Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage **- öffentlich -**	Drucksache - Nr: **0087/2017** Datum: 24.04.2017 Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung Mitwirkendes Amt:

Loches-Platz;
Bewertung der eingereichten vier Investorenentwürfe und Auswahl des Preferred Bidders

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	22.05.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt auf Grundlage der vorliegenden Bewertungen folgende Rangfolge der Investorenentwürfe:

1. Entwurf I (Investor: HBB, Hamburg, Architekt: RKW Architektur +, Düsseldorf)
2. Entwurf A (Investor: Volksbank Rhein Lahn Limburg, Architekt: Graf + Graf, Montabaur)
3. Entwurf G (Investor: Dekon, Münster, Architekt: Wrocklage + Partner, Dülmen)
3. Entwurf L (Investor: Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, Architekt: Ehrich Architekten Düsseldorf).

Preferred Bidder ist somit der Investor des Entwurfs I.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, mit dem Investor des Entwurfs I Verkaufsverhandlungen zu führen und entsprechende Verträge vorzubereiten.

Sachverhalt:

Die Unterlagen für das Verfahren in Phase 2 sind durch Beschlüsse des StuV vom 08.06.2015, 25.04.2016 und 12.09.2016 festgelegt und den Bewerbern bekannt gegeben worden.

In Phase 2 wurden fünf Investoren zur Einreichung eines Angebots nebst städtebaulichem Entwurf (nachfolgend: Entwurf) aufgefordert. Der Investor des Entwurfs C hat im Dezember 2016 mitgeteilt, nicht mehr an dem Auswahlverfahren teilnehmen zu wollen. Die Verwaltung hat daraufhin – wie im Verfahrensbrief für Phase 2 vorgesehen - dem Investor des Entwurfs I als punktbester Nachrücker aus Phase 1 die Möglichkeit gegeben, einen Entwurf einzureichen.

Zum Ablauf der Frist am 17.02.2017 sind vier Entwürfe eingereicht worden, und zwar die Entwürfe A, G, I und L. Diese sind in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 13.03.2017 von den Bewerbern vorgestellt worden.
Die Entwürfe haben im Rathaus öffentlich ausgelegen. Sie wurden den interessierten Bürgerinnen und Bürgern von Mitarbeitenden des Amtes für Stadtentwicklung erläutert.

Während der öffentlichen Auslegung wurden aus der Bürgerschaft vier Stellungnahmen / Anregungen schriftlich / per e-Mail eingereicht. Diese liegen in anonymisierter Form als Anlagen 17 bis 20 bei.

Bewertung und Bewertungskriterien

Die Verwaltung hat die Unterlagen in der Zwischenzeit sowohl auf Vollständigkeit als auch inhaltlich geprüft und eine Bewertung der Entwürfe vorgenommen.

Die von den Investoren in Phase 2 des Auswahlverfahrens eingereichten Entwürfe wurden von den zuständigen Fachämtern und unter Mitwirkung der externen Fachbüros CIMA GmbH, Köln (Kriterium ‚Einzelhandel') und ISAPLAN, Leverkusen (Kriterien ‚Ruhender Verkehr' und ‚Fließender Verkehr') untersucht und anhand der oben genannten gewichteten Kriterien bewertet.

In Anlage 1 (Matrix) werden die Punktbewertungen der einzelnen Kriterien einschließlich Gewichtungsfaktor übersichtlich zusammengefasst (Entwürfe A, G, I und L).

Die detaillierten fachlichen Bewertungen der vier Investorenentwürfe liegen als Anlagen 2 bis 5 bei.

Die Bewertung der Entwürfe erfolgt anhand der in dem Verfahrensbrief für Phase 2 niedergelegten Mindestbedingungen und Bewertungskriterien, die gemäß den Beschlüssen des StuV vom 08.06.2015, 25.04.2016 und 12.09.2016 festgelegt worden sind.

Neben den Mindestbedingungen sind folgende Bewertungskriterien zu beachten:

- Einzelhandelskonzeption (Gewichtung: x 4)
- Konzeptes im Hinblick auf städtebauliche Aspekte (Gewichtung: x 4)
- Funktionalität des Platzes in Bezug auf die Kirmesnutzung (Gewichtung: x 3)
- Konzept im Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege (Gewichtung: x 2)
- Konzept zum ruhenden Verkehr und zur Warenanlieferung (Gewichtung: x 3)
- Auswirkungen des Konzeptes auf den fließenden Verkehr (Gewichtung: x 3)
- Konzept im Hinblick auf Planungs- und Baurecht (Gewichtung: x 1)
- Kaufpreis (Gewichtung: x 4)

Die Bewertung anhand der einzelnen Kriterien erfolgt mit Punkten zwischen 0 und 4, die so ermittelte Punktzahl wird mit dem Gewichtungsfaktor multipliziert.

0 Punkte (auch als (--) bezeichnet)	Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in ungenügendem Maße.
1 Punkt (auch als (-) bezeichnet)	Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in mangelhaftem Maße.
2 Punkt (auch als (o) bezeichnet)	Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in befriedigendem Maße.
3 Punkte (auch als (+) bezeichnet)	Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in gutem Maße.
4 Punkte (auch als (++) bezeichnet)	Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in sehr gutem Maße.

Einhaltung der Mindestbedingungen

Alle Entwürfe halten folgende Mindestbedingungen ein:

- Verkaufsflächenobergrenzen
- Fläche von mindestens 4.000 m^2, die zur Veranstaltung einer Kirmes (ohne Angabe einer bestimmten Mindestzahl an Fahrgeschäften) geeignet ist.
- Einhaltung eines Mindestabstands von 13m zum Fahrbahnrand der B 51
- Entwürfe als Fortentwicklung der in Phase 1 eingereichten Konzepte

Kein Entwurf hält die im Verfahrensbrief gemachte Vorgabe zur Anzahl der Stellplätze ein. Allerdings sehen alle Entwürfe eine Anzahl an Stellplätzen vor, die die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl an Mindeststellplätzen überschreitet, sodass die rechtlichen Rahmenbedingungen (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW; siehe Anlage 21) eingehalten werden. Da keiner der Investoren die im Verfahrensbrief gemachte Vorgabe zur Bereitstellung der Stellplätze erfüllt, ist rechtlich geprüft worden, ob das Verfahren fortgeführt werden kann. Dies ist der Fall.

Allgemeine Erläuterung der Bewertungen und Bewertungskriterien

<u>Einzelhandelskonzeption</u>

Die CIMA GmbH, Köln hat im Januar 2015 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung vorgelegt. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde zudem die Entwicklung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes auf dem Loches-Platz im Hinblick auf dessen Stadt- und Regionalverträglichkeit geprüft.

Als Obergrenze einer verträglichen Verkaufsflächendimensionierung wurde in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Verkaufsfläche von 2.500 m² für einen Lebensmittelmarkt nachgewiesen. Diese Verkaufsflächenobergrenze kann auf bis zu 2.900 m² erhöht werden, sofern ein Lebensmitteldiscounter zusätzlich zu einem Lebensmittelvollsortimenter untergebracht werden kann, da der am Standort ansässige NORMA Lebensmittel-discountermarkt entfällt. Die Etablierung eines Angebotes aus dem Lebensmittelsegment ist Kerngegenstand des Wettbewerbs. Darüber hinaus wurde den Projektentwicklern keine

Einschränkung im Hinblick auf die Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Wohnen, Dienstleitung, sonst. Einzelhandel) vorgegeben.

Die CIMA hat eine gutachterliche Stellungnahme zu den eingereichten Entwürfen A, G, I und L abgegeben. Sie würdigt diese aus Handelssicht bezüglich der Stadt- und Regionalverträglichkeit, des Branchenmixes sowie der Funktionalität.

Die o.g. Verkaufsflächenobergrenzen für den Lebensmittelbereich werden von den Entwürfen eingehalten.

Den geforderten Vollsortimenter sehen alle vier Investoren vor. In drei Entwürfen wird das Lebensmittelangebot zudem um einen Discounter erweitert (Entwürfe A, G, L).

Bei Entwurf I soll der Vollsortimenter um zwei Fachmärkte ergänzt werden. Aus dem Erläuterungsbericht zum Entwurf ergibt sich, dass der Investor hier die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege sowie Bekleidung und Wäsche „im Auge“ hat. Er weist jedoch auch darauf hin, dass hinsichtlich der Belegung der Flächen Anregungen der Stadt gerne aufgenommen werden.

Die Entwürfe A und I sehen zudem noch kleinere Shop-Einheiten im Erdgeschoss vor. Die geplanten Nutzungen in Entwurf L werden um zwei gastronomische Betriebe (einschließlich Außengastronomie) ergänzt.

Der Anlage 9 ist eine schematische Gegenüberstellung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu entnehmen.

<u>Städtebau</u>

Der Loches-Platz bildet das Gelenk der im spitzen Winkel aufeinandertreffenden Haupteinkaufsstraßen Wermelskirchens, der Kölner Straße und der Telegrafenstraße. Gleichzeitig stellt er das westliche Eingangstor zum zentralen Innenstadtbereich dar. In näherer Umgebung finden sich zahlreiche historische Gebäude (2- bis 3-geschossig), vereinzelt aber auch neuere Bauten (z.B. Anbau Stadtsparkasse).

Im Gegensatz zur in Gewerbegebieten oder „auf der grünen Wiese“ häufig anzutreffenden Zweckarchitektur soll auf dem Loches-Platz sowohl hinsichtlich der Baukörper als auch der Platzanlage(n) eine urbane Lösung für die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters gefunden werden, welche die oben beschriebene städtebauliche Situation angemessen berücksichtigt.

Alle vier Entwürfe weisen ein angemessenes Verhältnis zwischen Platzgröße und Höhe der Platzrandbebauung auf. Auf großflächige eingeschossige Gebäudeteile zum Loches-Platz hin, wie sie noch in Entwürfen der Phase 1 zu finden waren, wurde verzichtet.
Zur Thematik ‚Einfügung in die Umgebung‘ werden unterschiedliche Lösungsansätze angeboten. Vor- und Rücksprüngen in der Fassade sowie ‚vorgehangene‘ Giebelelemente sollen den langgestreckten Baukörpern eine gewisse Kleinteiligkeit verleihen. Ein Investor positioniert seinen Baukörper von der Umgebungsbebauung abgerückt; auch Kubatur und Fassadengliederung unterstützen die Wirkung als Solitär, der keine Vergleiche in der Umgebung sucht.

Ein Entwurf kann mit einer großzügigen fußläufigen Platzanlage punkten, während die übrigen den Loches-Platz für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nutzen wollen.

Den Anlagen 7 und 8 sind schematische Gegenüberstellungen der Entwürfe hinsichtlich der Geschossigkeit und der Bildung von Raumkanten zu entnehmen.

Kirmes

Die Vorgabe, eine Kirmesfläche von mindestens 4.000 qm vorzusehen, wird von allen vier Investorenentwürfen erfüllt. Ein schematischer Vergleich der Kirmesflächen der vier Investorenentwürfe ist aus Anlage 12 zu ersehen.

Die von den 4 Bewerbern vorgelegten Entwurfsplanungen wurden durch das Ordnungsamt, das die Kirmes organisiert, auf die Durchführbarkeit einer attraktiven und in ihrem Bestand gesicherten Kirmes hin untersucht und bewertet.

Dabei wurde die Anzahl der Großfahrgeschäfte (wie z.B. der Kettenflieger, der Musik-Express oder die Schiffsschaukel), die Gesamtzahl der Geschäfte im Hinblick auf die zum Teil generationsübergreifende Teilnahme der Schausteller, die baulichen Gegebenheiten des Platzes, die Einhaltung von Abständen (z.B. für Rettungswege, Aufbauflächen etc.) und die Zugänglichkeit / Sichtbarkeit der geplanten Nutzungseinheiten (Einzelhandel, Wohnraum, etc.) zu Grunde gelegt.

Die Entwürfe wurden mit dem Ist-Status der heutigen Kirmes sowie den anderen 3 noch im Verfahren befindlichen Entwürfen verglichen.

Mit dem Musik-Express, dem Kettenflieger und dem wechselnden dritten Großfahrgeschäft (z.B. Schiffsschaukel) und den diese Geschäfte umgebenden weiteren Kirmesgeschäften ist der Loches-Platz für das Zielpublikum „Familien und junge Heranwachsende (13 - 16 Jahre)“ konzipiert. Mit dem unmittelbaren Anschluss an den Krammarkt bildet das Kirmesgeschehen auf dem Loches-Platz Start- und Zielpunkt für alle Altersgruppen.

Der möglichst weitgehende Erhalt der bestehenden Struktur und Anzahl der Kirmesgeschäfte ist nach Auffassung des Fachamtes von existenzieller Bedeutung für die gesamte Veranstaltung inklusive des verkaufsoffenen Sonntags und der Matinée.

Die wirtschaftliche und touristische Bedeutung der Wermelskirchener Herbstkirmes und des Krammarktes mit der über 400 Jahre alten Tradition muss nach Auffassung des Ordnungsamtes zwingend beachtet und in die Überlegungen bei der Auswahl des Investors einbezogen werden. Eine spürbare Verringerung der Anzahl der Kirmesgeschäfte führt nach Meinung des Fachamtes unweigerlich zu einem Ende dieser Veranstaltung.

Denkmalpflege

Hinsichtlich der räumlichen Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Bürgerhäuser Eich 6/8 bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht zwei kontrastierende Möglichkeiten:

Die Denkmäler können zum einen in die sich anschließende, neue Bebauung integriert werden. Dies kann z.B. durch die Aufnahme von Gebäude-Fluchtlinien geschehen, wodurch räumliche Bezüge geschaffen werden.
Die neue Bebauung kann sich aber auch bewusst räumlich von den Denkmälern absetzen und die Fluchtlinien brechen. Durch den entstehenden Kontrast werden sowohl „Alt“ als auch „Neu“ akzentuiert.

In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass der räumliche Abstand zu den Denkmälern angemessen ist (je größer der Neubau, desto größer sollte der Abstand zu den Denkmälern ausfallen).

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollten des Weiteren Anpassungen hinsichtlich Masse und Höhenverhältnis an den Bestand vorgenommen werden. Unerwünscht sind große, unstrukturierte Massen in unmittelbarer Nähe zu den Denkmälern. Vertikale Gliederung und entsprechende Höhenentwicklungen können auch bei größeren Massen kleinteilige Wirkung erzielen.

Die Rückseite der Denkmäler wird zurzeit wenig beachtet; sie dient vorrangig als Zugang zum Lebensmittelmarkt NORMA. In Zukunft soll der straßenabgewandten Seite der Denkmäler mehr Bedeutung zukommen, indem die Rückseite ihre Funktion als reiner Durchgang verliert und Aufenthaltsqualität z.B. durch Ruhebereiche oder Außengastronomien geschaffen wird.

Auf einen überdimensionierten und unstrukturierten Platz in direkter Nähe zu den Denkmälern sollte unbedingt verzichtet werden. Stattdessen wäre aus denkmalpflegerischer Sicht östlich der Bürgerhäuser eine kleine, dem Denkmal zugewandte Platzanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Begrünung wünschenswert.

Ruhender Verkehr

Wie dargelegt, halten die Entwürfe zwar die Vorgabe zur Anzahl der Stellplätze im Verfahrensbrief nicht ein. Alle Entwürfe sehen aber eine Stellplatzanzahl vor, die oberhalb der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl an Mindeststellplätzen liegt, sodass die rechtlichen Rahmenbedingungen (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW; siehe Anlage 21) eingehalten werden.

Die Investoren haben die in ihren Entwürfen vorgenommene Minderung der von der Stadt geforderten Stellplatzzahl damit begründet, dass auf dem Loches-Platz nicht hinreichend ebenerdige Fläche zur Verfügung stehe. Eine Erweiterung der geplanten Tiefgaragen um zwei zusätzliche Ebenen sei in Anbetracht des geforderten Mindestkaufpreises ebenso wenig wirtschaftlich realisierbar wie die Unterbauung des Loches-Platz mit einer Tiefgarage (Statik ✂ Großfahrgeschäfte Kirmes).

Die Investoren wiesen darauf hin, dass die Minderung der Stellplatzforderung sich mit der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begründen lasse. Zudem bestehe für viele Innenstadtbewohner nach Realisierung des Projekts die Möglichkeit, ihre Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Aspekte und dem Umstand, dass keiner der Investoren die geforderte Stellplatzzahl vorsieht, wurde bei der Bewertung der Entwürfe hinsichtlich des Kriteriums Ruhender Verkehr in Phase 2 die bauordnungsrechtliche Mindestforderung gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW zu Grunde gelegt.

Die vier Investorenentwürfe sehen zwischen 142 und 235 (optional 247) Stellplätze vor. Der Stellplatzsaldo (Anzahl Gesamtstellplätze abzüglich der für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen Stellplätze) beträgt zwischen + 11 und + 133. Der Stellplatzsaldo stellt ein wesentliches Kriterium bei der Bewertung des ruhenden Verkehrs dar.

Daneben sind bei der Bewertung der Entwürfe jedoch auch die Abmessungen der Stellplatzflächen und Fahrspuren sowie die Entfernungen zwischen Park- und Eingangsbereichen berücksichtigt worden.
Der Bewertung der Entwürfe hinsichtlich der Abmessungen der Stellplätze / Fahrgassen lag Teil 5 der Sonderbauverordnung (SBauVO) vom 02.12.2016 zu Grunde.

Ebenfalls untersucht wurden Aspekte wie sichere und barrierefreie Führung der Fußgänger/innen sowie die Andienungssituation (z.B. Lage, notwendige Schleppkurven und Wendemöglichkeiten).

Den Anlagen 13 und 14 sind Gegenüberstellungen der Entwürfe hinsichtlich Anordnung und Erschließung der Stellplätze zu entnehmen.

Fließender Verkehr

Das Ingenieurbüro ISAPLAN (Leverkusen) hat bereits im Rahmen der Bewertung der Entwürfe in Phase 1 überprüft, ob die Innenstadtstraßen, insbesondere der Brückenweg, den durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Dabei wurde auch die erklärte Absicht, den Durchgangsverkehr von der Telegrafenstraße (ca. 1.600 Kfz/Std.) auf den Brückenweg zu verlagern, berücksichtigt.
Diese Überprüfung erfolgte am Beispiel der zwei damaligen Entwürfe, deren Nutzungen die höchste Stellplatzzahl erforderten. Einer dieser Entwürfe sah eine, der andere zwei Anbindungen an den Brückenweg vor. Die beiden überprüften Entwürfe (H und J) wiesen 4.500 qm bzw. 7.500 qm Verkaufsflächen sowie zahlreiche Praxen und Büroflächen auf. Es stellte sich heraus, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung trotz der erheblichen zusätzlichen Verkaufsflächen vom Brückenweg abgewickelt werden könnte.
Da bei den aktuell zu untersuchenden Entwürfen A, G, I und L deutlich geringere Verkaufsflächen vorgesehen werden und somit auch weniger Verkehr generiert wird, ist eine neuerliche detaillierte Untersuchung hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit des Brückenweges nicht notwendig. Es bleibt festzuhalten, dass der Brückenweg in der Lage sein wird, die zusätzlichen Verkehre, die durch die neuen Einzelhandelsnutzungen auf dem Loches-Platz erzeugt werden, abzuwickeln.

Die Untersuchung, ob von den Entwürfen negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu erwarten sind, bezog sich daher vorwiegend auf die Lage der Zu-/Abfahrten und zu erwartende Rückstaugefahren auf dem Brückenweg. Die Lage der Zu-/Abfahrten ist aus den Anlagen 13 und 14 zu ersehen.

Ebenfalls untersucht wurde die Abwicklung des Kfz-Verkehrs auf dem Loches-Platz selbst. Hier war insbesondere die Erreichbarkeit und Vernetzung der Parkebenen sowie die Nachvollziehbarkeit des inneren Erschließungssystems für die Kunden von Bedeutung. Des Weiteren wurden mögliche Aufstellbereiche (Rückstau) sowie hinreichende Sicht (bei Ausfahrt auf den Brückenweg) untersucht.

Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet existiert der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“, dessen Festsetzungen größtenteils auf einem städtebaulichen Wettbewerb und dem daraus entwickelten integrierten Handlungskonzept „Wermelskirchen Innenstadt“ (Masterplan) basieren. Da insbesondere die Festsetzung 1.1.5 *) mit den derzeitigen Planungszielen kollidiert, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. In diesem Zuge soll auch der Ausschluss von Wohnungen im 1. Obergeschoss des Teilgebietes MK 3 gestrichen werden. Die übrigen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen grundsätzlich erhalten bleiben, mithin hält die Stadt abgesehen von vorstehenden Änderungen eine möglichst weitgehende Beibehaltung der Vorgaben des Bebauungsplans für sinnvoll.

*) *die textliche Festsetzung 1.1.5 des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ lautet: „In den Teilgebieten MK 3 und MK 4 werden Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss (Platzniveau Loches-Platz 311,0 m ü.NN) mit einer Verkaufsfläche über 400 qm ausgeschlossen. Diese Beschränkung gilt nicht für das darunterliegende Geschoss (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO).“*

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen können in den Entwürfen G, I und L eingehalten werden. Bei Entwurf A soll im Erdgeschossbereich an das bestehende Gebäude Eich 4b angebaut werden. Des Weiteren ist eine Grenzbebauung zu den Grundstücken Eich 4b, c und d vorgesehen. Auf diesen (teilweise städtischen) Grundstücken müssten entsprechende Baulasten aufgenommen werden.

Hinsichtlich des Brandschutzes (Anfahr- und Aufstellmöglichkeiten Feuerwehrfahrzeuge) dürften die vorliegenden Entwürfe ausreichende Wege und Flächen vorsehen. Detaillierte Aussagen zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen sind erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Entlang der Dellmannstraße (Bundesstraße B 51) besteht gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine 20m-Anbauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand. Straßen.NRW hat am 30.11.2016 schriftlich erklärt, dass man sich im Bereich Loches-Platz mit einer Verringerung der Anbauverbotszone (Hochbauten) auf 13m vom Fahrbahnrand einverstanden erklärt.

Die Möglichkeit, die 20m-Anbauverbotszone zu unterschreiten, haben die vier Investoren unterschiedlich genutzt. Während Entwurf A die neue 13m-Anbau-verbotszone vollständig ausnutzt, halten die geplanten Hochbauten der Entwürfe G und I größere Abstände zur B 51 ein (16,5 bzw. 15,5m). Der Entwurf L hält sogar den ursprünglich vorgegebenen Abstand von 20m ein. Der Investor des Entwurfs L weist in seinem Erläuterungsbericht darauf hin, dass die (Kirmes-)Platzfläche deutlich vergrößert werden könne, falls der geplante Baukörper um 7m Richtung B 51 verschoben wird.

Den Anlagen 15 und 16 sind schematische Gegenüberstellungen der Entwürfe hinsichtlich Einhaltung von Bebauungsplanfestsetzungen und Einhaltung der Anbauverbotszone entlang der B 51 zu entnehmen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde erst in der Fortschreibung des Verfahrensbriefes (StuV-Beschluss vom 12.09.2016) als Bewertungskriterium aufgenommen. Ursprünglich war ein fixer Preis vorgegeben.

Details zur Höhe des Kaufpreises und zu seiner Zusammensetzung sind nicht Teil dieser öffentlichen Vorlage, sondern werden in einer nicht-öffentlichen Vorlage separat erläutert.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung hat die von der Politik beauftragte Bewertung der vier Investorenentwürfe entsprechend den Vorgaben (Kriterien und Gewichtung) vorgenommen und legt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr diese hiermit zur Beratung vor.

Als nächster Verfahrensschritt steht die Auswahl des ‚Preferred Bidders', also desjenigen Investors, mit dem der Loches-Platz entwickelt werden soll und mit dem deshalb Detailverhandlungen über den Kaufvertrag geführt werden, an. Die entsprechende Entscheidung kann durch den zuständigen Fachausschuss (StuV) gefällt werden.

Der StuV hat die Möglichkeit, sich der fachlichen Bewertung durch die Verwaltung anzuschließen (siehe Anlagen 1 bis 5) oder diese begründet abzuändern.

Sofern die Verhandlungen mit dem ‚Preferred Bidder' erfolgreich verlaufen, wird der Kaufvertrag den zuständigen Gremien (Haupt- und Finanzausschuss / Rat) zur Beschlussfassung vorgelegt. Anschließend wird sich der StuV mit der Änderung des Bebauungsplans befassen.

Sollten die Verhandlungen nicht erfolgreich verlaufen, werden die Verhandlungen mit dem nächst punktbesten Bieter geführt.

Anlage/n:

- Anlage 1 : Matrix (tabellarische Zusammenfassung der Bewertungen) und Rangfolge
- Anlage 2 : Bewertung Entwurf A
- Anlage 3 : Bewertung Entwurf G
- Anlage 4 : Bewertung Entwurf I
- Anlage 5 : Bewertung Entwurf L
- Anlage 6 : Vergleich Lagepläne
- Anlage 7 : schematischer Vergleich Geschossigkeit
- Anlage 8 : schematischer Vergleich Raumkanten
- Anlage 9 : schematischer Vergleich Nutzungen Erdgeschoss
- Anlage 10 : schematischer Vergleich Nutzungen Obergeschosse
- Anlage 11 : schematischer Vergleich Nutzungen Untergeschoss
- Anlage 12 : schematischer Vergleich Kirmesfläche
- Anlage 13 : schematischer Vergleich Stellplätze ebenerdig
- Anlage 14 : schematischer Vergleich Stellplätze Unter-/Obergeschoss
- Anlage 15 : schematischer Vergleich Festsetzungen Bebauungsplan
- Anlage 16 : schematischer Vergleich Abstandsflächen B 51
- Anlage 17 : Anregungen Person 1, e-Mail vom 24.03.2017
- Anlage 18 : Anregungen Person 2, e-Mail vom 31.03.2017
- Anlage 19 : Anregungen Person 3, e-Mail vom 31.03.2017
- Anlage 20 : Anregungen Person 4, e-Mail vom 10.04.2017
- Anlage 21 : Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW)
- Anlage 22 : Entwurf A - Ermittlung der notwendigen Stellplätze
- Anlage 23 : Entwurf G - Ermittlung der notwendigen Stellplätze
- Anlage 24 : Entwurf I - Ermittlung der notwendigen Stellplätze
- Anlage 25 : Entwurf L - Ermittlung der notwendigen Stellplätze
- Anlage 26 : Bewertungskriterien und Erläuterungen

Finanzielle Auswirkungen:		**Ja**	**X**	**Nein**
Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:				

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MWSt.) EUR	Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgaberest EUR	Verpflichtungsermächtigung EUR	
Jährliche zusätzliche Folgekosten:	EUR		Keine

Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)

		Ja		**Nein**

Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)

		Ja		**Nein**

Wenn Ja, welche:

Anlage 01

PROJEKT LOCHES-PLATZ

BEWERTUNGSMATRIX (Zusammenfassung)

ENTWURF	Gewichtung: 4 EINZELHANDEL			Gewichtung: 4 STÄDTEBAU			Gewichtung: 3 KIRMES			Gewichtung: 2 DENKMALPFLEGE			Gewichtung: 3 RUHENDER VERKEHR			Gewichtung: 3 FLIESS. VERKEHR			Gewichtung: 1 PLANUNGSRECHT			Gewichtung: 4 KAUFPREIS			ENTWURF	GESAMT
	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl	Wert	Wert x Gew.	Punktzahl		
A	+	3 × 4	12	++	4 × 4	16	-	1 × 3	3	+	3 × 2	6	o	2 × 3	6	-	1 × 3	3	+	3 × 1	3	o	2 × 4	8	A	57
G	+	3 × 4	12	o	2 × 4	8	++	4 × 3	12	o	2 × 2	4	o	2 × 3	6	-	1 × 3	3	+	3 × 1	3	o	2 × 4	8	G	56
I	+	3 × 4	12	o	2 × 4	8	o	2 × 3	6	o	2 × 2	4	+	3 × 3	9	+	3 × 3	9	+	3 × 1	3	o	2 × 4	8	I	59
L	+	3 × 4	12	+	3 × 4	12	-	1 × 3	3	+	3 × 2	6	o	2 × 3	6	o	2 × 3	6	+	3 × 1	3	o	2 × 4	8	L	56

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

RANGFOLGE :

1.: **ENTWURF I** mit 59 Punkten

2.: **ENTWURF A** mit 57 Punkten

3.: **ENTWURF G + ENTWURF L** mit jeweils 56 Punkten

ENTWURF A BEWERTUNGSKRITERIEN



ARCHITEKTEN: GRAF + GRAF, MONTABAUR

INVESTOR, VOLKSBANK RHEIN-LAHN-LIMBURG

EINZELHANDEL +

Flächenkonzept

- Lebensmittelvollsortimenter, Betreiber EDEKA (ca. 2.000 m² Verkaufsfläche)
- Lebensmitteldiscounter, Betreiber NORMA (ca. 900 m² Verkaufsfläche)
- Shopeinheit 1 (ca. 370 m² Bruttogeschossfläche)
- Shopeinheit 2 (ca. 180 m² Bruttogeschossfläche)
- optionale Shopeinheit 3 (ca. 170 m² Bruttogeschossfläche)

Genaue Verkaufsfläche und Warengruppen der ergänzenden Shopeinheiten sind bislang nicht bekannt (VKF beträgt i.d.R. 75 bis 85 % der BGF)

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² entspricht die Dimensionierung der beiden vorgesehenen Lebensmittelmärkte der in den Ausschreibungsanforderungen formulierten Verkaufsflächenobergrenze und ist als stadt- und regionalverträglich einzustufen.

