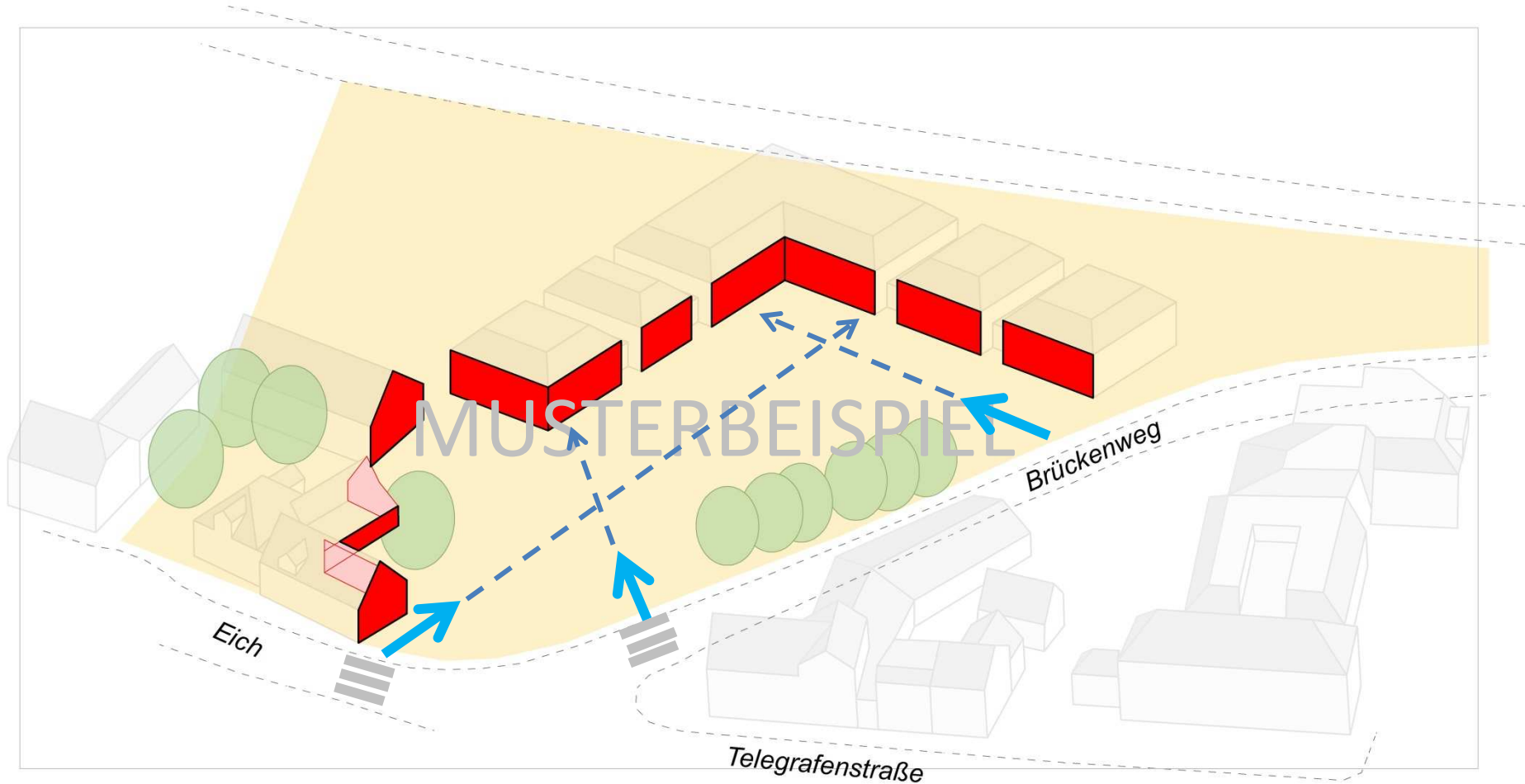
- Plattform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

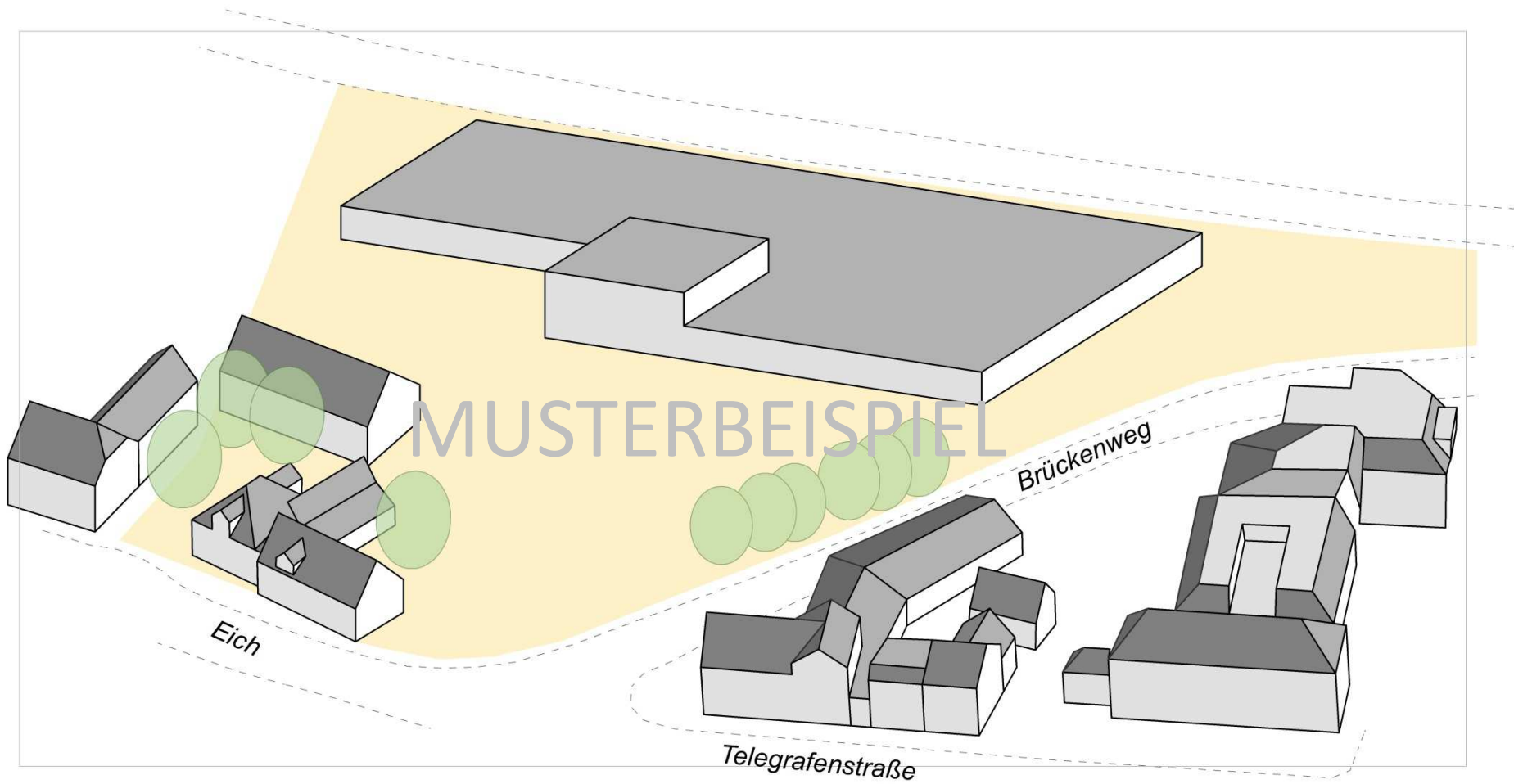


Raumkanten

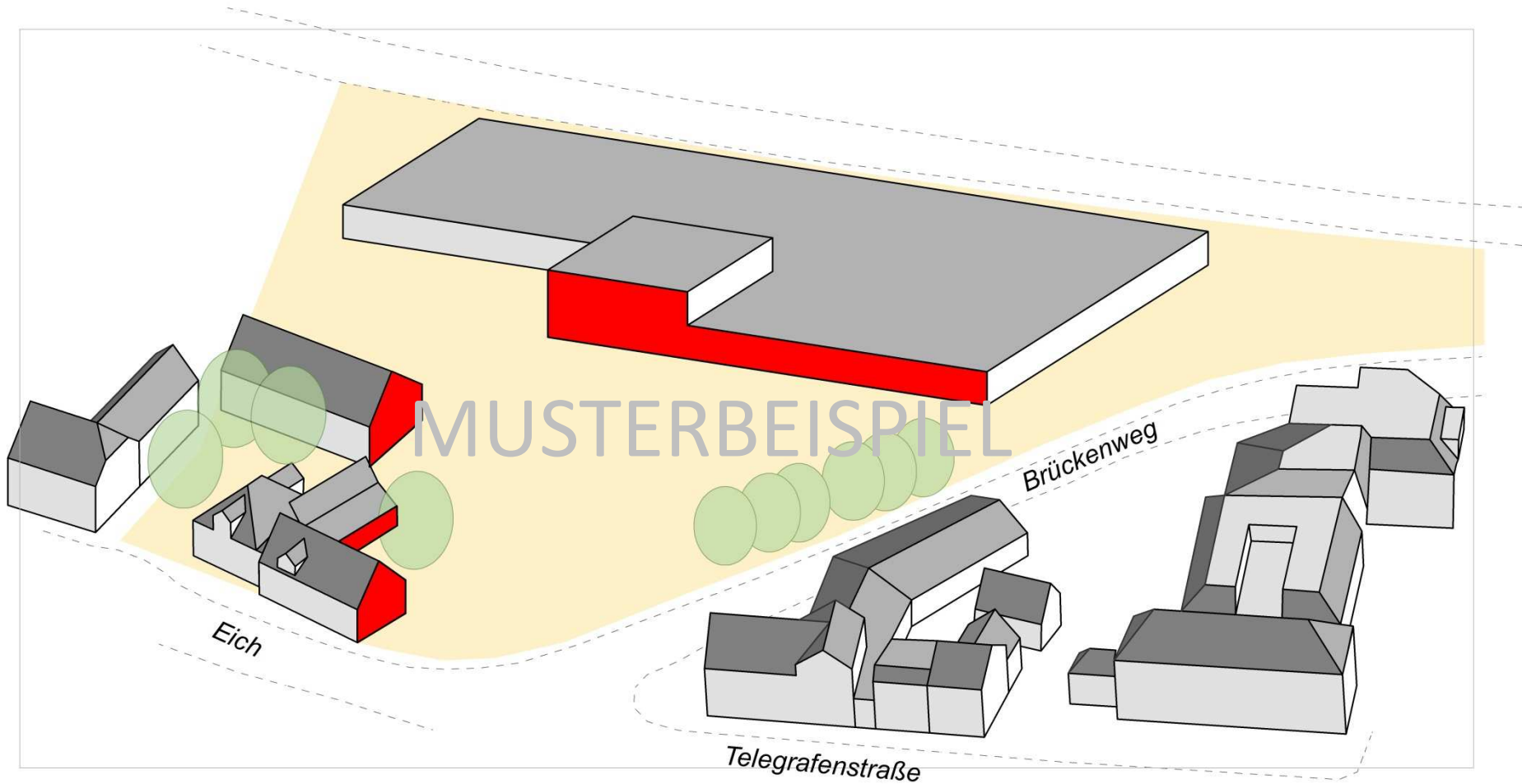


Blickbeziehungen bei Betreten des Platzes



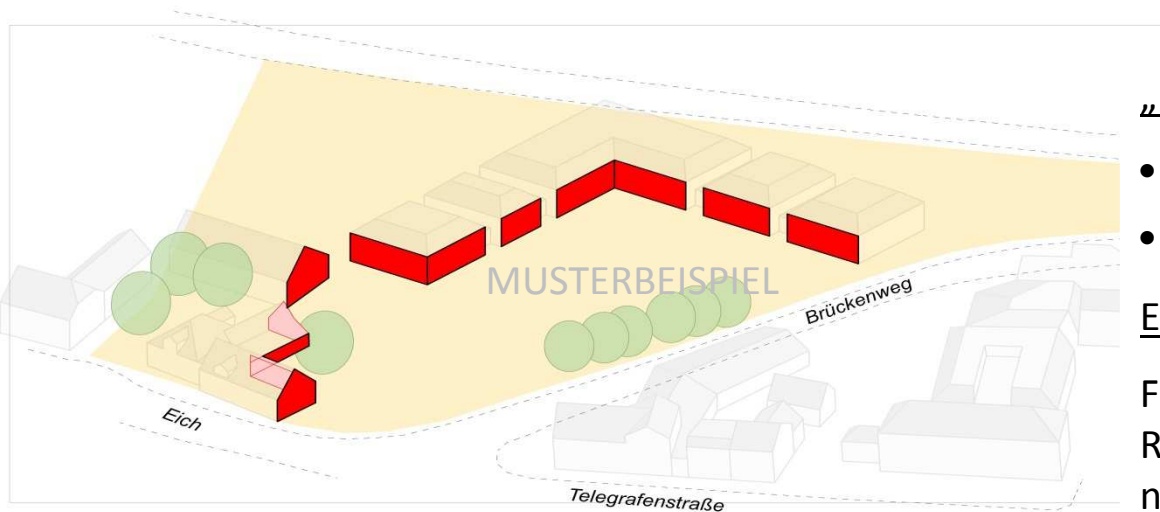


Raumkanten



Blickbeziehungen bei Betreten des Platzes



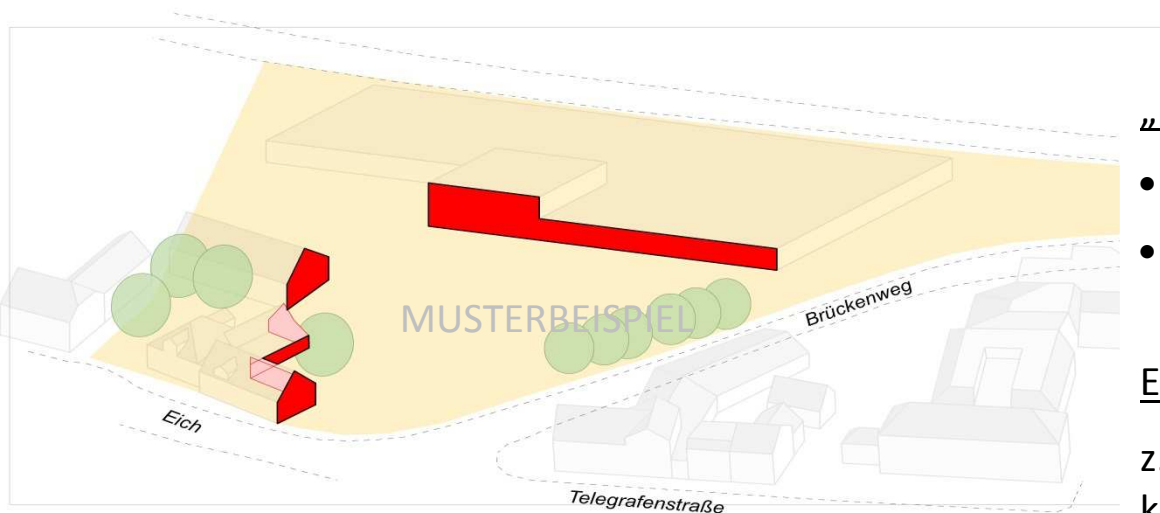


„Dummy“ 1:

- nahezu durchgehende Raumkanten
- Raumkanten annähernd gleich hoch

Ergebnis:

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



„Dummy“ 2:

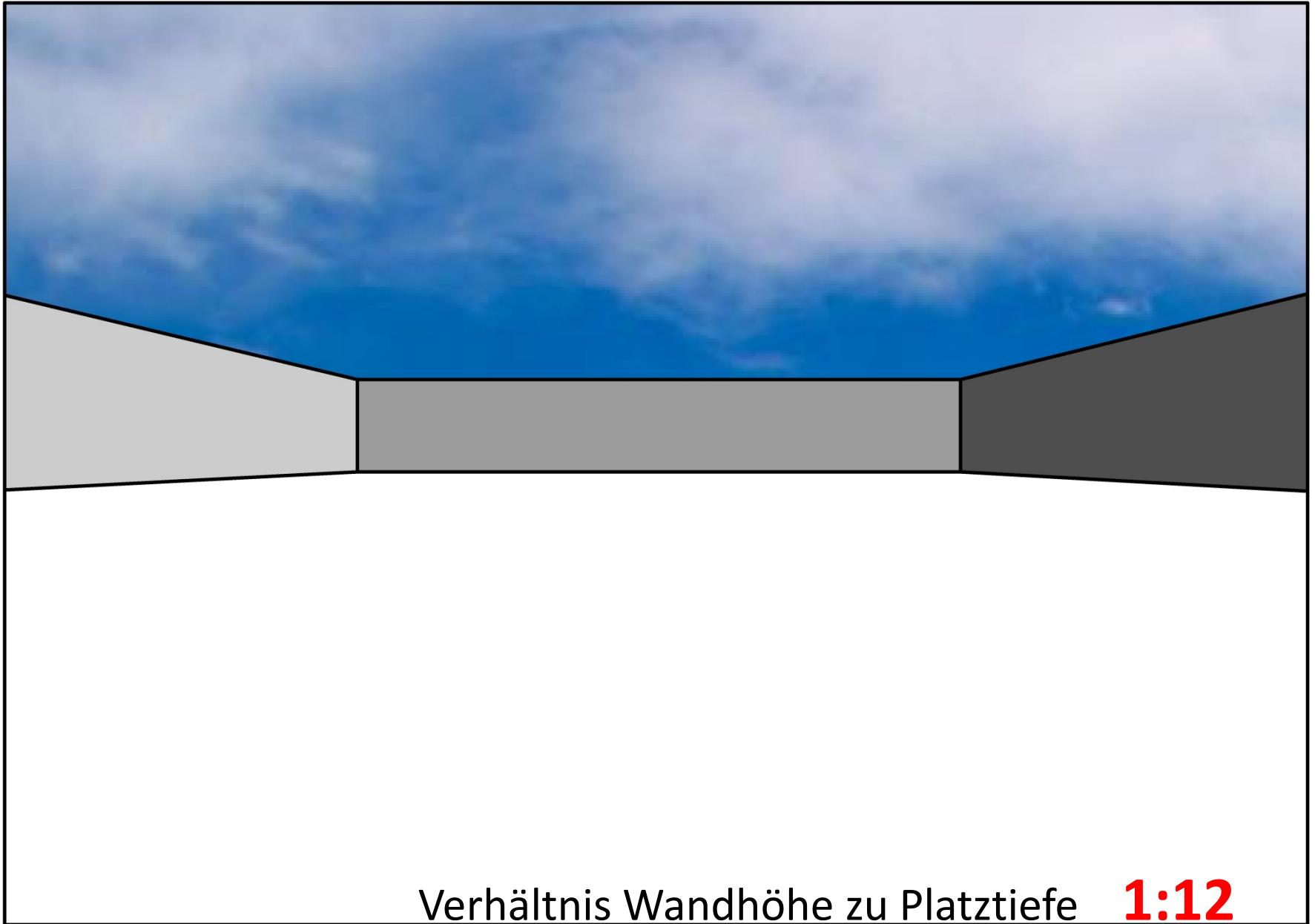
- z.T. fehlende Raumkanten
- starker Höhenversprung innerhalb der Raumkanten

Ergebnis:

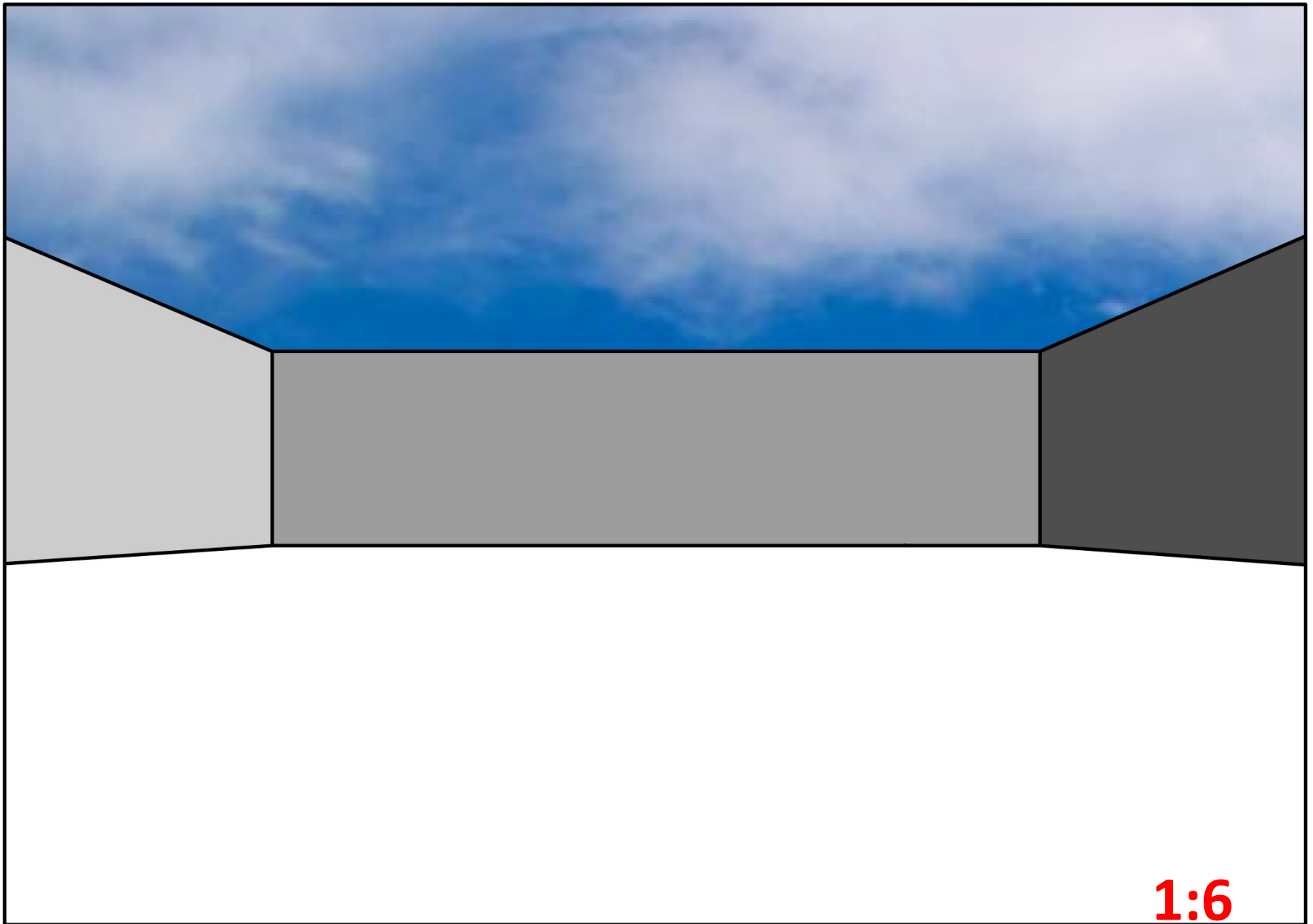
z.T. fehlende und höhenversetzte Raumkanten vermitteln dem Platz nur eine unzureichende Fassung

Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

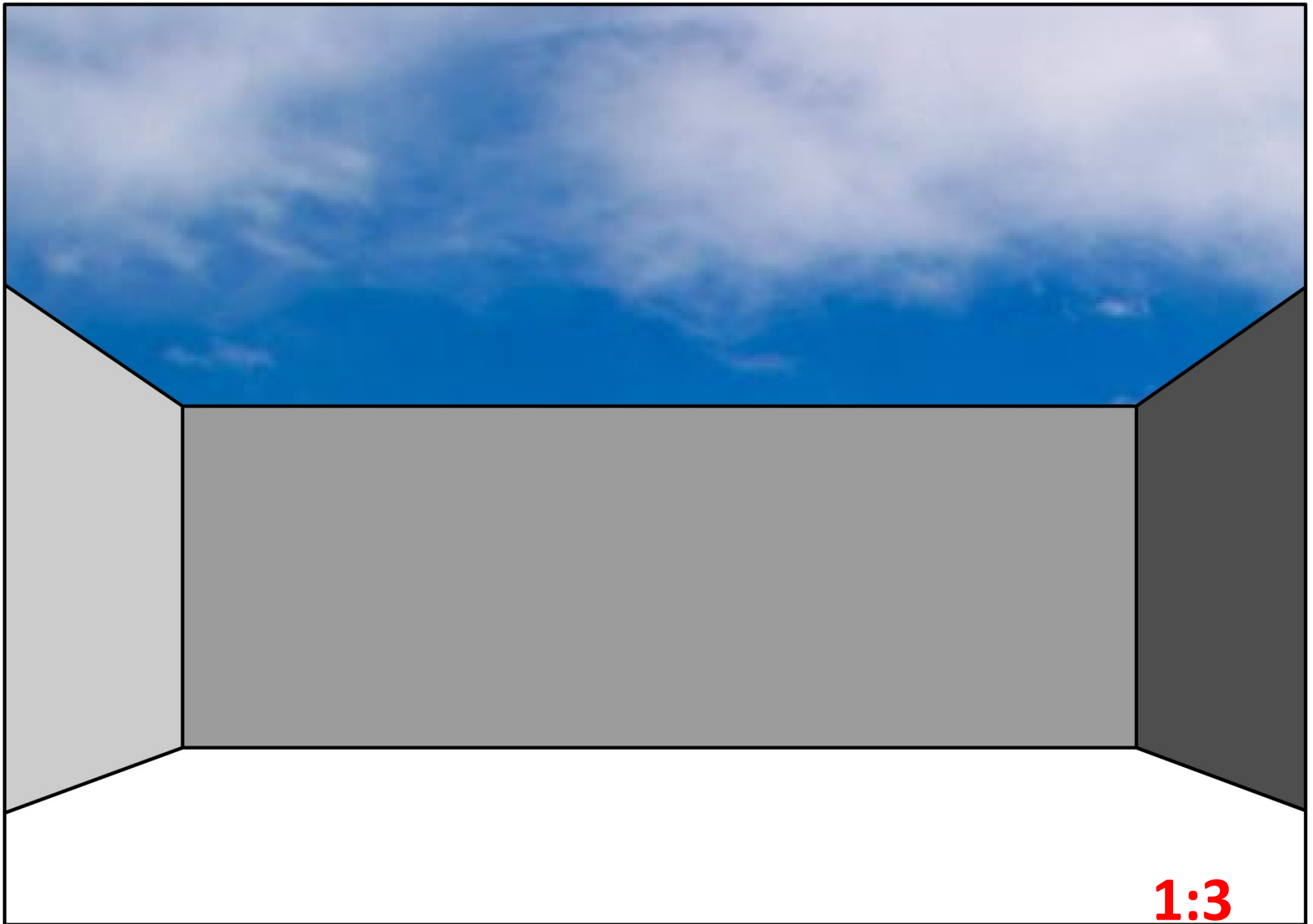
- Plattform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur



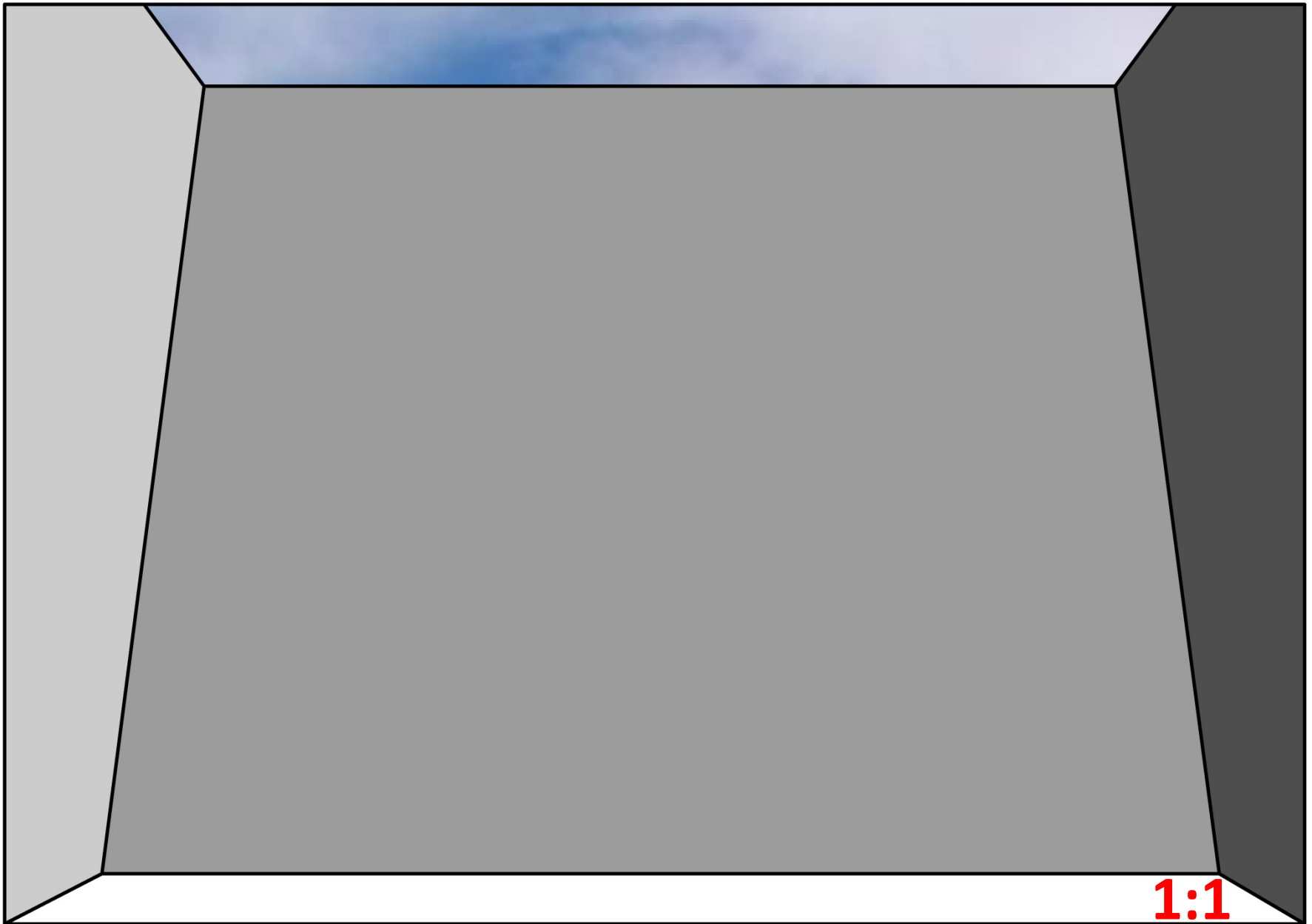
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



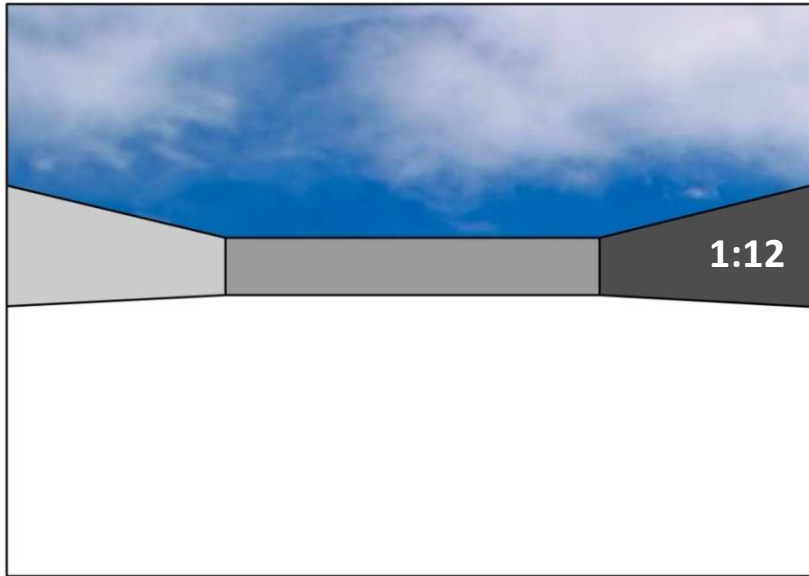
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



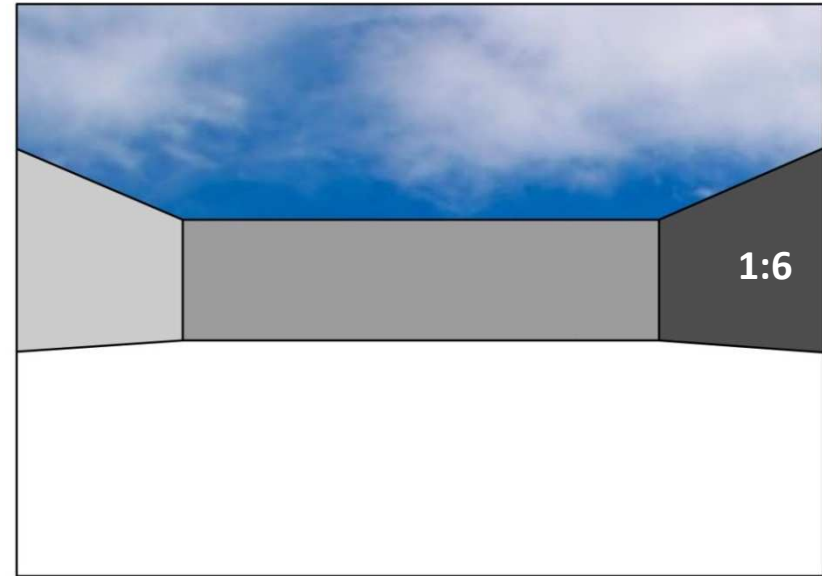
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



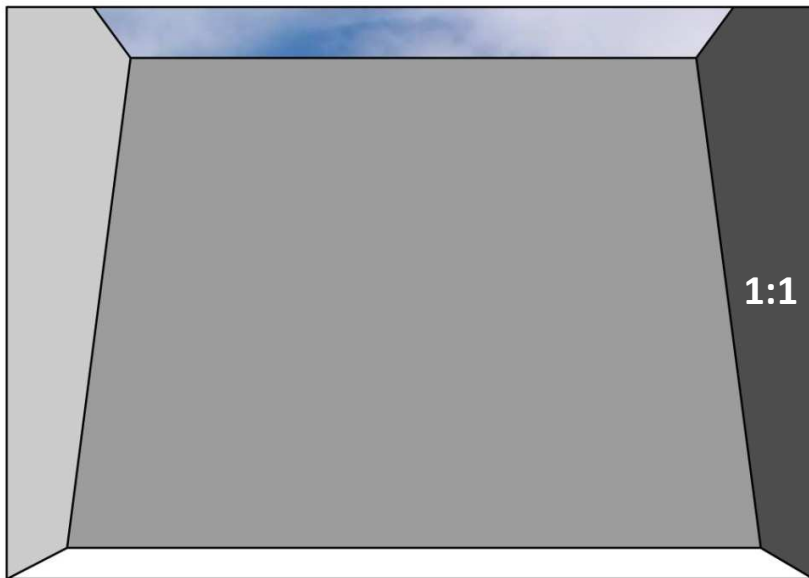
Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)



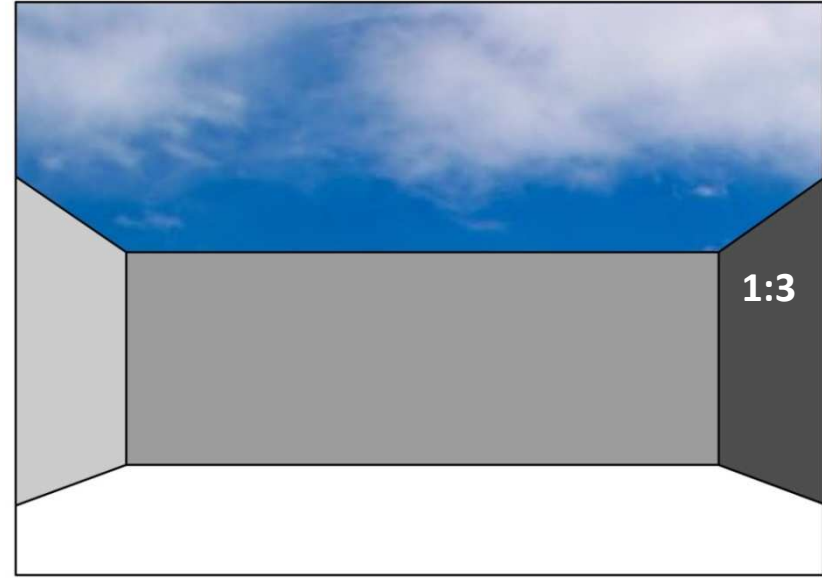
überdimensionierte Platzanlage



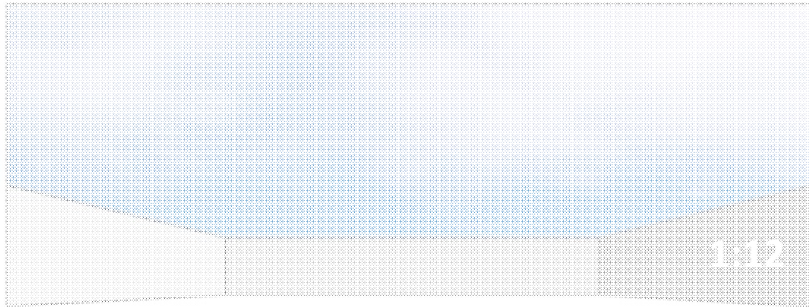
urbane Platzanlage



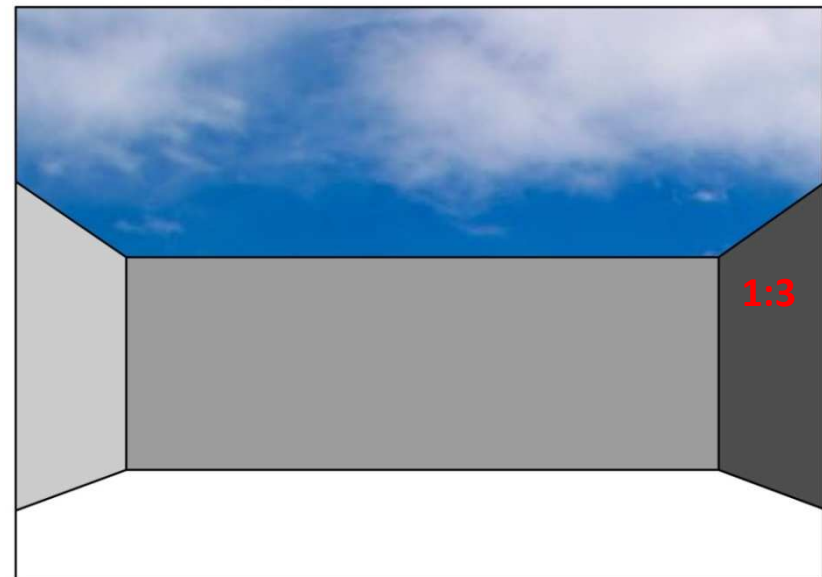
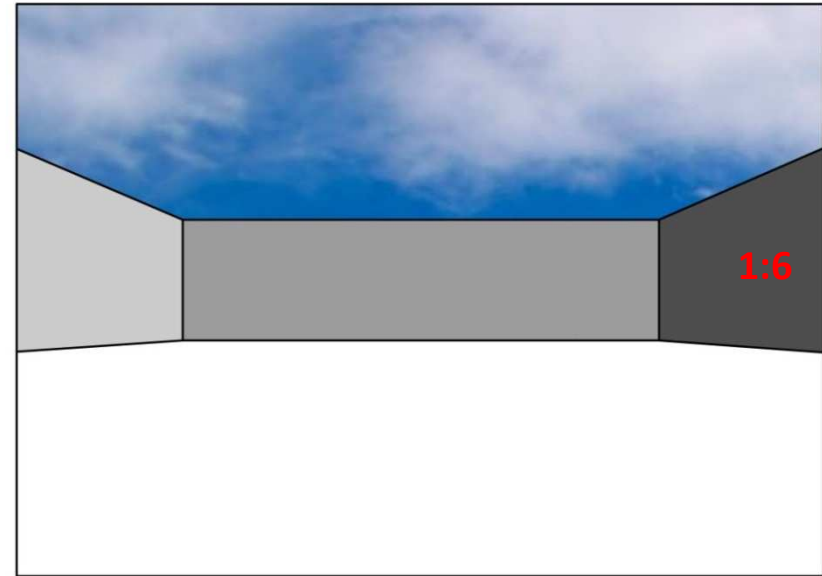
„Hinterhof“



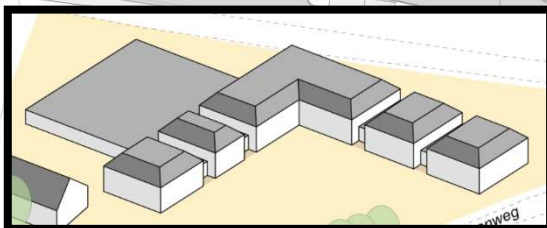
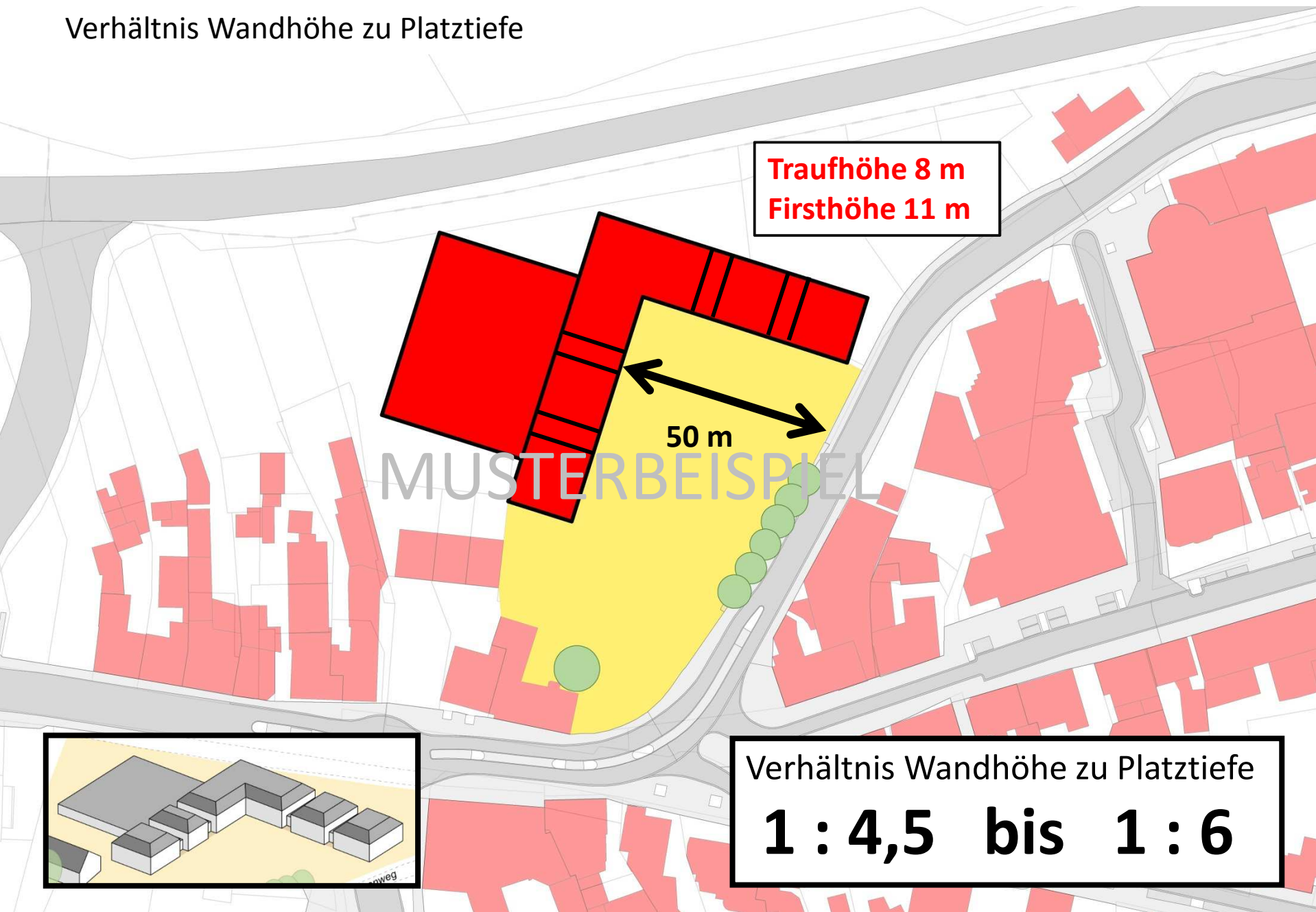
„intimer“ Stadtplatz



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



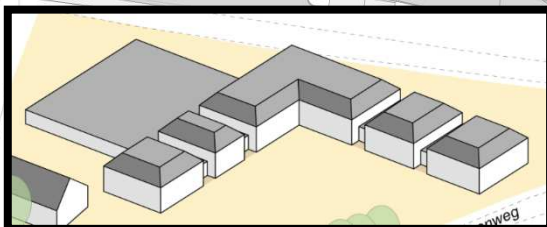
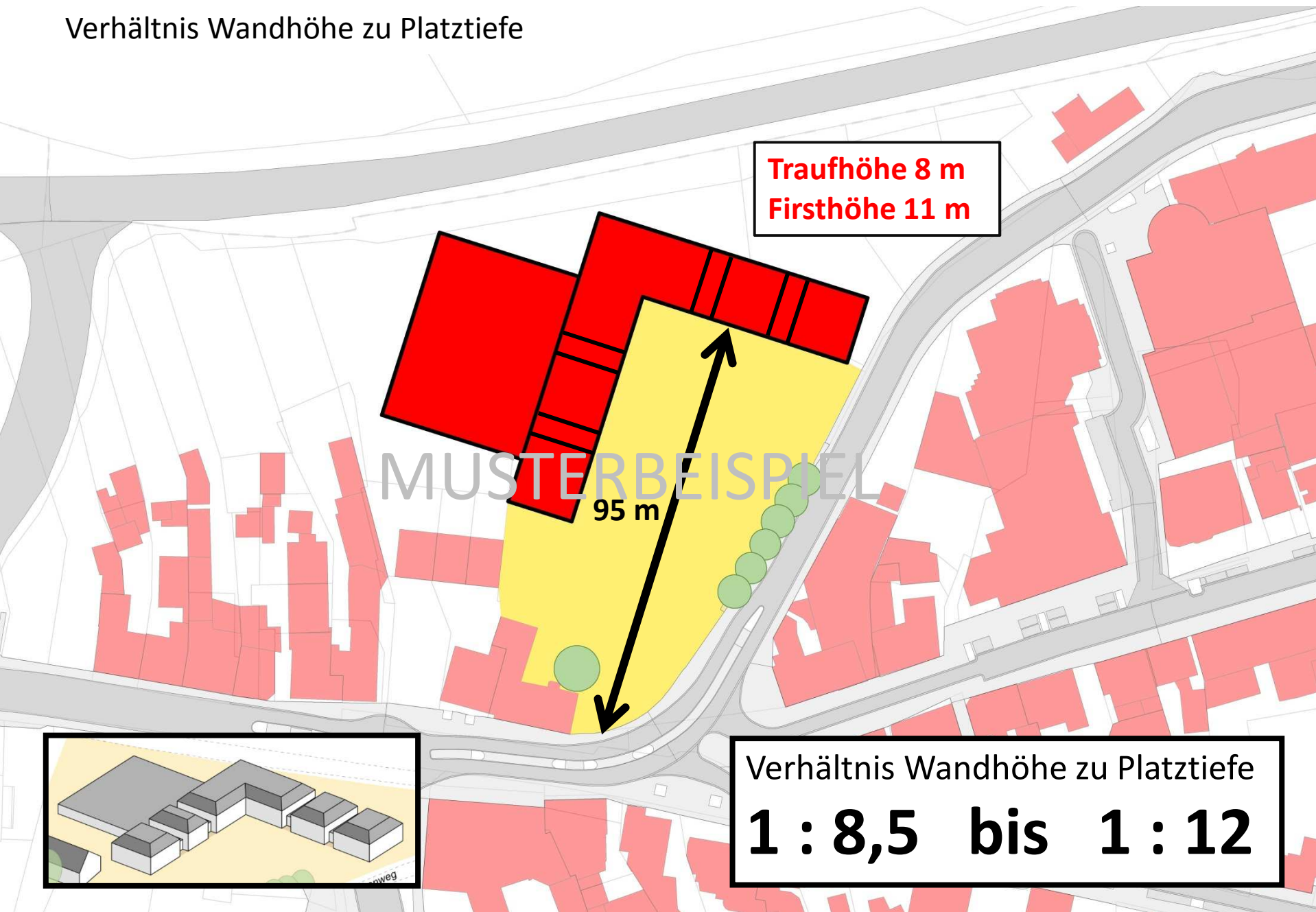
Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