Der Branchenmix der projektierten Handelsnutzungen wird im Schwerpunkt das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel der Lebensmittelmärkte umfassen. Darüber hinaus unterstreicht das feste Randsortiment Drogeriewaren den Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Für die ergänzenden Shopeinheiten liegt derzeit kein konkretes Sortimentskonzept vor. Hinsichtlich der ergänzenden und nicht näher definierten Shopeinheiten ist darauf hinzuweisen, dass diese Chancen zur Etablierung bislang nicht oder nur in untergeordneter Form in Wermelskirchen besetzter Branchen bieten können. Allerdings kann die Ansiedlung größerer Fachmarktnutzungen auch die Gefahr einer Lageverschiebung zu Lasten der etablierten Einkaufslagen führen. Die Ansiedlung einzelner Kleinstflächen mit rd. 100 m² oder weniger (z.B. für Bäcker, Friseur) stellt i.d.R. keine Beeinträchtigung für die gewachsenen Innenstadtlagen dar. Vielmehr dienen diese der Abrundung des Gesamtvorhabens.

Die dargestellten Handelsflächen sind in Richtung des Brückenweges ausgerichtet. Es werden Sichtbeziehungen zu den Hauptgeschäftslagen Telegrafenstraße und Kölner Straße hergestellt. Die räumliche Nähe des Eingangsbereiches des frequenzstarken EDEKA-Marktes zu den Einmündungen der Telegrafenstraße und Kölner Straße kann sich positiv auf Wechselwirkungen zwischen den Standortlagen auswirken.

STÄDTEBAU ++

Der länglich dreieckige Platz verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 4.300 qm. Durch Verschiebung der Baukörper Richtung B 51 konnte die Platzfläche gegenüber dem Ursprungsentwurf deutlich vergrößert werden.

Die geplante, überwiegend dreigeschossige Bebauung definiert einen klar ablesbaren Platzrand. Das Verhältnis von Platzgröße zu Höhe bzw. Kubatur der Platzrandbebauung verleiht dem neuen Loches-Platz sehr angenehme Proportionen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung ein. Gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde der Abstand des dreigeschossigen Baukörperteils zu den Bürgerhäusern etwas vergrößert, was die ursprünglich etwas bedrängende Wirkung auf die Nachbaugebäude Eich 6/8 (Bürgerhäuser) deutlich abschwächt.

Die vertikale Gliederung (insbesondere durch Vor-/Rücksprünge in der Fassade) verleiht dem langgestreckten Baukörper eine angemessene Kleinteiligkeit und nimmt so in der Umgebung vorhandene städtebauliche Strukturen auf.

Der Entwurf greift die vorhandenen Wegebeziehungen aus Richtung Eich und Brückenweg auf. Im Gegensatz zum Ursprungsentwurf (Phase 1) ist dies bei der fußläufigen Beziehung zwischen Telegrafenstraße und Eich nicht mehr der Fall. An Stelle der heutigen lichtsignalgesteuerten Fußgängerquerung über den Brückenweg sieht der Entwurfsverfasser eine Zu-/Abfahrt für die oberirdischen Stellplätze vor. Für die Fußgänger wird eine neue Querung des Brückenwegs erst in halber Höhe des Loches-Platzes vorgesehen. Eine direkte fußläufige Verbindung (auf kürzestem Weg) zwischen Telegrafenstraße und Eich wird somit unterbunden.

Die Fußgängerführung auf dem Loches-Platz selbst erfolgt überwiegend separiert von Anlieferer- und Parksuchverkehr, die Fußwege verlaufen z.T. unter Arkaden.

Der Entwurf der platzbildenden Baukörper ist durch einen zeitlosen, transparenten Architekturstil geprägt. Die Stahl-, Glas- und Beton-Kombination nimmt dabei keine angrenzenden Architekturformen auf, sondern stellt sich selbstbewusst zur Umgebungsbebauung.

Durch den hohen Glasanteil in der Fassade wirken die Einzelbaukörper leicht, zeigen sich nach außen hin offen. Die stark geometrisch geprägte Architektur unterstreicht die innerstädtische Funktionalität der Baukörper.
Die in Lageplänen dargestellte Nutzungsvariante der Obergeschosse (Wohnen, ggfs. auch betreutes Wohnen) findet sich in den Visualisierungen nicht wieder. Im Falle einer Wohnnutzung ist hier ein deutlich reduzierter Glasanteil in der Fassade zu erwarten.

Die im Entwurf aufgezeigte Begrünung der Flachdächer ist aus stadtökologischer Sicht zu begrüßen.

<u>Fazit Städtebau</u>:

Hinsichtlich der untersuchten Kriterien schlägt der Entwurf A die beste städtebauliche Gesamtlösung vor. Im Falle einer Realisierung ist jedoch die fußläufige Wegebeziehung Telegrafenstraße - Eich, die aufgrund einer verfehlten Verkehrsplanung (siehe hierzu ‚Fließender Verkehr') verlegt werden soll, am heutigen Ort beizubehalten.

KIRMES

Der Entwurf weist eine Gesamtkirmesfläche von 4.270 qm (digital ermittelt) auf und erfüllt somit die Mindestanforderung von 4.000 qm. Die Kirmesfläche ist nicht unterbaut.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde die Kirmesfläche um ca. 1.000 qm vergrößert.

Die geplante Tiefgarage kann während der Kirmesnutzung angefahren werden.

Stellungnahme Amt 32:
Aus Kirmessicht ist der Platz bei der Realisierung des Projektvorschlages A für eine funktionierende Veranstaltung nicht geeignet.

Er ist für eine Kirmes schlecht geschnitten und bietet nur Platz für ca. 2/3 (24) der bisherigen Geschäfte (35). Mehr als 1 Großfahrgeschäft und 1 Kinderkarussell lassen sich nicht platzieren. Mögliche Attraktionen wie der Musikexpress und die Schiffschaukel, die nicht mittig aufgebaut werden können, könnten nicht untergebracht werden.

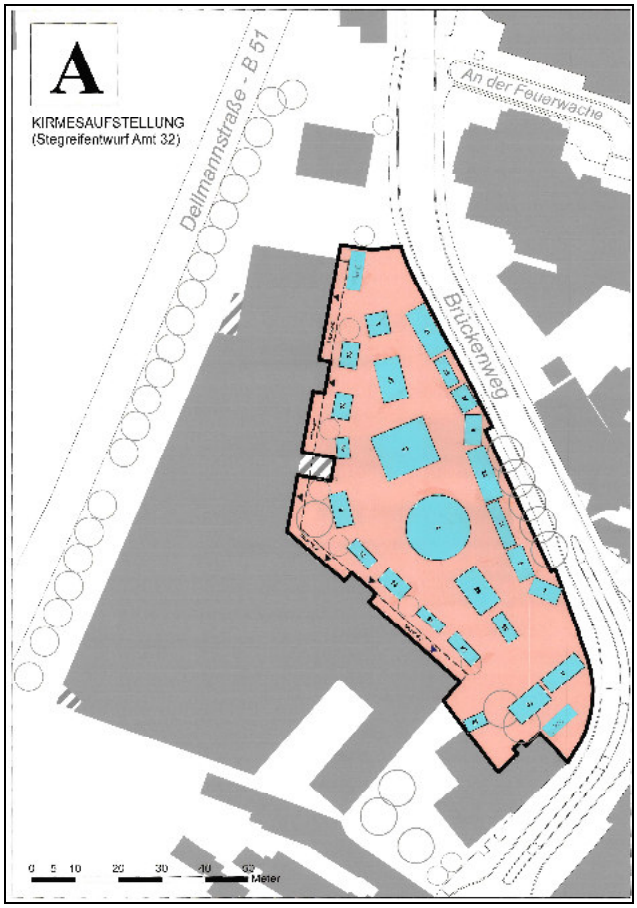
Im Vergleich zum Entwurf der Phase 1 wurde die Kirmesfläche zwar signifikant um ca. 1/3 (1.020 m^2) erweitert, durch den räumlichen Charakter des geplanten Platzes mit vielen Ecken und den 6 Zugängen zum Gebäudekörper lassen sich nur 3 zusätzliche Geschäfte auf der Kirmes unterbringen.

Im Vergleich aller 4 Entwürfe ist der Entwurf A am wenigsten geeignet für die Durchführung einer attraktiven und bestandskräftigen Kirmes.

Zusammenfassung:
Nur 68,57 % aller Geschäfte (24 von 35) können untergebracht werden. Nur 1 von 3 Großfahrgeschäften kann platziert werden. Bestand der Kirmes und des Krammarktes als Ganzes ist gefährdet.

Stegreifentwurf Amt 32

blau: Kirmesstände / Fahrgeschäfte
rosa: Kirmesfläche
grau: Gebäude
grau schraffiert: unterbaute Fläche



Fazit Kirmes:

Aus Sicht des Fachamtes ist durch den Wegfall von 1/3 aller Kirmesgeschäfte und dem Verlust von 2 Großfahrgeschäften ist mit einem signifikanten Einbruch bei den Besucherzahlen zu rechnen. Der Umsatz aller Kirmesgeschäfte wird dadurch ebenfalls deutlich zurückgehen. Es ist absehbar, dass die Schausteller langfristig nach Alternativen Ausschau halten und abwandern werden. Die Attraktivität des Loches-Platzes wird deutlich zurückgehen. Dies wird auch Auswirkungen auf den Krammarkt haben. Langfristig ist damit zu rechnen, dass es die Kirmes nicht mehr durchführbar sein wird.

DENKMALPFLEGE +

Durch Aufnahme der Baukanten wird auch in diesem weitergeführten Entwurf ein räumlicher Bezug zu den Denkmälern hergestellt. Der dreigeschossige, sich an die Denkmäler anschließende Neubau rückt vom Baudenkmal ab und gibt diesem Freiraum indem er sich zunächst eingeschossig, dann zurückversetzt zweigeschossig zu den Denkmälern positioniert. Durch die hierdurch entstehenden Obergeschoss-Kuben wird gleichzeitig eine kleinteilige Struktur geschaffen. Die modernen Glasfassaden setzen sich ausreichen von der alten Substanz ab und bilden einen Kontrast zu dieser.

Die geplanten Shops beleben die Umgebung des Denkmals. Trotz alledem wäre ein Café, welches zum Verweilen einlädt, wünschenswert gewesen.

Die Stellplätze sind in ausreichendem Abstand zum Denkmal situiert, sodass ein kleiner Park ermöglicht werden konnte. Die nordöstliche Ansicht bleibt frei von Elementen, sodass auch hier der Blick auf das Denkmal ermöglicht wird.

Fazit Denkmalschutz:

Die Planer haben den bereits vorher guten Entwurf nochmals mehr auf das Denkmal abgestimmt und die Anregungen aus der letzten Kritik übernommen. Denkmalpflegerische Belange werden berücksichtigt und unterstützt.

RUHENDER VERKEHR O

Der Planentwurf sieht insgesamt 217 Stellplätze (davon 3 Behindertenstellplätze) vor. Bei Berücksichtigung einer angebotenen Erweiterungsoption für die Tiefgarage kann die angebotene Stellplatzzahl auf 247 erhöht werden.
Auf Grundlage der vom Planverfasser genannten Nutzungen / Verkaufsflächen wurde die notwendige Stellplatzzahl nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW wie folgt ermittelt: 144 bis 356 Stellplätze. Der Entwurf sieht somit ein Saldo von + 73 (optional: + 103) Stellplätzen gegenüber der baurechtlichen Mindestforderung vor.
Im Falle der Realisierung eines lediglich als Option angebotenen Baukörpers im Norden des Plangebiets („Punkthaus“) müssen zusätzliche 8 bis 11 Stellplätze nachgewiesen werden.
14 Stellplätze im Untergeschoss (nördlich der Aufstellplätze für den Lieferverkehr) sind aufgrund zu geringer Fahrbahnbreiten nicht anfahrbar.

Die Stellplatzbreite liegt durchgehend bei 2,50m. Bei baulich uneingeschränkten Stellplätzen reicht dies aus. Die Fahrgassenbreite muss dann jedoch nach SBauVO des Landes NRW 6,25m betragen. Mit der vorgesehenen Fahrgassenbreite (6,00m) wird dies nicht eingehalten. Für einseitig begrenzte Stellplätze (Mauer, Säule) muss die Stellplatzbreite mindestens 2,55m betragen. Dieser Wert wird bei den entsprechenden Stellplätzen ebenfalls nicht erreicht.
Die Anordnung der Behindertenstellplätze im UG ist aufgrund der deutlichen Distanz zu den Fahrstühlen wenig sinnvoll. Die notwendige Mindestbreite der Behindertenstellplätze (3,50m) wird eingehalten.

Hinsichtlich des geplanten Einrichtungsverkehrs im UG weisen die Rampen eine hinreichende Breite auf. Die Rampenneigung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht überprüft werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze ist aufgrund einer geplanten Hauptfußwegachse gesichert. Im Untergeschoss ist die Nutzung der Fahrgassen notwendig.

Die Anlieferung findet im vorliegenden Entwurf über eine separate Zu-/Ausfahrt statt. Konflikte zwischen Lieferverkehren und dem Individualverkehr treten demnach nicht auf.
Die Anfahrbarkeit der geplanten Haltepunkte (Anlieferung) ist für Schwerlastverkehr aufgrund fehlender Fläche / zu enger Radien nicht gewährleistet.

Fazit Ruhender Verkehr:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze (Mindestsatz) wird um + 73 (optional + 103) Stellplätze überschritten. Notwendige Stellplatz- und Fahrgassenbreiten werden weitgehend nicht eingehalten. Ein weiteres Defizit stellt die planerisch ungelöste Anliefersituation dar.

	FLIESSENDER VERKEHR	**-**

Im Rahmen der Vorstellung seines Entwurfs in der StuV-Sitzung am 13.03.2017 hat der Planverfasser das innere Erschließungssystem näher erläutert. Die Zu-/Ausfahrt zu den Stellplätzen soll demnach ausschließlich über die südliche Zufahrt erfolgen; der Andienungsverkehr wird über die nördliche Zu-/Ausfahrt abgewickelt.

Der Bereich der südlichen Zu-/Ausfahrt liegt in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes Brückenweg / Telegrafenstraße / Kölner Straße. Aus diesem Grund ist eine Beeinträchtigung des Knotenpunktes durch Rückstauerscheinungen auf dem Brückenweg sehr wahrscheinlich. Durch die nördliche Zufahrt (Anlieferung) sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt zu erwarten. Anhand des Entwurfs ist nicht erkennbar, wie eine Nutzung der nördlichen Zu-/Ausfahrt durch Kundenverkehre unterbunden werden soll.

Sollten Rückstaus an der südlichen Ausfahrt auftreten, kann dies negative Auswirkungen auf die Abwicklung auf dem Parkplatz haben. Die nördliche Ausfahrt weist hingegen ausreichend Flächen für mögliche Rückstaus aus.

Durch den Einrichtungsverkehr im Untergeschoss (Tiefgarage) ist das Erschließungssystem für Kunden nachvollziehbar und schlüssig. Diese Verkehrsführung bringt es jedoch mit sich, dass eine erneute Parkplatzsuche in der unteren Ebene über eine wiederholte Einfahrt stattfinden muss. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist schlüssig.

Eine Anfahrbarkeit der Untergeschoss-Ebene von den oberirdischen Stellplätzen aus und umgekehrt ist ohne Nutzung des öffentlichen Raums (Brückenweg) möglich; eine interne Vernetzung ist somit gewährleistet. Durch die kanalisierte Zu-/ Ausfahrt über die südliche Anbindung und die Vernetzung mit der unteren Ebene im nördlichen Bereich des Gebietes werden lange Fahrten über den oberirdischen Parkplatz provoziert.

Die Anfahrsicht bzw. die notwendigen Sichtdreiecke sind gewährleistet. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Brückenweg / Telegrafenstraße / Kölner Straße kann es ggfs. zu Sichteinschränkungen kommen.

Fazit Fließender Verkehr:

Die südliche Zu-/Ausfahrt (Kunden) ist aus verkehrstechnischer Sicht an der geplanten Stelle nicht realisierbar. Ein Fortfall dieser Anbindung würde den gesamten Kundenverkehr auf die nördliche Anbindung verlagern. Dies hätte jedoch zur Folge, dass dieser Bereich unübersichtlicher würde. Eine Verlagerung der südlichen Zufahrt in den mittleren Bereich des Loches-Platzes wäre denkbar.

In beiden Fällen könnte die heutige Fußwegachse aus der Telegrafenstraße über die lichtsignalgesteuerte Querung Brückenweg aufrechterhalten werden.

	PLANUNGS- UND BAURECHT	+

Der Planverfasser nutzt die mit Straßen.NRW abgestimmte Verkleinerung der Anbauverbotszone entlang der B 51 von 20 m auf 13 m. Entsprechend wird die nordwestliche Baugrenze, die sich an der ursprünglichen Anbauverbotszone orientiert, überschritten.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (III = max. 3-geschossig) werden eingehalten.

Die im Bebauungsplan als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche (heutiger oberer Loches-Platz) soll großflächig als Parkplatz (ca. 100 Stpl.) genutzt werden; es verbleibt nur ein kleiner fußläufiger Bereich.

Stellplätze und ihre Zufahrten liegen innerhalb der im B'Plan festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die lt. Planverfasser in den Obergeschossen vorgesehene Nutzung (Dienstleistungen / Arztpraxen) ist gemäß Bebauungsplanfestsetzungen zulässig. Für die als Variante dargestellte Wohnnutzung müsste der Bebauungsplan geändert werden (Fortfall des Verbots von Wohnnutzung im 1. Obergeschoss des Teilgebiets MK 3).

Die geplante Grenzbebauung zu den städt. Häusern "Eich 4b, 4c und 4d" löst eine Abstandflächenproblematik aus. Entweder werden Abstandflächenbaulasten oder ein erforderlicher Grenzabstand - mindestens 3m gem. § 6 BauO NRW.
Hinweis: Die Fenster an der Giebelseite des Hauses "Eich 4b" werden durch den geplanten grenzständigen Anbau im Erd- und teilweise auch im 1. Obergeschoss entfallen müssen.

Die Brandschutzthematik ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines Brandschutzkonzeptes, da Sonderbau, zu prüfen.

	KAUFPREIS	O

Der angebotene Kaufpreis entspricht dem geforderten Mindestkaufpreis.

FAZIT / VORSCHLAG GESAMTBEWERTUNG ENTWURF A

	Wertung*	= Punkte*	x Gewichtung**	= Punktzahl
Einzelhandel	+	3	4	**12**
Städtebau	++	4	4	**16**
Kirmes	-	1	3	**3**
Denkmalpflege	+	3	2	**6**
Ruhender Verkehr	o	2	3	**6**
Fließender Verkehr	-	1	3	**3**
Planungs- und Baurecht	+	3	1	**3**
Kaufpreis	o	2	4	**8**
GESAMTPUNKTZAHL				**57**

* Umrechnung der Wertung in Punkte :

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

** Gewichtung gemäß Beschlüssen des StuV vom 08.06.2015 / 25.04.2016 / 12.09.2016

ENTWURF G BEWERTUNG KRITERIEN



ARCHITEKTEN: WROCKLAGE + PARTNER, DÜLMEN INVESTOR: DEKON, MÜNSTER

	EINZELHANDEL	+

Flächenkonzept

- Lebensmittelvollsortimenter, Betreiber noch nicht bekannt
  (1.850 m² Verkaufsfläche, davon 88 m² für Bäcker)

- Lebensmitteldiscounter, Betreiber noch nicht bekannt
  (1.060 m² VKF)

In der Summe ist für die beiden dargestellten Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von 2.910 m² festzustellen. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens überschreitet zwar die Verkaufsflächenobergrenze, dies ist aufgrund der marginalen Erhöhung um lediglich 10 m², die bei Berücksichtigung der Planungstoleranzen nicht zu einer Überschreitung der Obergrenze führt. Somit ist das Dimensionierungskonzept im Hinblick auf die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze als stadt- und regionalverträglich einzustufen.

Der Branchenmix des projektierten Geschäftshauses umfasst im Wesentlichen das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel der beiden Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus verfügen beide Betriebstypen über ein entsprechendes Angebot im Drogeriewarenbereich (festes Randsortiment). Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (entsprechend der Wermelskirchener Sortimentsliste) dürfte für das Gesamtvorhaben bei rd. 90 % liegen.

Die Eingangssituation des Geschäftshauses ist in Richtung Südwesten ausgerichtet. Somit werden Sichtbeziehungen zu den Einmündungen der Hauptgeschäftslagen Telegrafenstraße und Kölner Straße hergestellt. In Verbindung mit der dargestellten Platzgestaltung können diese Kriterien die Kopplungsbewegungen für den fußläufigen Verkehr zwischen der Hauptgeschäftslage und dem projektierten Geschäftshaus positiv beeinflussen.

STÄDTEBAU — O

Entwurf G sieht als einziger der vier verbliebenen Entwürfe einen großflächigen fußläufigen Stadtplatz vor. Der neue, fast quadratische Loches-Platz weist eine Fläche von ca. 2.450 qm auf. Der geplante 2-geschossige Baukörper bildet nach Norden eine klare Raumkante.
Die zweite, ausschließlich dem ruhenden Verkehr dienende Platzanlage (ebenfalls ca. 2.450 qm groß) im rückwärtigen Bereich ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht wahrnehmbar.

Im Verhältnis zur Platzbreite /-tiefe erscheint die gewählte 2-Geschossigkeit des geplanten Baukörpers angemessen; die vom Investor als Alternative angebotene 3-Geschossigkeit erscheint auf Grund der gewählten Raumhöhen überdimensioniert.

Der neue Baukörper fügt sich hinsichtlich seiner aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Kubatur nur bedingt in die Umgebungsbebauung ein; er ist auf Grund seines abgerückten Standortes eher als Solitärbau zu betrachten.

Vertikale Gliederungselemente sind vorhanden, insgesamt gesehen betont die Fassadentextur jedoch den kompakten Eindruck des Baukörpers. Die Realisierung der als Variante aufgezeigten Fassade (alternative Platzansicht) mit optischer Absetzung der beiden Eingangsbereiche (Farbe, Material) nimmt dem Baukörper etwas von seiner Massivität.

Der Entwurf sieht einen großen fußläufigen Stadtplatz vor; der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche aus (Gehwege Eich und Brückenweg) ist umfassend von allen Seiten möglich.

Die vorrangig auf der Südwestseite der großzügigen Platzanlage vorgesehene Möblierung soll nach Aussage des Planverfassers für Sondernutzungen (z.B. Kirmes) demontierbar sein.

Die Architektursprache wirkt modern und funktionell, das Gebäude setzt sich räumlich wie stilistisch bewusst von der Umgebungsbebauung ab. Die blockartige Form verleiht dem Baukörper ein leicht monolithisches Aussehen. Die Wahrnehmung des Gebäudes wird in hohem Maße von der Wertigkeit der eingesetzten Materialien abhängig sein.

Die Atriumbauweise des Obergeschosses ist vom öffentlichen Raum (Brückenweg und Loches-Platz) aus nicht wahrnehmbar. Der grüne Innenhof ist ausschließlich den Büronutzungen im 1. Obergeschoss zugeordnet.

Fazit Städtebau:

Positionierung und Ausformung des vorgesehenen Baukörpers zeigen, dass der Planverfasser nicht beabsichtigt, die Strukturen der Umgebungsbebauung aufzunehmen. Der Entwurf kann dafür mit einem großzügigen fußläufigen Stadtplatz punkten.

KIRMES — ++

Der Entwurf weist eine Gesamtkirmesfläche (zwei Plätze) von 4.890 qm (digital ermittelt) auf und erfüllt somit die Mindestanforderung von 4.000 qm. Die Kirmesfläche ist nicht unterbaut.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf haben sich keine wesentlichen Änderungen an der Größe der Kirmesfläche ergeben.

Die geplante Tiefgarage kann während der Kirmesnutzung angefahren werden.

Stellungnahme Amt 32:

Aus Kirmessicht wäre der Platz bei der Realisierung des Projektvorschlages G für eine funktionierende Veranstaltung geeignet.

Er wäre genügend groß und würde aufgrund des Zuschnittes der beiden Plätze ausreichend Stellfläche für annähernd alle bisherigen Geschäfte bieten (34). Insbesondere können alle Großfahrgeschäfte untergebracht werden, die aktuell auf der Kirmes vertreten sind.

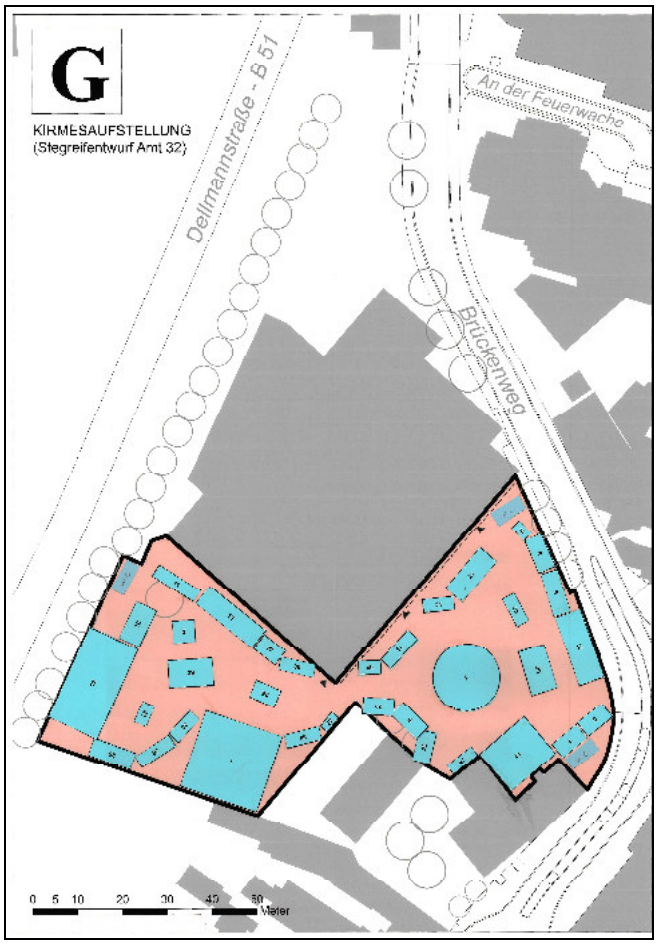
Im Vergleich zur Entwurfsphase 1 wurde die Kirmesfläche nur marginal erweitert (10 m^2), jedoch war bereits der erste Entwurf aufgrund der geplanten Aufteilung der Flächen für die Durchführung einer Kirmes sehr geeignet. Die geringe Anzahl von Zugängen (nur 3 Stück) ist ebenfalls positiv für eine Kirmes zu werten.

Im Vergleich der 4 vorliegenden Entwürfe ist dies der Entwurf G am besten geeignet für die Durchführung einer attraktiven und bestandskräftigen Kirmes.

Zusammenfassung:
97,14 % aller Geschäfte (34 von 35) können untergebracht werden. Alle bisherigen Großfahrgeschäfte finden Platz. Entwicklungspotential vorhanden.

rechts: Stegreifentwurf Amt 32

blau: Kirmesstände / Fahrgeschäfte
rosa: Kirmesfläche
grau: Gebäude
grau schraffiert: unterbaute Fläche



Fazit Kirmes:

Aus Sicht des Fachamtes ist mit dem Entwurf G die Durchführung einer bestandskräftigen Kirmes möglich. Der Charakter und die Attraktivität des Loches-Platzes werden erhalten. Perspektivisch ist sogar eine Weiterentwicklung der Kirmes möglich.

DENKMALPFLEGE — O

Der geplante Baukörper setzt bewusst Kontraste zu den Denkmälern, indem es sich räumlich wie auch materiell von diesem distanziert. Eine Kleinteiligkeit entsteht hierdurch nicht, jedoch erneut der Kontrast auch zur umgebenden Bebauung.

Denkmal und Neubau werden durch einen fußläufigen Platz miteinander verbunden. Die rückwärtige Seite der Denkmäler wird durch die Platzgestaltung mit Sitzgelegenheiten aktiviert. Ob diese angenommen werden, bleibt abzuwarten, da der Platz nur geringe Aufenthaltsqualität besitzt. Der Stadtplatz wirkt überdimensioniert – gestalterische, strukturierende Elemente sind nur geringfügig vorhanden.

Nach wie vor verzichtet der Planverfasser darauf, kleine, dem Denkmal zugeordnete Platzbereiche zu definieren.

Fazit Denkmalschutz:

Die fehlende Kleinteiligkeit wird durch bewusste Kontrastierung kompensiert. Der Platzanlage fehlt es jedoch an dieser Kleinteiligkeit umso mehr. Weder Aufenthaltsqualität noch ein eigens dem Denkmal zugewiesener Platz werden nicht geschaffen.