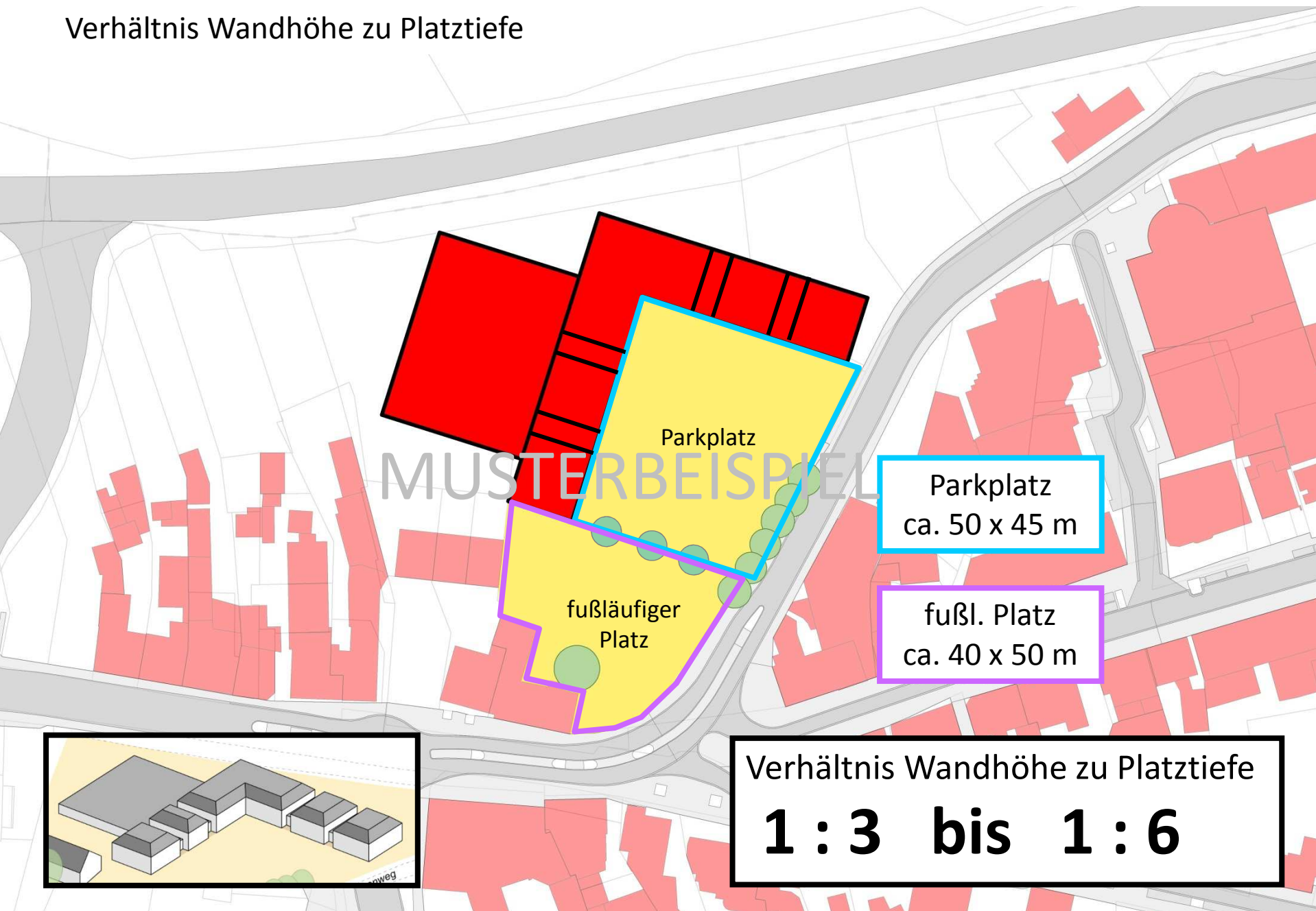
Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe

1 : 4,5 bis 1 : 6

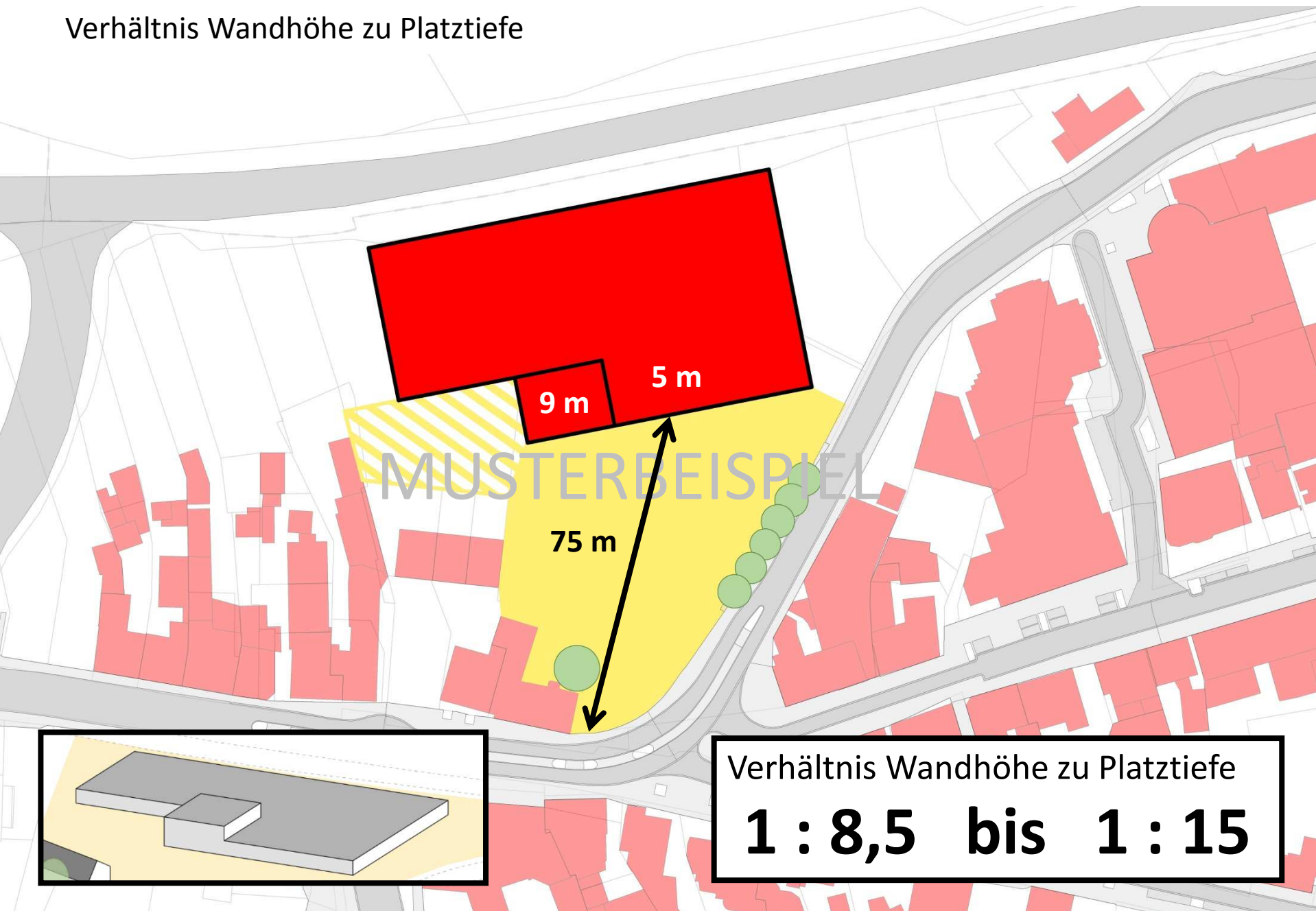
Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



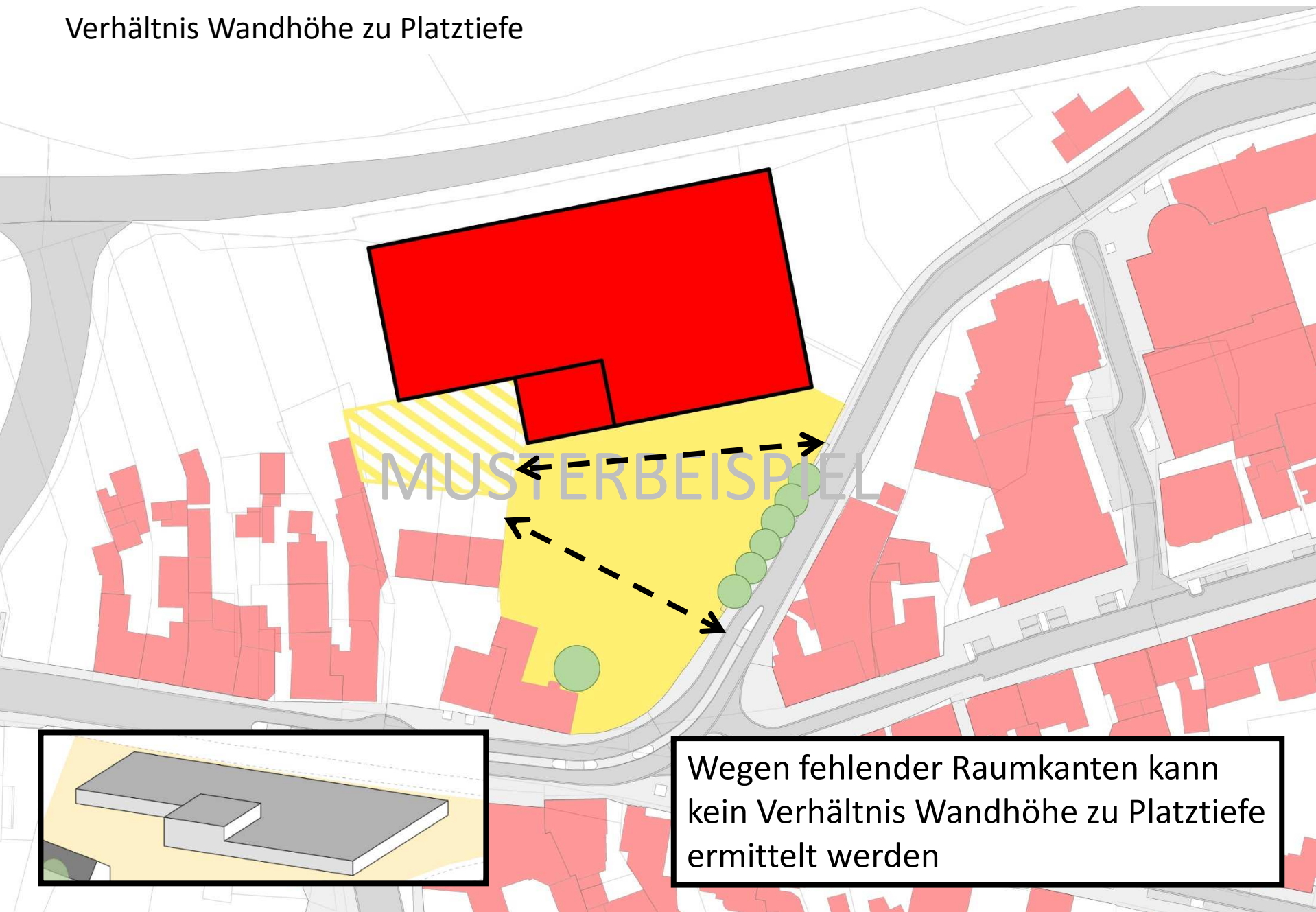
Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Verhältnis Wandhöhe zu Platztiefe



Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

- Plattform, 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

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

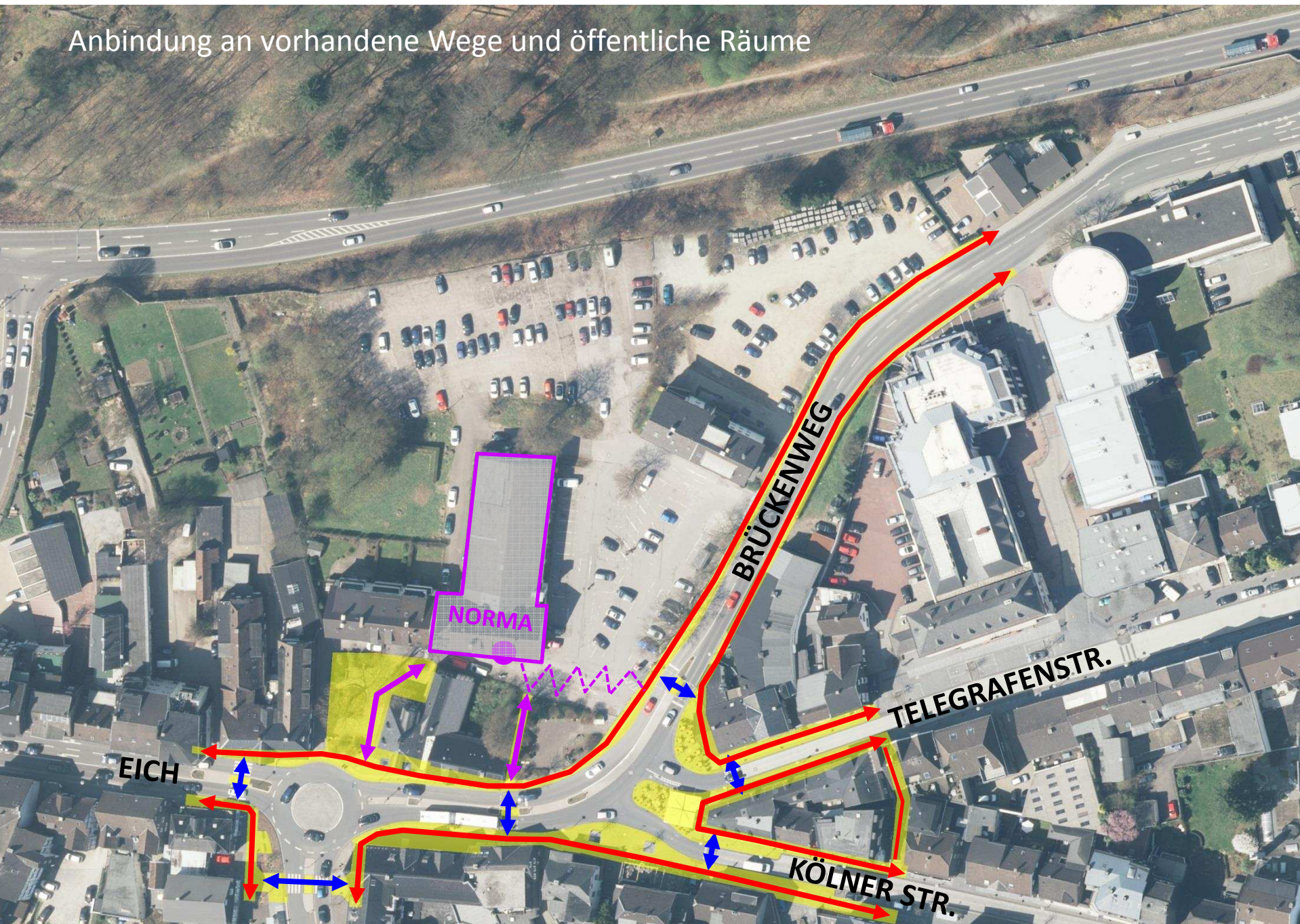
- in der Regel **durch Einfügung** in die Umgebung (s.o.)

Eine Integration ist ggfs. auch zu bejahen, 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

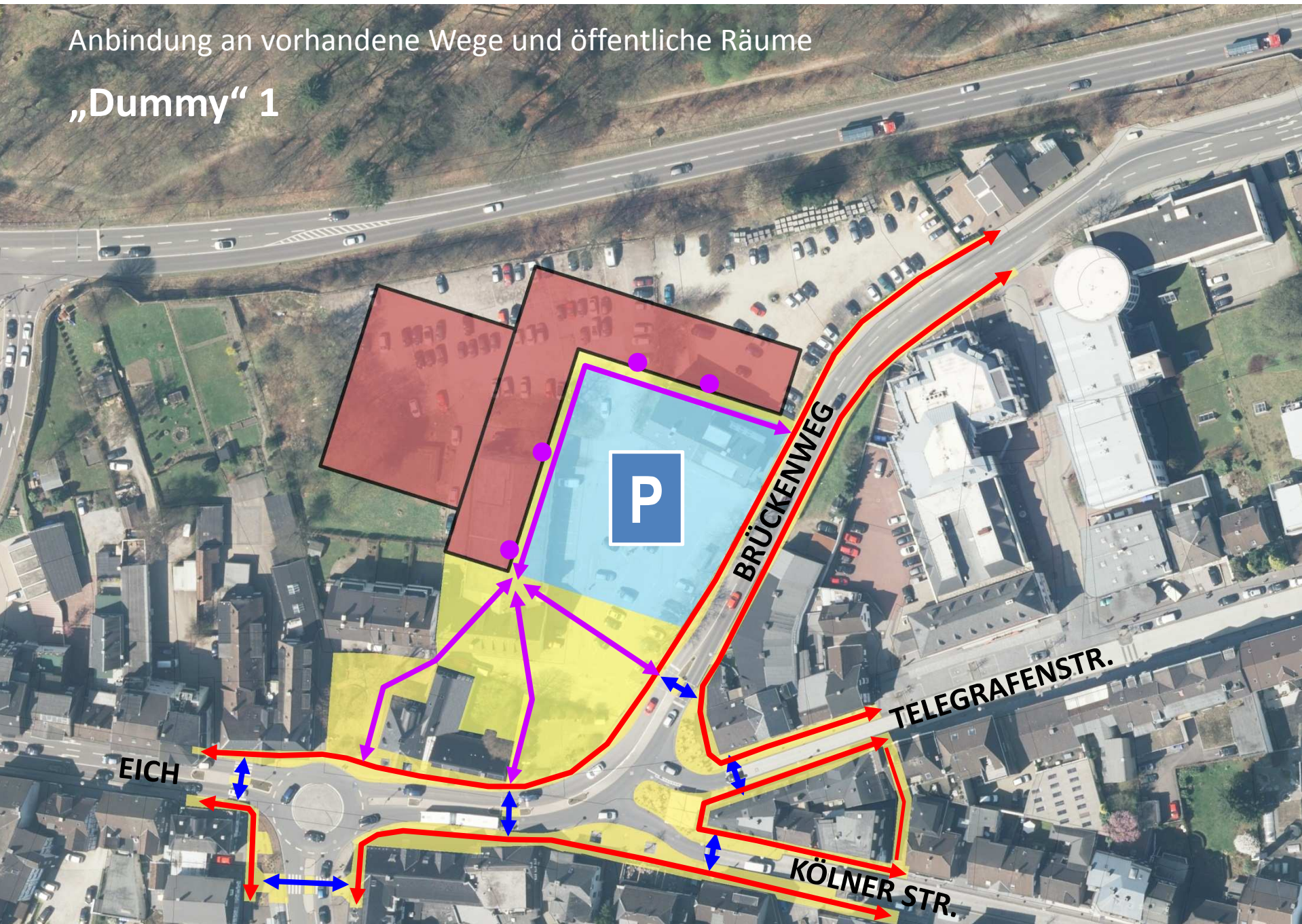
- Plattform, Raumkantenbildung (Platzrandbebauung) und Maßstäblichkeit (Verhältnis Platzgröße zu Gebäudehöhen und -kubaturen)
- Integration in vorhandene städtebauliche Strukturen
- Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume
- Qualität der Architektur

Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume

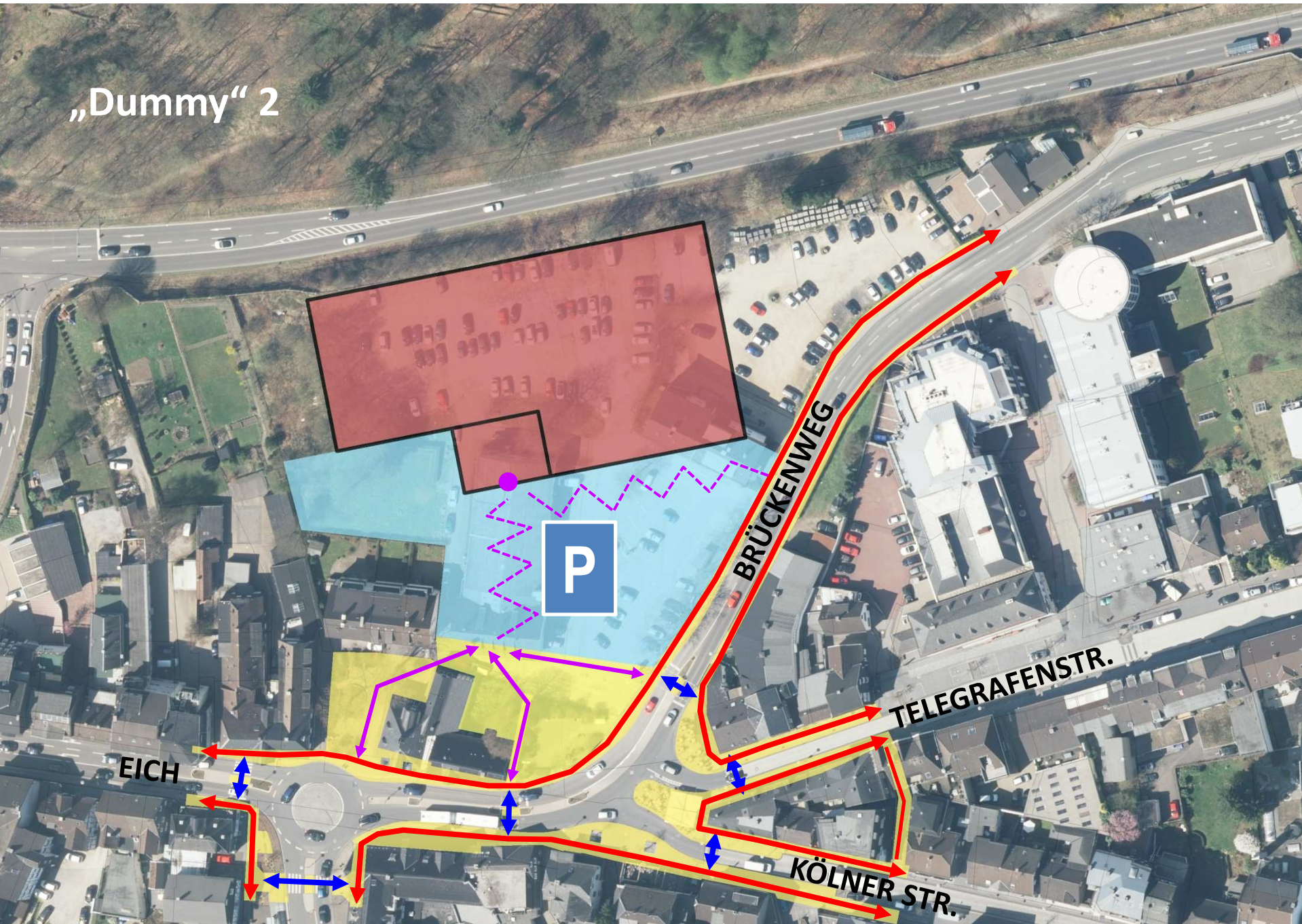


Anbindung an vorhandene Wege und öffentliche Räume

„Dummy“ 1



„Dummy“ 2



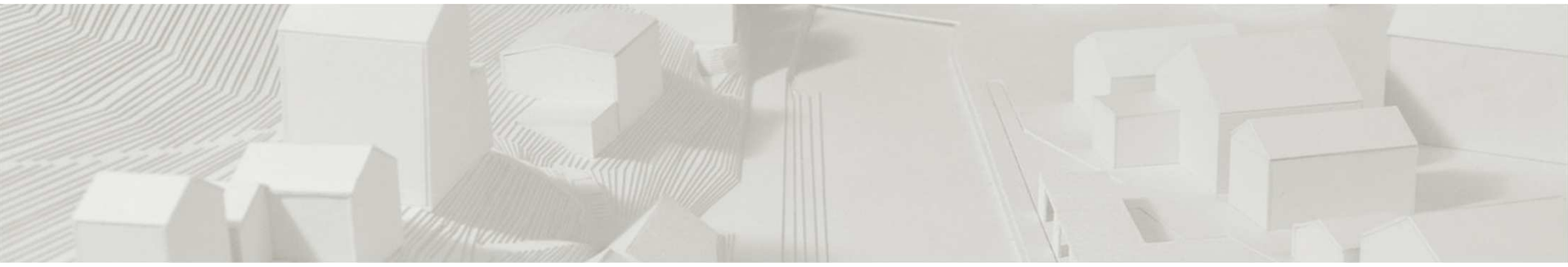
Bewertung des Konzeptes in Hinblick auf städtebauliche Aspekte

- Plattform, 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

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.