RUHENDER VERKEHR — O

Der Planentwurf sieht insgesamt 162 Stellplätze (davon 6 Behindertenstellplätze) vor. Auf Grundlage der vom Planverfasser genannten Nutzungen / Verkaufsflächen wurde die notwendige Stellplatzzahl nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW wie folgt ermittelt: 151 bis 358 Stellplätze. Der Entwurf sieht somit ein Saldo von + 11 Stellplätzen gegenüber der baurechtlichen Mindestforderung vor.

Die Stellplatzbreite liegt durchgehend bei 2,50m. Bei baulich uneingeschränkten Stellplätzen reicht dies aus. Die Fahrgassenbreite muss dann jedoch nach SBauVO des Landes NRW 6,25m betragen. Mit 6,00m Fahrgassenbreite wird dies nicht eingehalten. Für einseitig begrenzte Stellplätze (Mauer, Säule) muss die Stellplatzbreite mindestens 2,55m betragen. Dieser Wert wird bei den entsprechenden Stellplätzen nicht erreicht.
Die Anordnung der Behindertenstellplätze auf dem ansonsten rein fußläufigen Vorplatz kann zu Konflikten zwischen Kunden und ein/-ausparkenden Fahrzeugen führen. Durch die Anordnung der Stellplätze ist zudem deren Anfahrbarkeit erschwert. Die notwendige Mindestbreite der Behindertenstellplätze (3,50m) wird eingehalten.

Für den geplanten Zweirichtungsverkehr reichen die vorhandenen Rampenbreiten weder auf der Geraden noch im Kurvenbereich aus. Hier besteht dringender Umplanungsbedarf. Die Rampenneigung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht geprüft werden.

Ein Konflikt zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern kann auf dem Vorplatz lediglich im Bereich der Behindertenstellplätze entstehen. Ansonsten ist dies ein reiner Fußgängerbereich. Die fußläufige Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze ist gewährleistet. Im Untergeschoss ist die Nutzung der Fahrgassen notwendig. Aufgrund der Anordnung der Treppenhäuser sind hier verhältnismäßig kurze Wege notwendig.

Die Anlieferung findet über eine separate Zu-/Ausfahrt statt. Es treten demnach keine Konflikte zwischen Individualverkehr und Lieferverkehren auf. Es sind zwei Haltepunkte für Lieferverkehre vorgesehen.

Die Anfahrbarkeit der Haltepunkte für den Schwerlastverkehr (Anlieferungen) ist gewährleistet.

Fazit Ruhender Verkehr:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze (Mindestsatz) wird um + 11 Stellplätze überschritten. Notwendige Fahrgassen- und Stellplatzbreiten werden weitgehend nicht eingehalten. Die Rampenbreite in/aus die/der Tiefgarage ist ebenfalls nicht ausreichend.

FLIESSENDER VERKEHR -

Der Zu-/Ausfahrtsbereich für Kunden liegt leicht versetzt zu Ausfahrt der Straße An der Feuerwache auf den Brückenweg. Aus diesem Grund sind Beeinträchtigungen dieses Knotenpunktes durch Rückstauerscheinungen auf dem Brückenweg zu erwarten. Auf dem Loches-Platz selbst stehen ausreichend Aufstellmöglichkeiten bei Rückstaus zur Verfügung.

Durch die Zufahrt der Anlieferung sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt zu erwarten.

Das Erschließungssystem ist sowohl bei den oberirdischen als auch bei den unterirdischen Stellplätzen schlüssig und für Kunden nachvollziehbar. Konfliktpotenzial bietet lediglich der Verknüpfungsbereich zwischen den beiden Zu-/ Abfahrten.

Eine interne Vernetzung der Parkebenen ist nicht gewährleistet. Die Anfahrbarkeit der Untergeschoss-Ebene von den oberirdischen Stellplätzen aus und umgekehrt ist ohne Nutzung des öffentlichen Raums nicht möglich. So ist der Parksuchverkehr bei belegtem oberirdischem Parkplatz gezwungen, wieder auf den Brückenweg zu fahren und sich eine Wendemöglichkeit (z.B. Kreisverkehr Eich) zu suchen, um erst anschließend in die Tiefgarage fahren zu können. Dies hat neben einem erhöhten Aufwand für Kunden auch zusätzliche Belastungen des Brückenwegs zur Folge.

Die Anfahrsicht bzw. die notwendigen Sichtdreiecke sind gewährleistet.

Fazit Fließender Verkehr:

Die Schwachpunkte des Entwurfs aus verkehrstechnischer Sicht bilden die Lage der Zu-/ Ausfahrten der Stellplatzbereich in Nähe des Knotenpunktes Brückenweg / An der Feuerwache sowie die fehlende Verknüpfung zwischen ober- und unterirdischen Stellplätzen, die erhebliche Umwege für den Kundenverkehr nach sich zieht.

PLANUNGS- UND BAURECHT +

Die westliche Gebäudeecke des geplanten Baukörpers sowie der Andienungsbereich (Hochbau) ragen geringfügig in die 20m-Anbauverbotszone entlang der B 51 hinein. In Abstimmung mit dem Baulastträger der Bundesstraße (Straßen.NRW) dürfen die Hochbauten im Bereich des Loches-Platzes diese Anbauverbotszone jedoch um bis zu 7 m unterschreiten.

Die im B'Plan festgesetzten Baugrenzen zum Loches-Platz hin werden weitgreifend überschritten; gleichzeitig wird die hier entfallende fußläufige Platzfläche - wie dies der Bebauungsplan ermöglicht - an anderer Stelle in etwa gleicher Größenordnung vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (III = max. 3-geschossig) werden eingehalten.

Abgesehen von zwei Stellplätzen liegen alle Flächen für den ruhenden Verkehr einschließlich Zufahrten innerhalb der entsprechenden Flächenfestsetzung im Bebauungsplan.

Die im 1. Obergeschoss vorgesehene Nutzung (Dienstleistungen) ist bebauungsplankonform.

Die Abstandflächen nach § 6 BauO NRW werden augenscheinlich eingehalten. Lediglich im Bereich des "Brückenweges" muss dies im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens noch an zwei Gebäudeecken mittels eines amtlichen Lageplanes detailliert nachgewiesen werden.

KAUFPREIS — O

Der angebotene Kaufpreis entspricht dem geforderten Mindestkaufpreis.

FAZIT / VORSCHLAG GESAMTBEWERTUNG — ENTWURF G

	Wertung*	= Punkte*	x Gewichtung**	= Punktzahl
Einzelhandel	**+**	3	4	**12**
Städtebau	**o**	2	4	**8**
Kirmes	**++**	4	3	**12**
Denkmalpflege	**o**	2	2	**4**
Ruhender Verkehr	**o**	2	3	**6**
Fließender Verkehr	**-**	1	3	**3**
Planungs- und Baurecht	**+**	3	1	**3**
Kaufpreis	**o**	2	4	**8**
GESAMTPUNKTZAHL				**56**

* Umrechnung der Wertung in Punkte :

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

** Gewichtung gemäß Beschlüssen des StuV vom 08.06.2015 / 25.04.2016 / 12.09.2016

ENTWURF I BEWERTUNG KRITERIEN



ARCHITEKTEN: RKW ARCHITEKTUR + DÜSSELDORF INVESTOR: HBB, HAMBURG

EINZELHANDEL +

Flächenkonzept

- Lebensmittelmarkt, Betreiber noch nicht bekannt
  (2.386 m² Verkaufsfläche)

- Fachmarkt 1, Betreiber noch nicht bekannt
  (878 m² Verkaufsfläche)

- Fachmarkt 2, Betreiber noch nicht bekannt
  (251 m² Verkaufsfläche)

- 3 weitere Shopeinheiten
  (114m², 72 m² und 72 m² Verkaufsfläche)

Die Verkaufsflächendimensionierung des projektierten Lebensmittelmarktes liegt unterhalb der maximalen Verkaufsflächenobergrenze und kann somit als stadt- und regionalverträglich eingestuft werden.

Der Branchenmix der projektierten Handelsnutzungen wird im Schwerpunkt das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelmarktes umfassen. Für die ergänzenden Shopeinheiten liegt derzeit kein konkretes Sortimentskonzept vor, so dass an dieser Stelle keine abschließende Bewertung des Branchenmix erfolgen kann. Bzgl. der ergänzenden und nicht näher definierten Fachmarktnutzungen ist darauf hinzuweisen, dass diese Chancen zur Etablierung bislang nicht oder nur in untergeordneter Form in Wermelskirchen besetzter Branchen bieten können. Allerdings kann die Ansiedlung größerer Fachmarktnutzungen auch die Gefahr einer Lageverschiebung zu Lasten der etablierten Einkaufslagen führen. Die Ansiedlung einzelner Kleinstflächen mit rd. 100 m² oder weniger (z. B. für Bäcker, Friseur) stellt i.d.R. keine Beeinträchtigung für die gewachsenen Innenstadtlagen dar. Vielmehr dienen diese der Abrundung des Gesamtvorhabens.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Positionierung des Geschäftshauses sind Sichtbeziehungen zu den Hauptgeschäftslagen Telegrafenstraße und Kölner Straße mit möglichen positiven Effekten auf die Intensität der Kundenaustauschbeziehungen zwischen den Standorten gegeben.

STÄDTEBAU — O

Der rautenförmige Platz weist eine Größe von ca. 4.100 qm auf. Die Platzanlage wird im Westen und Norden durch Baukörper gefasst.

Das Verhältnis von Höhe der Platzrandbebauung zur Platzfläche erscheint angemessen.

Die optisch 2-geschossige Platzrandbebauung mit Satteldächern, in Teilen giebelständig, fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die vertikale Gliederung des langgestreckten Baukörpers erfolgt durch stehende Fensterformate im Obergeschoss sowie durch Unterbrechung der traufständigen Fassade durch Giebelelemente und erzeugt so eine kleinteilige Wirkung.

Im Gegensatz zur Planung in Phase I nimmt der Entwurf alle wesentlichen Wegeanbindungen auf und führt die Fußgänger - vom motorisierten Verkehr separiert - entlang der neuen Fassade zu den Geschäftseingängen.

Ergänzend bietet der Entwurf mit zwei fußläufigen Platzbereichen (nordöstlich der Bürgerhäuser sowie angrenzend an die Platanenreihe am Brückenweg) Aufenthaltsqualitäten an.

Höhenentwicklung und Formensprache der Fassade zeigen, dass der Planverfasser sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Der aus klaren geometrischen Formen (Recht- und Dreiecke) ausgebildete Baukörper bildet eine moderne Interpretation des Bergischen Geschäftshauses. Anthrazit/braun/graue Klinker erinnern an bergische Schieferfassaden.

Der nahezu vollständige Verzicht auf Einsatz heller Materialien - auch im Bereich der Fassadenöffnungen - verleiht dem Baukörper eine etwas düstere Anmutung; ein Eindruck, der sich bei ausgeschalteter Innenbeleuchtung noch verstärken dürfte.

Der überwiegende Teil des Obergeschosses dient der Aufnahme eines nicht überdachten Parkdecks. Diese Nutzung ist nach außen durch die Andeutung eines traufständigen Satteldachs nicht wahrnehmbar. Auch die beiden mittig angeordneten Giebel, hinter denen sich Treppenhaus und Aufzüge verbergen, sind Kulisse.

Die Zufahrt zum Parkdeck bedingt eine große, dem Loches-Platz zugewandte Fassadenöffnung, die in der Visualisierung durch geschickte Platzierung von Autos und Personen in den Hintergrund tritt.

Fazit Städtebau:

Den geplanten Hochbauten ist anzumerken, dass sich der Planverfasser hinsichtlich Formensprache und Materialwahl / -farbe mit dem bergischen Baustil früherer Jahre auseinandergesetzt hat. Letztlich lässt sich aber nicht verbergen, dass große Teile der Fassade Kulisse sind, die im Obergeschoss eine ansprechende innerstädtische Nutzung implizieren, die überwiegend nicht vorhanden ist.

KIRMES — O

Der Entwurf weist eine Gesamtkirmesfläche von 4.100 qm (digital ermittelt) auf und erfüllt somit die Mindestanforderung von 4.000 qm. Die Kirmesfläche ist nicht unterbaut.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf (Phase 1) wurde sich die Kirmesfläche um ca. 500 qm vergrößert.

Das geplante Parkdeck (Obergeschoss) wird über den Loches-Platz erschlossen und kann daher während der Kirmes nicht angefahren werden.

Stellungnahme Amt 32:
Aus Kirmessicht ist der Platz bei der Realisierung des Projektvorschlages I für eine funktionierende Veranstaltung nicht geeignet.

Er bietet nur Platz für ca. 2/3 (25) der bisherigen Geschäfte, mehr als 2 Großfahrgeschäfte und 1 Kinderkarussell lassen sich nicht unterbringen. Mögliche größere Attraktionen wie der Musikexpress, der nicht mittig aufgebaut werden kann, könnten nicht untergebracht werden.

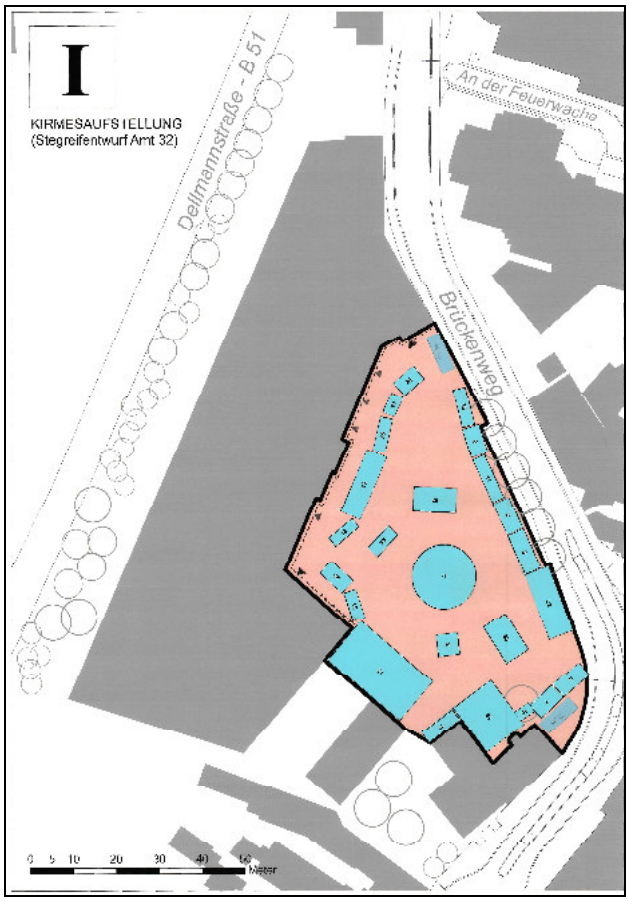
Durch die Erweiterung der Kirmesfläche im Vergleich zum Entwurf in der Phase 1 um 310 m^2 konnte die Anzahl der möglichen Kirmesgeschäfte deutlich um 8 Geschäfte erhöht werden (von 17 auf 25). Allerdings wirkt sich die hohe Zahl an Zugängen zum Baukörper (6 Stück) negativ auf die räumliche Gestaltung der Kirmes aus.

Im Vergleich mit den Mitbewerbern nimmt der Entwurf I den zweiten Platz ein.

Zusammenfassung:
71,43 % aller Geschäfte (25 von 35) können untergebracht werden. 2 von 3 Großfahrgeschäften finden Platz. Signifikante Einschränkungen sind absehbar.

rechts: Stegreifentwurf Amt 32

blau: Kirmesstände / Fahrgeschäfte rosa: Kirmesfläche
grau: Gebäude
grau schraffiert: unterbaute Fläche



<u>Fazit Kirmes:</u>

Aus Sicht des Fachamtes ist durch den Wegfall von 1/3 aller Kirmesgeschäfte und dem Verlust von 1 Großfahrgeschäft mit einem spürbaren Rückgang der Besucherzahlen zu rechnen. Der Umsatz aller Kirmesgeschäfte wird dadurch ebenfalls zurückgehen. Es ist absehbar, dass die verbliebenen Schausteller langfristig nach Alternativen Ausschau halten und abwandern werden. Die Attraktivität des Loches-Platzes und somit auch der ganzen Veranstaltung wird deutlich zurückgehen. Der Erhalt der Attraktivität und die damit einhergehende touristische Zugkraft für die Stadt werden seitens des Fachamtes als gefährdet angesehen. Auswirkungen auf den Krammarkt sind zu befürchten.

DENKMALPFLEGE — O

Räumliche Bezüge zum Denkmal (z.B. durch Aufnahme der Baukante) lassen sich erahnen. Die Gebäudesubstanz rückt weiter nach Osten, sodass sich das Denkmal offener zum Platz präsentieren kann. Eine Kleinteiligkeit wird durch die Ausbildung von Gauben und Satteldächern ermöglicht.

Nach wie vor wird der Parkplatz bis nah an das Denkmal heran geführt. Eine kleine Platzanlage, welche den Bürgerhäusern zugeordnet ist, schließt sich im nordöstlichen Bereich an, bietet jedoch aufgrund der Straße und des Parkplatzes keine Aufenthaltsqualität. Gleiches wird für den Spielplatz befürchtet

Fazit Denkmalschutz:

Durch den großen Parkplatz und die geringe Aufenthaltsqualität wird eine Belebung des Denkmals schwierig. Das Denkmal bekommt jedoch mehr Freiraum.

RUHENDER VERKEHR — +

Der Planentwurf sieht insgesamt 235 Stellplätze (davon 9 Behindertenstellplätze) vor. Auf Grundlage der vom Planverfasser genannten Nutzungen / Verkaufsflächen wurde die notwendige Stellplatzzahl nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW wie folgt ermittelt: 102 bis 274 Stellplätze. Der Entwurf sieht somit ein Saldo von + 133 Stellplätzen gegenüber der baurechtlichen Mindestforderung vor.

Die Stellplatzbreite liegt durchgehend bei 2,50m. Bei baulich uneingeschränkten Stellplätzen reicht dies aus. Die Fahrgassenbreite muss dann jedoch nach SBauVO des Landes NRW 6,25m betragen. Auf dem Parkdeck (1. Obergeschoss) wird dieser Wert nahezu durchgängig eingehalten. Bei den Stellplätzen auf Erdgeschossebene wird die notwendige Breite teilweise unterschritten. Bei einseitig begrenzten Stellplätzen (Mauer, Säule) muss die Stellplatzbreite mindestens 2,55m betragen. Dieser Wert wird bei zwei Stellplätzen auf dem Parkdeck nicht erreicht.
Die notwendige Mindestbreite der Behindertenstellplätze (3,50m) wird eingehalten. Die Anordnung der Behindertenstellplätze ist aufgrund der Nähe zu Eingängen/Fahrstühlen sinnvoll gelöst.

Für einen Zweirichtungsverkehr sind die vorhandenen Rampenbreiten sowohl auf der Geraden als auch im Kurvenbereich ausreichend. Eine bauliche Trennung (Mittelleitbord) findet statt. Die Rampenneigung kann auf Grundlage des eingereichten Entwurfs nicht abschließend beurteilt werden.

Es findet eine klare Trennung zwischen Fußgängern und Fahrzeugen statt. Die fußläufige Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze ist gewährleistet. Im Obergeschoss ist die Nutzung der Fahrgassen durch die Fußgänger notwendig. Auf Grund des nur einen, zentralen Treppenhauses müssen etwas länger Wege durch Kunden zurückgelegt werden.

Die Anlieferung findet über eine separate Zu-/Ausfahrt statt. Es treten demnach keine Konflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehren auf. Es sind insgesamt drei Haltepunkte für Lieferverkehre vorgesehen. Die Anfahrbarkeit dieser Haltepunkte durch Schwerlastverkehr ist gewährleistet.

Fazit Ruhender Verkehr:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze (Mindestsatz) wird um + 133 Stellplätze überschritten. Notwendige Fahrgassen- und Stellplatzbreiten werden überwiegend eingehalten. Der separierte Bereich der Anlieferung verhindert Konflikte zwischen Liefer- und Kundenverkehren.

FLIESSENDER VERKEHR +

Die Lage der Zu-/Ausfahrt des Parkplatzes wurde so gewählt, dass keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt zu erwarten sind. Dies gilt grundsätzlich auch für die Zu-/Ausfahrt des Anlieferverkehrs. Trotz der Lage in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt An der Feuerwache / Brückenweg wird hier aufgrund der geringen Frequentierung (Andienung) kein Problembereich entstehen.

Die Parkplatzausfahrt weist auf dem Loches-Platz ausreichend Flächen für mögliche Rückstaus aus. Die Anordnung der Stellplätze im direkten Einmündungsbereich auf den Brückenweg kann geringfügig zu Konflikten führen.

Das Erschließungssystem ist sowohl bei den oberirdischen Stellplätzen als auch bei den Stellplätzen auf dem Parkdeck schlüssig gelöst und für Kunden nachvollziehbar. Konflikte sind jedoch im Bereich der Zu-/Ausfahrt Parkdeck und querenden Fußgängern zu erwarten.

Eine Anfahrbarkeit der Obergeschoss-Ebene von den oberirdischen Stellplätzen aus und umgekehrt ist ohne Nutzung des öffentlichen Raums möglich. Eine interne Vernetzung ist somit gegeben.

Die Anfahrsicht bzw. die notwendigen Sichtdreiecke sind gewährleistet.

Fazit Fließender Verkehr:

Grundsätzlich bietet der Entwurf I die schlüssigste Variante zur Führung des fließenden Verkehrs. Konfliktpotenzial bietet der Zu-/Ausfahrtsbereich vom/zum Parkdeck aufgrund querender Fußgänger.

PLANUNGS- UND BAURECHT +

Der geplante Baukörper ragt zwar über die gesamte Länge um ca. 4,5 m in die 20m-Anbauverbotszone entlang der B 51 hinein und überschreitet somit auch die entsprechende Baugrenze im B‘Plan, die mit Straßen.NRW als Baulastträger der B 51 abgestimmte 13m-Anbauverbotszone findet jedoch Berücksichtigung.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (III = max. 3-geschossig) werden eingehalten.

Die im B’Plan als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche (heutiger oberer Loches-Platz) soll zu etwas mehr als der Hälfte großflächig als Parkplatz (ca. 70 Stpl.) genutzt werden; den Fußgängern bleibt die Platzfläche östlich der Bürgerhäuser sowie ein dreieckiger Bereich angrenzend an die Platanen am Brückenweg vorbehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten wird eingehalten.

Die geplanten Nutzungen im Erdgeschoss sind bebauungsplankonform.

Die Abstandflächen werden eingehalten und sind im Lageplan bereits dargestellt. Gleiches gilt für die notwendigen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr.

KAUFPREIS — o

Der angebotene Kaufpreis entspricht dem geforderten Mindestkaufpreis.

FAZIT / VORSCHLAG GESAMTBEWERTUNG — ENTWURF I

	Wertung*	= Punkte*	x Gewichtung**	= Punktzahl
Einzelhandel	**+**	3	4	**12**
Städtebau	**o**	2	4	**8**
Kirmes	**o**	2	3	**6**
Denkmalpflege	**o**	2	2	**4**
Ruhender Verkehr	**+**	3	3	**9**
Fließender Verkehr	**+**	3	3	**9**
Planungs- und Baurecht	**+**	3	1	**3**
Kaufpreis	**o**	2	4	**8**
GESAMTPUNKTZAHL				**59**

* Umrechnung der Wertung in Punkte :

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

** Gewichtung gemäß Beschlüssen des StuV vom 08.06.2015 / 25.04.2016 / 12.09.2016

ENTWURF L BEWERTUNG KRITERIEN



ARCHITEKTEN: EHRICH ARCHIEKTEN, DÜSSELDORF INVESTOR: HAHN GRUPPE, BERGISCH GLADBACH

EINZELHANDEL +

Flächenkonzept

- Lebensmittelvollsortimenter, Betreiber noch nicht bekannt (2.000 m² Verkaufsfläche)
- Lebensmitteldiscounter, Betreiber noch nicht bekannt (900 m² Verkaufsfläche)

In der Summe umfassen die beiden vorgesehenen Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m². Das Konzept ist im Hinblick auf die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze als stadt- und regionalverträglich einzustufen.

Der Branchenmix des projektierten Geschäftshauses umfasst im Wesentlichen das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel der beiden Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus verfügen beide Betriebstypen über ein entsprechendes Angebot im Drogeriewarenbereich (festes Randsortiment). Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (entsprechend der Wermelskirchener Sortimentsliste) dürfte für das Gesamtvorhaben bei rd. 90 % liegen.

Die räumliche Lage des Geschäftshauses lässt Sichtbeziehungen zu den Einmündungen der Hauptgeschäftslagen Telegrafenstraße und Kölner Straße zu. Dementsprechend ist ein wichtiges Kriterium zur Stärkung der Kopplungsbeziehung zwischen den einzelnen innerstädtischen Standortlagen gegeben.

STÄDTEBAU +

Der ca. 4.300 qm große Platz zieht sich in annähernd gleichbleibender Breite am Brückenweg entlang. Die Raumkanten sowohl nach Westen als auch nach Norden werden vorrangig

durch die Erdgeschossebene gebildet. Die raumprägende Wirkung der zurückspringenden Obergeschosse fällt etwas geringer aus.

Die Aufstockung der Gebäude (auf nunmehr drei Vollgeschosse) wirkt sich insgesamt positiv auf die Maßstäblichkeit (Proportionen Gebäudehöhen zu Platzgröße) aus. Die Höhenentwicklung lässt sich aus der Umgebungsbebauung ableiten.

Die optische Zweiteilung der Fassaden in die stringent verlaufenden Erdgeschosszone und den mit Vor- und Rücksprüngen versehenen Bereich der Obergeschosse lässt eine klare vertikale Gliederung vermissen.

Zwei kleinere Kuben (Gastronomie) vermitteln gut zwischen dem langestreckten Baukörper und den baulichen Dimensionen der Bürgerhäuser.

Die vorhandenen fußläufigen Beziehungen von Brückenweg, Telegrafenstraße und Eich werden aufgenommen. Dabei werden aus Richtung Telegrafenstraße (lichtsignalgeregelte Querung Brückenweg) kommende Passanten jedoch quer über die Parkplatzfläche geführt.

Entlang der geplanten Neubauten bleibt ein 7 bis 9 m breiter Streifen dem fußläufigen Verkehr vorbehalten. Hier werden zudem Sitzelemente und Flächen für Außengastronomie angeboten.

Der Planverfasser wählt für unterschiedliche Nutzungsebenen divergierende Architektursprachen. Die Erdgeschossnutzung spiegelt sich in einer nüchternen Gewerbearchitektur wider, die durch gewählte Fensterformate und den Materialeinsatz (u.a. Holz) ansprechend wirkt. Die beiden, etwas rückversetzten Obergeschosse dagegen erinnern mit ihren Flachdächern, Balkonen und zahlreichen Vor- und Rücksprüngen an Reihenhaussiedlungen der späten 1960er bzw. der 1970er Jahren.
Einheitliche Materialien und Farbgebung versuchen, zwischen den unterschiedlichen Ebenen zu vermitteln.

Die im Entwurf aufgezeigte Begrünung der Flachdächer ist aus stadtökologischer Sicht zu begrüßen.

Fazit Städtebau:

Der Entwurf bietet aus städtebaulicher Sicht ebenerdig ein ausgewogenes Angebot von Aufenthalts-, Stellplatz- und Einzelhandelsflächen. Die unzureichend ausformulierte vertikale Gliederung sowie die unterschiedlichen Architektursprachen in den Geschossen betonen jedoch die horizontale Ausrichtung der Baukörper. Die beiden Kuben (Gastronomie) schaffen einen angemessenen Übergang zur Umgebungsbebauung (Bürgerhäuser).

	KIRMES	**-**

Der Entwurf weist eine Gesamtkirmesfläche von 4.300 qm (digital ermittelt) auf und erfüllt somit die Mindestanforderung von 4.000 qm.
Eine geringfügige Teilfläche (ca. 100 qm) ist unterbaut. Diese ist jedoch auf Grund ihrer Lage unter einem Glasdach (Eingangsbereich Vollsortimenter) ohnehin nur beschränkt nutzbar.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde die Kirmesfläche um gut 300 qm vergrößert. Der Planverfasser weist darauf hin, dass durch eine Verringerung des Gebäudeabstands zur B51 (13m statt bislang 20 m) die Kirmesfläche nochmals deutlich vergrößert werden könnte.

Die geplante Tiefgarage kann während der Kirmesnutzung angefahren werden.

Stellungnahme Amt 32:
Aus Kirmessicht ist der Platz bei der Realisierung des Projektvorschlages L für eine funktionierende Veranstaltung nicht geeignet.

Er ist für eine Kirmes schlecht geschnitten und bietet lediglich Platz für weniger als 2/3 der bisherigen Geschäfte (22 von 35). Mehr als 2 Großfahrgeschäfte und 1 Kinderkarussell lassen sich nicht unterbringen. Mögliche größere Attraktionen wie der Musikexpress, der nicht mittig aufgebaut werden kann, könnten nicht untergebracht werden.

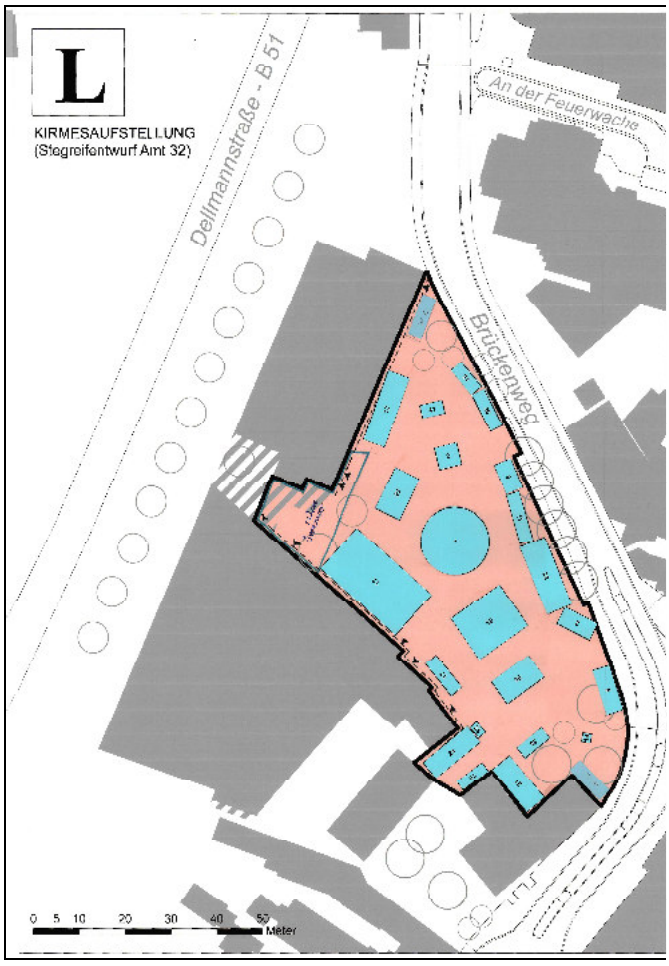
Die Erweiterung der Kirmesfläche um 325 m^2 bietet aufgrund des baulichen Charakters des Platzes nur Fläche für ein weiteres Geschäft im Vergleich zu Phase 1 (von 21 auf 22 Geschäfte). Die überdachte Fläche zwischen den beiden Baukörpern ist für eine Kirmes nicht nutzbar. Die insgesamt 6 Zugänge im Beplanungsbereich der Kirmes wirken sich ebenfalls negativ auf die Durchführbarkeit der Kirmes aus.

Im Vergleich der 4 Anbieter nimmt der Entwurf L den vorletzten Platz ein und kann sich nur durch das zweite Großfahrgeschäft als Anker gegen den Entwurf A behaupten.

Zusammenfassung:
Nur 62,86 % aller Geschäfte (22 von 35) können untergebracht werden. 2 von 3 Großfahrgeschäften finden Platz. Durchführung einer funktionierenden Kirmes langfristig nicht möglich.

rechts: Stegreifentwurf Amt 32

blau: Kirmesstände / Fahrgeschäfte
rosa: Kirmesfläche
grau: Gebäude
grau schraffiert: unterbaute Fläche



Fazit Kirmes:

Durch den Wegfall von mehr als 1/3 der Kirmesgeschäfte ist mit deutlich weniger Publikum zu rechnen. Der Umsatz aller Kirmesgeschäfte geht deutlich zurück. Dies wird sich auch spürbar auf den Krammarkt auswirken. Mit der Zeit werden die Schausteller nach Alternativen suchen. Die Attraktivität des Loches-Platzes wird deutlich zurückgehen. Ein vollständiges Abwandern von Ankergeschäften ist absehbar. Dies wird zu einer vollständigen Einstellung der Kirmes auf dem Loches-Platz führen und entsprechende Auswirkungen auch auf den Krammarkt haben.

DENKMALPFLEGE +

Der angrenzende Neubau nimmt die Gebäudekanten des Denkmals auf und wird in seiner Masse durch die Vor-/Rücksprünge und unterschiedliche Höhenentwicklungen aufgelockert. Hierdurch wird eine Kleinteiligkeit vermittelt.

Ein Café mit Außengastronomie, ein Spielplatz und ein den Bürgerhäusern zugeordneter Park bieten Verweilmöglichkeiten und beleben die unmittelbare Umgebung der Denkmäler. Zudem werden diese durch die Fortführung einer „Fußgängerzone“ in den Bewegungsrahmen integriert.

Der Parkplatz wird an die Denkmäler recht nah heran geführt, was jedoch durch die Platzgestaltung kompensiert werden kann.

Fazit Denkmalschutz:

Aus denkmalpflegerischer Sicht stellt der Entwurf nach wie vor einen guten Kompromiss dar.

RUHENDER VERKEHR O

Der Planentwurf sieht insgesamt 142 Stellplätze (davon 2 Behindertenstellplätze) vor. Auf Grundlage der vom Planverfasser genannten Nutzungen / Verkaufsflächen wurde die notwendige Stellplatzzahl nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW wie folgt ermittelt: 131 bis 335 Stellplätze. Der Entwurf sieht somit ein Saldo von + 11 Stellplätzen gegenüber der baurechtlichen Mindestforderung vor.

Die Stellplatzbreite liegt durchgehend bei 2,70m und ist somit nach SBauVO sehr komfortabel bemessen. Im Zusammenhang mit 6,00m breiten Fahrgassen (bei 2,70m breiten Stellplätzen ist bereits eine Fahrbahnbreite von 5,50m ausreichend) ist die Anfahrbarkeit auf allen ober- und unterirdischen Stellplätzen gegeben.

Die notwendige Mindestbreite der Behindertenstellplätze (3,50m) wird eingehalten. Die Anordnung der Behindertenstellplätze ist aufgrund der Nähe zu Eingängen sinnvoll.
Für einen Zweirichtungsverkehr sind die vorhandenen Rampenbreiten weder auf der Geraden, noch im Kurvenbereich ausreichend. Hier besteht dringender Umplanungsbedarf. Die Rampenneigung kann auf Grundlage des eingereichten Entwurfs nicht geprüft werden.

Fußgänger/Kunden aus Richtung Telegrafenstraße werden direkt über den südlichen Bereich des oberirdischen Parkplatzes geführt. Dies kann zu Konflikten zwischen Kunden und dem Kfz-Verkehr führen. Ansonsten findet eine klare Trennung zwischen Fußgängern und Fahrzeugen statt. Die fußläufige Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze ist gewährleistet. Im Untergeschoss ist die Nutzung der Fahrgassen notwendig. Aufzug und Treppenhäuser sind in unmittelbarer Umgebung der Eingangsbereiche (Vollsortimenter / Discounter) vorgesehen und erzeugen so kurze Wege zu den Stellplätzen auf dem Parkdeck.

Die Anlieferung findet über eine separate Zu-/Ausfahrt statt. Es treten somit keine Konflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehren auf. Es sind zwei Haltepunkte für Lieferverkehre vorgesehen. Die Anfahrbarkeit dieser Haltepunkte für den Schwerlastverkehr (Anlieferungen) ist gewährleistet.

Fazit Ruhender Verkehr:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze (Mindestsatz) wird um + 11 Stellplätze überschritten. Die Rampenbreiten (Zu-/Abfahrt Tiefgarage) sind nicht ausreichend. Auf dem südlichen Teil des oberirdischen Parkplatzes können Konflikte zwischen Kunden- und Kfz-Verkehr auftreten.

	FLIESSENDER VERKEHR	**O**

Die nördliche Zufahrt (Anlieferung und Tiefgarage) liegt in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes Brückenweg / An der Feuerwache. Daher kann eine Beeinträchtigung des Knotenpunktes durch Rückstauerscheinungen auf dem Brückenweg auftreten.
Durch die südliche Zufahrt (oberirdische Parkplätze) sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem der Innenstadt zu erwarten.

Rückstaus auf dem Loches-Platz selbst (südliche Ausfahrt) können negative Auswirkungen auf die Abwicklung auf dem Parkplatz haben. Die nördliche Ausfahrt weist dagegen ausreichend Flächen für mögliche Rückstaus aus.

Das Erschließungssystem ist für Kunden sowohl hinsichtlich der oberirdischen als auch der unterirdischen Stellplätzen schlüssig und nachvollziehbar.

Es findet eine Trennung zwischen der Erschließung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage statt. Eine Anfahrbarkeit der Untergeschoss-Ebene von den oberirdischen Stellplätzen aus und umgekehrt ist ohne Nutzung des öffentlichen Raums (Brückenweg) nicht möglich.

Die Anfahrsicht bzw. die notwendigen Sichtdreiecke sind gewährleistet. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Brückenweg / An der Feuerwache kann es ggfs. zu Sichteinschränkungen kommen.

Fazit Fließender Verkehr:

Die Lage des nördlichen Zu-/ Ausfahrtsbereichs (Tiefgarage / Anlieferung) kann negative Auswirkungen auf den Kreuzungsbereich An der Feuerwache / Brückenweg haben.
Die Trennung zwischen Erschließung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage zieht Mehrverkehr auf dem Brückenweg nach sich.

	PLANUNGS- UND BAURECHT	**+**

Die geplanten Hochbauten berücksichtigen die 20m-Anbauverbotszone entlang der B 51 und somit auch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze Richtung Umgehungsstraße. Auch die übrigen Baugrenzen (u.a. Richtung Loches-Platz werden eingehalten.

Die B'Planfestsetzungen zu Stellplätzen und deren Zufahrten werden ebenfalls nicht überschritten.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (III = max. 3-geschossig) werden eingehalten.

Die im B'Plan als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche (heutiger oberer Loches-Platz) wird künftig überwiegend als Parkplatz genutzt; den Fußgängern wird eine verhältnismäßig breite fußläufige Fläche entlang den neuen Baukörpern sowie die kleine Platzanlage östlich der Bürgerhäuser angeboten.

Der Planverfasser sieht im 1. und 2. Obergeschoss Wohnnutzung vor. Der Bebauungsplan, der in Teilgebiet MK 3 im 1. OG Wohnen ausschließt, müsste entsprechend geändert werden.

Notwendige Grenzabstände / Abstandflächen nach § 6 BauO NRW werden augenscheinlich eingehalten. Notwendige Feuerwehrzu- und Umfahrten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines Brandschutzkonzeptes nachzuweisen.

	KAUFPREIS	O

Der angebotene Kaufpreis entspricht dem geforderten Mindestkaufpreis.

FAZIT / VORSCHLAG GESAMTBEWERTUNG ENTWURF L

	Wertung*	= Punkte*	x Gewichtung**	= Punktzahl
Einzelhandel	+	3	4	**12**
Städtebau	+	3	4	**12**
Kirmes	-	1	3	**3**
Denkmalpflege	+	3	2	**6**
Ruhender Verkehr	o	2	3	**6**
Fließender Verkehr	o	2	3	**6**
Planungs- und Baurecht	+	3	1	**3**
Kaufpreis	o	2	4	**8**
GESAMTPUNKTZAHL				**56**

* Umrechnung der Wertung in Punkte :

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

** Gewichtung gemäß Beschlüssen des StuV vom 08.06.2015 / 25.04.2016 / 12.09.2016

LAGEPLÄNE
ORIGINALENTWÜRFE

Anlage 6

A



G



I



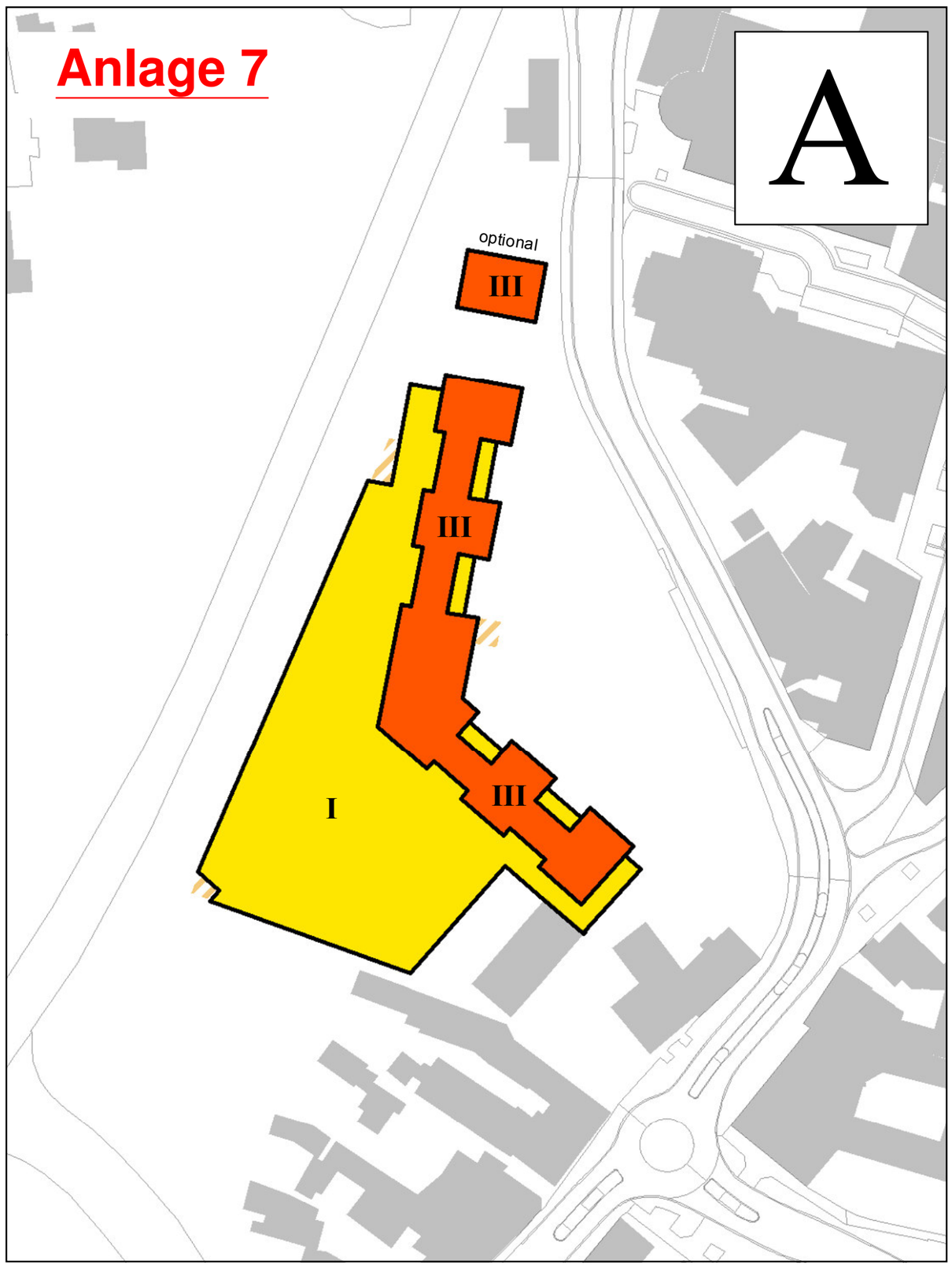
L

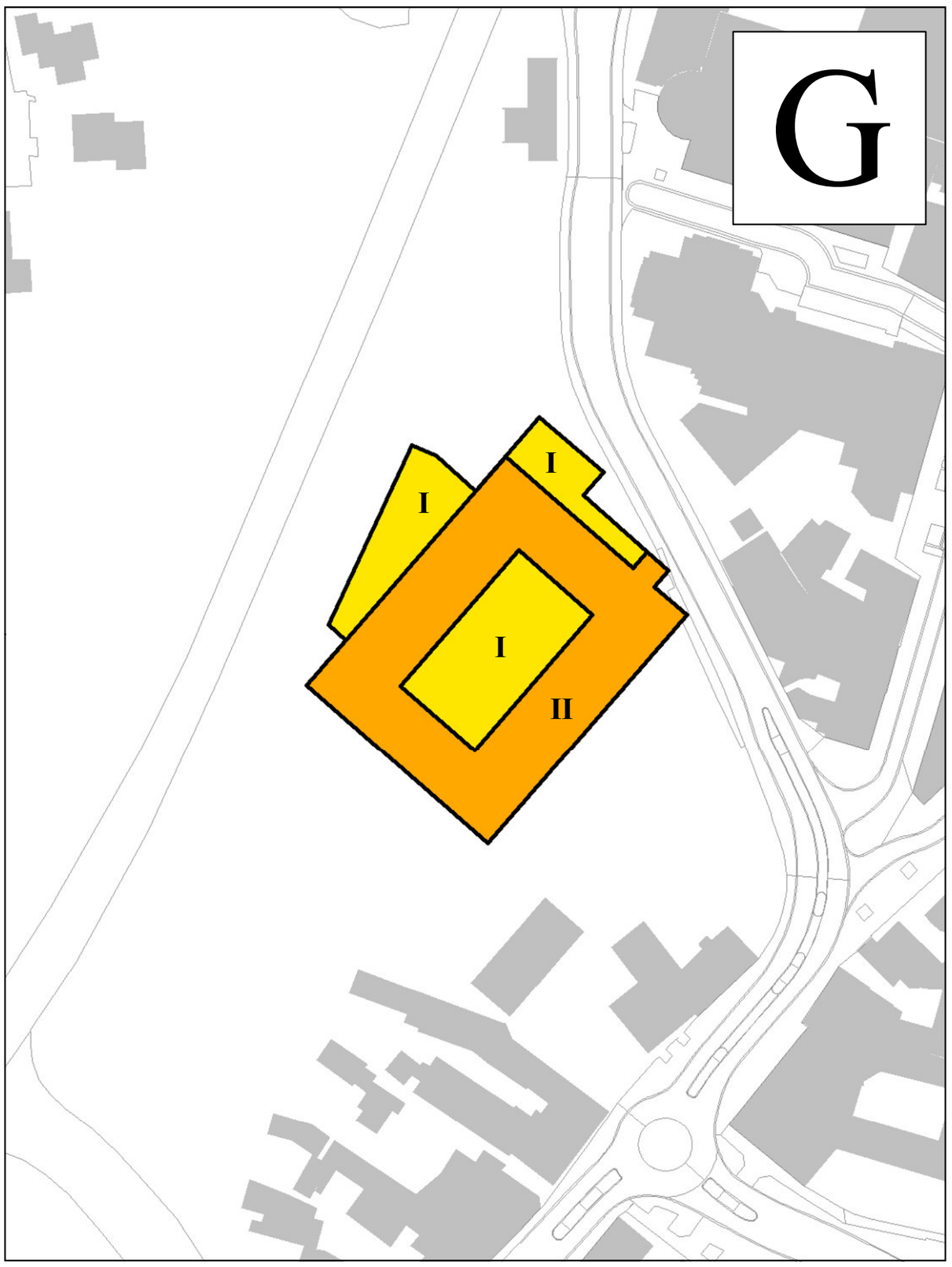


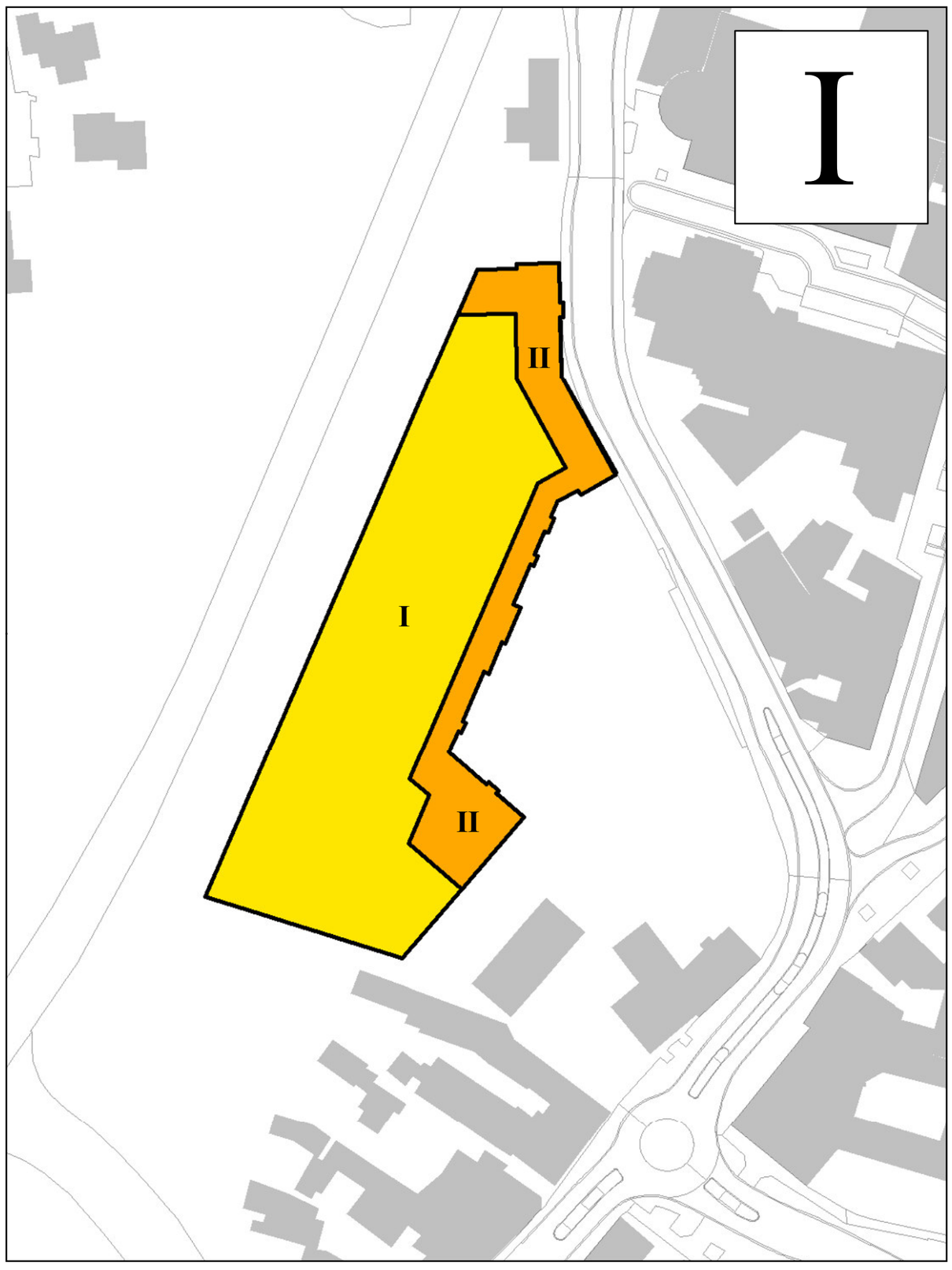
GESCHOSSIGKEIT

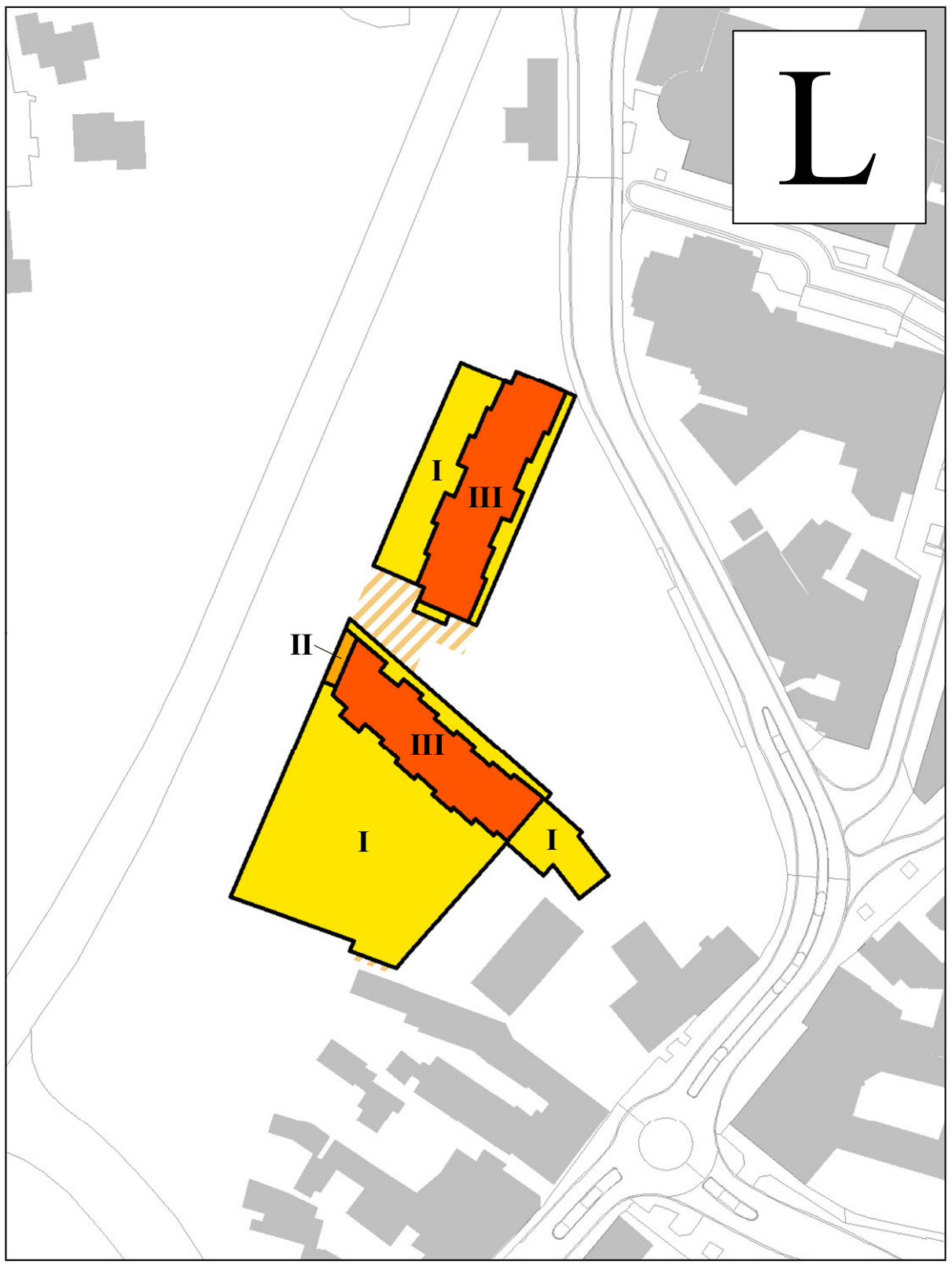
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss
III Geschossigkeit
Umgebungsbebauung