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 Nutzungskonzeption 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

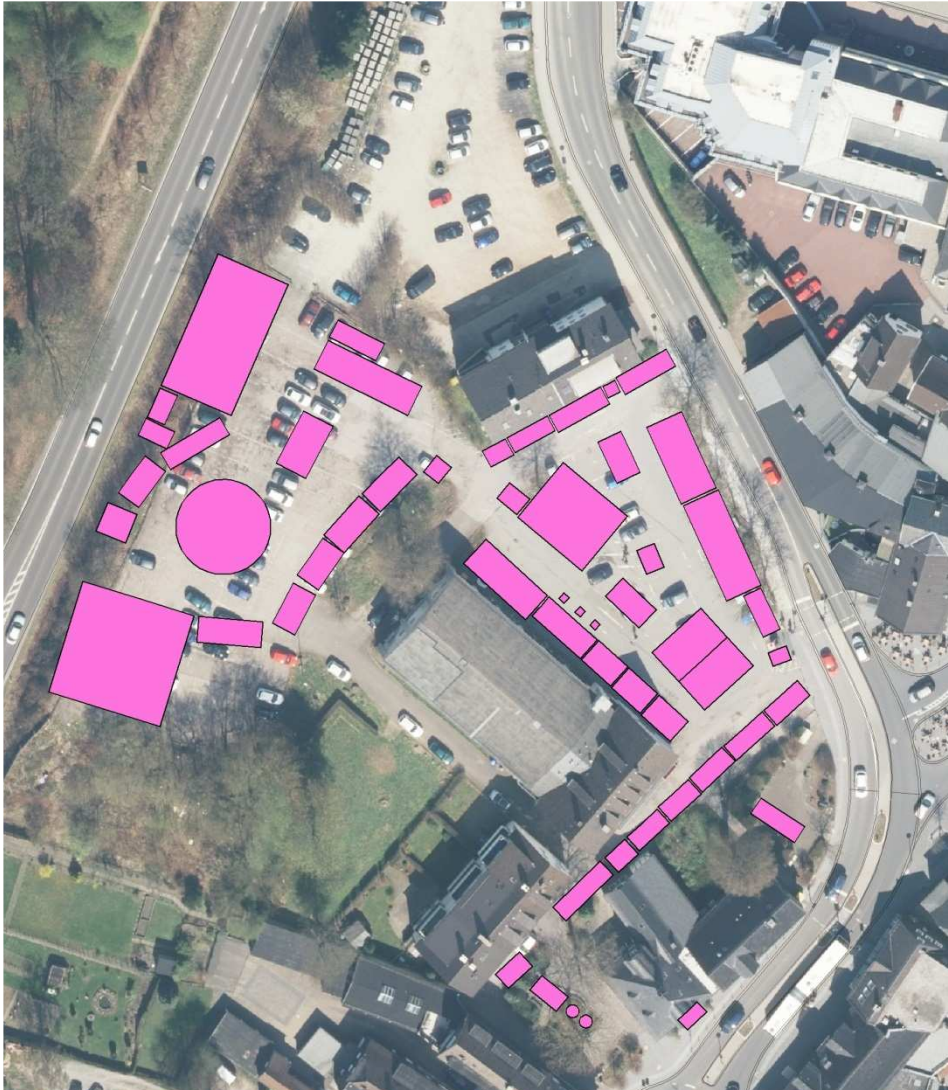
- Platzgröße* und -zuschnitt

Ziel:

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

** Vorgabe : Platzgröße Kirmes mind. 4.000 qm*

Kirmes heute





Besucher werden durch **Rundgang**
an allen Fahrgeschäften und Kirmes-
ständen entlanggeführt



vorrangige Nutzergruppen:

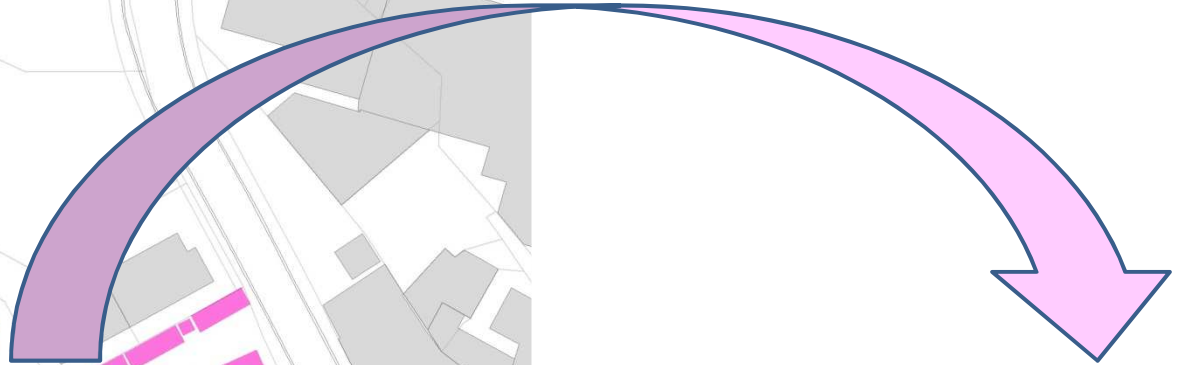
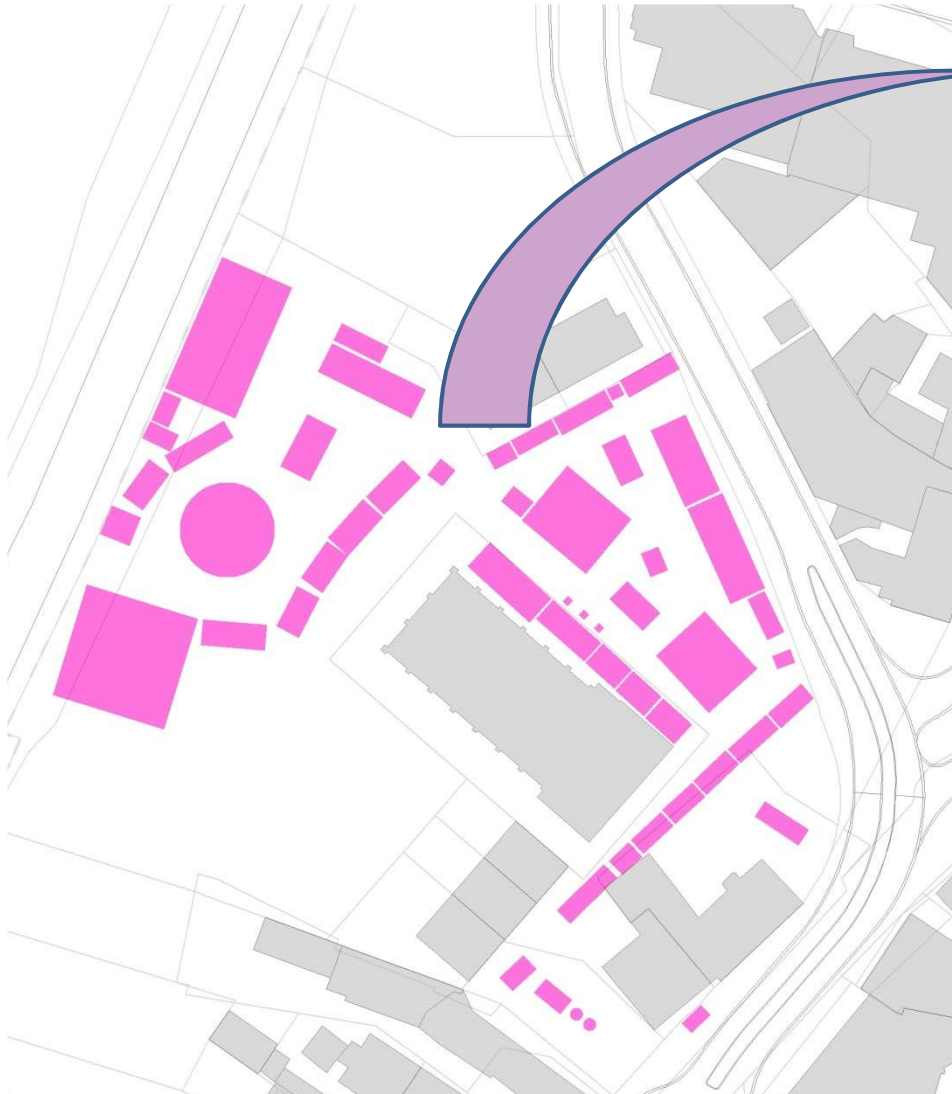
Jugendliche zwischen 10 und 15

Kinder bis 10 Jahre

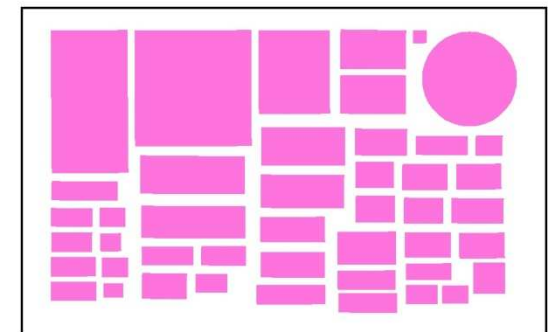
Erwachsene (Bierausschank)

Jugendliche ab 16 Jahren:
Angebot Schwanenplatz

Kirmes heute

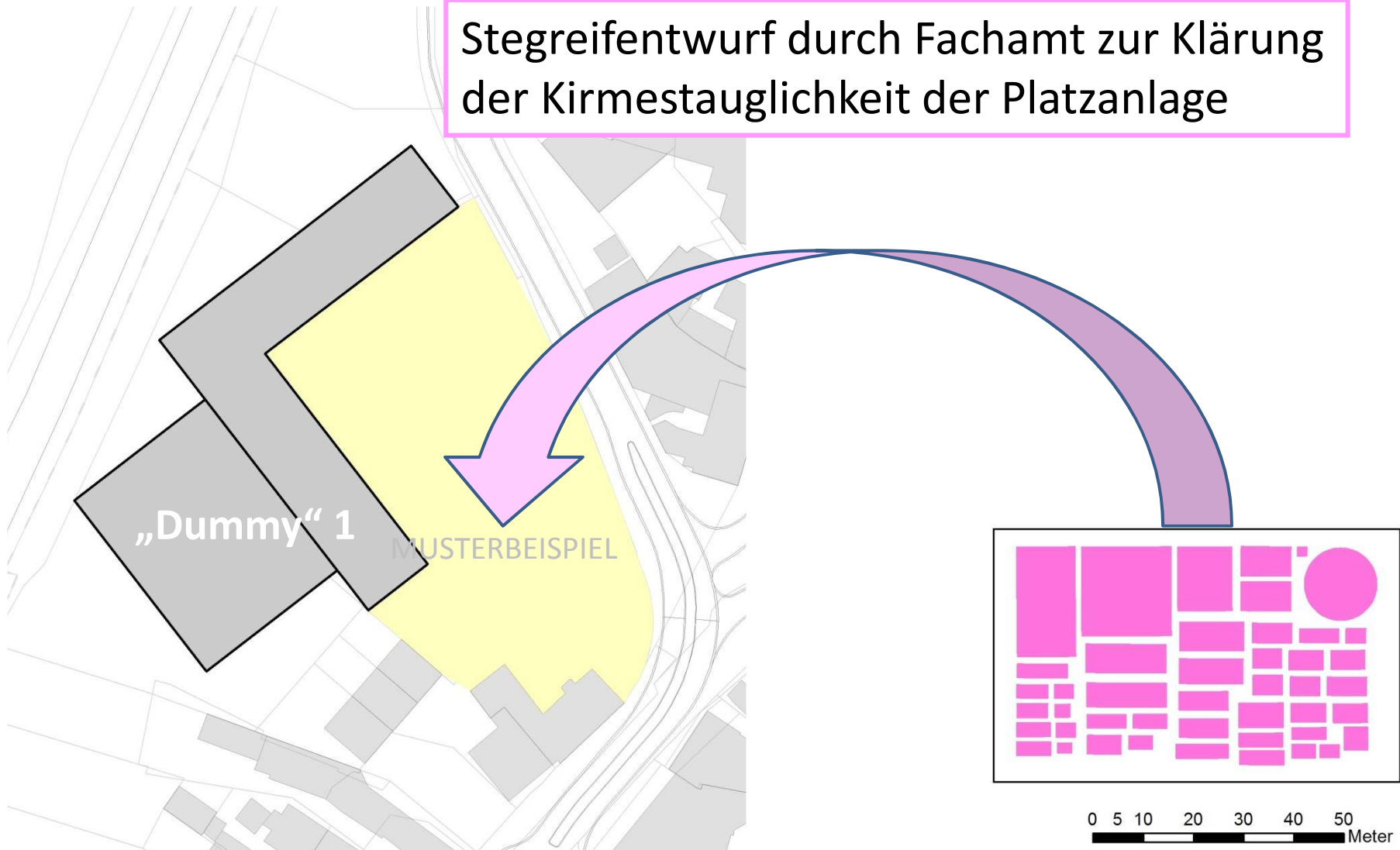


Alle Fahrgeschäfte und
Kirmesstände kompakt
zusammengefasst:

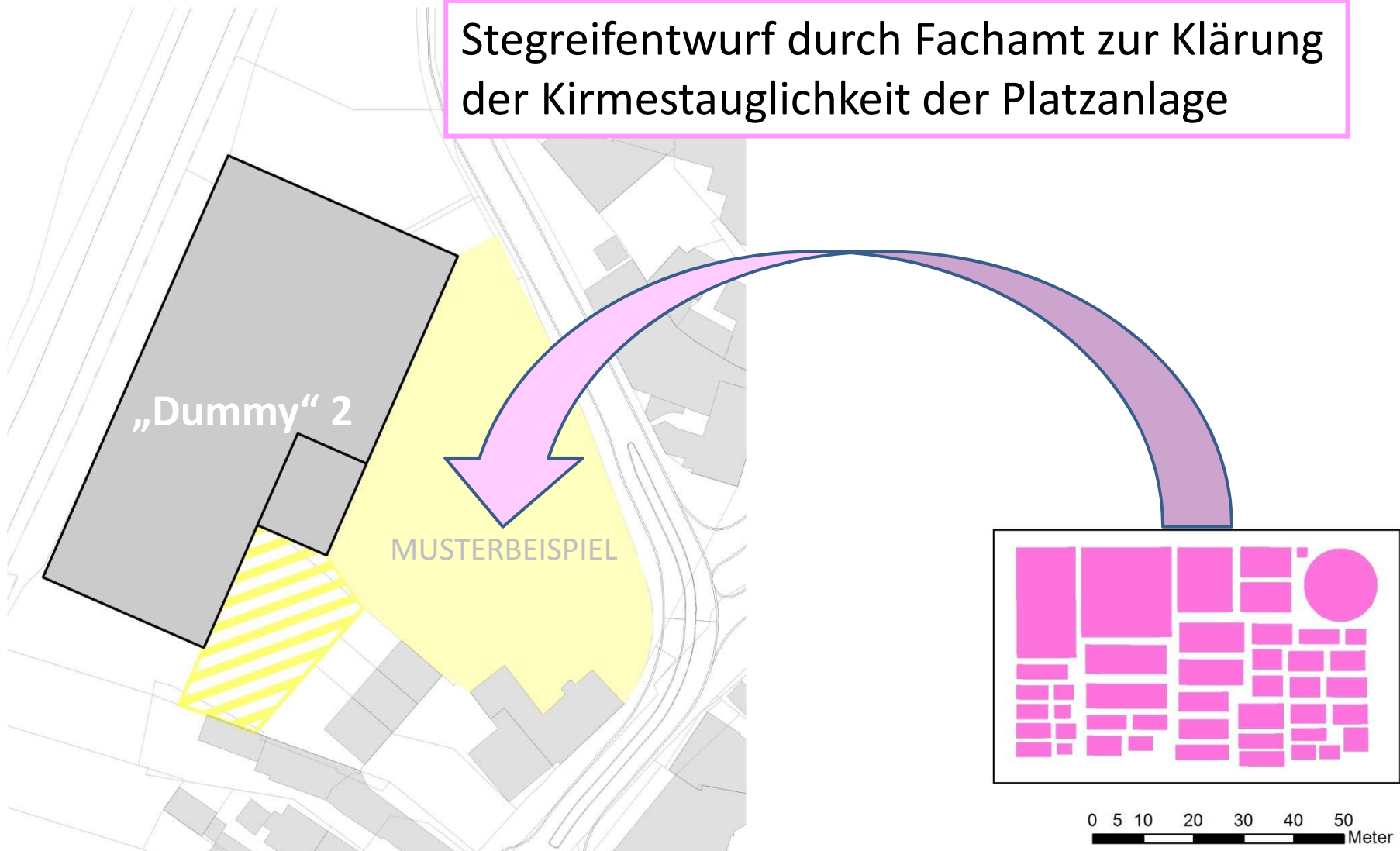


0 5 10 20 30 40 50
Meter

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

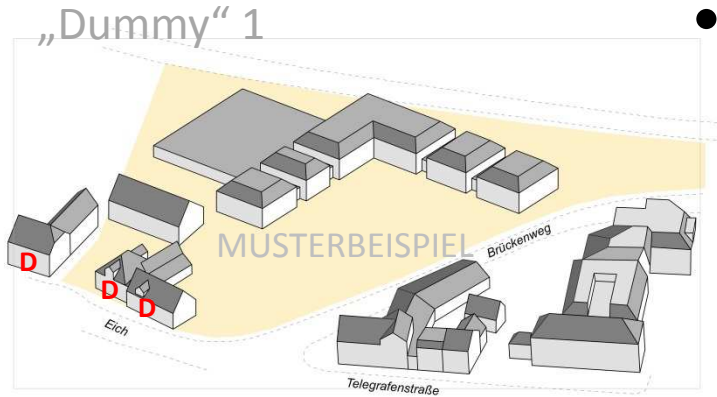
- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- Belebung der straßenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

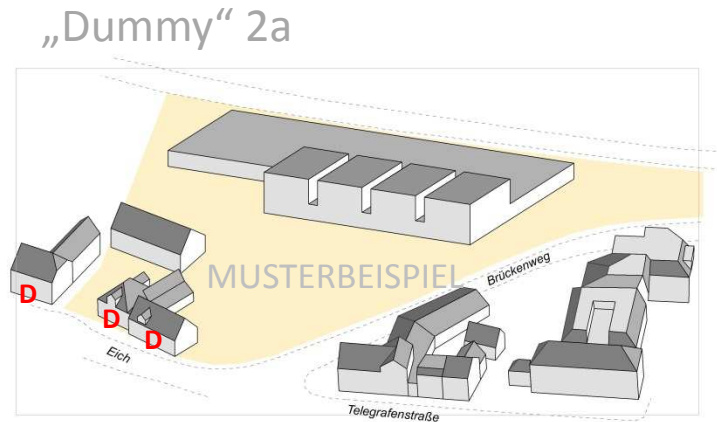
- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- Erhaltung kleinteiliger Strukturen
- Belebung der straßenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

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-Fluchtlinien geschehen. Hierdurch werden räumliche Bezüge geschaffen.



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

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege

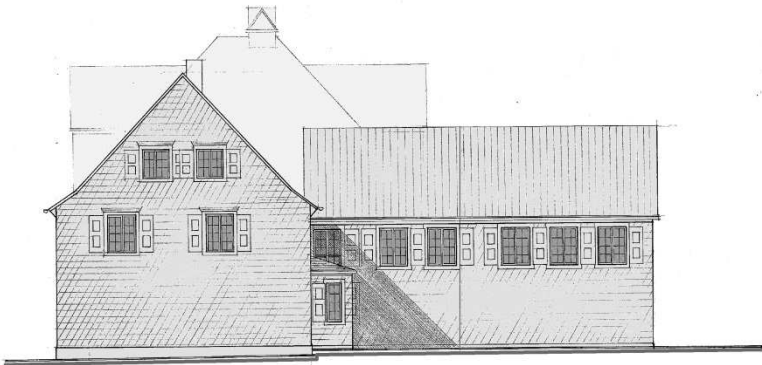
- Räumliche Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Eich 6/8 (Bürgerhäuser)
- **Erhaltung kleinteiliger Strukturen**
- Belebung der straßenabgewandten Seite (Rückseite) der Bürgerhäuser
- Dimensionales Verhältnis der neuen Platzanlage zu den Denkmälern

Erhaltung kleinteiliger Strukturen (in Denkmalnähe)

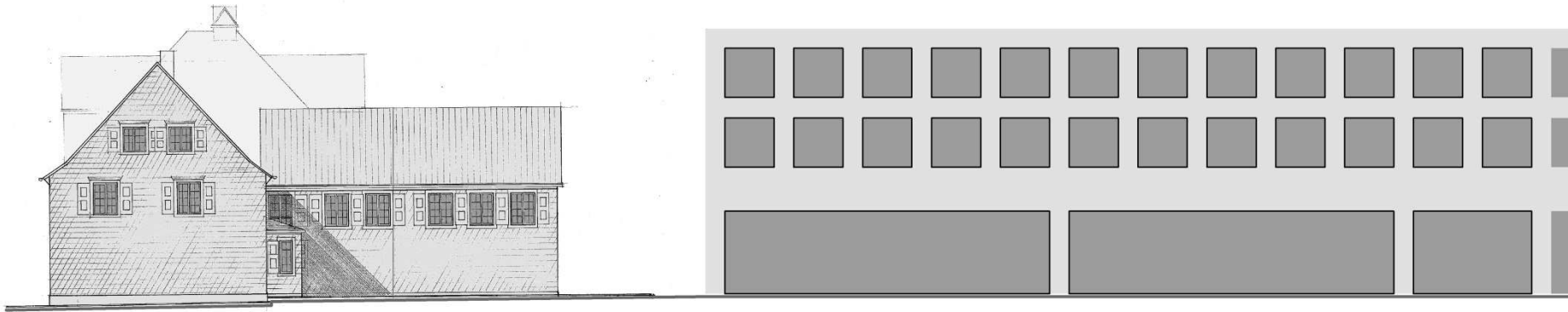
Die im unmittelbaren Bereich der Denkmale Eich 6/8 bestehende kleinteilige Baustruktur sollte aus Sicht der Denkmalpflege erhalten bleiben.

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

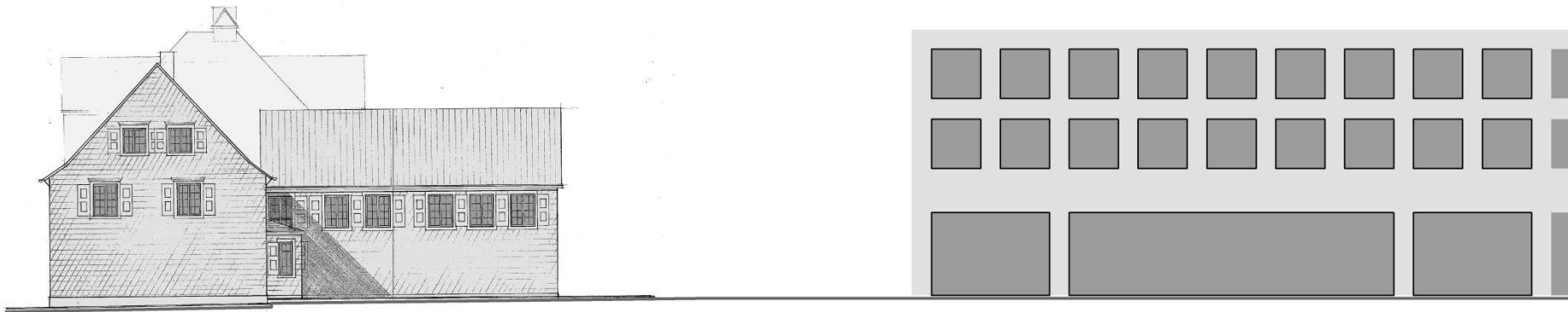
Ansicht der Bürgerhäuser Eich 6/8 aus Richtung Brückenweg



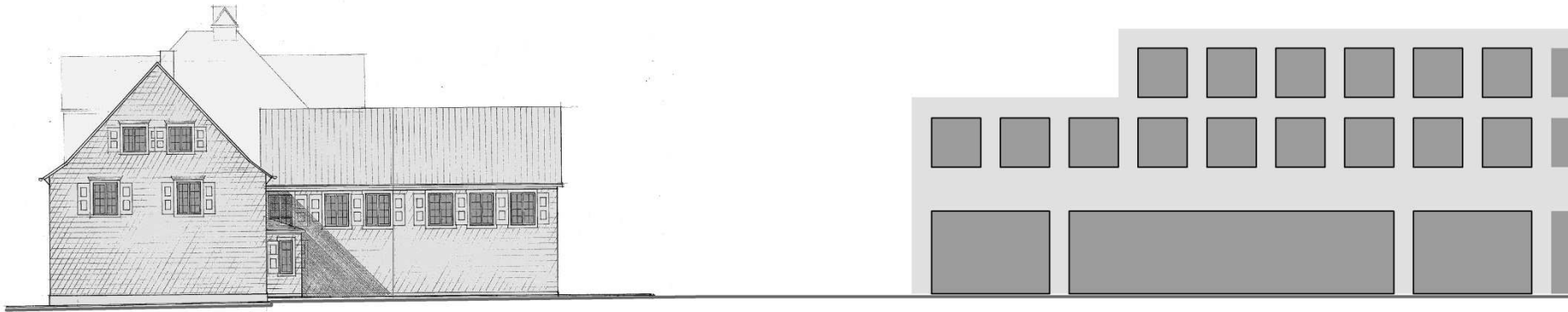
Neubau mit zu massivem Baukörper, zu nah am Denkmal Eich 6/8



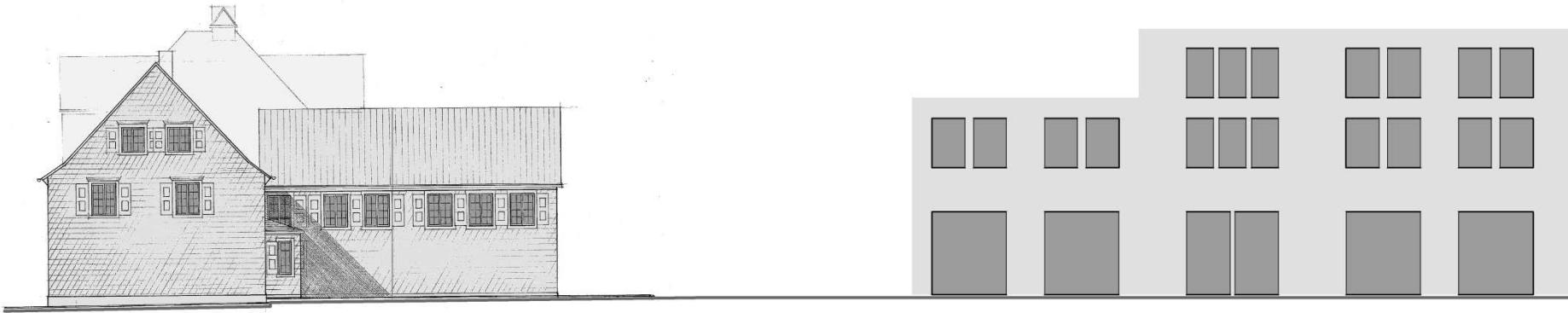
Baukörper etwas abgerückt, aber immer noch zu massig wirkend



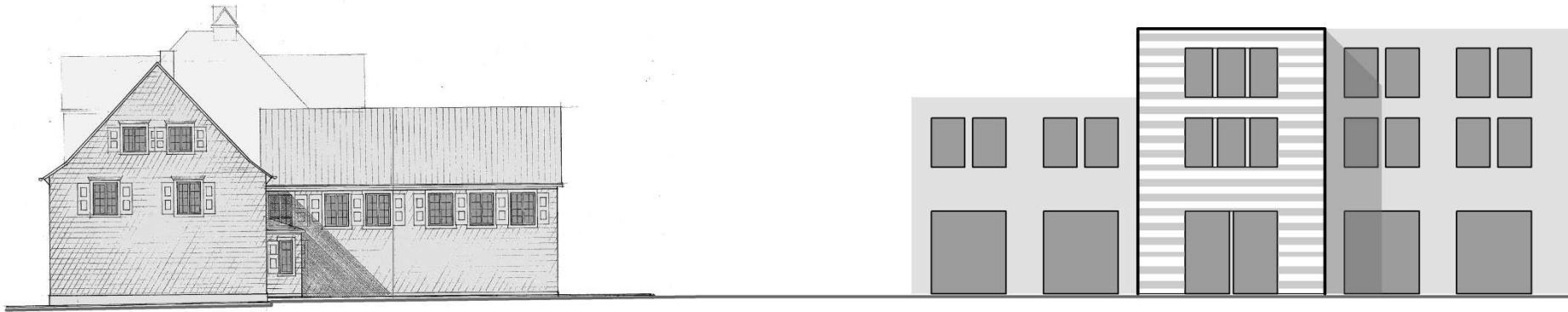
durch Höhenversatz etwas bessere Anpassung an Baudenkmal