Anlage 7









RAUMKANTEN

Platzanlage Loches-Platz

weitere Platzanlage

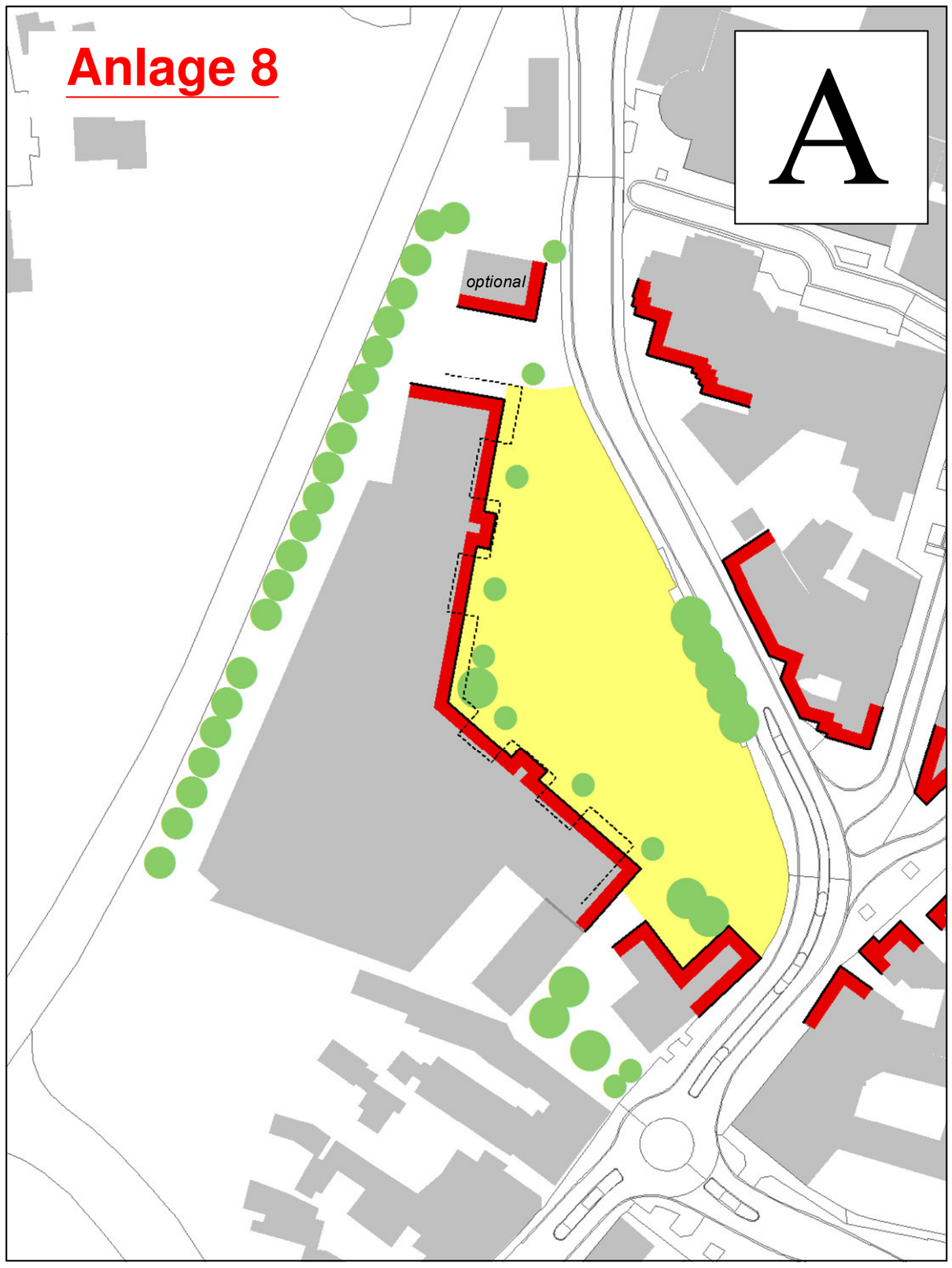
Baumstandorte

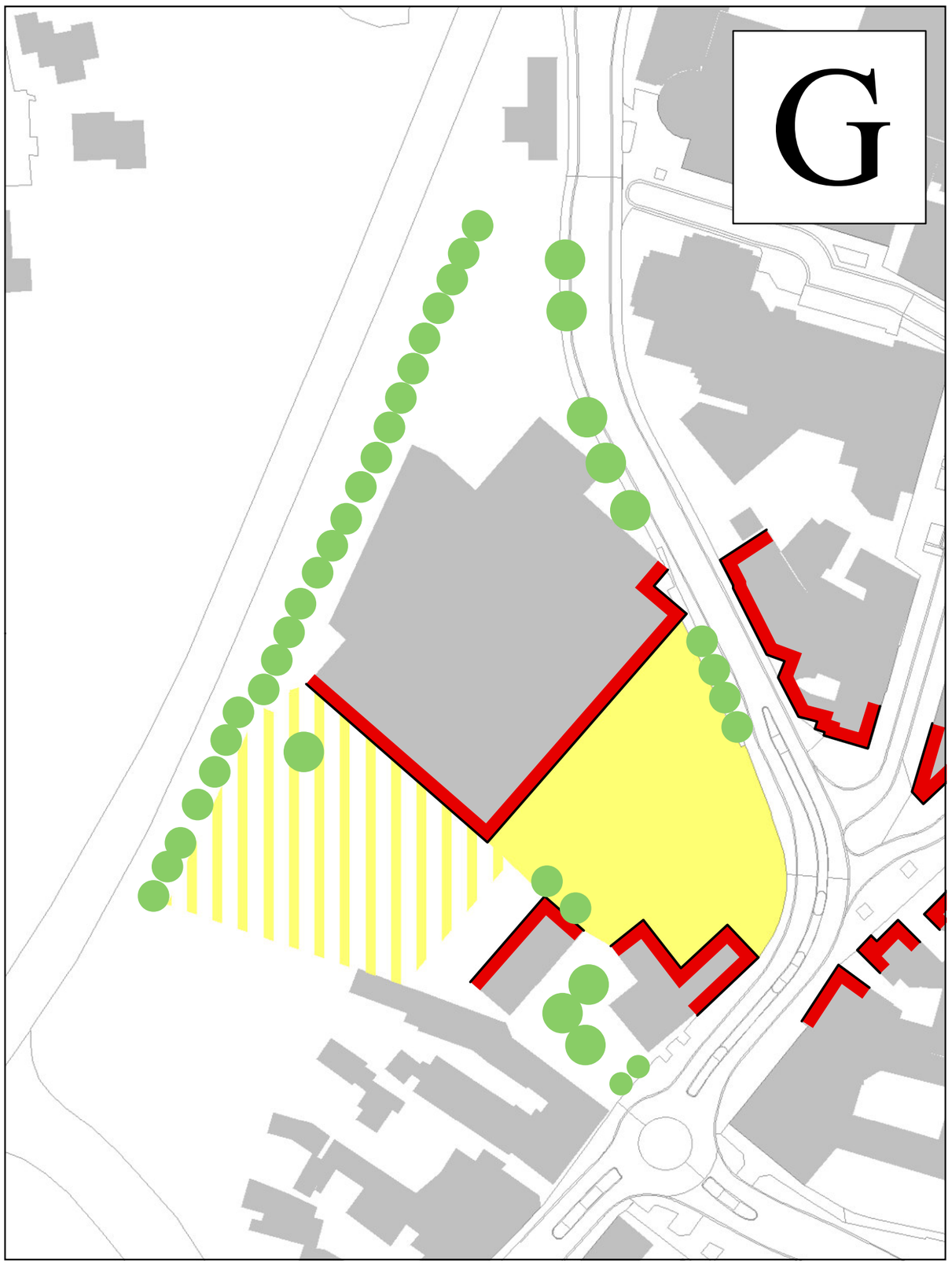
Raumkanten (Erdgeschoss)

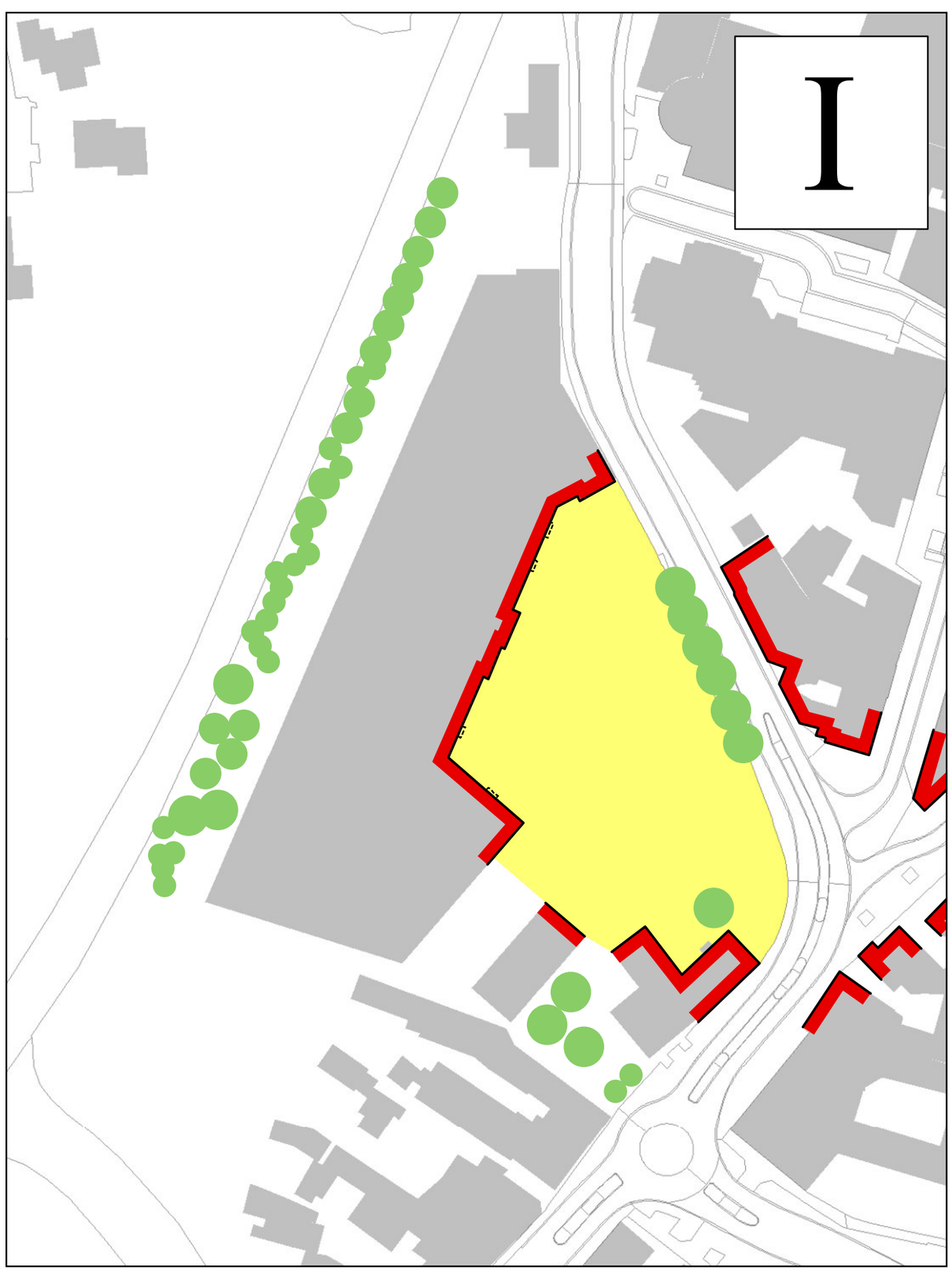
Raumkanten (Obergeschoss)

Hochbauten

Anlage 8





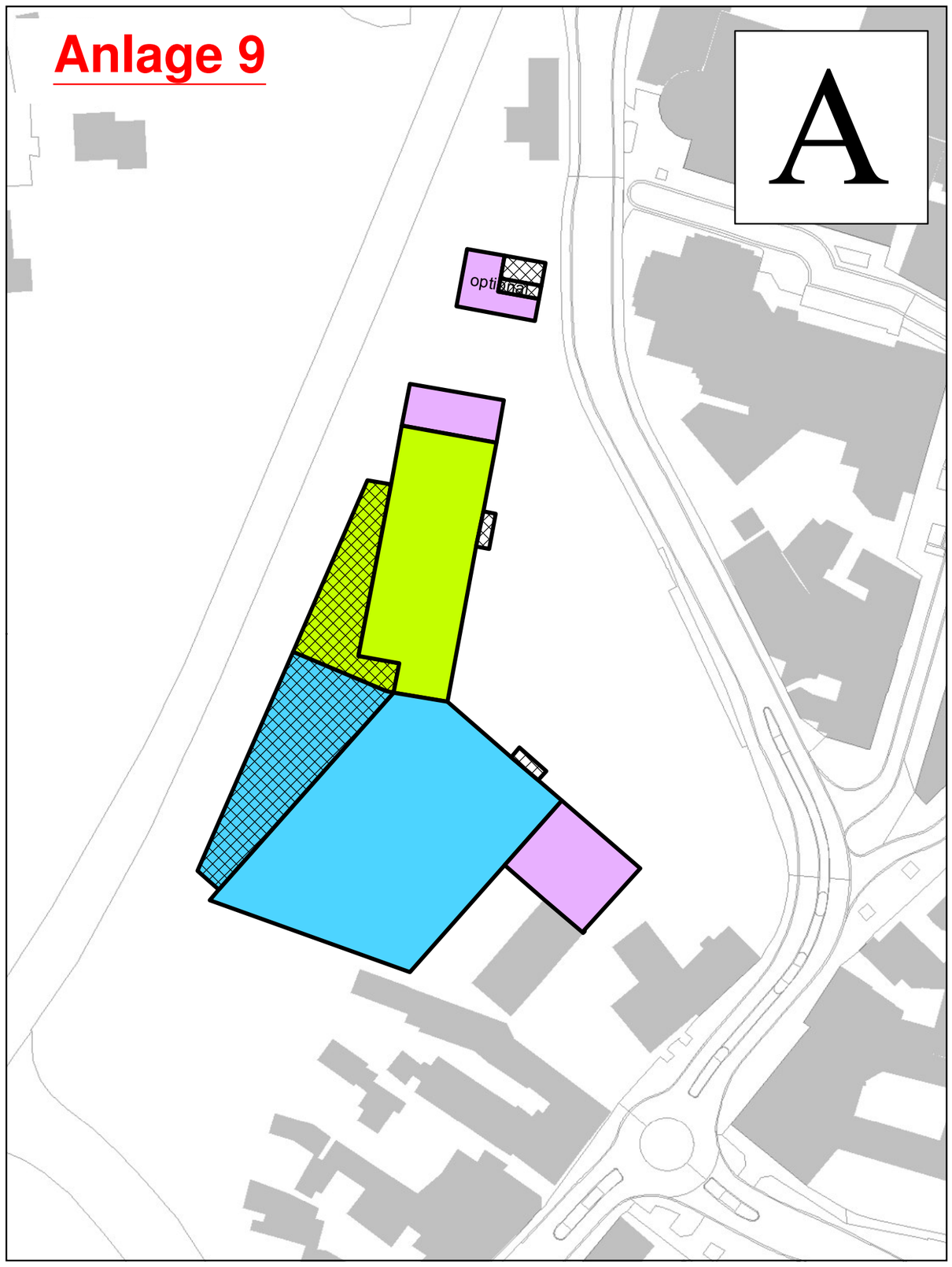


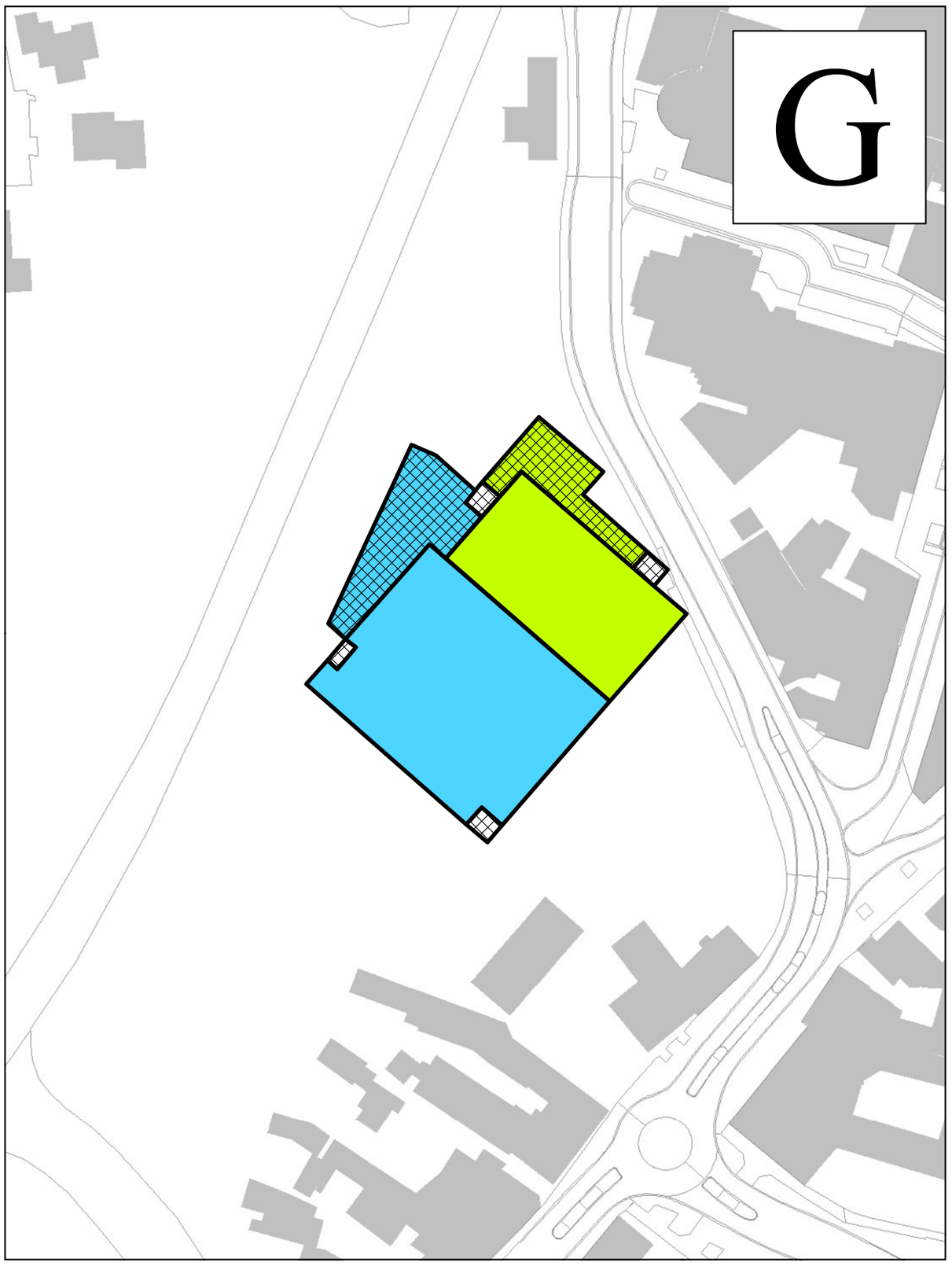


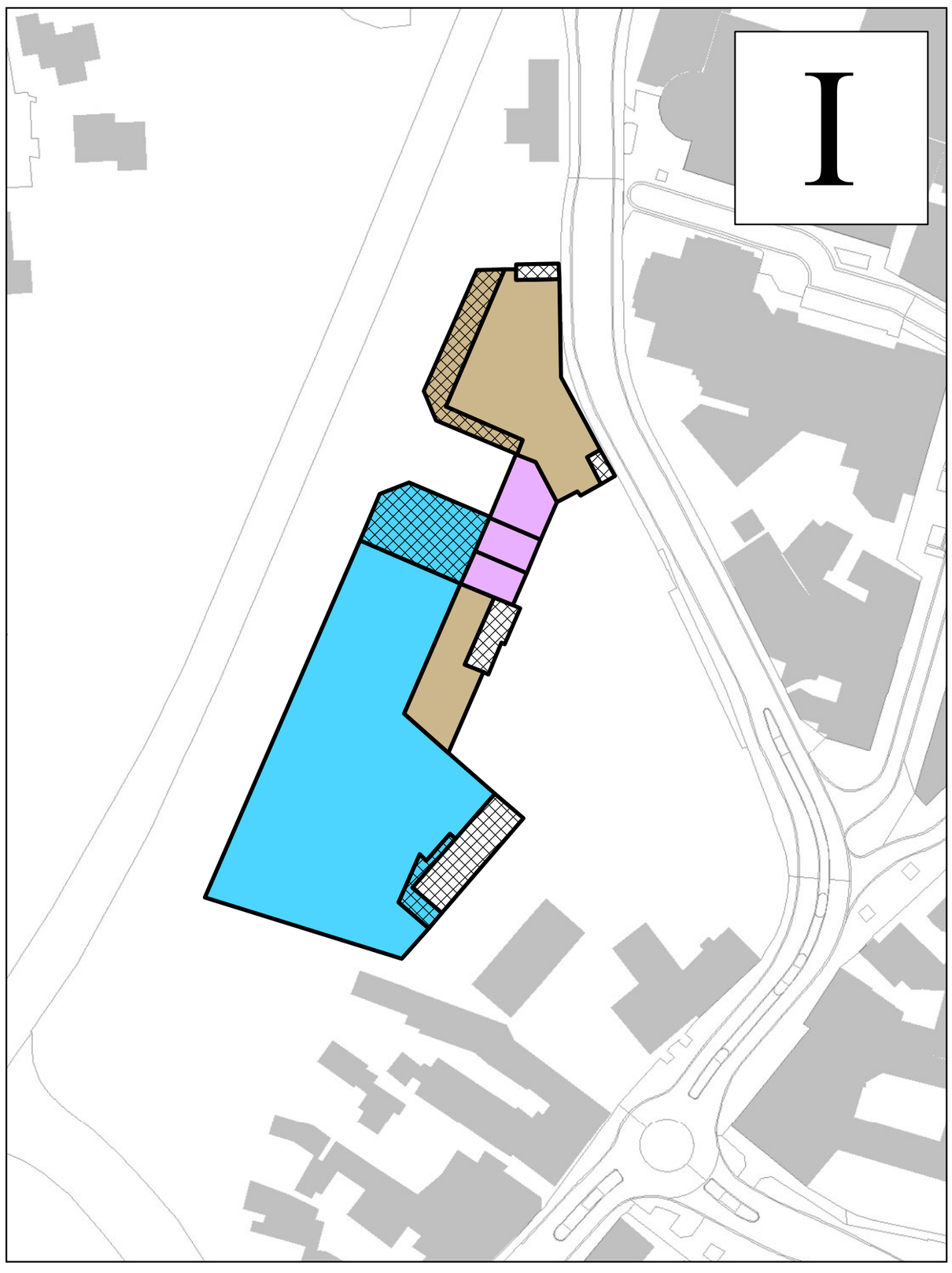
NUTZUNGEN ERDGESCHOSS

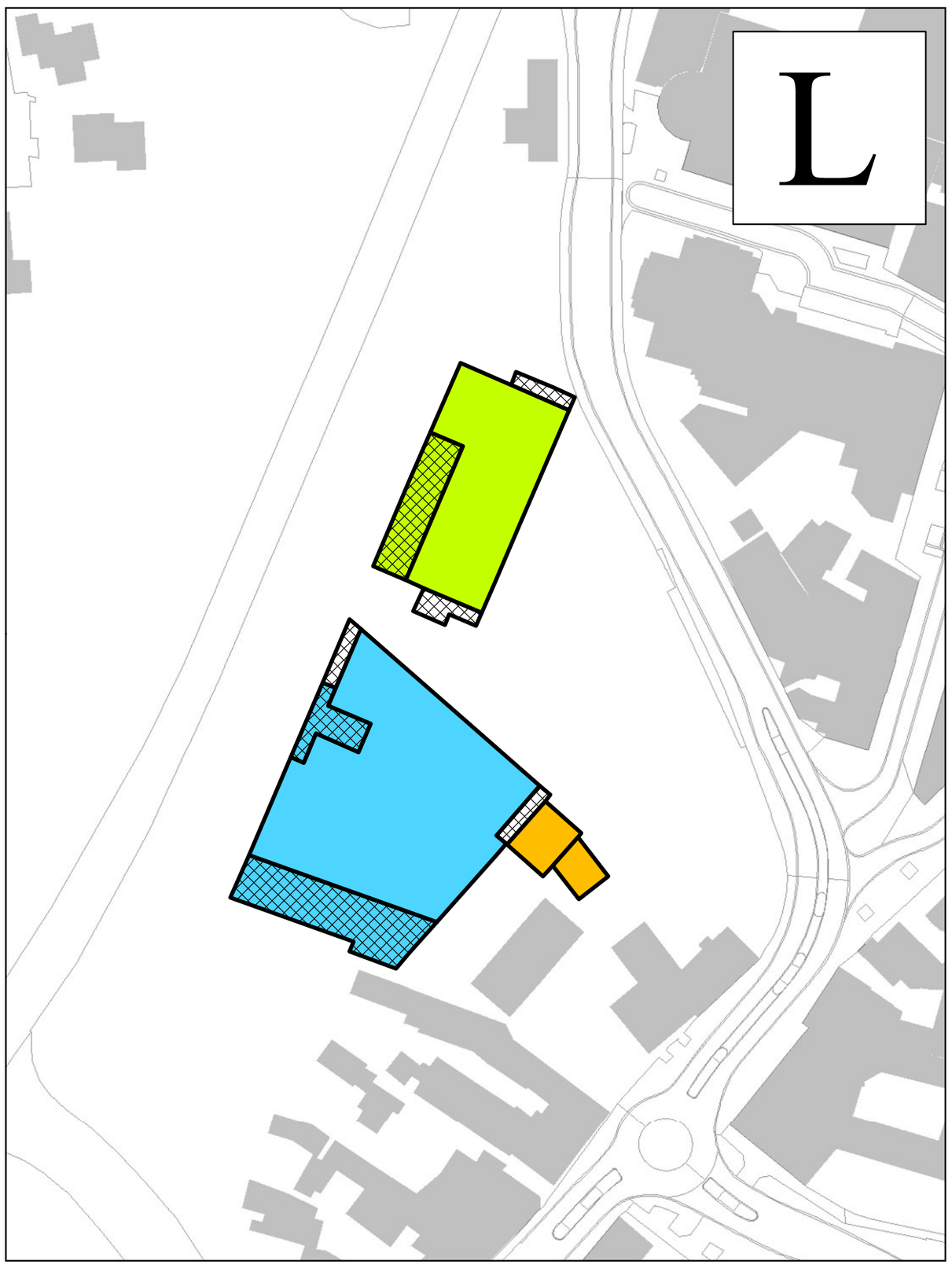
Vollsortimenter
Discounter
Fachmarkt
Shop
Gastronomie
Dienstleistungen
Wohnen
Wohnen oder Büros
Nebenanlagen

Anlage 9







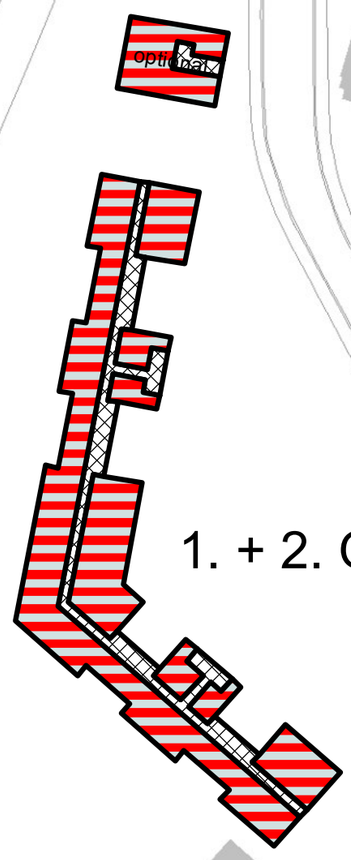


NUTZUNGEN OBERGESCHOSS

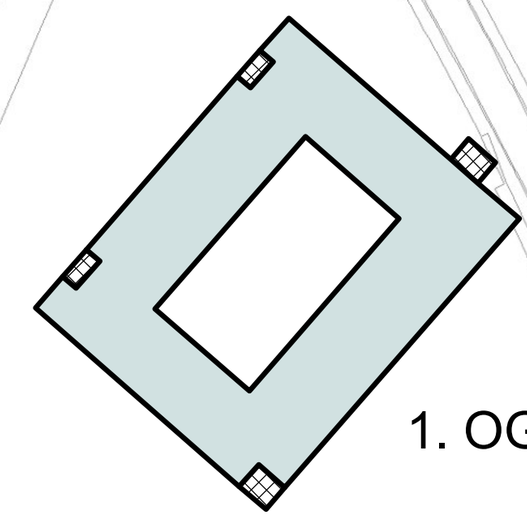
Vollsortimenter
Discounter
Fachmarkt
Shop
Gastronomie
Dienstleistungen
Wohnen
Wohnen oder Büros
Nebenanlagen

Anlage 10

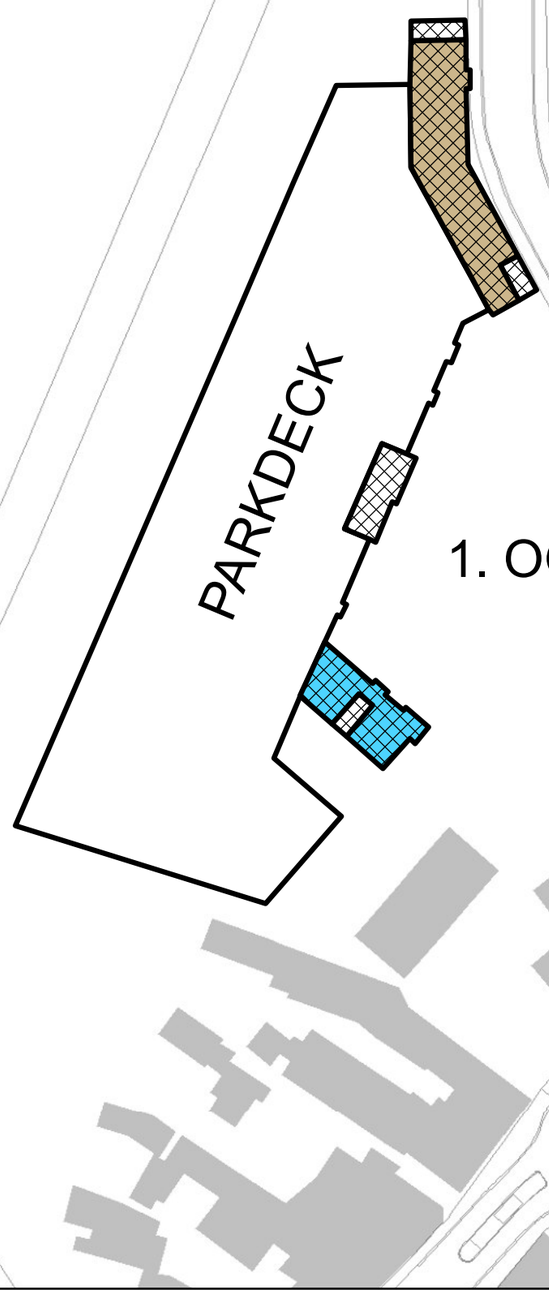
A



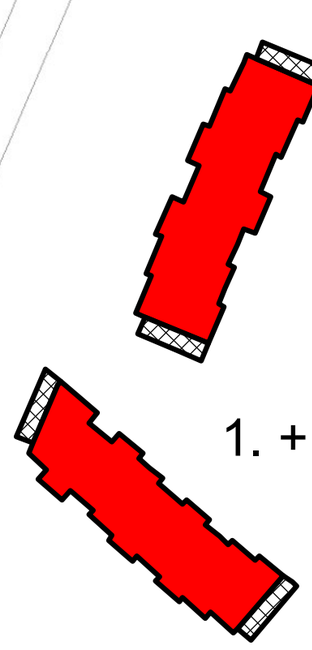
G



I



L

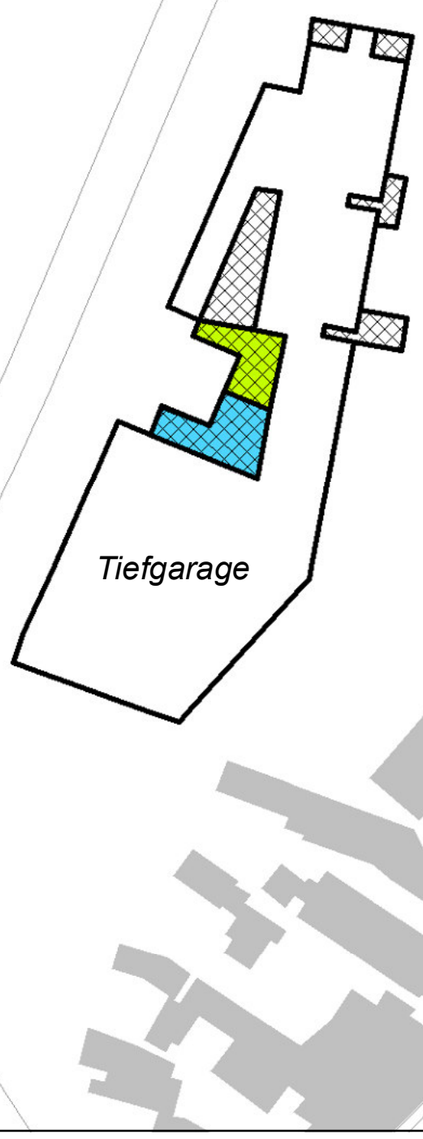


NUTZUNGEN UNTERGESCHOSS

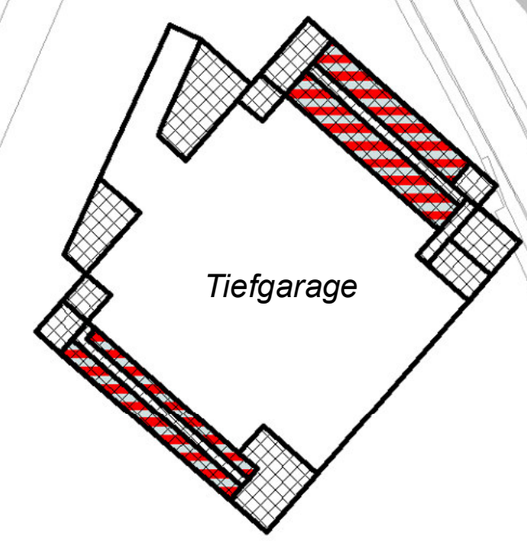
Anlage 11

Vollsortimenter
Discounter
Fachmarkt
Shop
Gastronomie
Dienstleistungen
Wohnen
Wohnen oder Büros
Nebenanlagen

A



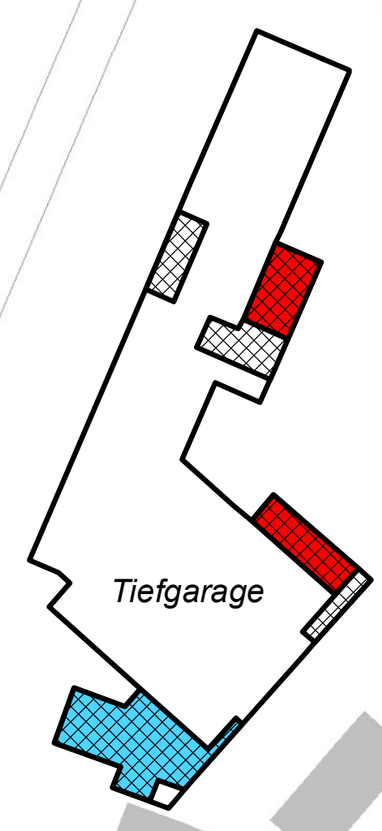
G



I

kein Untergeschoss vorgesehen

L



KIRMESPLATZ

Kirmesplatz
Baumstandorte
Hochbauten
Untergeschoss

Anlage 12

A

optional

G

I

L

STELLPLÄTZE
(Erdgeschossniveau)

Stellplätze auf Erdgeschoßniveau

oberirdische Erschließung

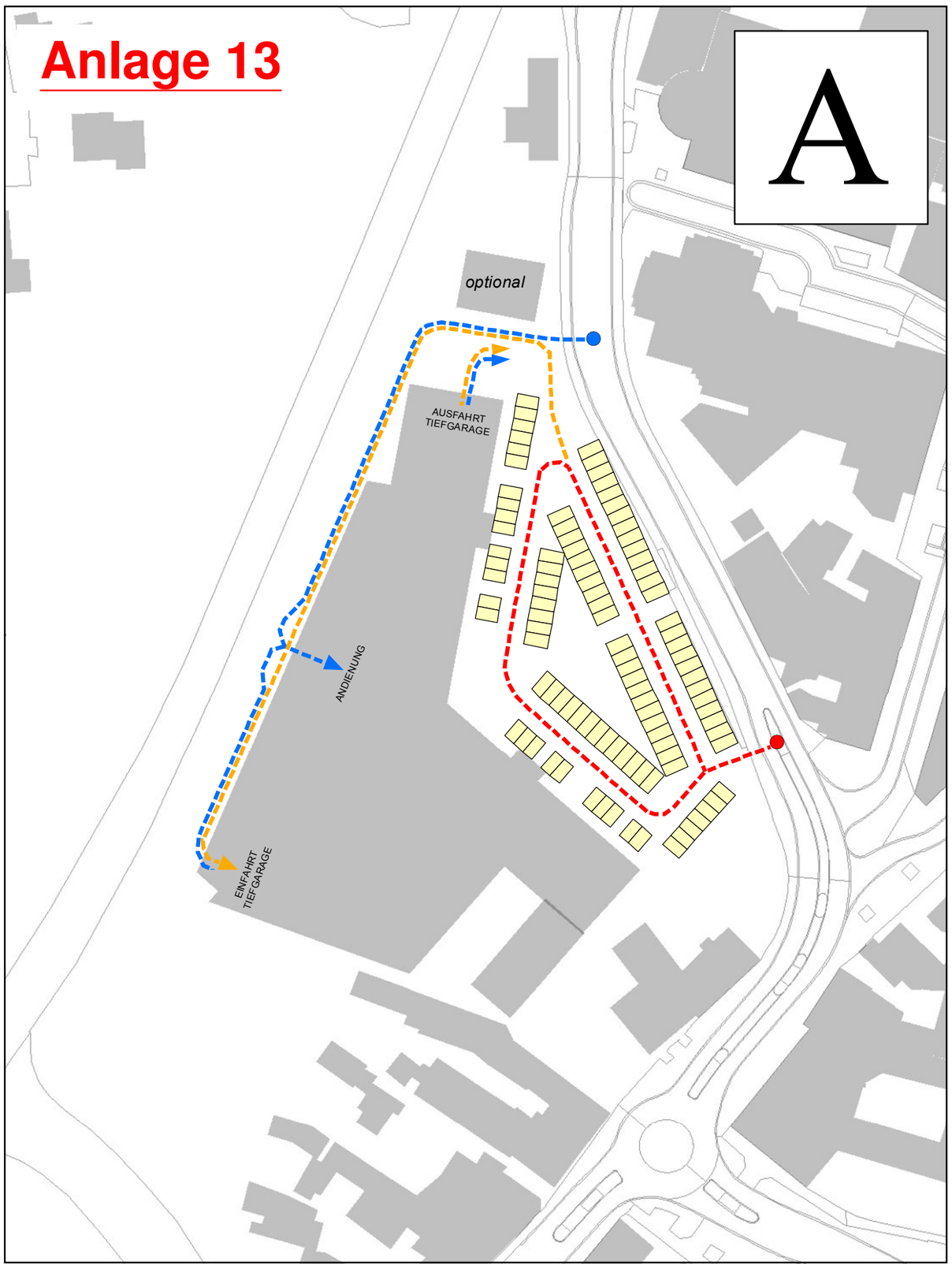
Erschließung Tiefgarage

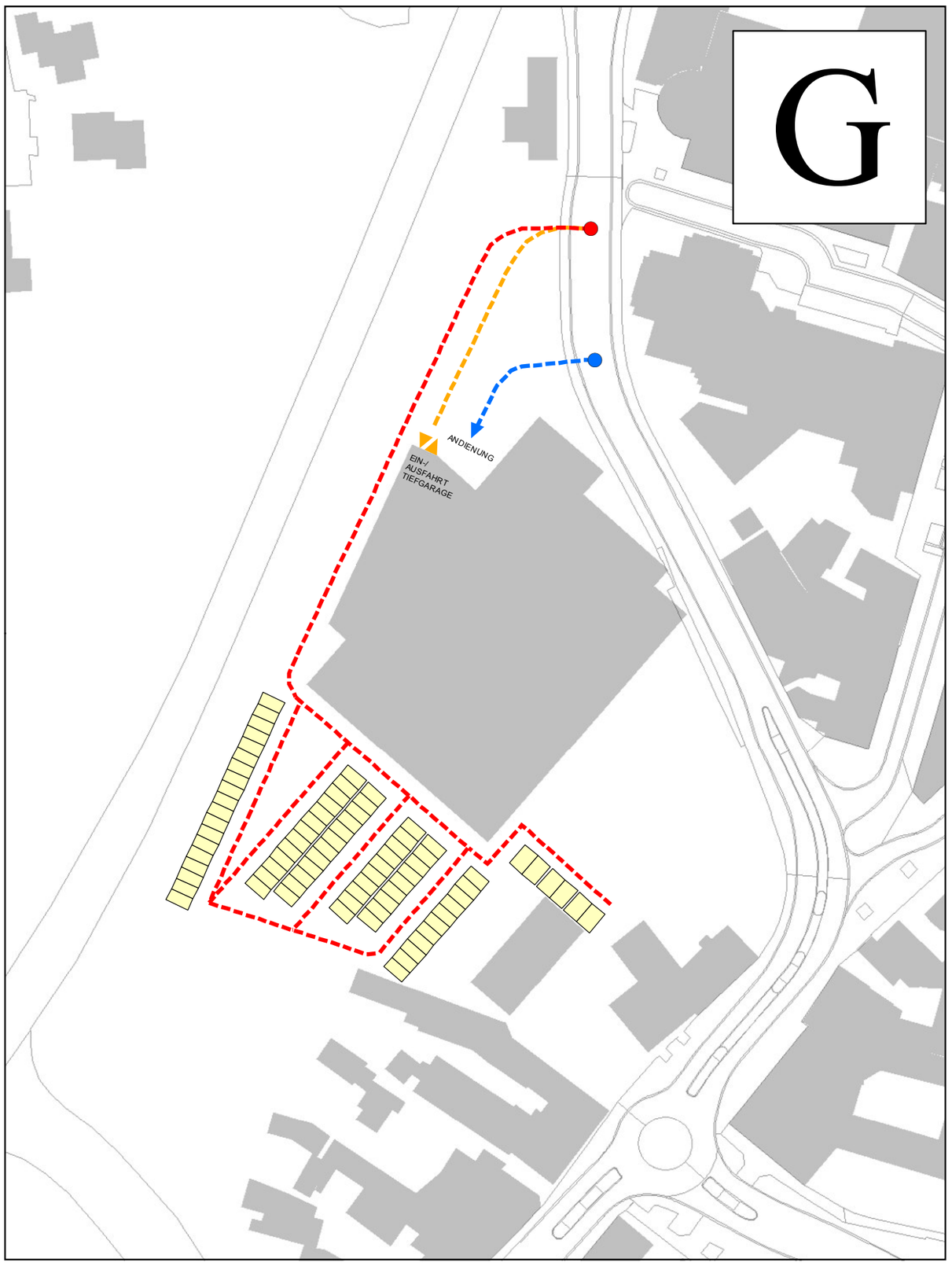
Anbindungen Brückenweg

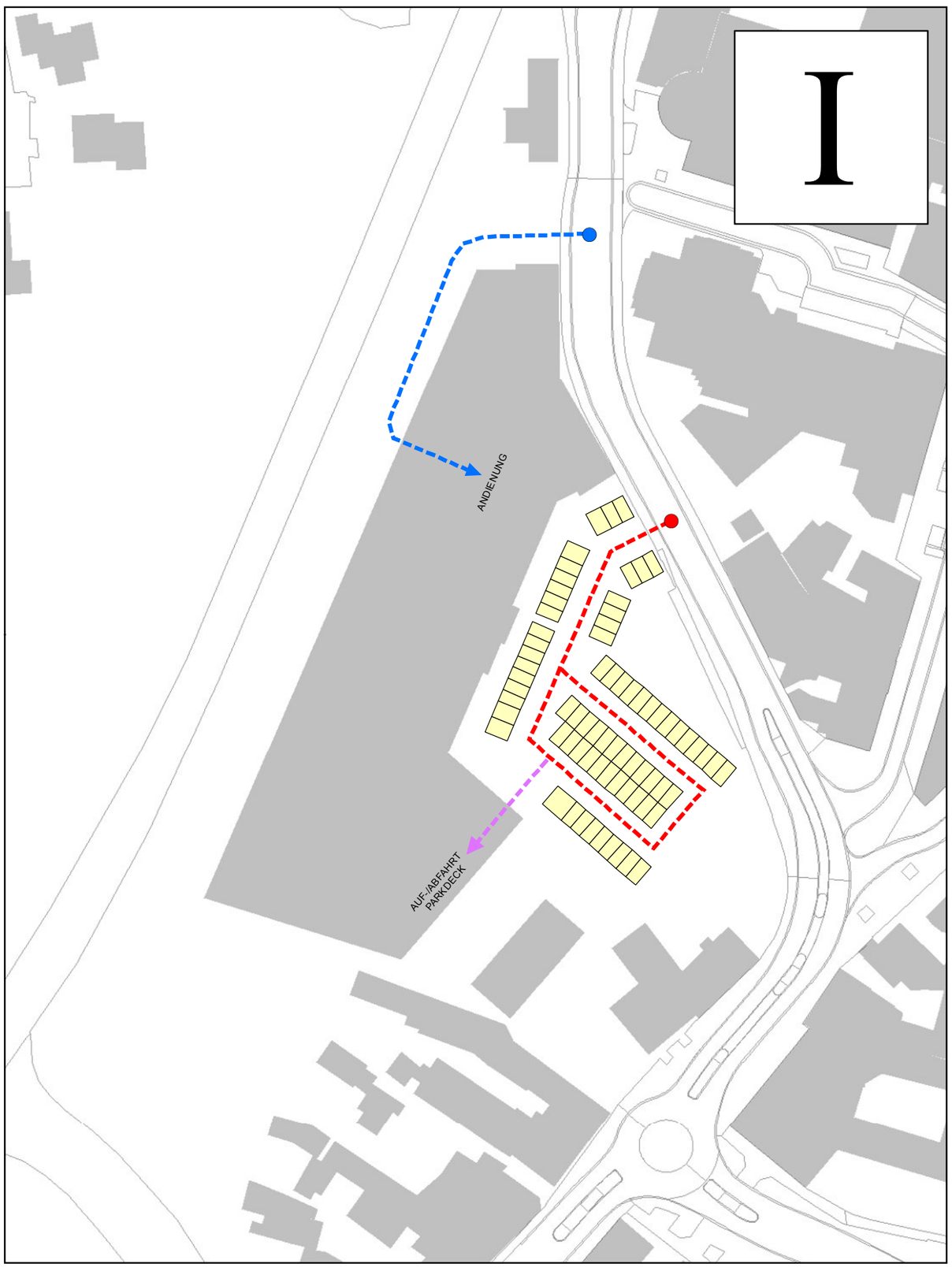
Parkdeck

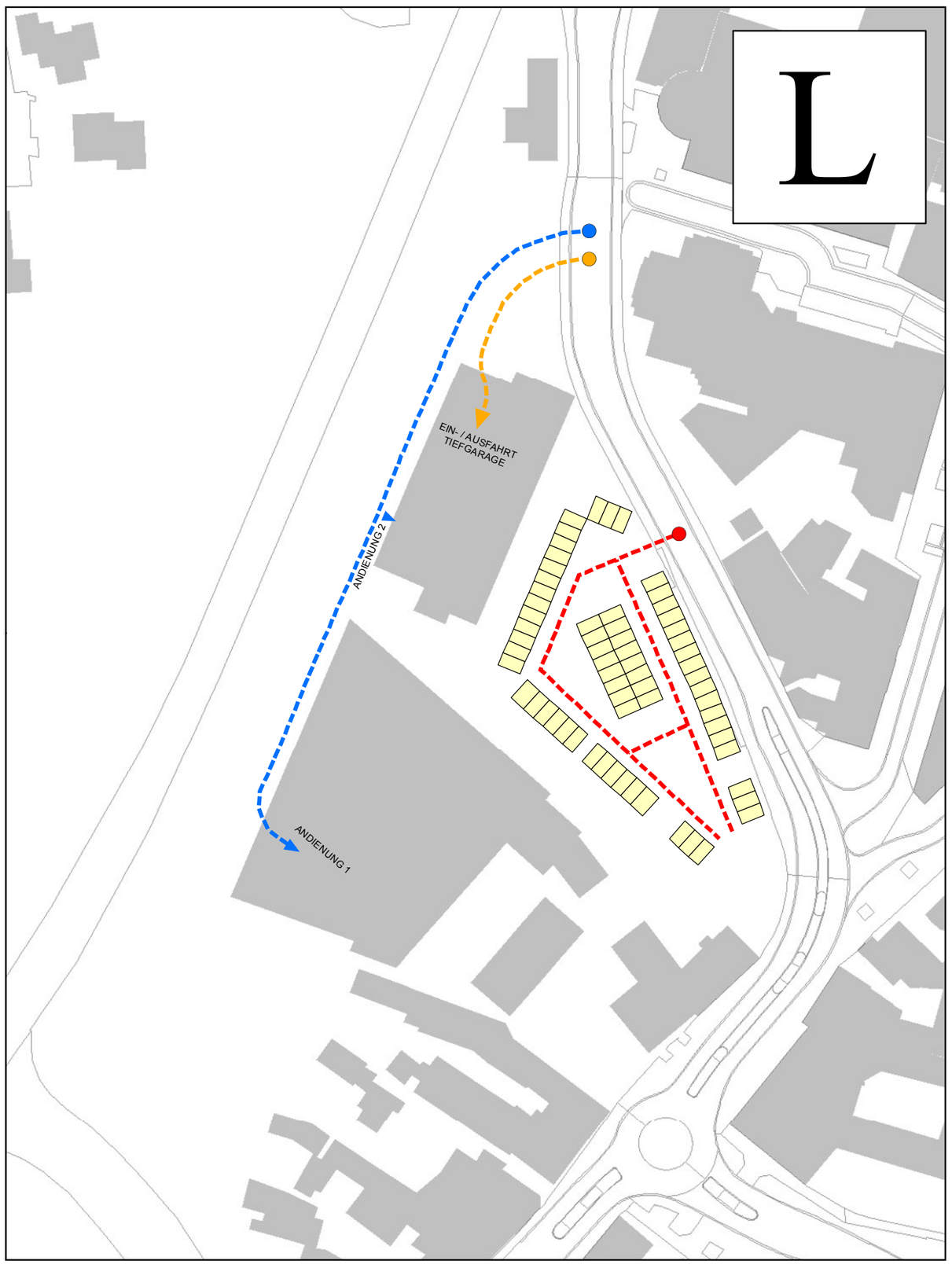
Andienung

Anlage 13







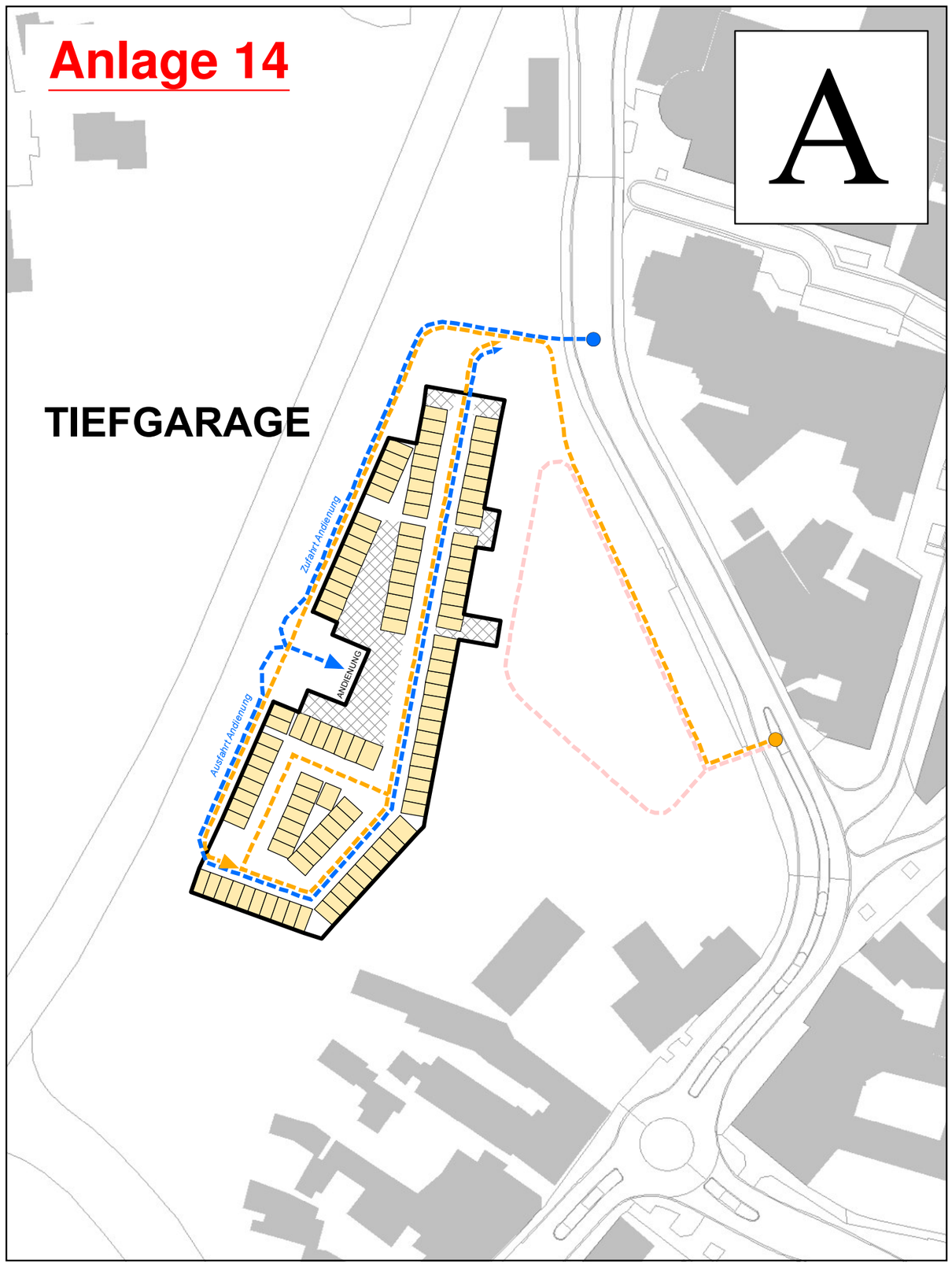


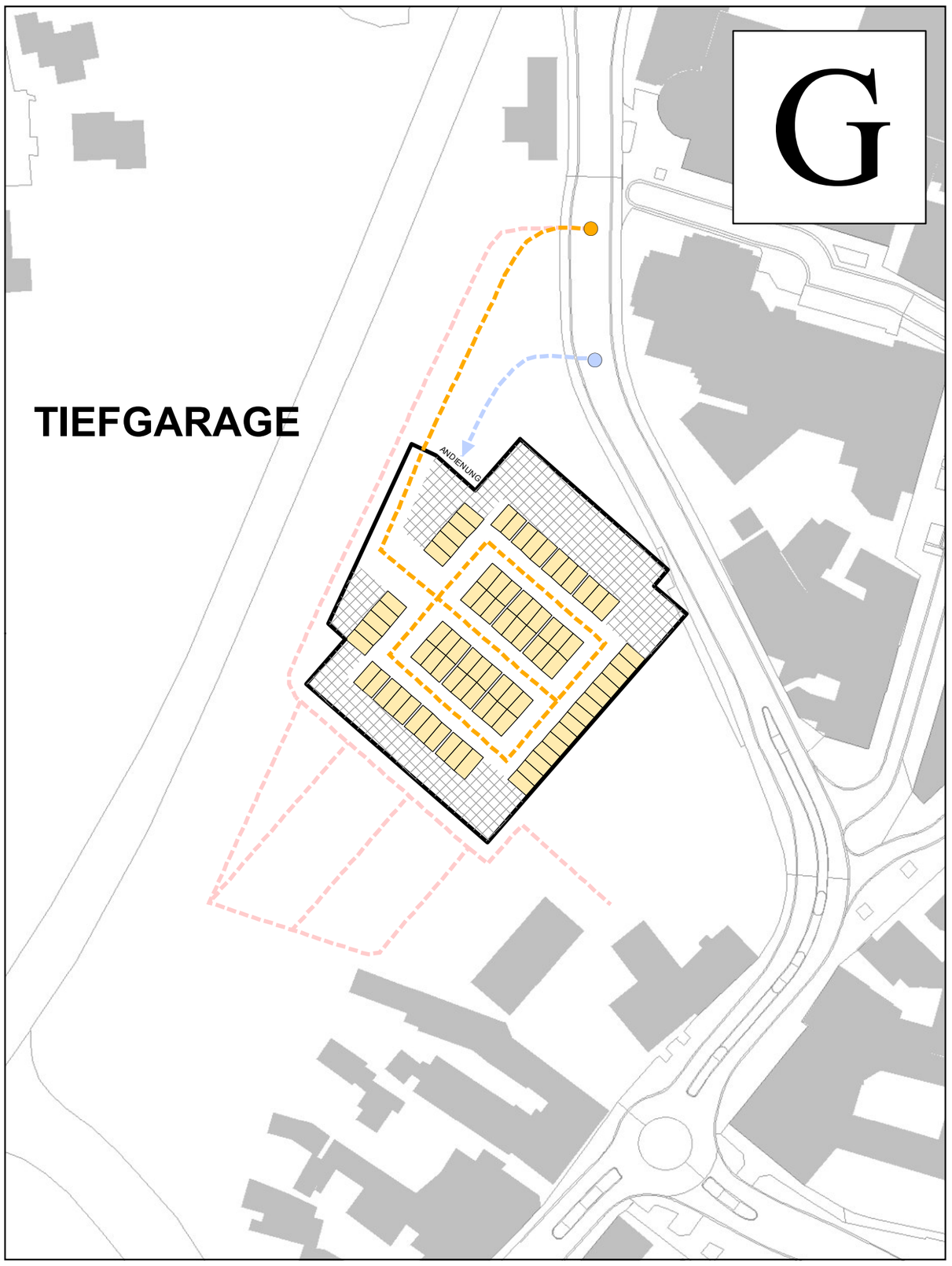
STELLPLÄTZE

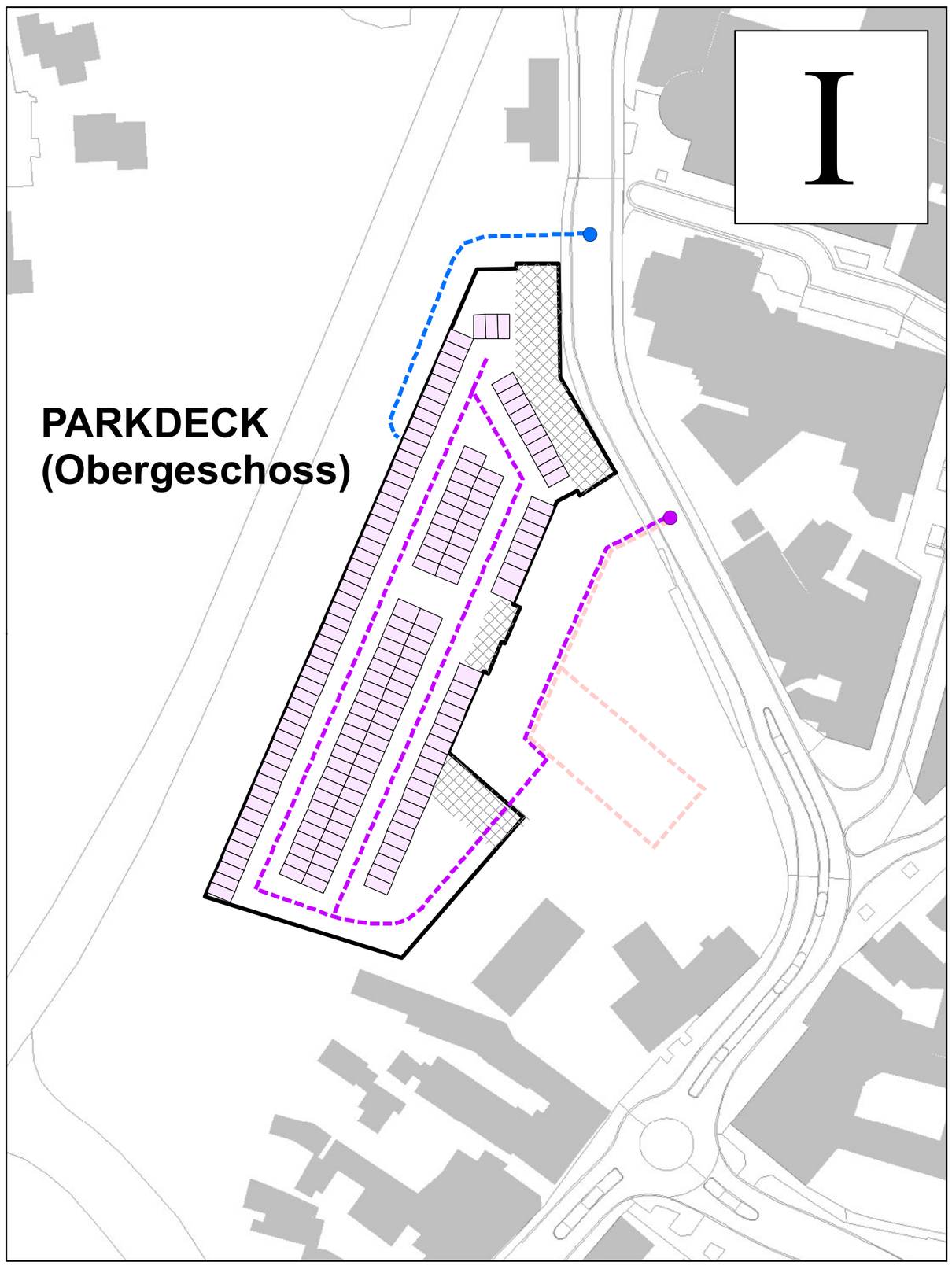
(Unter-/Obergeschoss)