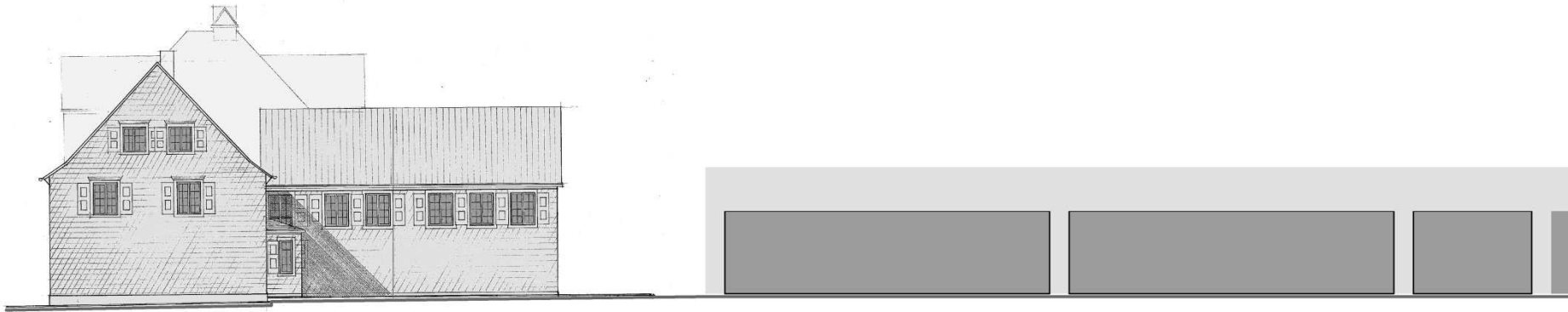
Verbesserung durch vertikale Gliederung der Fassade (Fenster)



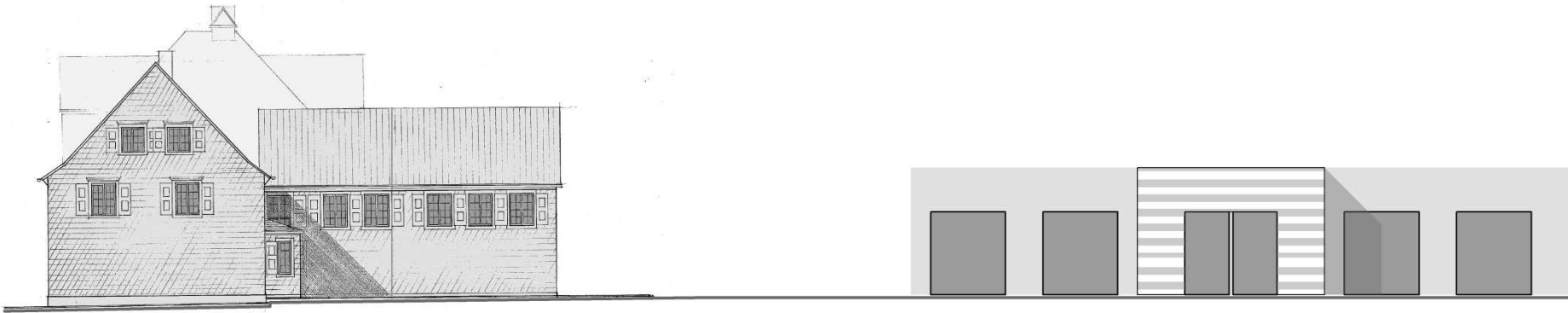
kleinteilige Wirkung durch weitere vertikale Gliederungselemente



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



... 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



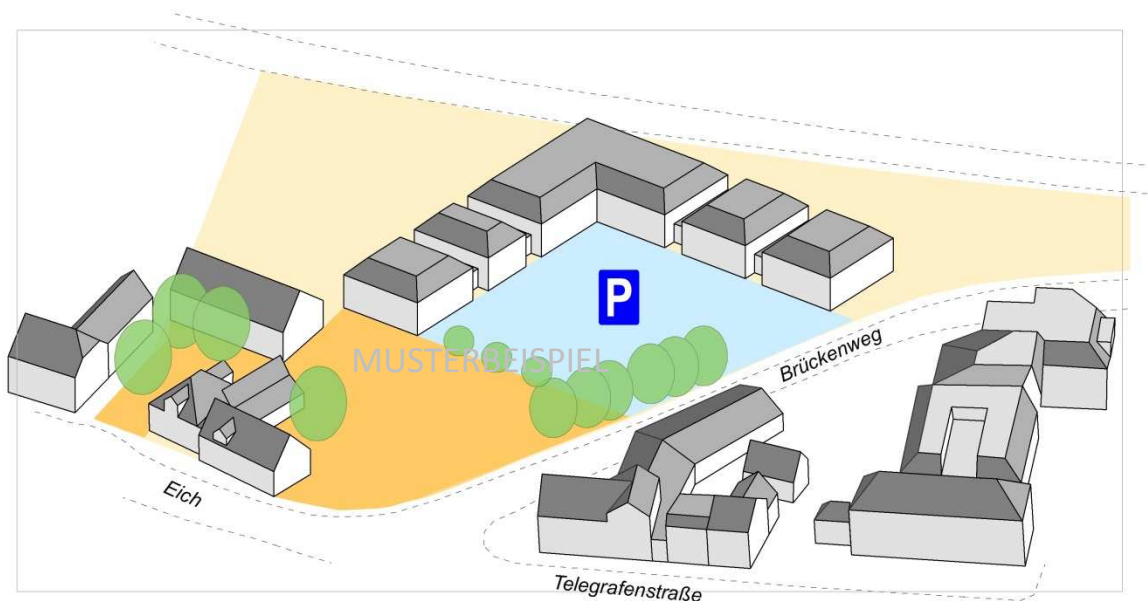
- Fortführung einer Fußgängerführung um das Denkmal herum
- Verzicht auf an des Denkmal heranrückende Stellplätze

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

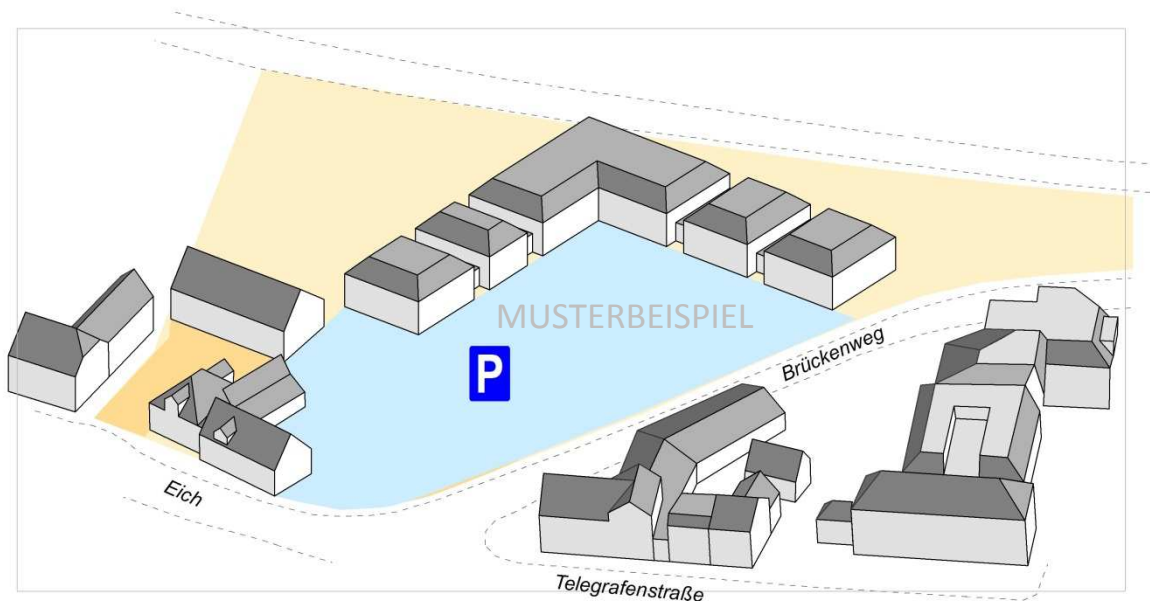
Den Bürgerhäusern sollte sich - wie dies bereits im Westen der Fall ist - eine öffentliche Platzanlage in angemessener Ausdehnung anschließen, um die Wirkung der Baudenkmäler räumlich zu unterstützen.



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

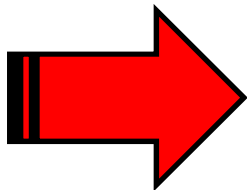
Die notwendigen Stellplätze können überschlägig nach der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) ermittelt werden.

(Richtzahlen für den Stellplatzbedarf)

Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

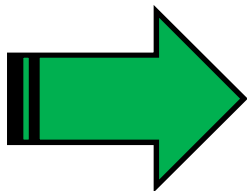
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v.H.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30–50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10–30 m ² Verkaufsnutzfläche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



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

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

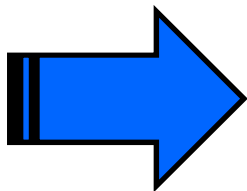
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besu- cher in v.H.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30–50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10–30 m ² Verkaufsnutzfläche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



großflächige Märkte:
1 Stpl. / 20 qm Verkaufsnutzfläche

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

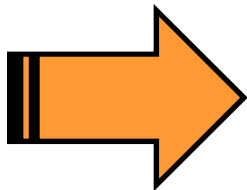
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v.H.
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30–40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen 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 Besucher in v.H.
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	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

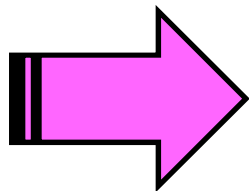


Praxen:

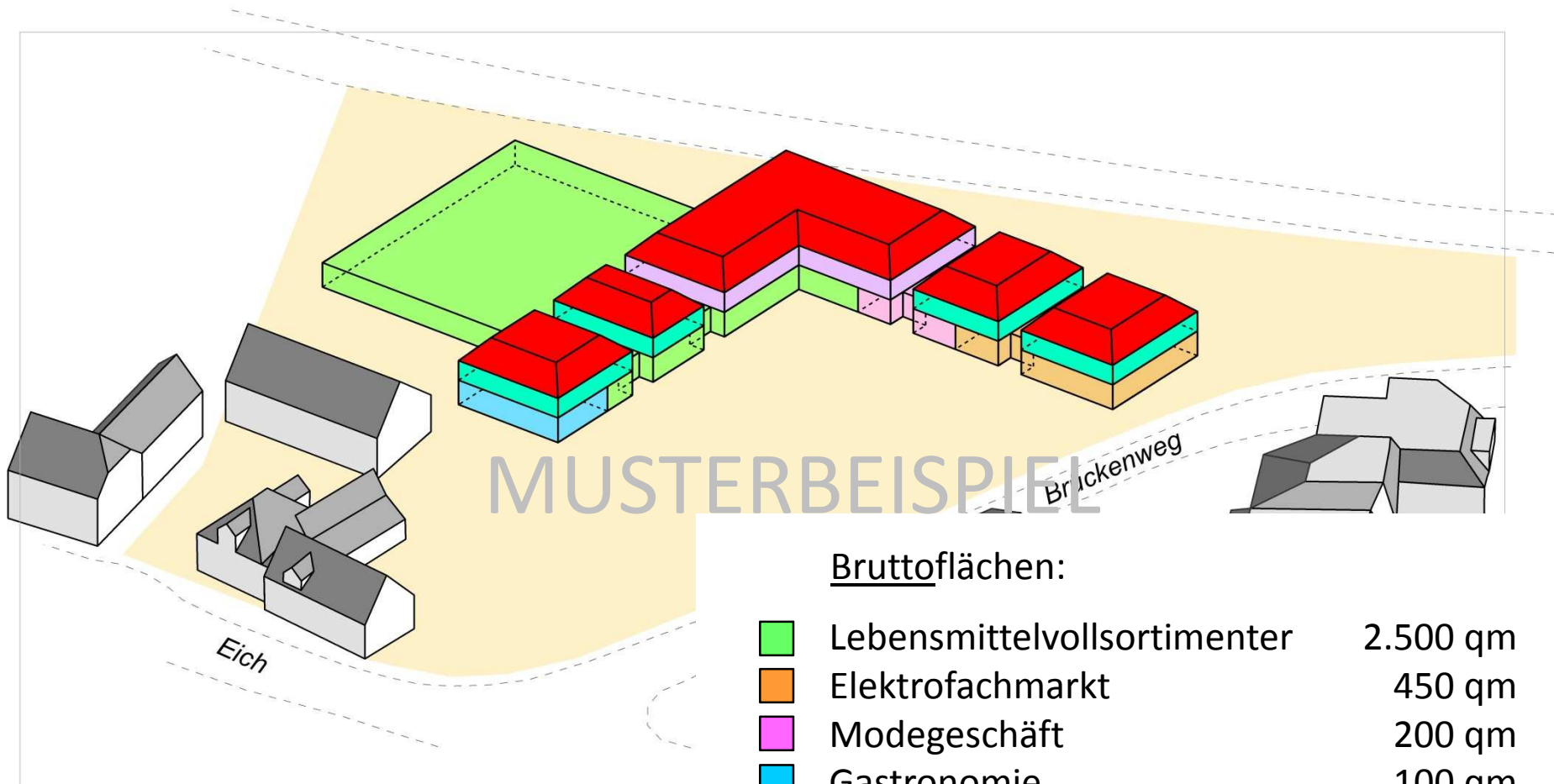
1 Stpl. / 25 qm Nutzfläche

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf








Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher 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 Behinderungen	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:

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

großflächiger Einzelhandel (> 700 qm VK)

▶ Bruttofläche gesamt (digital ermittelt)	qm	2.500
▶ Verkaufsfläche geschätzt (=Bruttofläche <u>abzgl. 25%</u>)	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 <u>abzgl. 20%</u>)	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 <u>abzgl. 10%</u>)	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 <u>abzgl. 10%</u>)	qm	540
► notwendig: 1 Stpl. pro 25 qm Nutzfläche***)	qm	25
► notwendige Stpl. Arztpraxen	St.	22

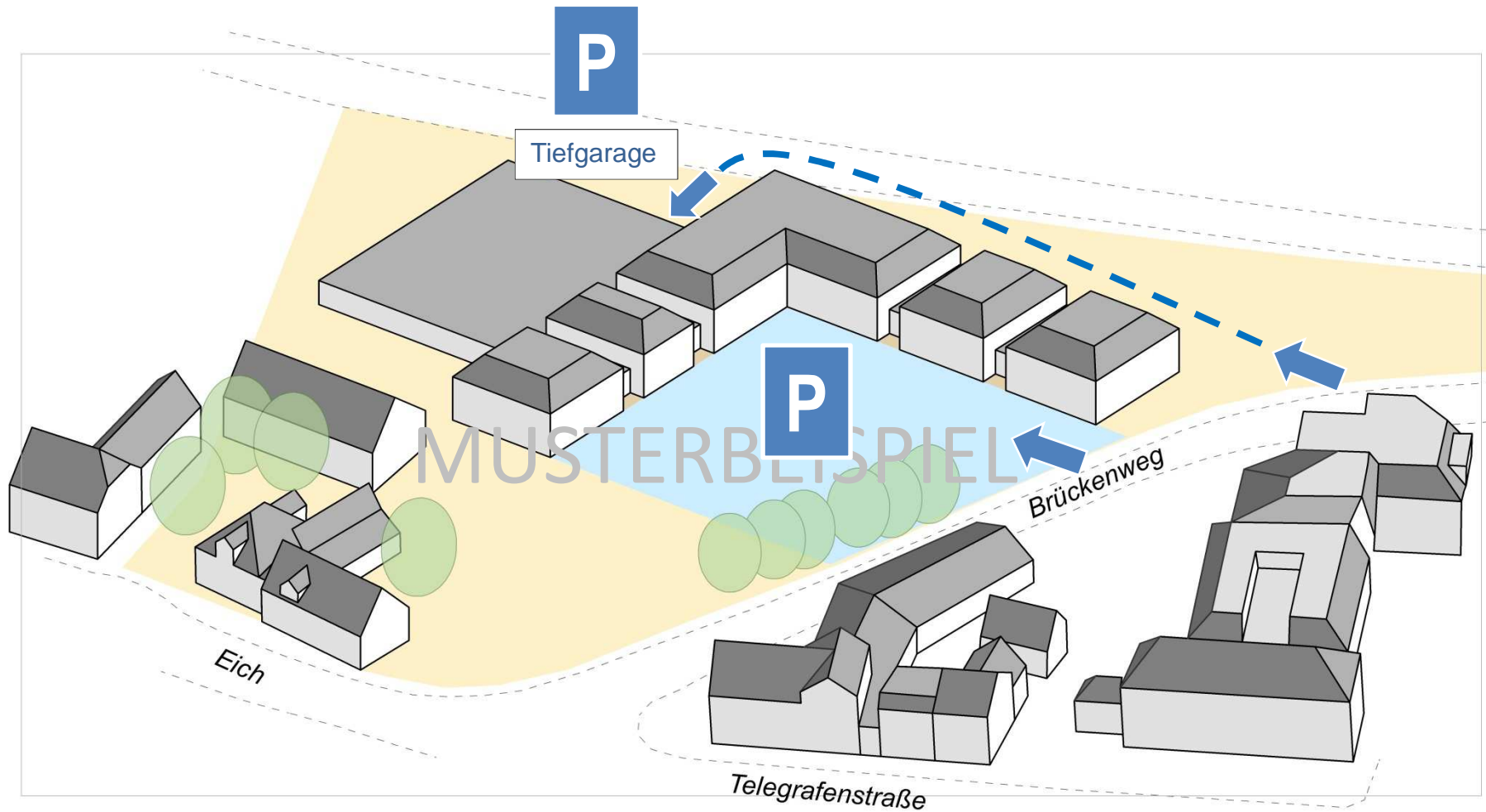
Zwischensumme notw. Stellplätze

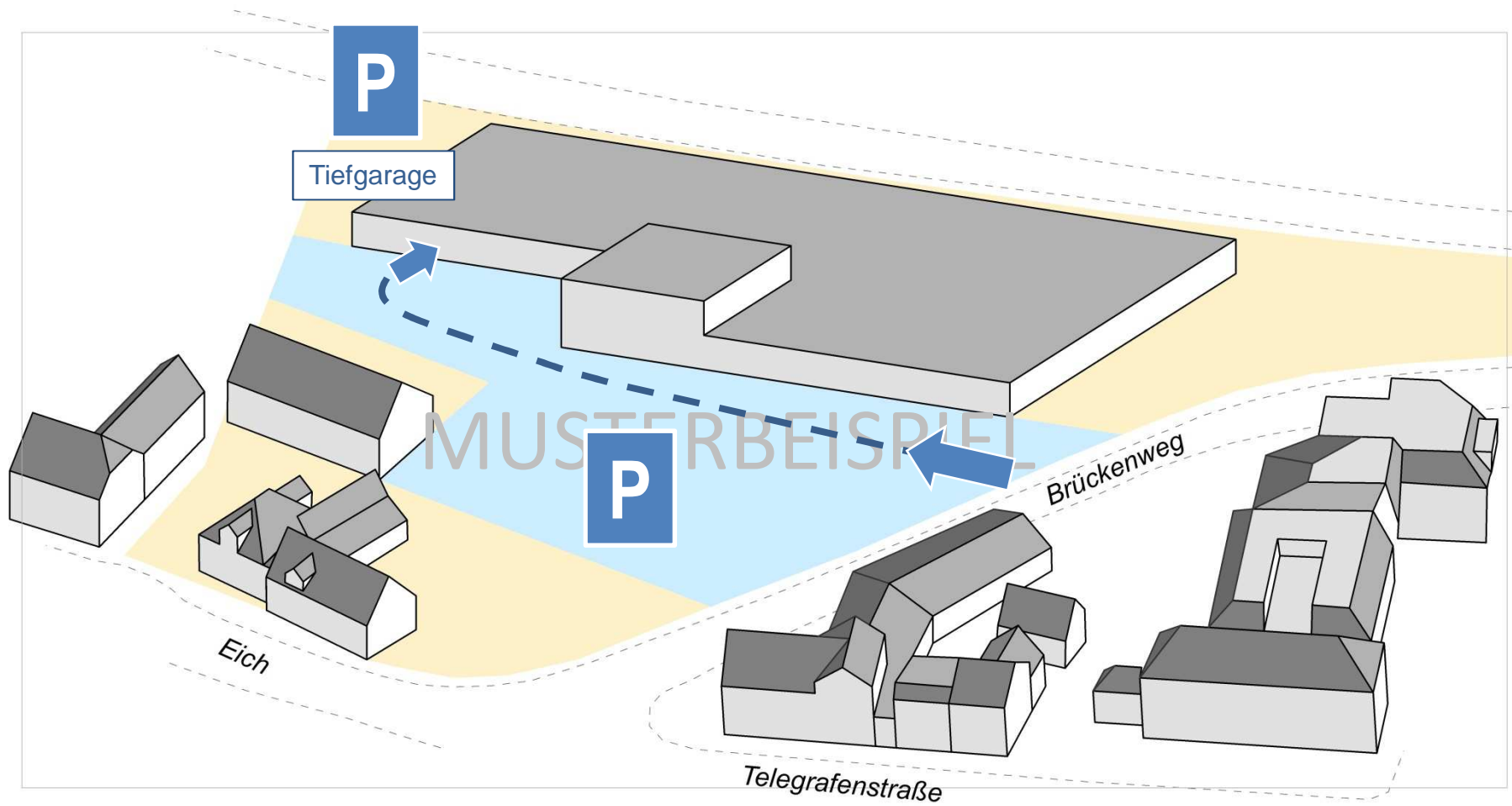
154

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

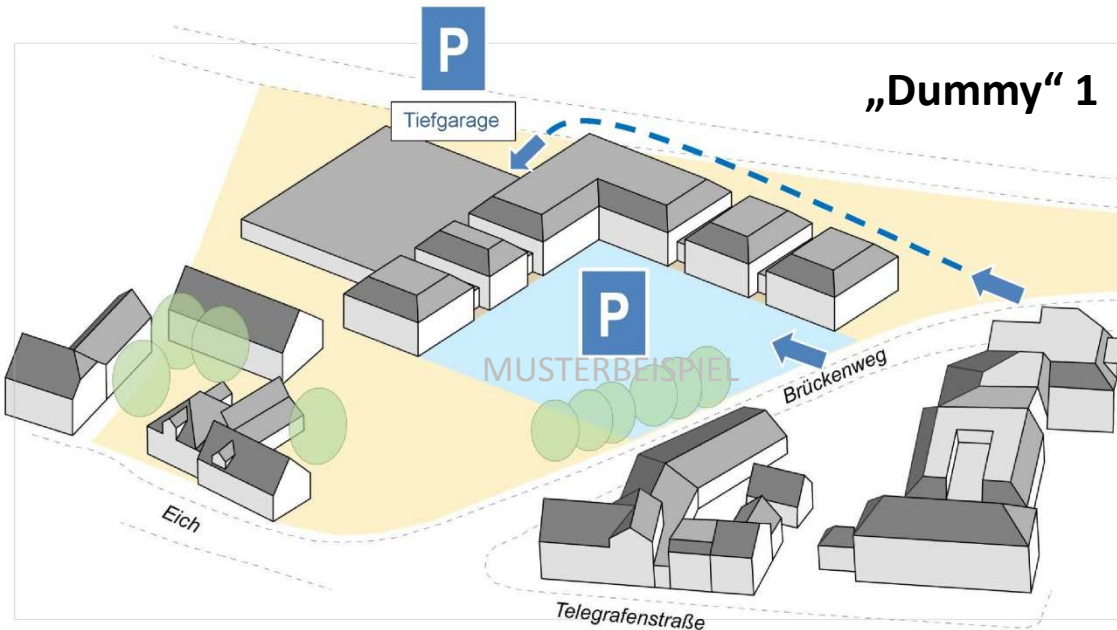
Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

- 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

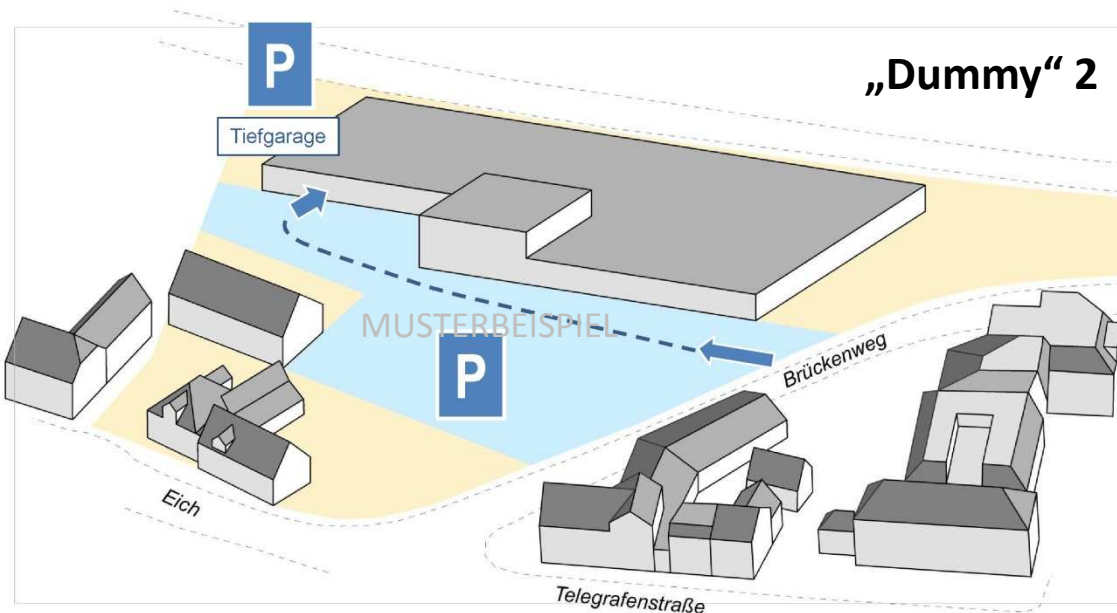


Vorteil:

Tiefgarage kann auch bei Sperrung des Platzes (z.B. Kirmes) angefahren werden

Nachteil:

zwei Zufahrten erzeugen Parksuchverkehr über den Brückenweg



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

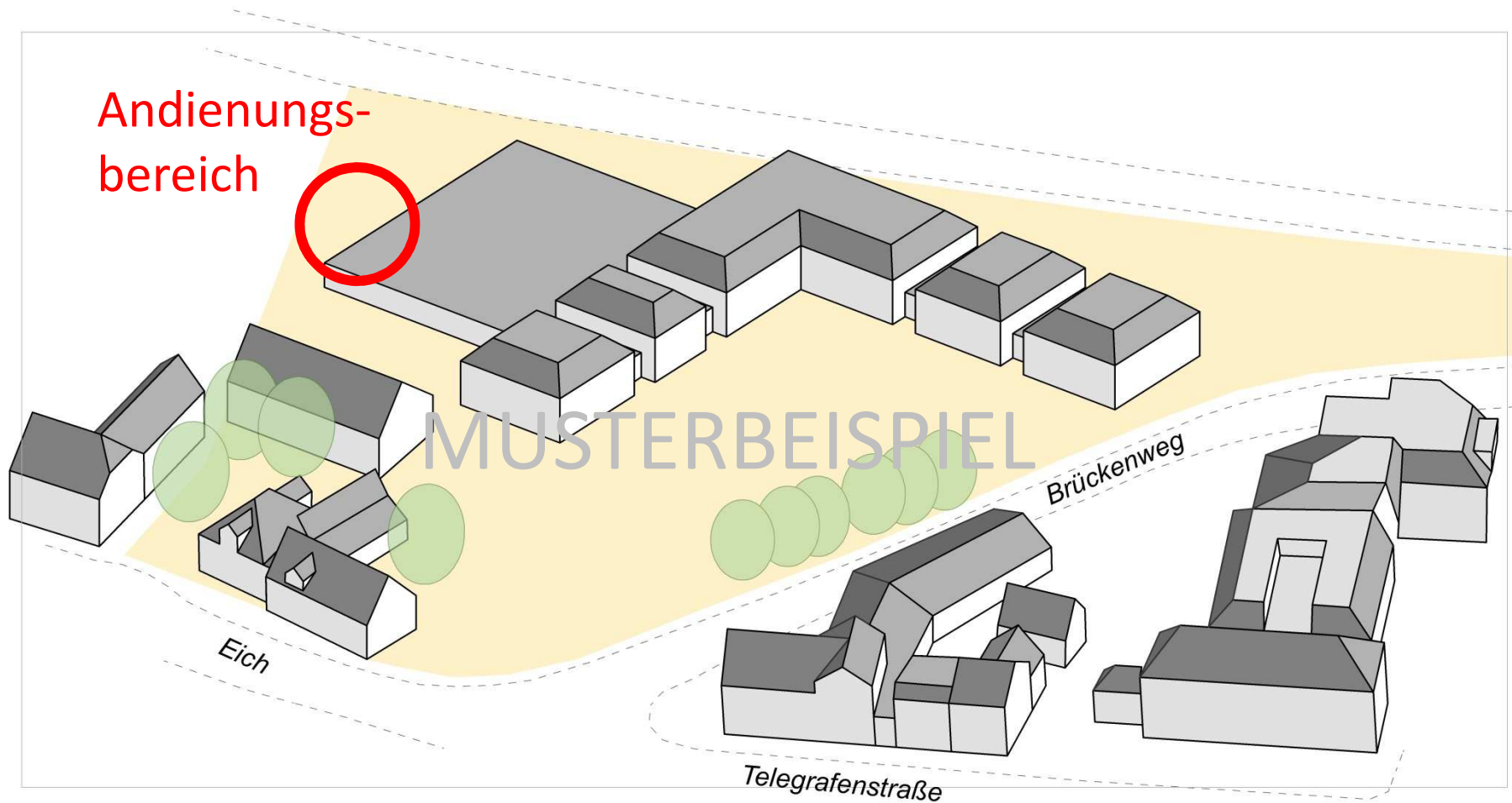
- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- Organisation der Anlieferung

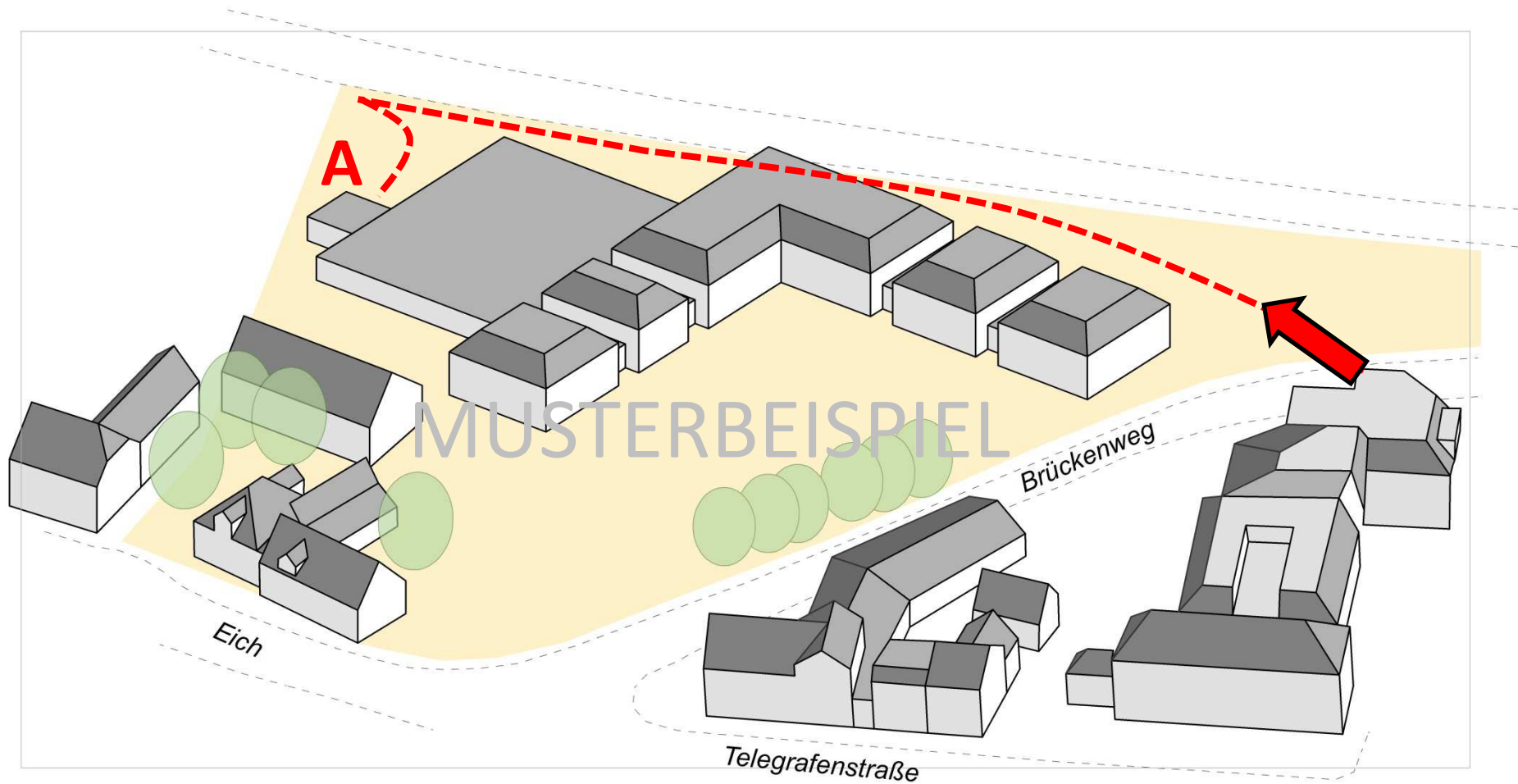
Fußweg zwischen Stellplätzen und Eingangsbereichen der Einzelhandelsgeschäfte

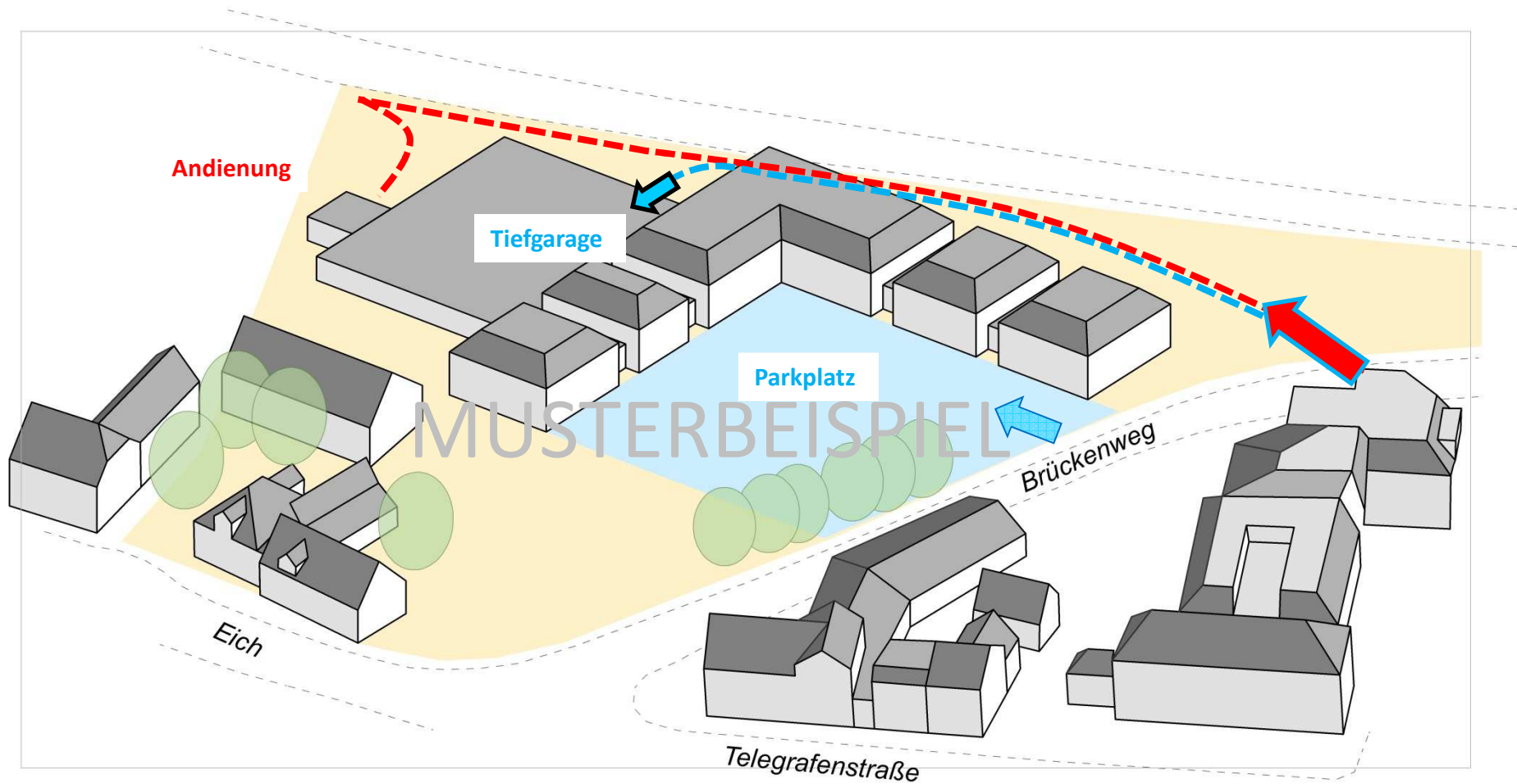
- Entfernung
- Sicherheit des Fußwegs (separater Weg?)
- Barrierefreiheit (Treppen, Aufzüge etc.)
- Vermeidung von Angsträumen

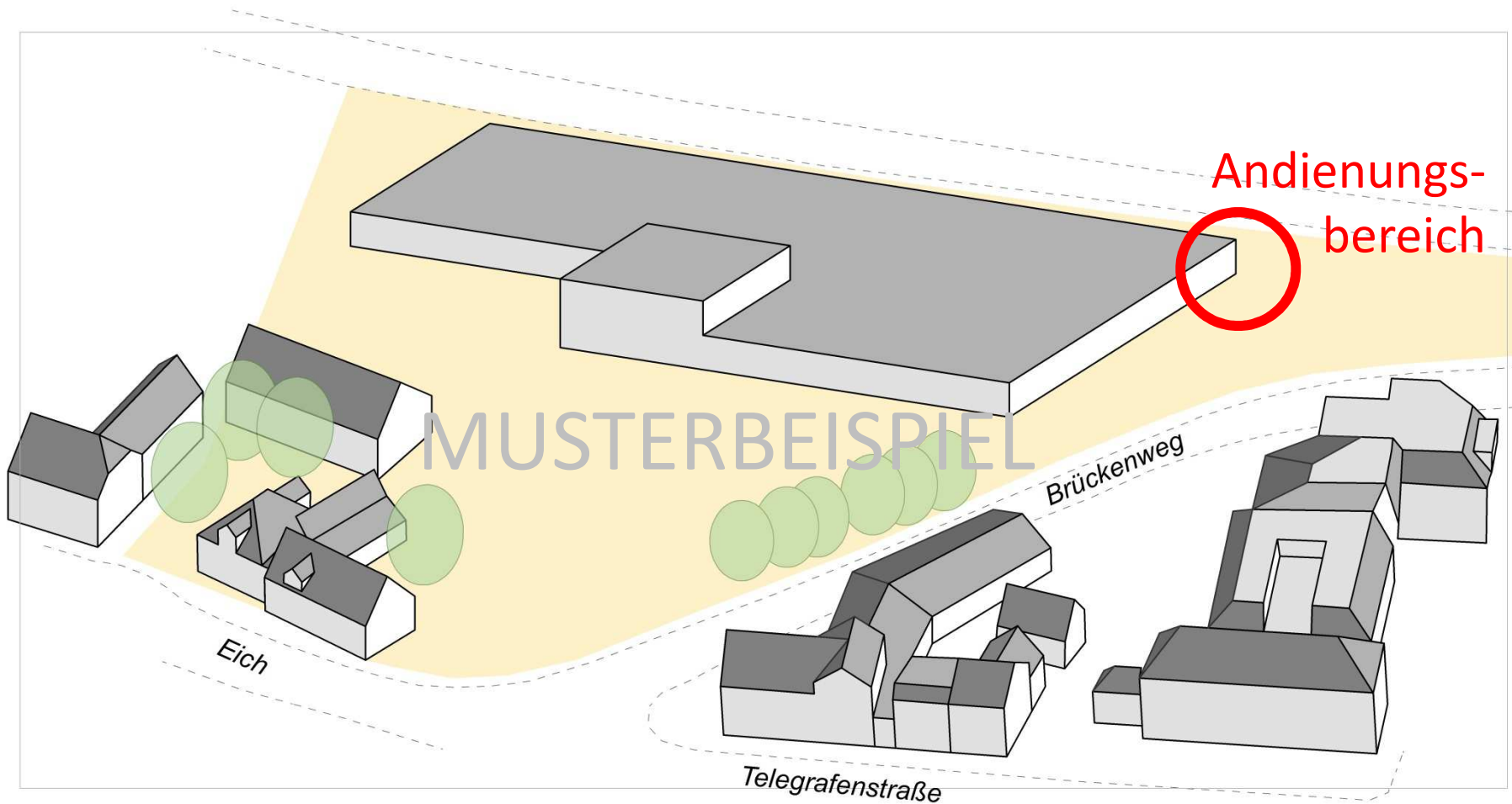
Bewertung des Konzepts zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung

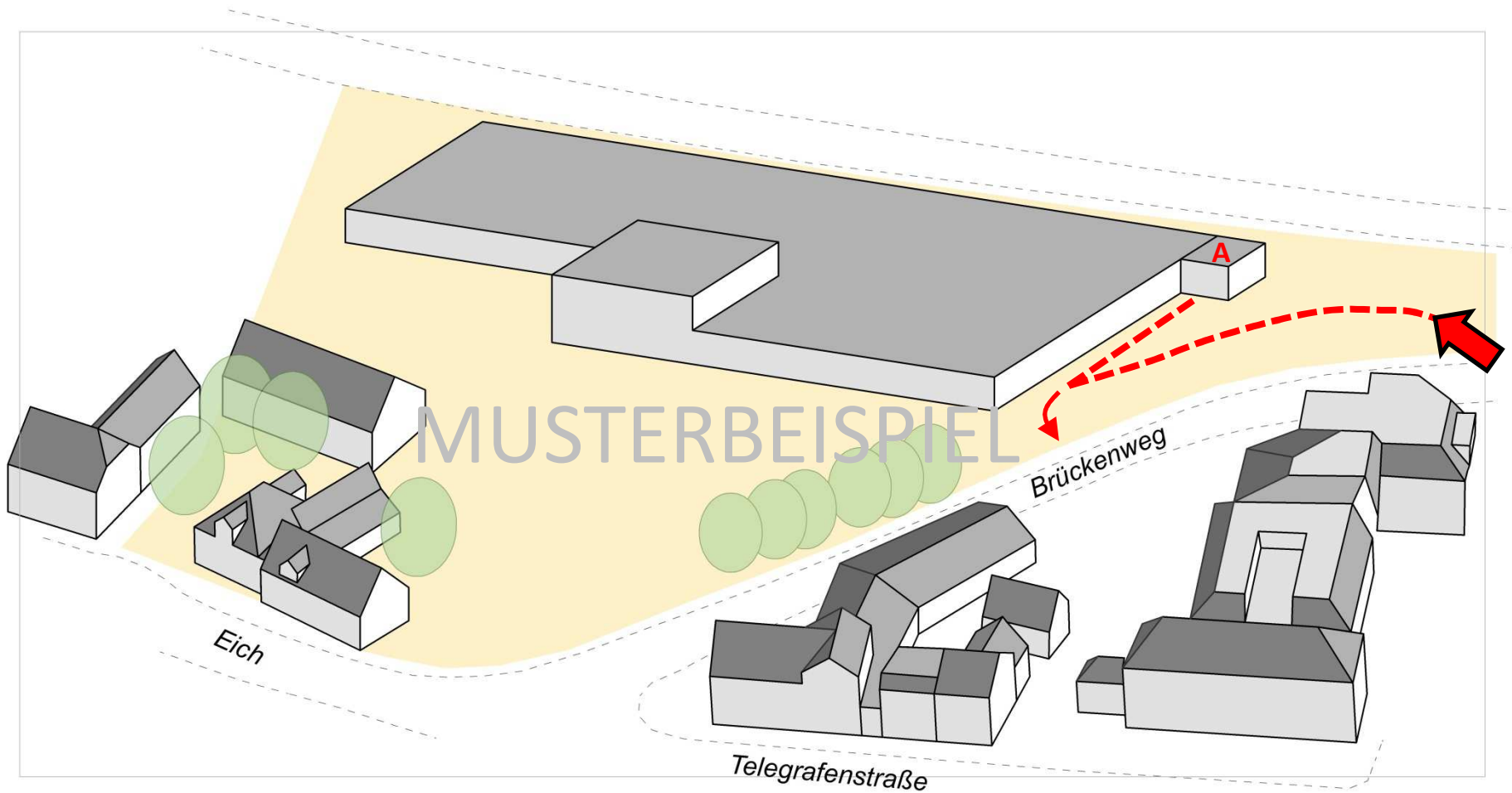
- Anzahl der Stellplätze / Stellplatzsaldo
(Differenz zwischen der vorgesehenen und der baurechtlich erforderlichen Stellplatzzahl)
- Organisation und Erschließung der Stellplätze
- Fußläufige Erreichbarkeit der Stellplätze
- Organisation der Anlieferung

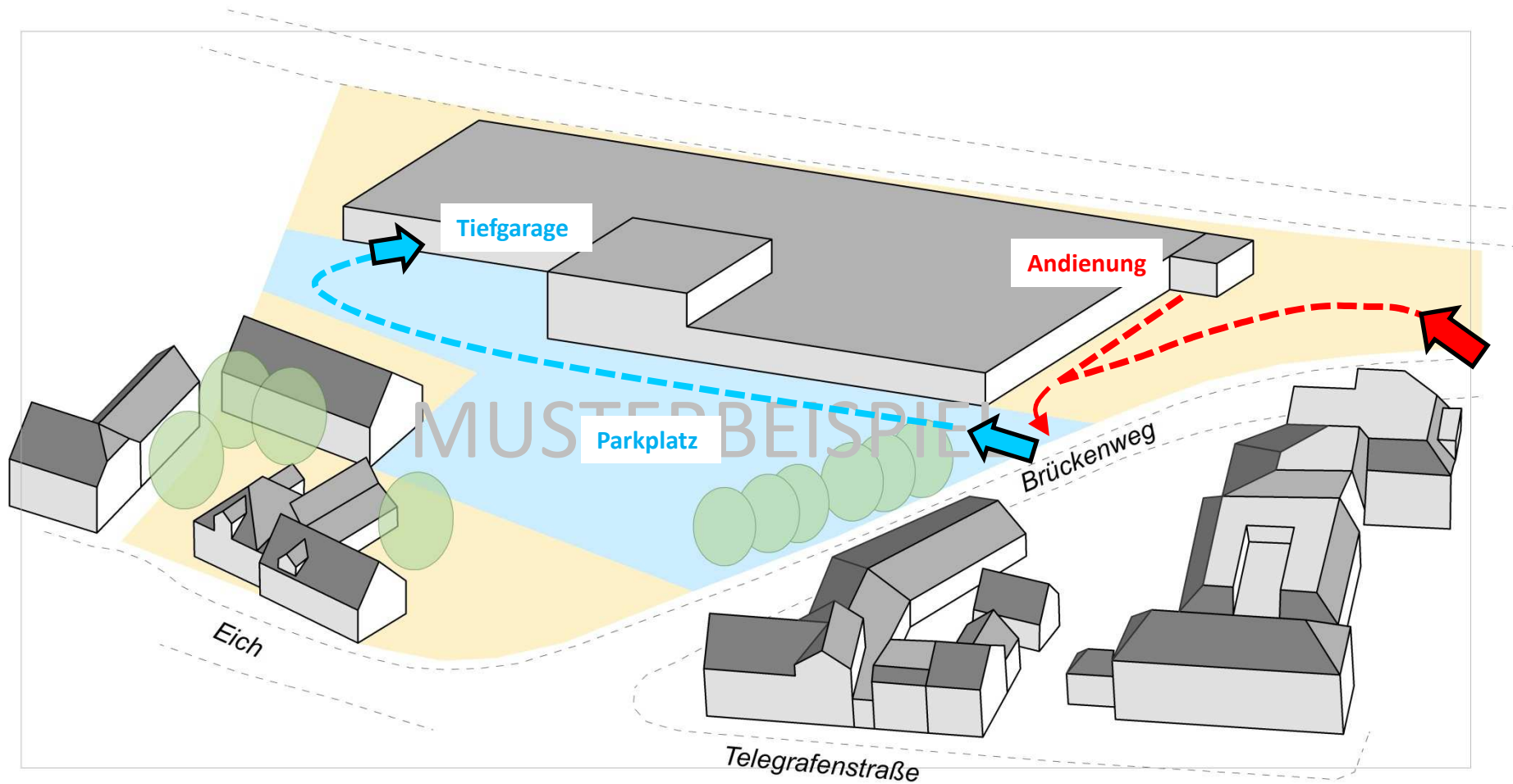




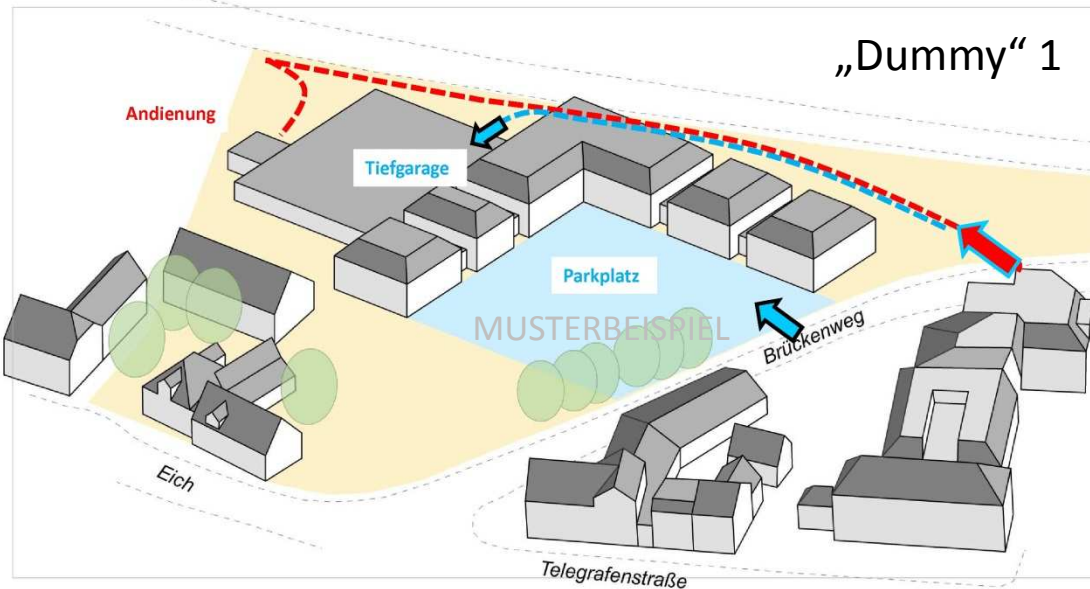








Organisation der Anlieferung

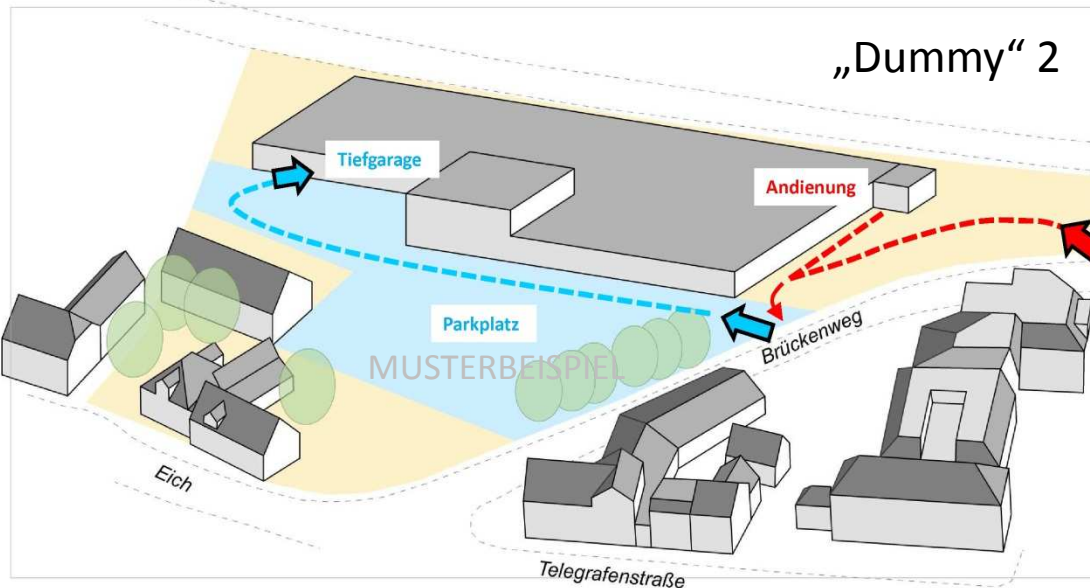


Vorteil:

Andienungsbereich von öffentlicher Verkehrsfläche aus nicht einsehbar

Nachteil:

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



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
- Anfahrtsicht / 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)

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
- Anfahrtsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

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?