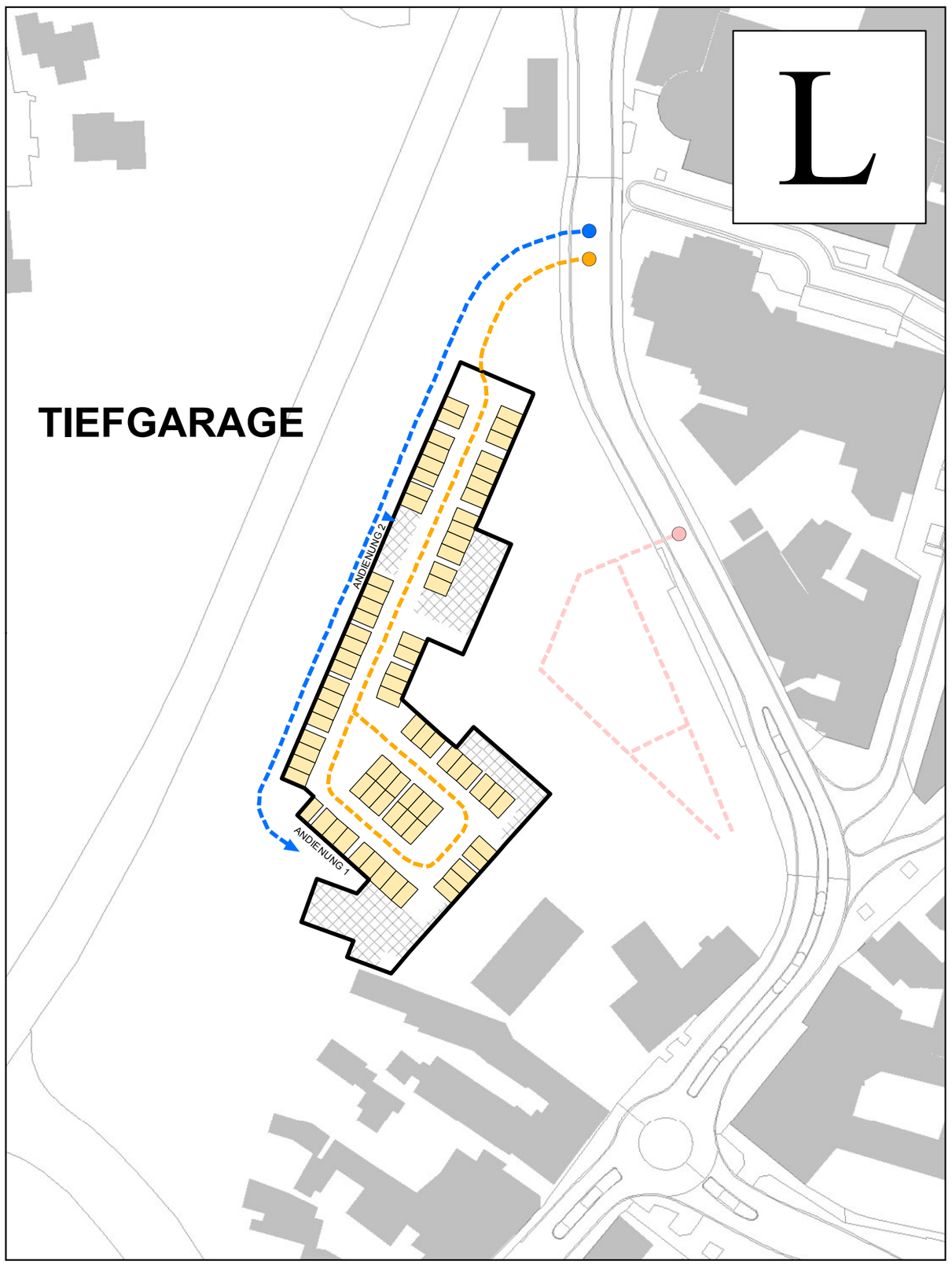
Stellplätze Tiefgarage
Stellplätze Parkdeck (OG)
Nebenanlagen
Anbindungen Brückenweg
Erschließung Tiefgarage
Erschließung Parkdeck
Anlieferung Lager
Erschließung Stellplätze EG

Anlage 14







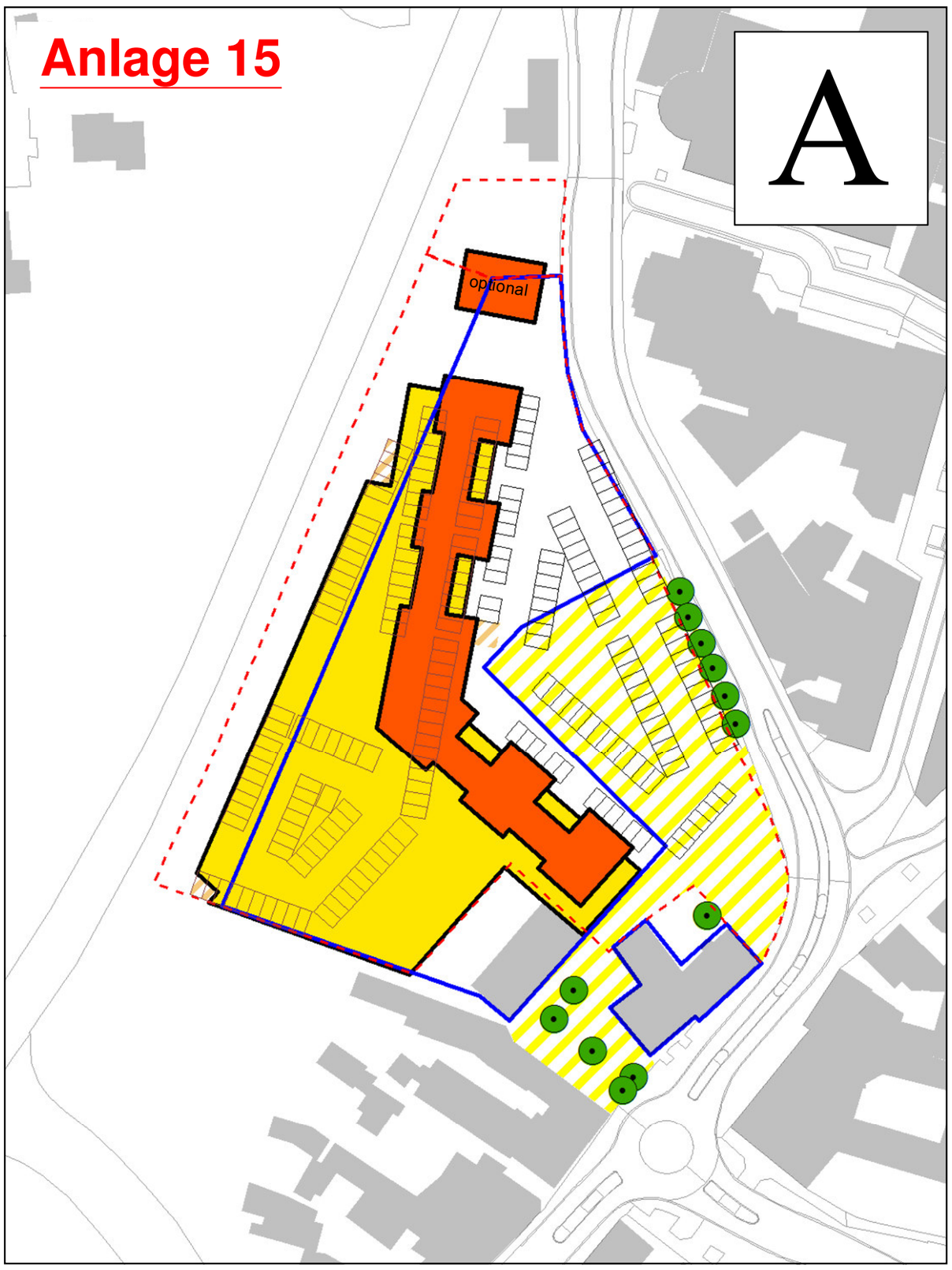


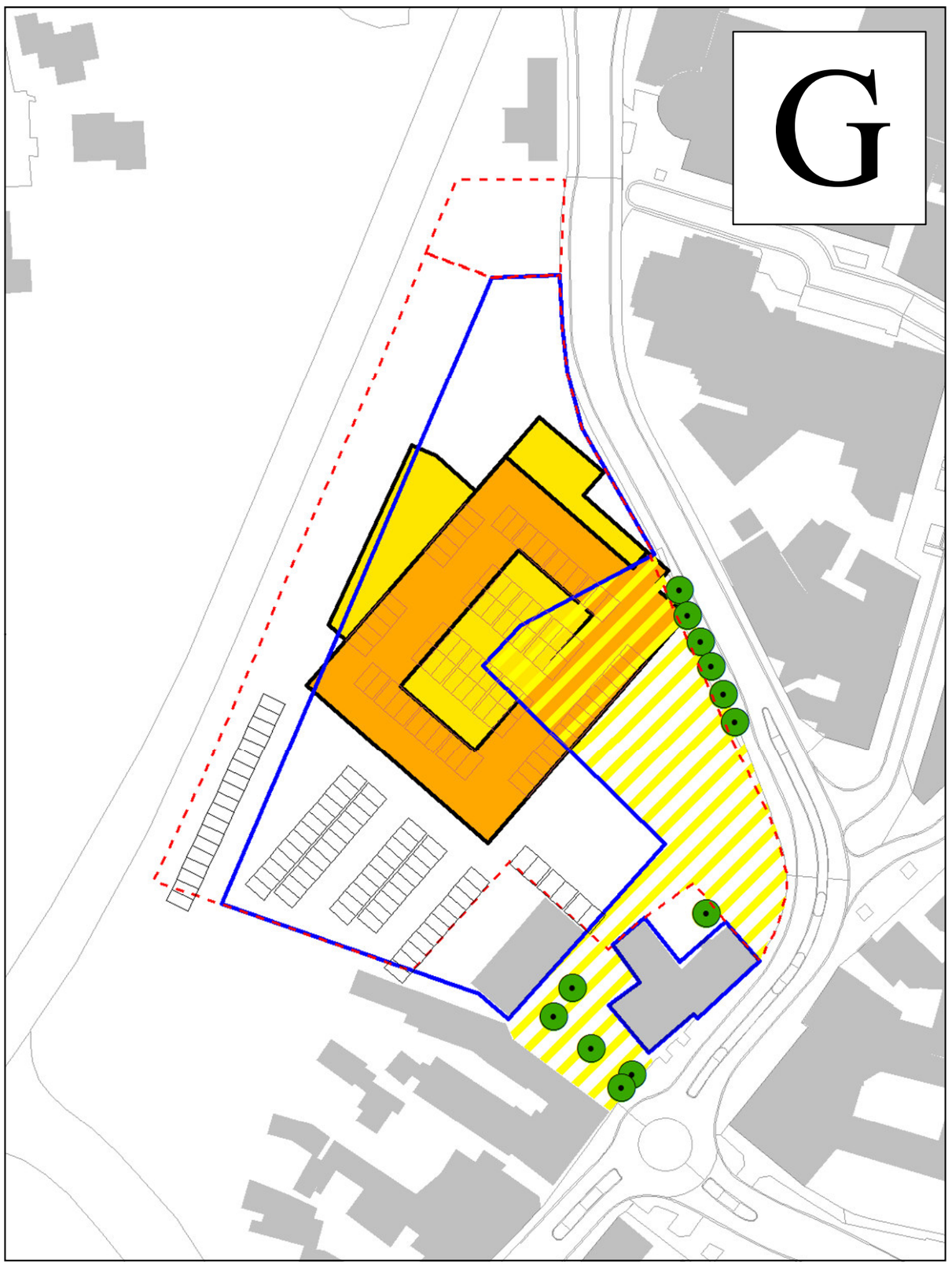
FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

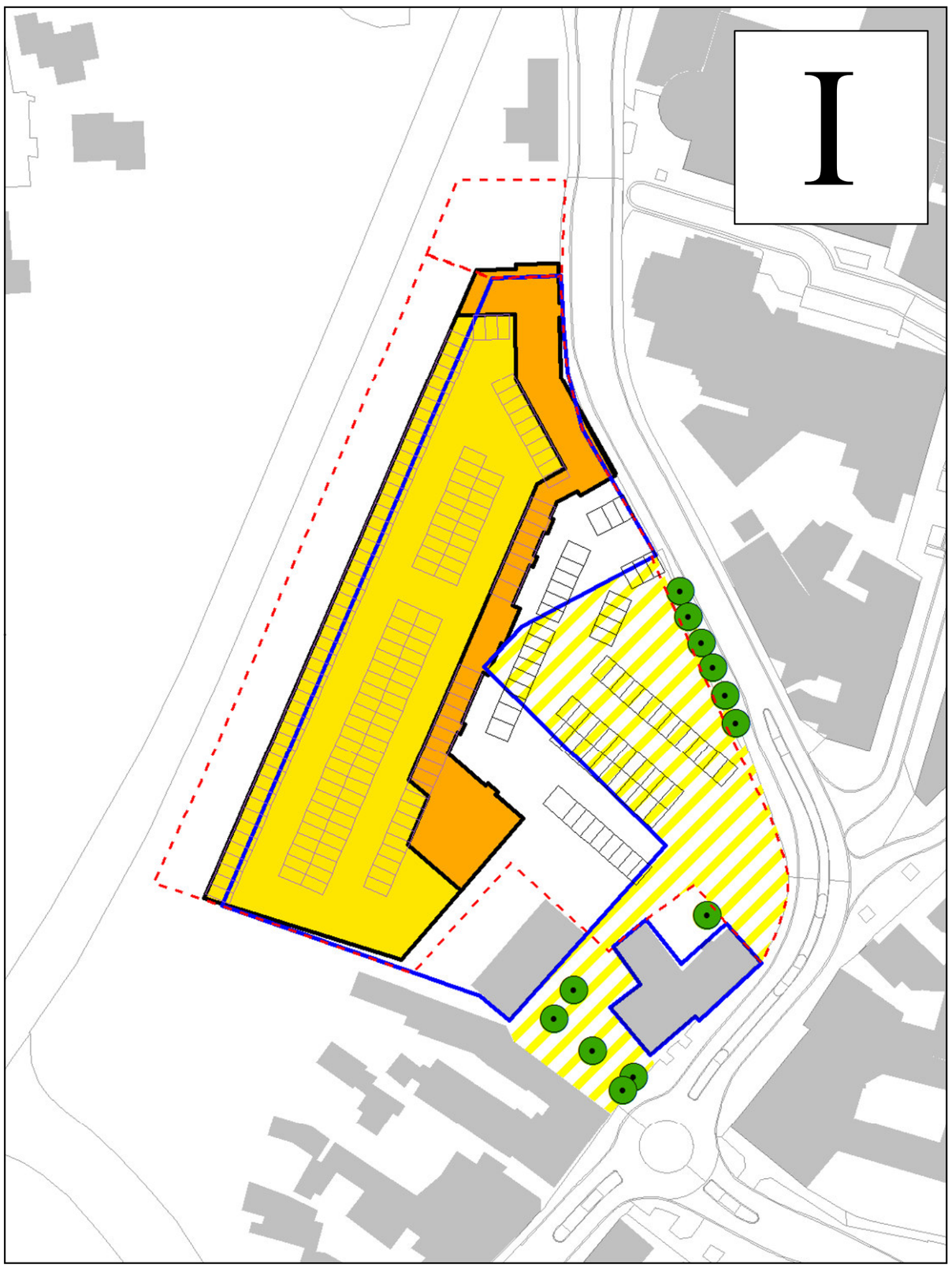
Baugrenze (B'Plan)
Fläche für Stellplätze (B'Plan)
Fußgängerbereich (B'Plan)
zu erhaltende Bäume (B'Plan)

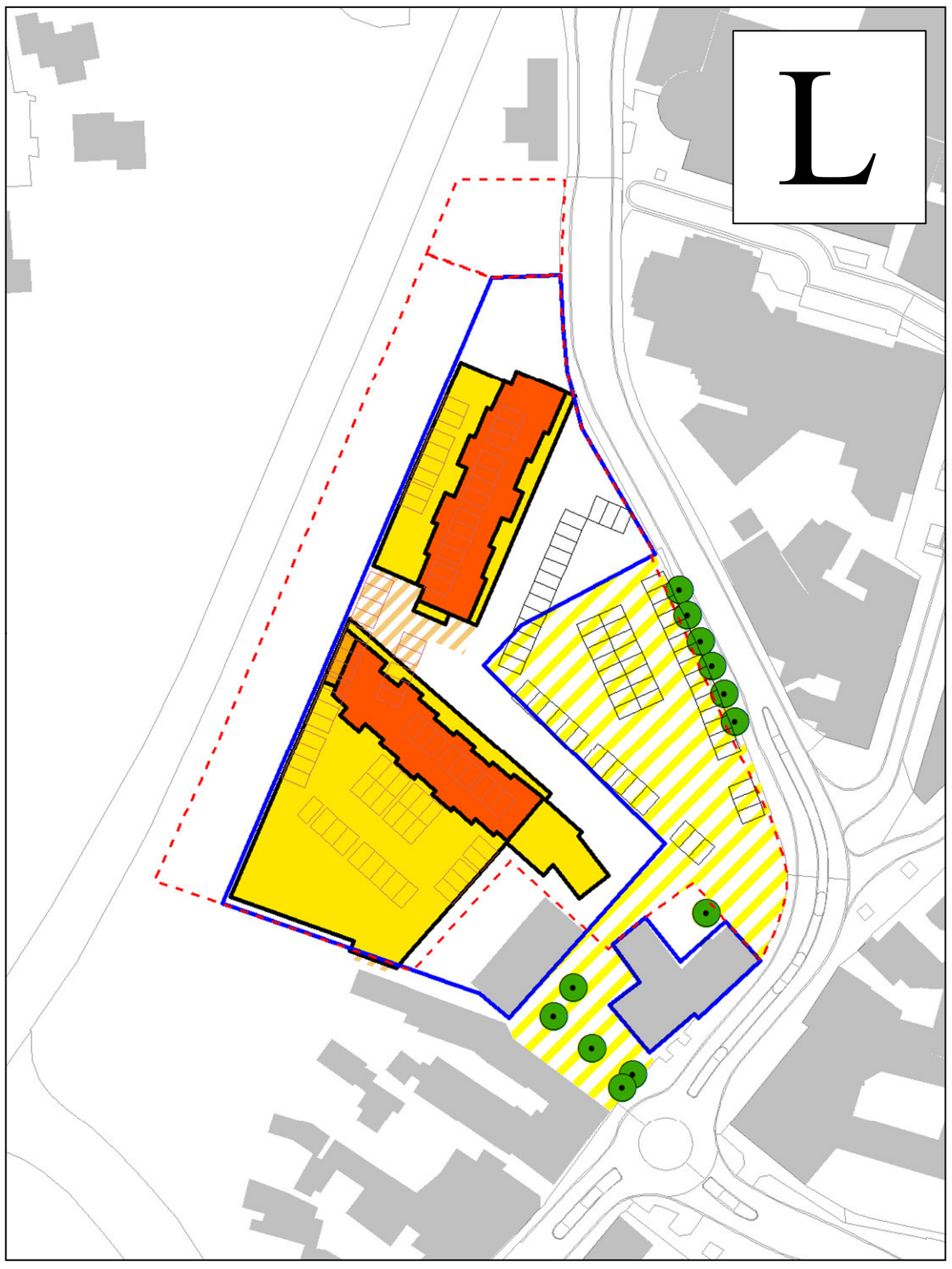
Unter- / Erdgeschoss (Entwurf)
1. / 2. Obergeschoss (Entwurf)
Stellplätze (EG-Niveau) (Entwurf)
Stellplätze UG / 1. OG (Entwurf)