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
- Anfahrtsicht / 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
- Anfahrtsicht / Sichtdreieck
(bei Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsfläche)

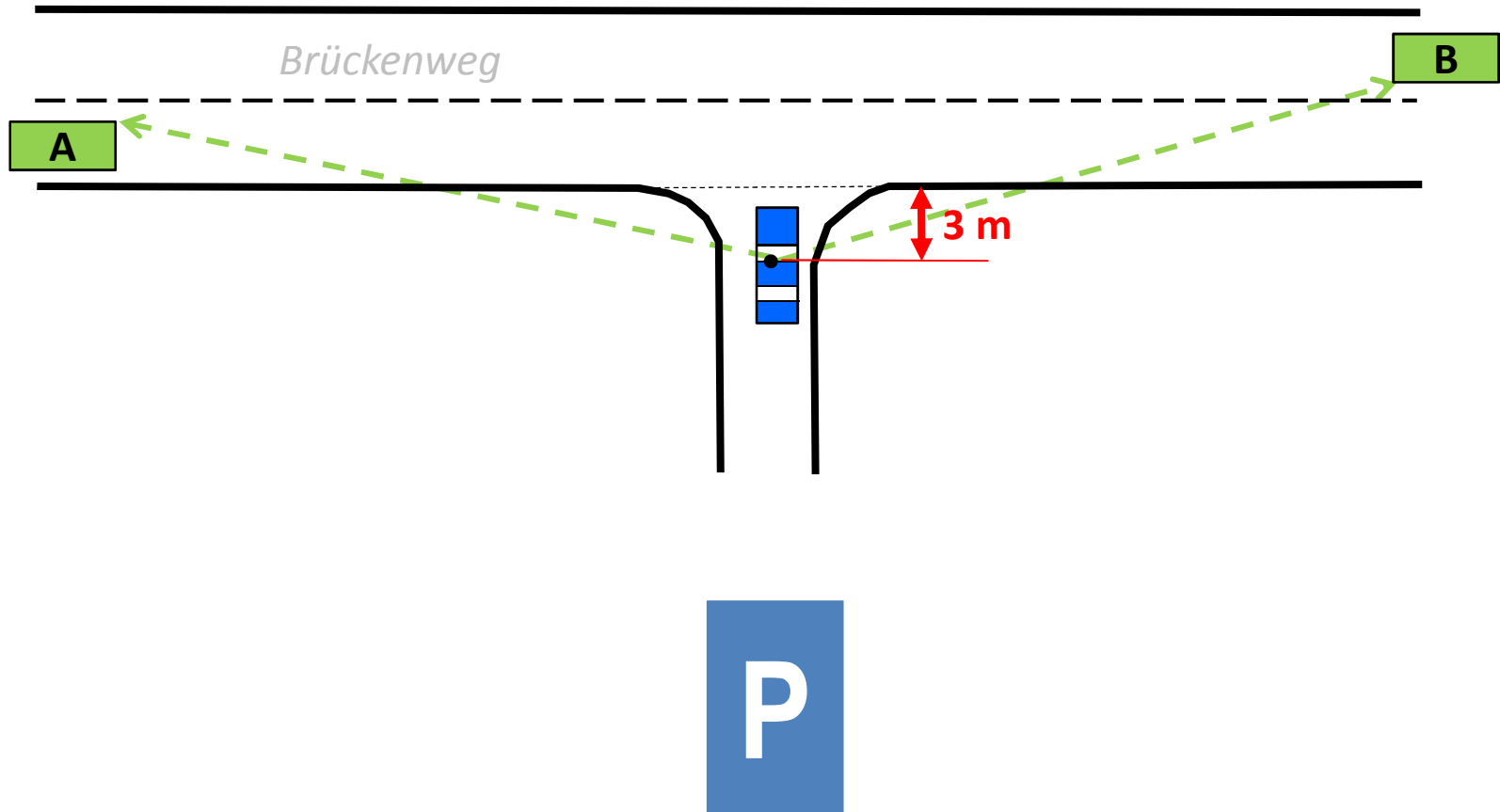
Vernetzung und Erreichbarkeit der Parkzonen und -ebenen

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

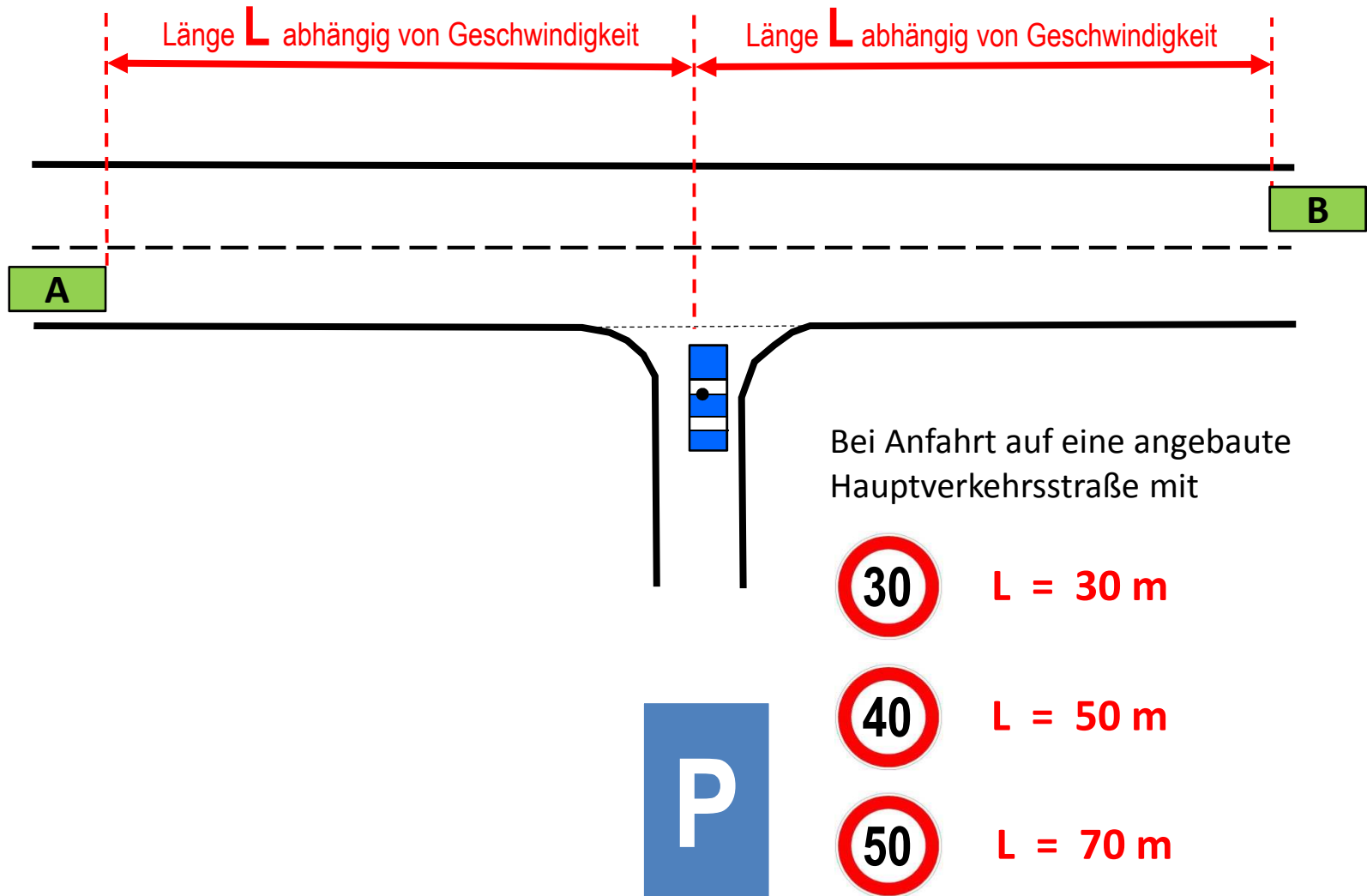
Bewertung der Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr

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

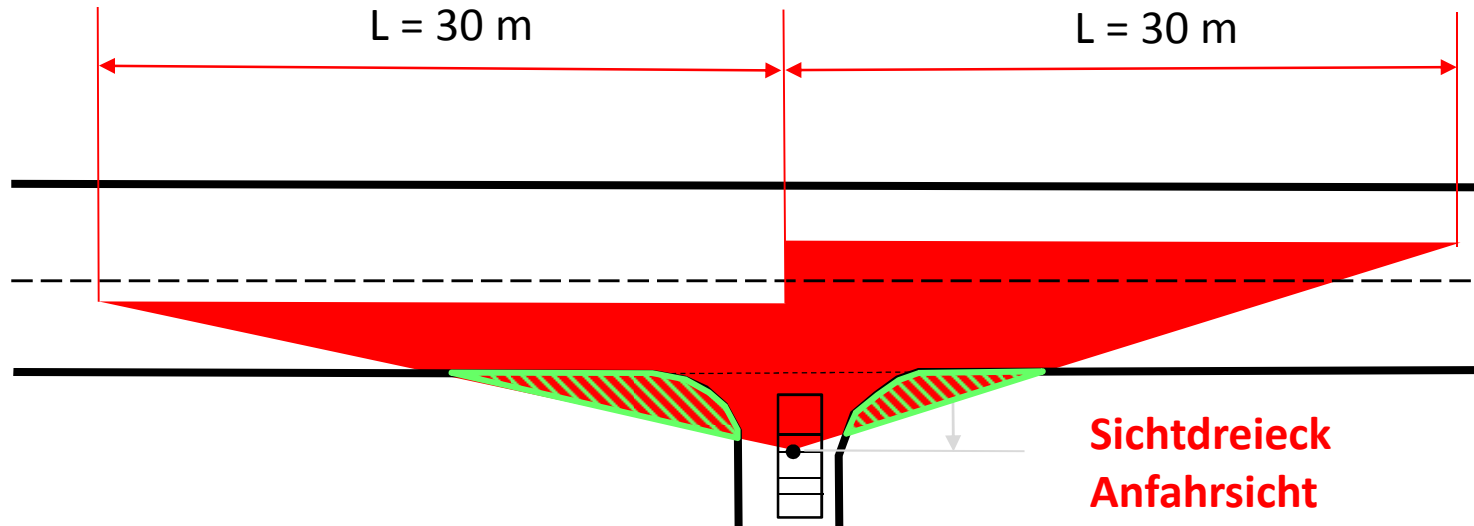
Anfahrtsicht / Sichtdreieck



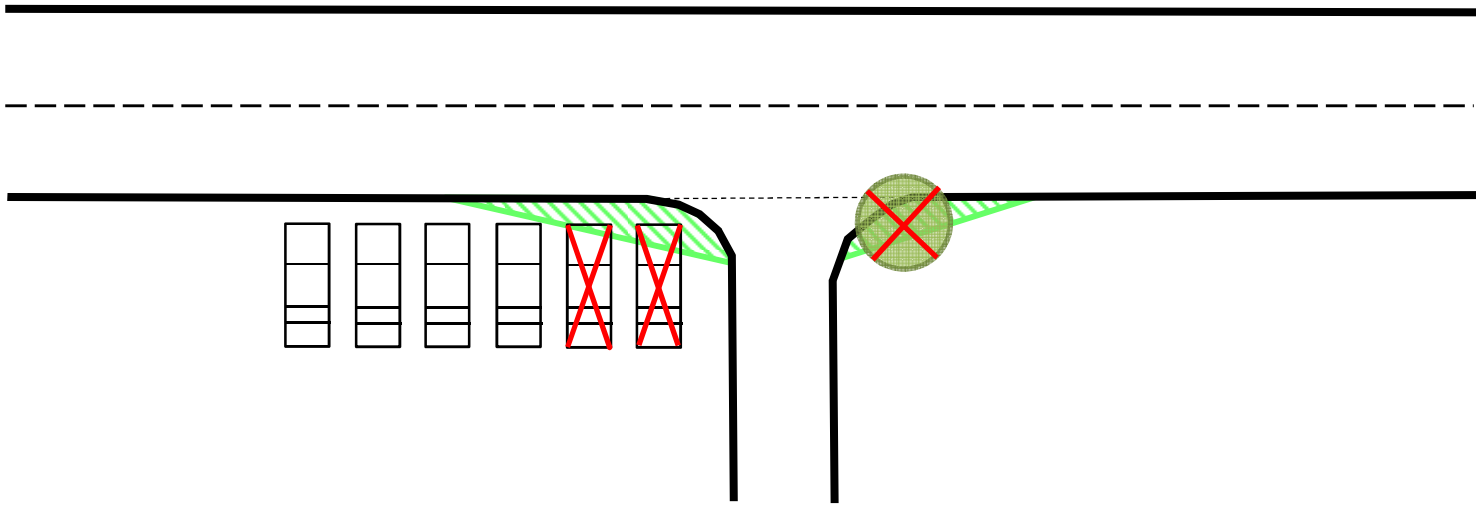
Anfahrsicht / Sichtdreieck



Anfahrsicht / Sichtdreieck



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



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

Bewertung des Konzepts in Hinblick auf **Planungs- und Baurecht**

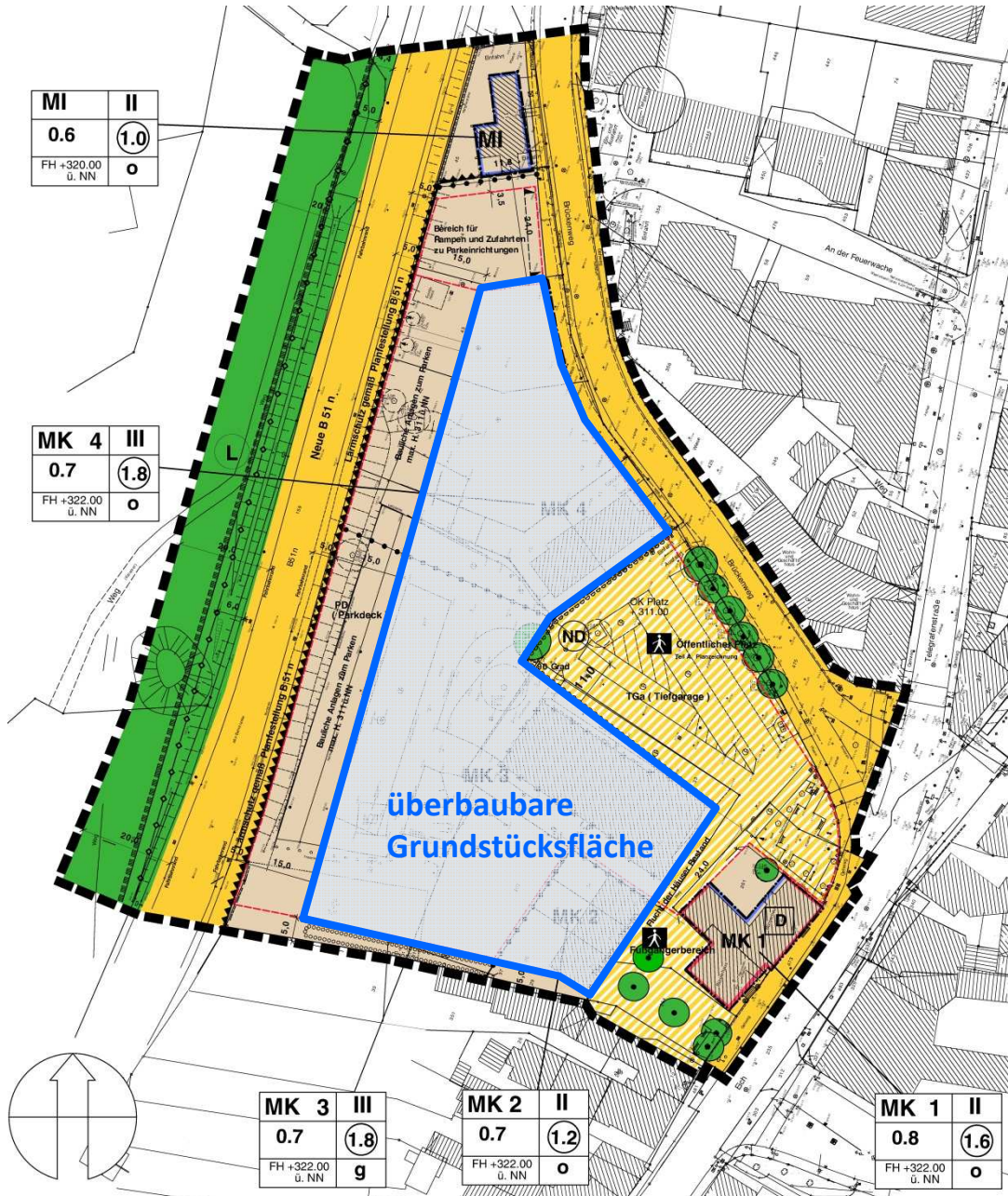
Gewichtung : 1

- 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. Abstandsflächen)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51

Zeichnerische Festsetzungen



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

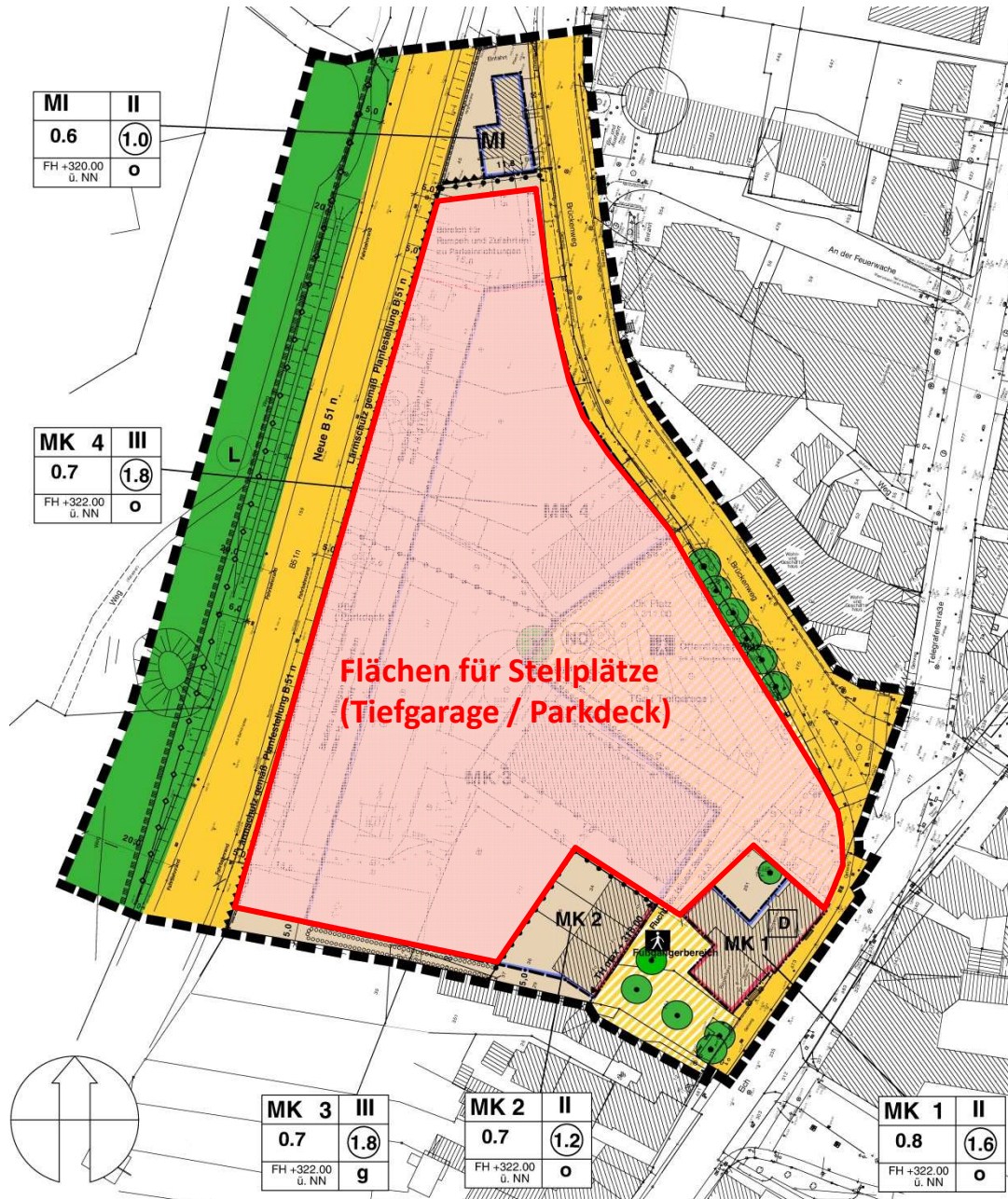
Zeichnerische Festsetzungen

insbesondere zu

überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen und Baulinien)

Flächen für Stellplätze

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
(Fußgängerbereich)



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

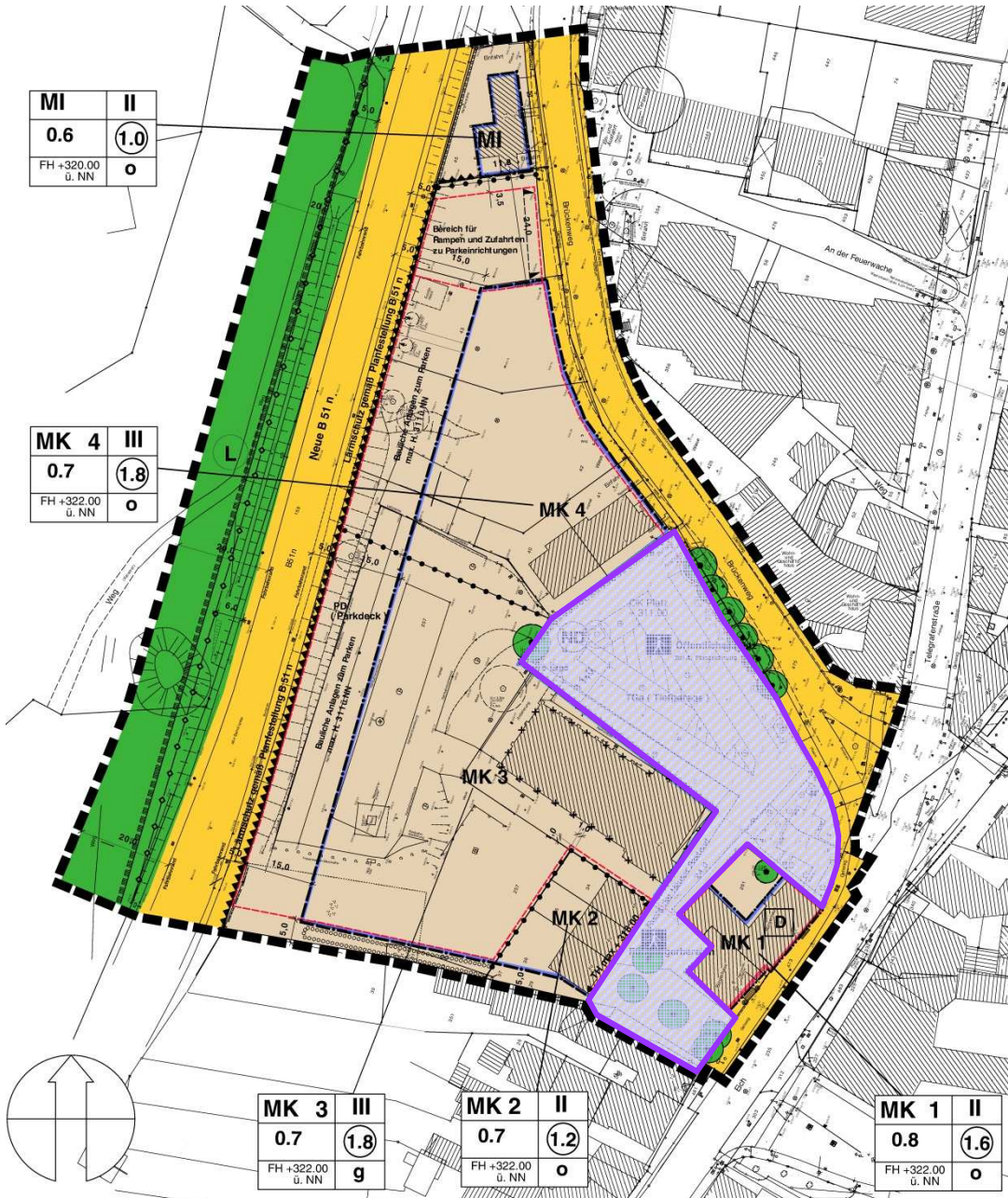
Zeichnerische Festsetzungen

insbesondere zu

überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen und Baulinien)

Flächen für Stellplätze

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
(Fußgängerbereich)



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

weitere Festsetzungen

insbesondere zu

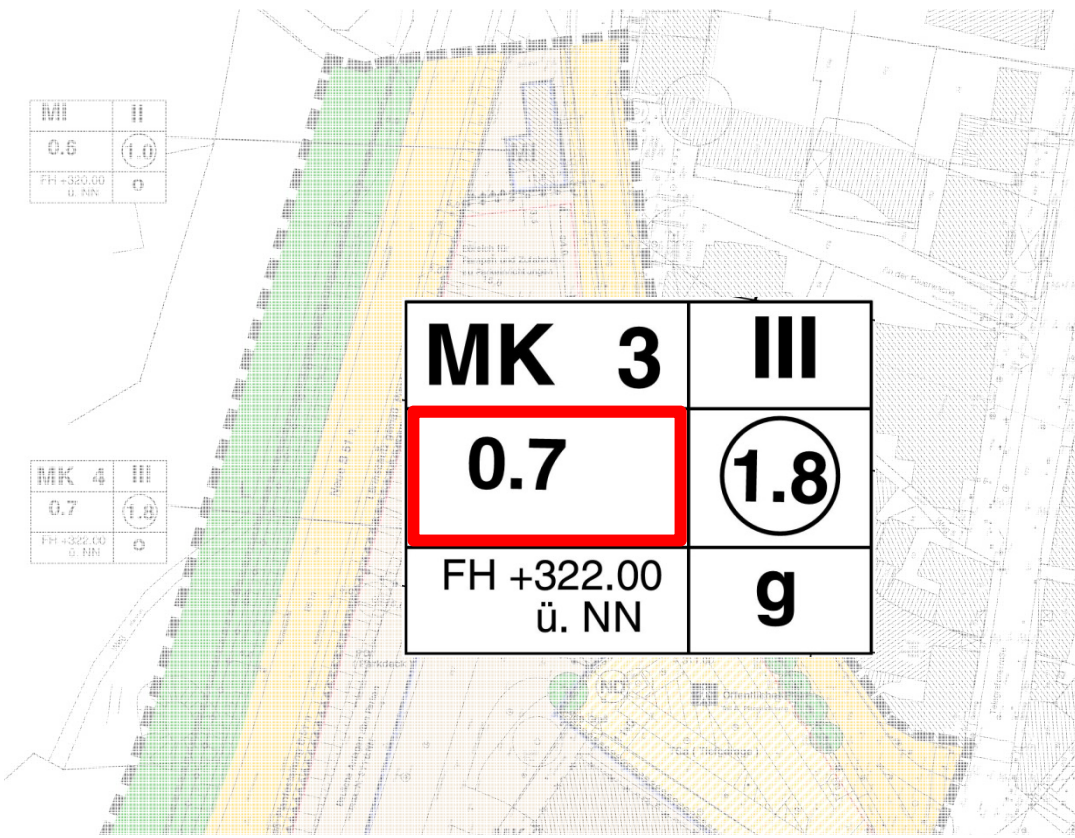
Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

Firsthöhe

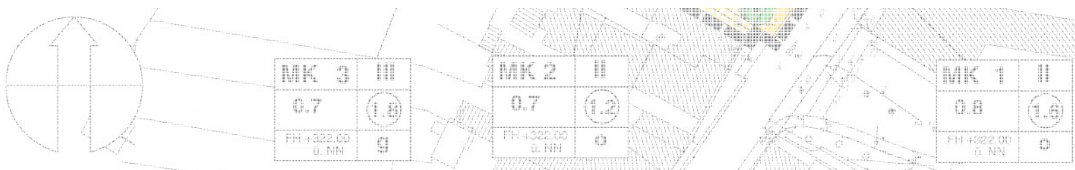
Überschreitung der Baugrenzen



MK 3	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	
g	

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

hier: 0,7 = **70%**



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

weitere Festsetzungen

insbesondere zu

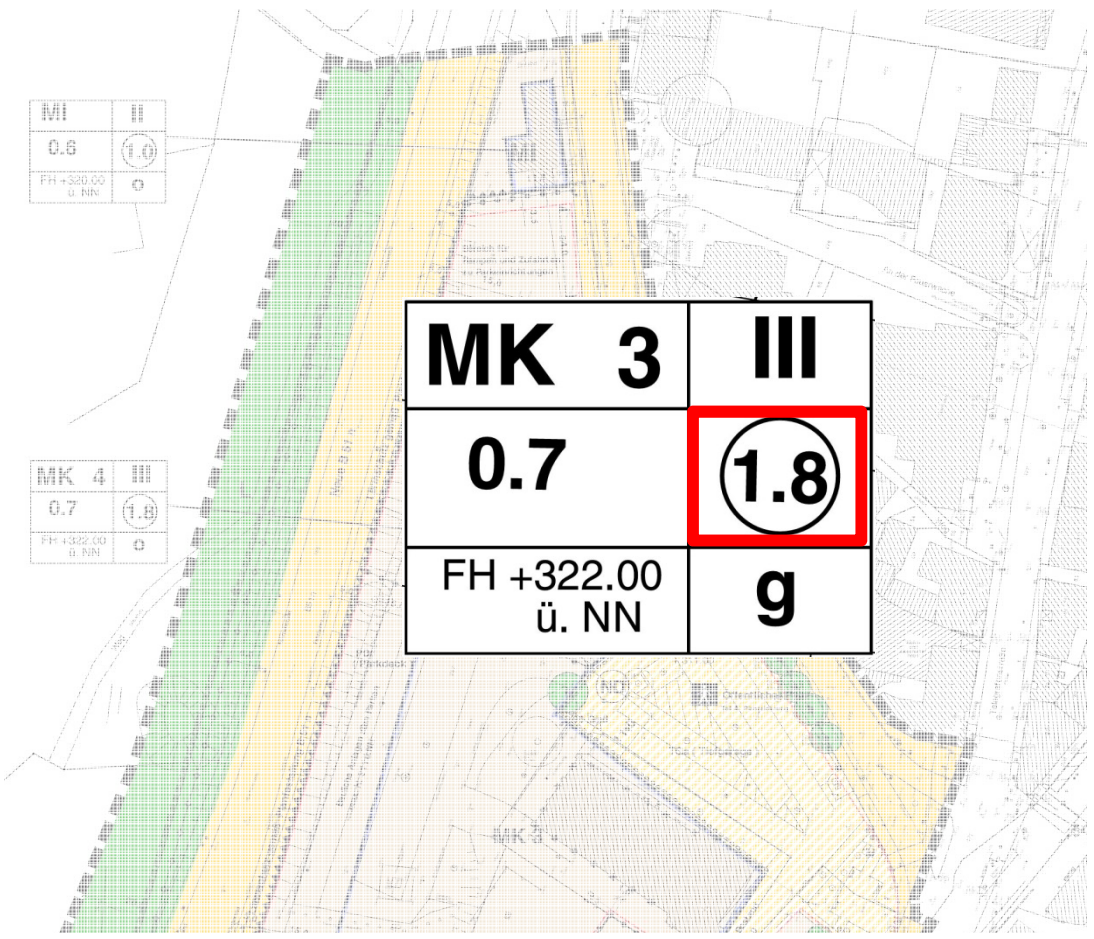
Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

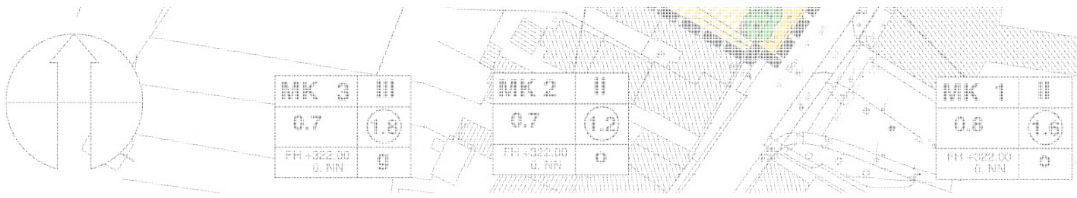
Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen



MK 3	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	g

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



Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

Firsthöhe

Überschreitung der Baugrenzen

MK 3	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	g

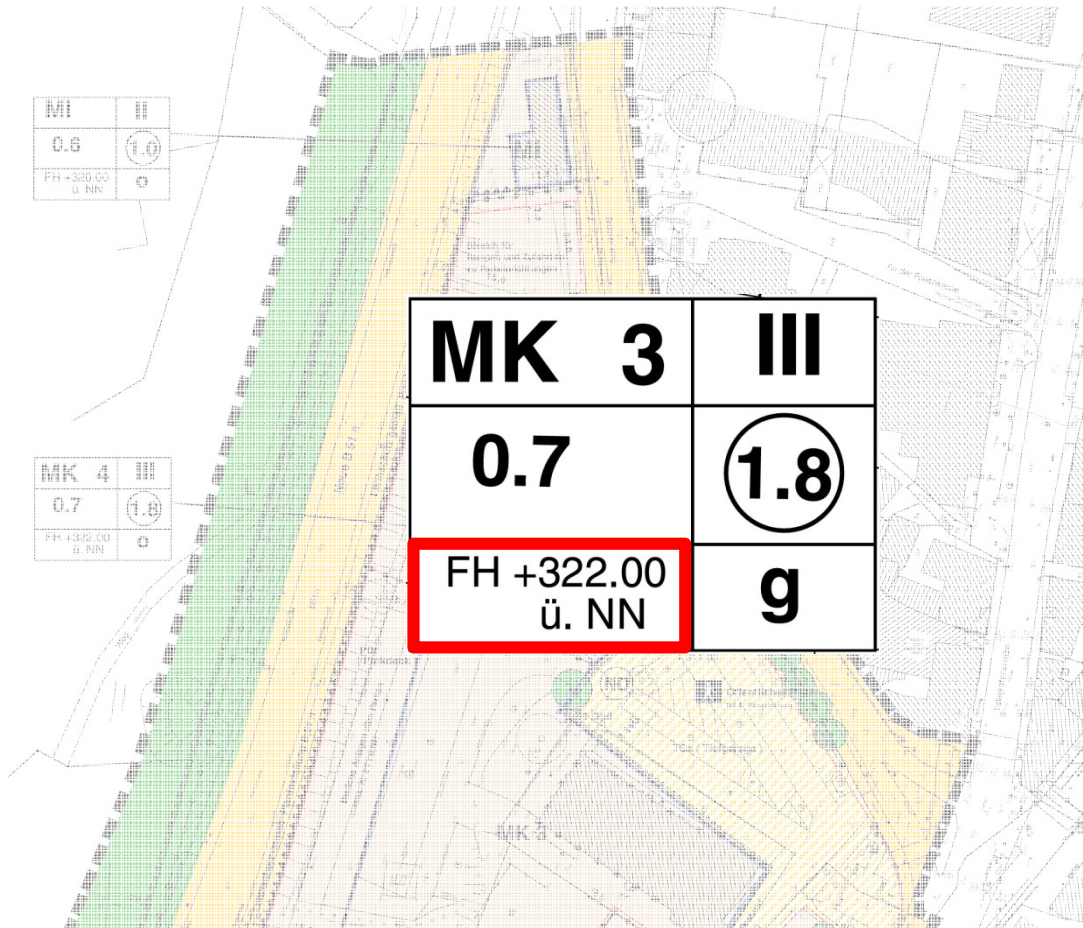
III = Anzahl der Vollgeschosse maximal 3

MK 3	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	g

MK 2	II
0.7	1.2
FH +322.00 ü. NN	g

MK 1	II
0.8	1.6
FH +322.00 ü. NN	g

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes



weitere Festsetzungen

insbesondere zu

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

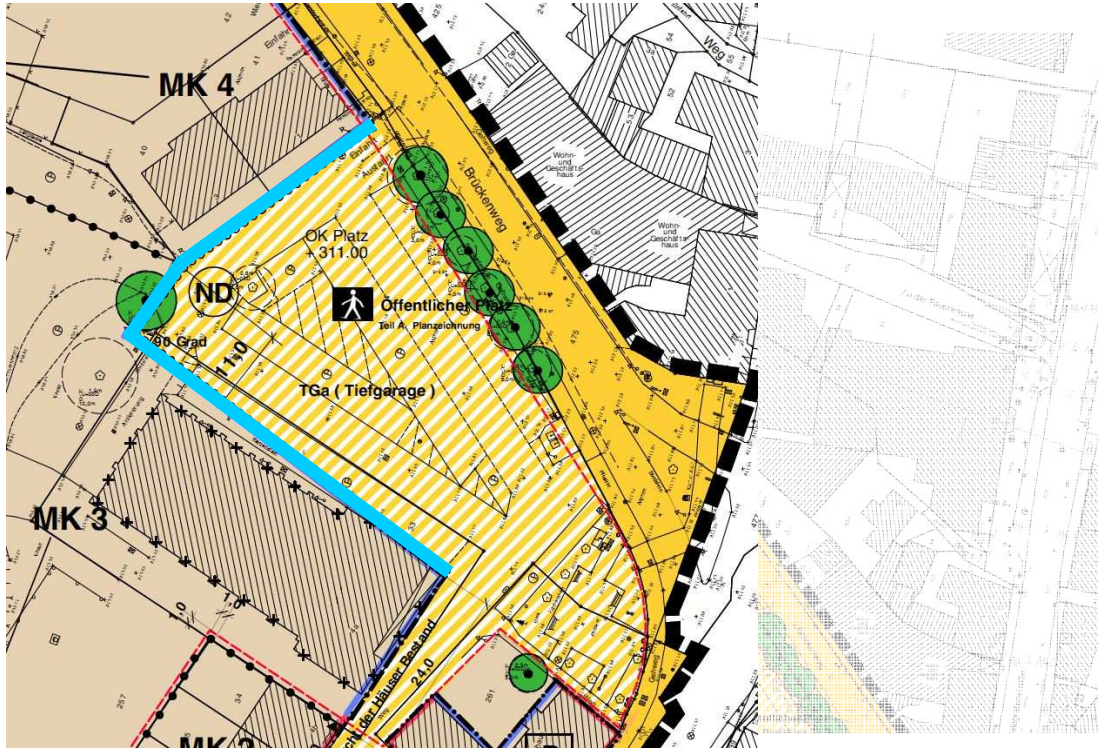
Firsthöhe

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 freigehaltene 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. Abstandsflächen)
- 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. Abstandsflächen)
- 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“

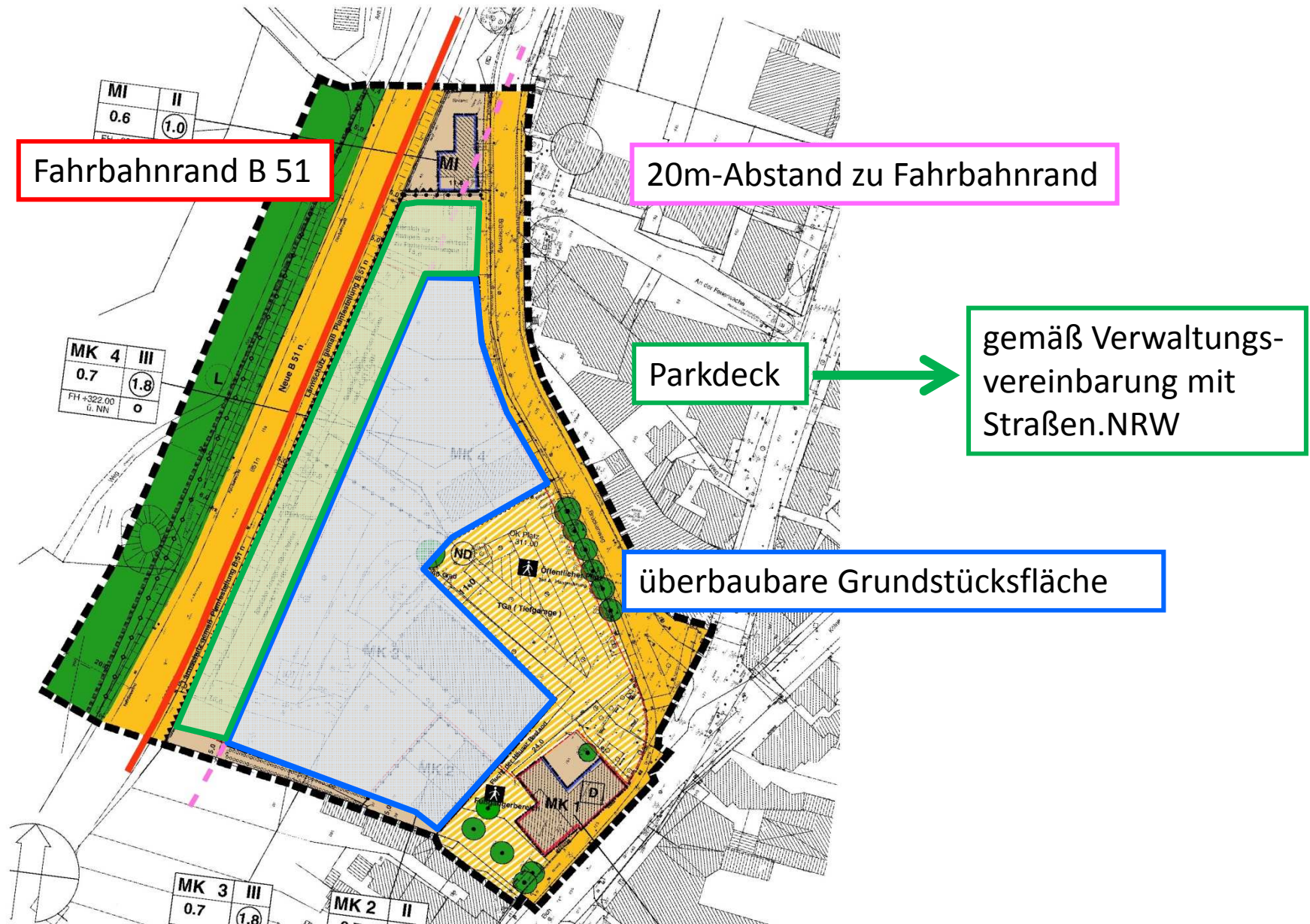
Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51



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
---	--------------	---

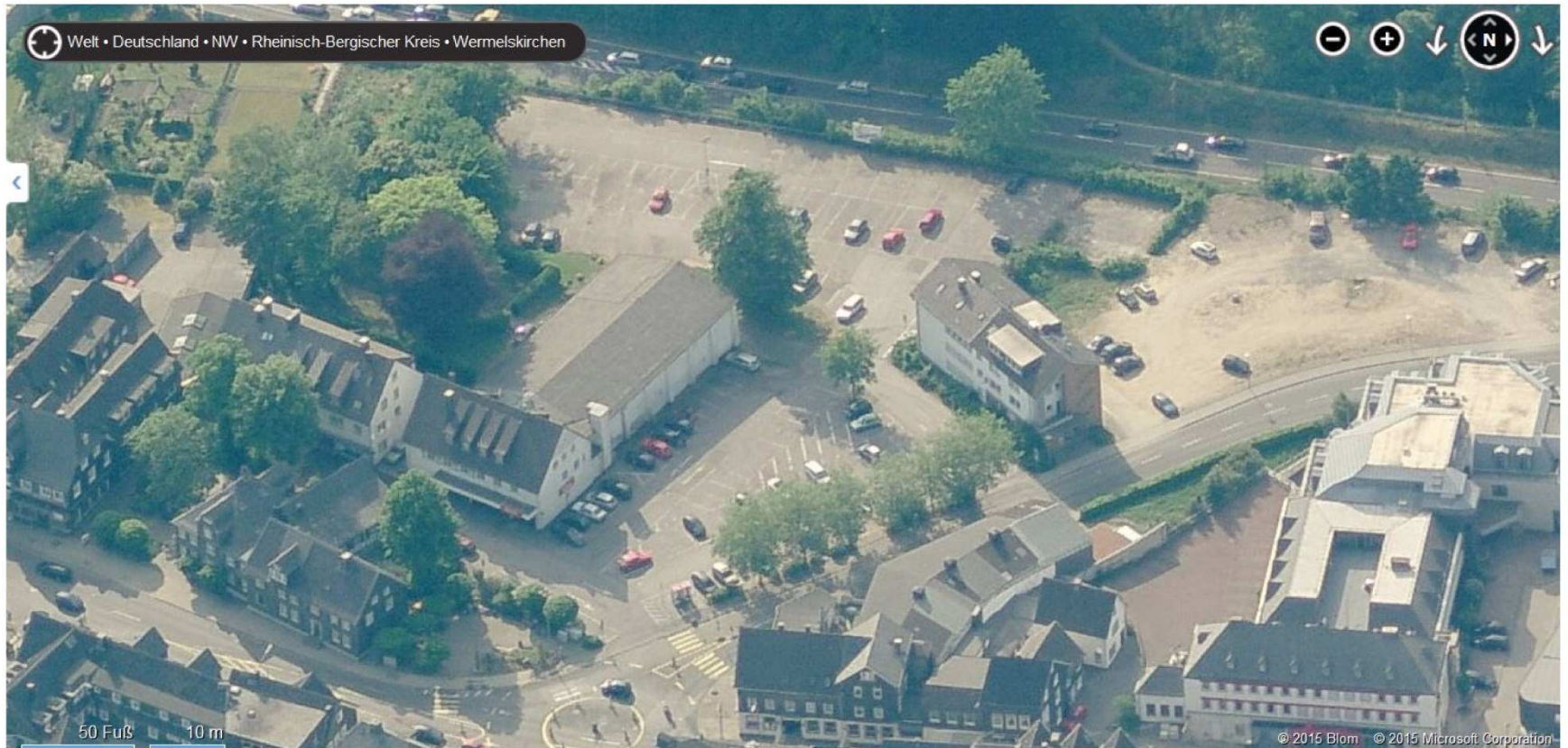
++	4×1	4
----	--------------	---

Anwendung der Bewertungsmatrix

an den imaginären Entwürfen X, Y und Z:

	<div>Gewichtung: 4 EINZELHANDEL Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 4 STÄDTEBAU Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 3 KIRMES Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 2 DENKMALPFLEGE Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 3 RUHENDER VERKEHR Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 3 FLIESS. VERKEHR Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>Gewichtung: 1 PLANUNGSRECHT Wert Wert x Gew Punktzahl</div>	<div>GESAMT</div>
X	o 2 × 4 8	+ 3 × 4 12	- 1 × 3 3	o 2 × 2 4	+ 3 × 3 9	o 2 × 3 6	+ 3 × 1 3	X 45
Y	+ 3 × 4 12	++ 4 × 4 16	o 2 × 3 6	++ 4 × 2 8	o 2 × 3 6	o 2 × 3 6	o 2 × 1 2	Y 56
Z	++ 4 × 4 16	- 1 × 4 4	+ 3 × 3 9	- 1 × 2 2	- 1 × 3 3	o 2 × 3 6	- 1 × 1 1	Z 41

PROJEKT „LOCHES-PLATZ“



Schrägluftbild © 2015 Blom © 2015 Microsoft Corporation

Ende Teil A