Anlage 15









ABSTANDSFLÄCHEN
B 51

Bundesstraße B51

Anbaufreie Zone **(13 m)**

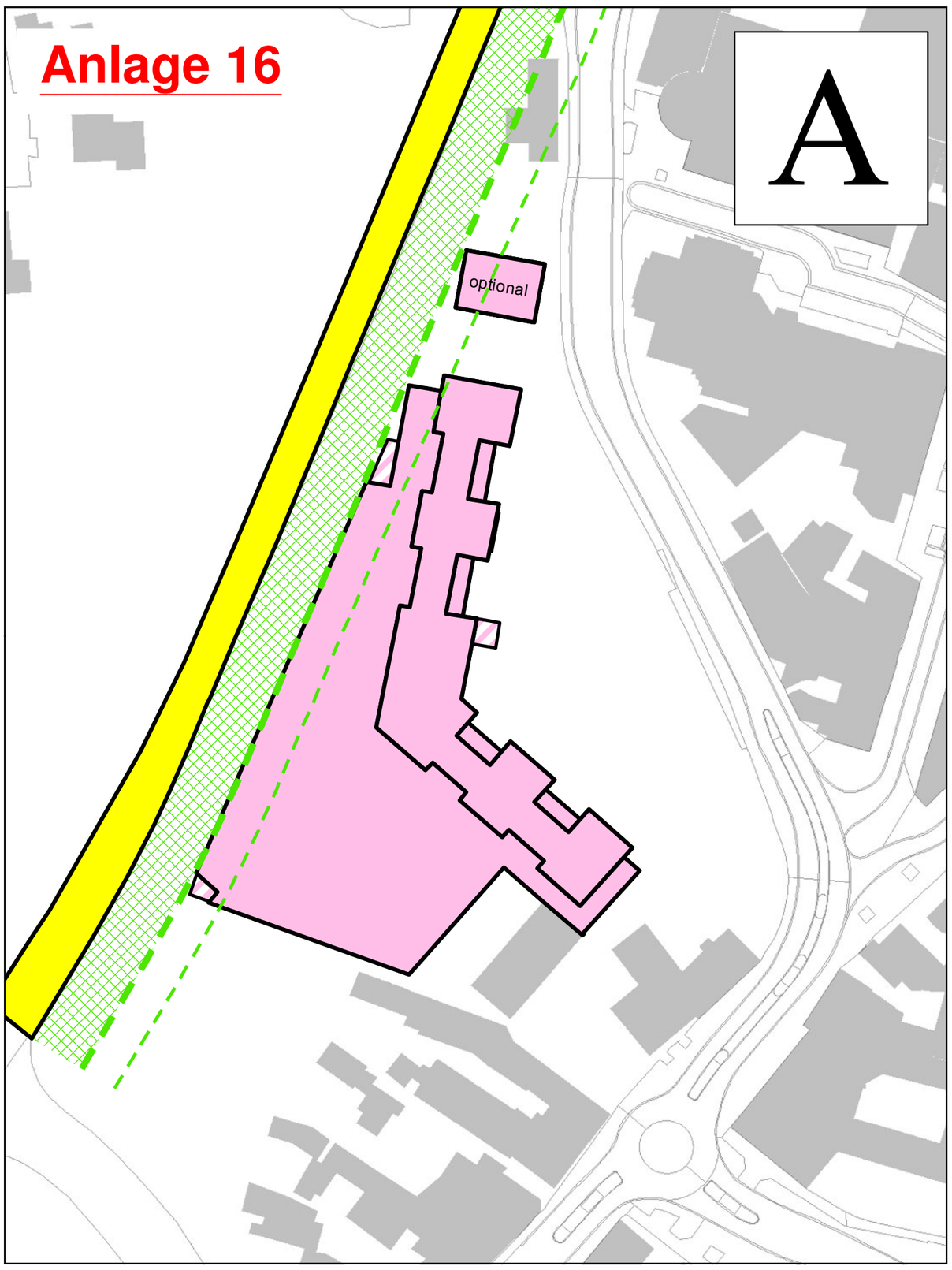
20 m-Abstandslinie

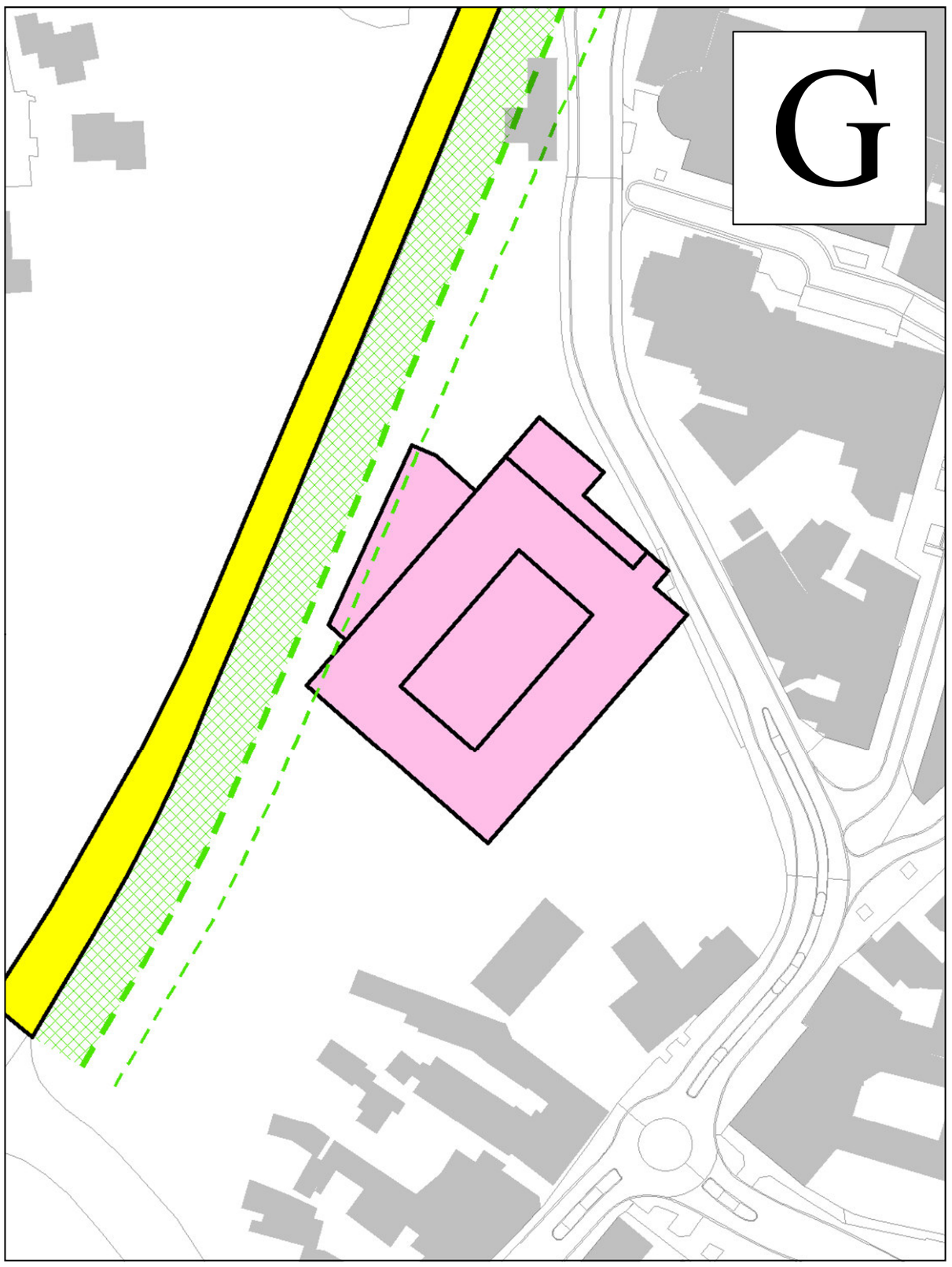
geplante Hochbauten

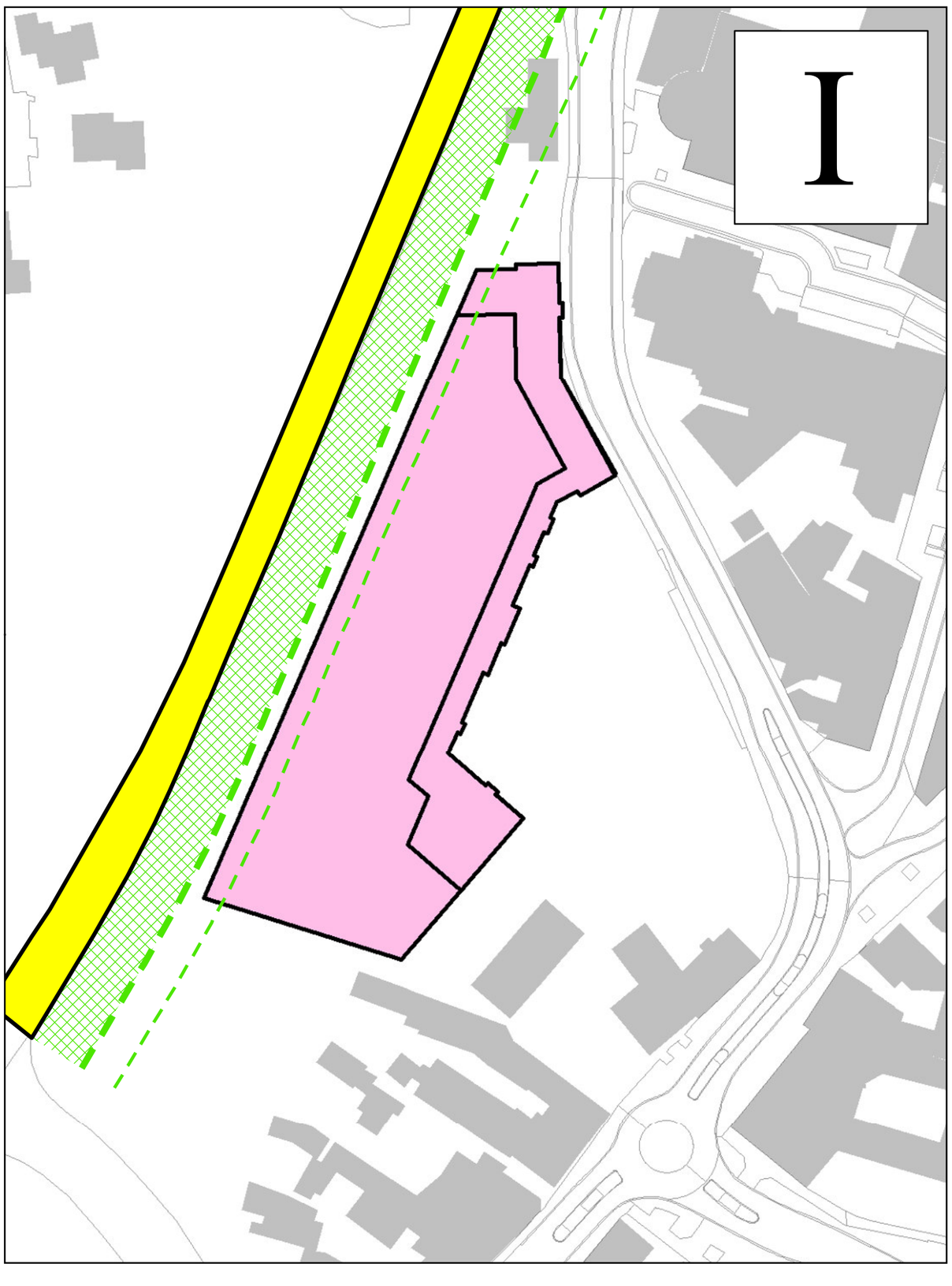
geplantes Untergeschoss

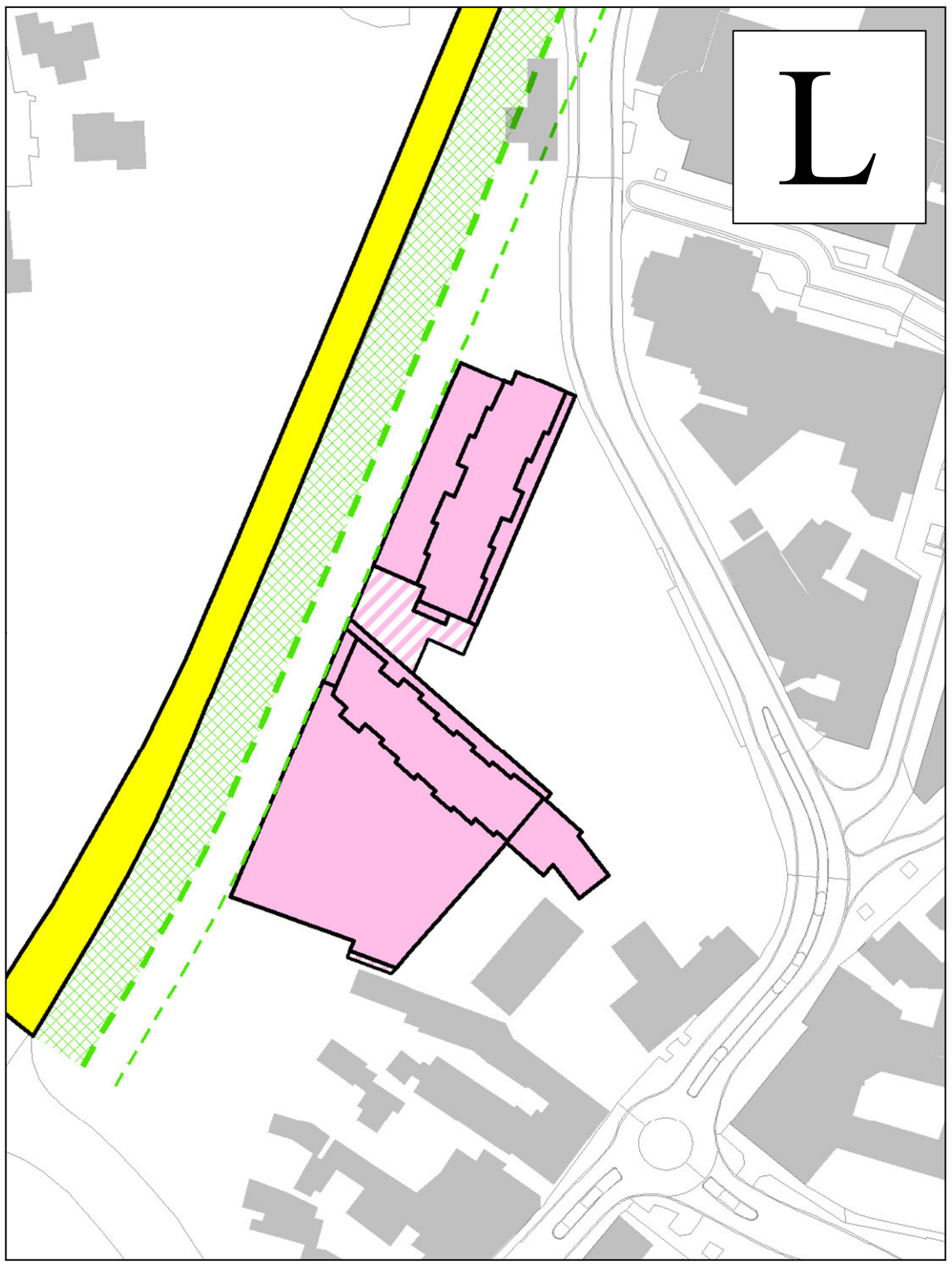
Umgebungsbebauung

Anlage 16









Anlage 17

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 24. März 2017 19:15
An: Röthling, B.
Betreff: Loches Platz

Sehr geehrter Herr Röthling,

bitte nehmen sie meine folgende Anregungen für den Loches Platz auf:

- sollte es auf einem "Vorplatz" gestalterische Elemente wie z.B. Sitzbänke geben, so sollten diese mobil sein um sie bei Kirmes, Wochenmarkt oder andere Veranstaltungen entfernt zu können

- auf technische "Spielereien" wie Wasserspiele oder Lichtsäulen sollte gänzlich verzichtet werden, da diese durch Vandalismus beschädigt werden (siehe Schwanenplatz) bzw. einer kostenspieligen Wartung unterliegen

- pflegeaufwändige Bereiche wie z.B. Grünflächen, Hochbeete usw. sollten nur im geringen Umfang angelegt werden, sonst sieht es iwann aus wie auf dem Schwanenplatz. Es gibt nicht ausreichend Kapazitäten im städtischen Bauhof um solche Dinge noch mitzubearbeiten

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Von meinem iPhone gesendet

Anlage 18

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 31. März 2017 15:30
An: Röthling, B.
Betreff: Anregungen zum Loches-Platz

Sehr geehrter Herr Röthling,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte ich zu den Entwürfen zur Neuplanung des Loches-Platzes folgende Anmerkungen und Anregungen machen:

Stadtplanerisch im Sinn der Entwicklung eines neuen Zentrums mit Aufenthaltsqualität halte ich den Entwurf G für am besten geeignet (großer öffentlicher Vorplatz), der Entwurf I wäre für mich genau das negative Gegenteil (reines Fachmarktzentrum, wie überall). Die beiden Entwürfe A und L hätten den Charme der Einbeziehung von Wohnraum.

Gegen den Entwurf I und, eingeschränkt Entwurf A, spricht die zusätzliche Einrichtung von „Fachmärkten“ oder „Shops“ in erheblichem Umfang. Hierdurch würden meiner Meinung nach die bestehenden Geschäfte an der Telegrafenstraße vermutlich leiden (s.a. Telegrafenpassage).

Die Hauptzuwegung für Fußgänger von der Telegrafenstraße sollte so geführt werden, dass diese auf einer attraktiven Wegführung und deutlich getrennt vom Parkverkehr die Geschäfte erreichen können. Hier sollte dem fußläufigen Verkehr eindeutig Vorrang gewährt werden, ansonsten hätte man die Situation wie bei jedem x-beliebigen Supermarkt (besonders negativ: Entwurtf L). In diesem Zusammenhang müsste die Erschließung des Parkdecks (Entwurf I) bzw. der Tiefgarage (Entwurf A) über den Vorplatz abgeändert und vergleichbar zu den anderen Entwürfen geführt werden.

Mir stellen sich noch folgende Fragen, die vielleicht in Ihre Überlegungen einfließen können:

- Ist das Parken lediglich für Kunden der Geschäfte möglich, oder soll es eine zeitliche beschränkte Parkmöglichkeit auch für andere Nutzer geben, sowie sie heute auf dem oberen Platz existiert?
- Gibt es einen planungsrechtlichen/baurechtlichen Konflikt, wenn – wie bei den Entwürfen L und A – eine Wohnnutzung mit in die Gebäude integriert wird, es aber zu Zeiten der Kirmes und ggf. anderer Anlässe zu erhebliche Lärmemissionen kommen wird?
- Ist beabsichtigt, die Parkplatz-/Freiflächen neben der Kirmes auch für den regelmäßigen Wochenmarkt und andere Anlässe (Das Fest, A la Carte etc.) nutzen zu können und wird dies z.B. in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden? Der Vorplatz im Entwurf G würde sich gut für die dauerhafte Wochenmarktnutzung anbieten.

In der Gesamtsicht der Innenstadtplanung müsste parallel zu der Verwirklichung des Loches-Platzes attraktive fußläufige Verbindung zur Telegrafenstraße hergestellt werden. Dazu müsste das gesamte Verkehrskonzept auf den Prüfstand gestellt werden. Der Durchgangsverkehr sollte aus der Telegrafenstraße verbannt werden, am beste wäre die Umwandlung in einen verkehrsberuhigter Bereich mit gegenläufigem Radverkehr und Änderungen an der jetzigen, großteils zu breiten Fahrbahn. Für eine Durchsetzung solcher Maßnahmen könnte vielleicht als Argumentationshilfe auch in Erwägung gezogen werden, eine Messung Kfz-bedingter Schadstoff-Emissionen auf der Telegrafenstraße durchführen zu lassen (gerade vor dem Hintergrund einer vermehrten Außengastronomie (Bauer...)).

Ich möchte Sie bitten, die Anregungen im weiteren Verfahrensablauf weiter zu geben und gerne zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

42929 Wermelskirchen

Anlage 19

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 31. März 2017 12:21
An: Röthling, B.
Betreff: Loches-Platz

Guten Tag Herr Roethling,

wir sind ein CVJM-Stammtisch und beschäftigen uns auch regelmäßig mit der Lokalpolitik. So haben wir jetzt zusammen gesessen und über die Planungen zum Loches-Platz diskutiert. Folgende Anmerkungen und Vorschläge möchten wir hiermit anregen:

- Wir befürchten eine erhebliche Verkehrszunahme in der Innenstadt und wir können uns nicht erklären, wie die ganzen Autos geleitet werden sollen. Eigentlich war ja ein Ziel des Innenstadtumbaus die Innenstadt deutlich von Verkehr zu entlasten. Der Durchstich Eich ist bereits heute zu Stoßzeiten überlastet, zum Teil stauen sich die Autos bis auf die Dellmannstr. zurück, weil die Abbiegespuren Richtung Innenstadt zu kurz sind. Auch die Kreuzung am Bahndamm von der Dellmannstr. Richtung Innenstadt ist häufig jetzt schon überlastet, auch erscheint uns die Straße hinter dem Bahndamm/Feuerwache kaum geeignet deutlich mehr Verkehr aufzunehmen. So würde dann schlussendlich der Schwanen, die Eich und die Thomas Mann Str. den gesamten Verkehr aufnehmen müssen, was mit Beruhigung nichts zu tun hat. Wir vermissen ein Verkehrskonzept was sich vor Baubeginn mit den Folgen beschäftigt.
- Wir empfinden das Loches-Forum als zu massiv und kompakt für den Platz und wir meinen, dass dieses Konzept nicht zur Innenstadt mit seiner doch recht kleinteiligen Bebauung passt.
- Wir wünschen uns durchaus Mut zur gestalteten autofreien Fläche vor dem geplanten Gebäude.
- Wir finden es gut und richtig nicht nur Einzelhandel und Gewerbeflächen vorzusehen, sondern durchaus auch (barrierefreie) Wohnungen.
- Neben dem reinen Einzelhandel sollte es auch Flächen für Gastronomie und Cafés mit Außenflächen geben, um den Platz zu beleben und die Aufenthaltsqualität zu heben. Ein reines Ankommen – Einkaufen – Wegfahren halten wir nicht für zielführend zur Innenstadtbelebung
- Die Planung mit den Glasbauten hat aus unserer Sicht den Vorteil, dass es immer wieder freie Sichtachsen gibt und dadurch das Gebäude nicht so massiv wirkt.
- Die Planung mit den immer wieder versetzten Fassadenflächen gefällt uns unter dem Strich am Besten, weil hier aus unserer Sicht der Kompromiss zwischen Parken und Aufenthaltsqualität gut gelungen ist. Es gibt großzügige Flächen mit Gastronomie und Café vor dem Gebäude, das Parken ist etwas zurückgedrängt.
- Auch sollte die Nutzung als Kirmesfläche nicht oberste Priorität für eine Entscheidung haben, Kirmes ist auch wichtig, aber sicher nicht das Wichtigste für die Entwicklung unserer Stadt.
- Wir unterstützen jedenfalls die Bebauung des Loches-Platzes und hoffen, dass das tatsächlich auch kurzfristig umgesetzt wird.

Wir würden uns freuen, wenn diese Anregungen an die politischen Gremien weitergegeben würden. Vielen Dank.

Herzliche Grüße
[redacted]
Für den Männerstammtisch des CVJM Hünger

Anlage 20

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 10. April 2017 02:18
An: Renner, D.
Betreff: Investorenentwürfe Loches-Platz

Sehr geehrte Frau Renner,

ich hoffe, dass meine E-Mail noch rechtzeitig bei Ihnen eintrifft, um zusammen mit den anderen Anregungen und Meinungen der Wermelskirchener Bürger an den zuständigen Ausschuss weitergeleitet zu werden.

Ich habe mir die verschiedenen Vorschläge angesehen und finde, dass der Vorschlag I von RKW Architektur + die beste Variante für unsere Stadt ist. In diesem Vorschlag ist vor allen Dingen dafür gesorgt, dass auf jeden Fall die Parkplätze, die durch die Bebauung auf dem unteren Loches-Platz wegfallen werden, nicht verloren sind. Dies wäre sonst sehr schlimm, denn meiner Meinung nach sind in der Innenstadt sowieso recht wenig Parkplätze vorhanden.

Außerdem finde ich, dass die Außenfassade in diesem Vorschlag am Besten zu einer Stadt mit bergischem Flair passt. Denn die Meisten der in der letzten Zeit entstandenen Neubauten im Innenstadtbereich wirken sehr neumodisch und haben den Charakter der Stadt eher zu seinem Nachteil verändert. Meiner Meinung nach sind daher auch die anderen Vorschläge nicht so passend für unsere Stadt, weil sie auch recht modern wirken.

Ich würde mich freuen, wenn die eingesandten Anregungen und Vorschläge der Bürger aus Wermelskirchen, auch bei der Entscheidung mit berücksichtigt würden.

Mit freundlichem Gruß

[redacted], Wermelskirchen

Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW

Anlage 21

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
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 Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 Stpl. je 20 bis 30 m^2 Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
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
4	**Versammlungsstätten** (außer Sportstätten), **Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5–10 Sitzplätze	90
4.2	Kirchen	1 Stpl. je 10–30 Sitzplätze	90
5	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m^2 Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10–15 Besucherplätze	–
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m^2 Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10–15 Besucherplätze	–
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200–300 m^2 Grundstücksfläche	–
5.4	Reitanlagen	1 Stpl.je 4 Pferdeeinstellplätze	–
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5–10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10–15 Besucherplätze	–
5.6	Fitnesscenter	1 Stpl. je 15 m^2 Sportfläche	–
5.7	Tennisanlagen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10–15 Besucherplätze	–
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	–
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	–
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2–5 Boote	–

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v.H.
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6–12 m^2 Gastraum	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2–6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75
6.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 20–25 m^2 Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.	–
6.4	Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4–8 m^2 Gastraum	–
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	**Krankenanstalten**		
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2–3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen	1 Stpl. je 2–6 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2	60
7.3	Pflegeheime	1 Stpl. je 10–15 Plätze, mindestens 3 Stpl.	75
8	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler	–
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5–10 Schüler über 18 Jahre	–
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	–
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 2–4 Studierende	–
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20–30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	–
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	–
9	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50–70 m^2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	10–30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80–100 m^2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen mit Verkaufsstätte	3 Stpl., zusätzlich Stellplätze nach 3.1	–
10	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m^2 Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	–
10.3	Sonnenstudios	1 Stpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stpl.	–
10.4	Waschsalons	1 Stpl. je 6 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Stpl.	–

*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Anlage 22

ENTWURF A **Ermittlung notwendiger Stellplätze**	VK [qm] Angabe Investor	BGF [qm] Angabe Investor	NF [qm] Angabe Investor	Ansatz Stellplatzermittlung (Höchstsatz)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mittelwert)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mindestsatz)	Anzahl notw. Stellplätze (max)	Anzahl notw. Stellplätze (Mittelwert)	Anzahl notw. Stellplätze (min)
Vollsortimenter	**2.000**	2.180		1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	200	100	67
Discounter	**900**	980		1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	90	45	30
Shop 1	**340**	370		1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	11	9	7
Shop 2	**160**	180		1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	5	4	3
Dienstleistungen (Obergeschosse) 2 x 740 qm NF			**1.480**	1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 35 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	49	42	37
						GESAMT notwendig:	**356**	**200**	**144**
optionaler zusätzlicher Baukörper (Punkthaus):									
Shop 3 (optional)	150	170		1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	5	4	3
Dienstleistungen (1.OG) ** (optional)			180	1 Stpl / 30 qm NF	1 Stpl / 35 qm NF	1 Stpl / 40 qm NF	6	5	5
						einschl. Option:	367	209	151

geplante Stellplätze EG (ebenerdig)	101
geplante Stellplätze UG (Tiefgarage)	116
geplante Stellplätze gesamt:	**217**
optionale Erweiterung Tiefgarage	30
geplante Stellplätze einschl. Option	**247**

VK = Verkaufsfläche
BGF = Bruttogeschossfläche
NF = Nutzfläche

Anlage 23

ENTWURF G **Ermittlung notwendiger Stellplätze**	VK [qm] Angabe Investor	BGF [qm] Angabe Investor	NF [qm] Angabe Investor	Ansatz Stellplatzermittlung (Höchstsatz)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mittelwert)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mindestsatz)	Anzahl notw. Stellplätze (max)	Anzahl notw. Stellplätze (Mittelwert)	Anzahl notw. Stellplätze (min)
Vollsortimenter	**1.762**			1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	176	88	59
Discounter	**1.060**			1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	106	53	35
Bäcker	**88**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	3	2	2
Dienstleistungen (Obergeschoss)			**2.199**	1 Stpl. / 30 qm NF	1 Stpl. / 35 qm NF	1 Stpl. / 40 qm NF	73	63	55
						GESAMT notwendig:	**358**	**206**	**151**

geplante Stellplätze EG (ebenerdig)	80
geplante Stellplätze UG (Tiefgarage)	82
geplante Stellplätze gesamt:	**162**

VK = Verkaufsfläche
BGF = Bruttogeschossfläche
NF = Nutzfläche

Anlage 24

ENTWURF I

Ermittlung notwendiger Stellplätze

	VK [qm] Angabe Investor	BGF [qm] Angabe Investor	NF [qm] Angabe Investor	Ansatz Stellplatzermittlung (Höchstsatz)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mittelwert)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mindestsatz)	Anzahl notw. Stellplätze (max)	Anzahl notw. Stellplätze (Mittelwert)	Anzahl notw. Stellplätze (min)
Vollsortimenter	**2.316**			1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	232	116	77
Fachmarkt 1	**670**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	22	17	13
Fachmarkt 2	**289**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	10	7	6
Shop 1	**82**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	3	2	2
Shop 2	**82**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	3	2	2
Shop 3	**137**			1 Stpl. / 30 qm VK	1 Stpl. / 40 qm VK	1 Stpl. / 50 qm VK	5	3	3
						GESAMT notwendig:	**274**	**147**	**102**

geplante Stellplätze EG (ebenerdig)	71
geplante Stellplätze OG (Parkdeck)	164
geplante Stellplätze gesamt:	**235**

VK = Verkaufsfläche
BGF = Bruttogeschossfläche
NF = Nutzfläche

Anlage 25

ENTWURF L

Ermittlung notwendiger Stellplätze

	VK [qm] Angabe Investor	BGF [qm] Angabe Investor	NF [qm] Angabe Investor	Ansatz Stellplatzermittlung (Höchstsatz)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mittelwert)	Ansatz Stellplatzermittlung (Mindestsatz)	Anzahl notw. Stellplätze (max)	Anzahl notw. Stellplätze (Mittelwert)	Anzahl notw. Stellplätze (min)
Vollsortimenter	**2.000**			1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	200	100	67
Discounter	**900**			1 Stpl. / 10 qm VK	1 Stpl. / 20 qm VK	1 Stpl. / 30 qm VK	90	45	30
Gastronomie			**130**	1 Stpl. / 6 qm Gastraum	1 Stpl. / 9 qm Gastraum	1 Stpl. / 12 qm Gastraum	22	14	11
23 Wohneinheiten				1 Stpl. /Whg	1 Stpl. /Whg	1 Stpl. /Whg	23	23	23
						GESAMT notwendig:	**335**	**182**	**131**

geplante Stellplätze EG (ebenerdig)	65
geplante Stellplätze UG (Tiefgarage)	77
geplante Stellplätze gesamt:	**142**

VK = Verkaufsfläche
BGF = Bruttogeschossfläche
NF = Nutzfläche

Anlage 26

ENTWICKLUNG LOCHES-PLATZ BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt mit Punkten zwischen 0 und 4, die so ermittelte Punktzahl wird mit dem Gewichtungsfaktor multipliziert.

0 Punkte = Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in ungenügendem Maße.

1 Punkt = Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in mangelhaftem Maße.

2 Punkte = Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in befriedigendem Maße.

3 Punkte = Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in gutem Maße.

4 Punkte = Der Entwurf erfüllt die Zielvorgaben der Stadt in sehr gutem Maße.

Bewertung der Einzelhandelskonzeption
(Gewichtung: x 4)

- Stadt-/ Regionalverträglichkeit der Verkaufsflächen, insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz
- Bewertung des Branchenmixes und Überprüfung der Vorhaben anhand der Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wermelskirchen
- Funktionalität des Gesamtkonzeptes, insbesondere im Hinblick auf die dauerhafte Attraktivität des Vorhabens und die funktionsräumliche Anbindung an das bestehende Geschäftszentrum

---

Bewertung des Konzeptes im Hinblick auf städtebauliche Aspekte
(Gewichtung: x 4)

- 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

Bewertung der Funktionalität des Platzes in Bezug auf die Kirmesnutzung
(Gewichtung: x 3)

- Platzgröße und -form
- Anzahl der unterzubringenden Großfahrgeschäfte und Kirmesstände

---

Bewertung des Konzepts im Hinblick auf die Belange der <u>Denkmalpflege</u>
(Gewichtung: x 2)

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

---

Bewertung des Konzepts zum <u>ruhenden Verkehr</u> und zur Warenanlieferung
(Gewichtung: x 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 der Auswirkungen des Konzeptes auf den <u>fließenden Verkehr</u>
(Gewichtung: x 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 des Konzepts im Hinblick auf <u>Planungs- und Baurecht</u>
(Gewichtung: x 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 (Fußgängerbereich)
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51
- Einhaltung baurechtlicher Regelungen (z.B. Abstandsflächen)

Bewertung <u>Kaufpreis</u>
(Gewichtung: x 4)

- 4 Punkte erhält ein Angebot mit einem Kaufpreis von Euro [redacted] Mio. oder mehr.

- 2 Punkte erhält ein Angebot mit einem Kaufpreis von Euro [redacted] Mio.

- Bei Kaufpreis zwischen Euro [redacted] Mio. und Euro [redacted] Mio. werden die Angebote im Wege der linearen Interpolation bewertet.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEWERTUNGSKRITERIEN

Einzelhandelskonzeption

Grundlage für die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Verkaufsflächen bildet die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wermelskirchen (CIMA Beratung und Management GmbH Köln, 2014), das den Investoren vorliegt.
Aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eine Verkaufsflächenhöchstgrenze von 2.500 qm. Sollte zusätzlich zu einem Vollsortimenter noch ein Discounter vorgesehen werden, so wird - unter Berücksichtigung der entfallenden Verkaufsfläche des heutigen NORMA-Marktes - eine Obergrenze von 2.900 qm Gesamtverkaufsfläche (Vollsortimenter + Discounter) festgesetzt.

Für die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge werden von den Bewerbern konkrete Aussagen zu Betriebstypen, Sortimenten und Verkaufsflächendimensionierung erwartet.

Die dauerhafte Attraktivität des Vorhabens lässt sich u.a. vom gewählten Nutzungskonzept und möglichen Ergänzungen zu vorhandenen Nutzungen im Innenstadtbereich ablesen. Bei der funktionsräumlichen Anbindung an das bestehende Geschäftszentrum spielt die Positionierung / Ausrichtung der Baukörper auf dem Loches-Platz eine wesentliche Rolle.

Konzept im Hinblick auf städtebauliche Aspekte

Der Loches-Platz bildet das Gelenk der im spitzen Winkel aufeinandertreffenden beiden Haupteinkaufsstraßen Wermelskirchens, der Kölner Straße und der Telegrafenstraße. Gleichzeitig stellt er das westliche Eingangstor zum zentralen Innenstadtbereich dar. In näherer Umgebung finden sich zahlreiche historische Gebäude (2- bis 3-geschossig), vereinzelt aber auch neuere Bauten (z.B. Anbau Stadtsparkasse).

Im Gegensatz zur in Gewerbegebieten oder „auf der grünen Wiese“ häufig anzutreffenden Zweckarchitektur soll auf dem Loches-Platz sowohl hinsichtlich der Baukörper als auch der Platzanlage(n) eine urbane Lösung für die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters gefunden werden, welche die oben beschriebene städtebauliche Situation angemessen berücksichtigt.

Funktionalität des Platzes in Bezug auf die Kirmesnutzung

Der Loches-Platz bildet einen von zwei Plätzen, auf dem die inzwischen über 400 Jahre alte Wermelskirchener Kirmes stattfindet. Während der Schwanenplatz vorrangig Angebote für ältere Jugendliche vorhält, bietet der Loches-Platz Fahrgeschäfte und Buden sowohl für Familien mit Kleinkindern und älteren Kindern als auch junge Jugendliche.

Auf Grund der Topografie - die Wermelskirchener Innenstadt liegt langgestreckt auf einem Höhenrücken - bestehen zu den vorgenannten Kirmesplätzen keine Alternativen. Der Loches-Platz bietet derzeit Freiflächen für die Kirmes in einer Größenordnung von ca. 4.700 qm. Die neue Kirmesfläche auf dem Loches-Platz soll eine Mindestgröße von 4.000 qm aufweisen.

Die für die Kirmes zur Verfügung gestellte Fläche ist so auszuführen, dass sie Schwerlastverkehr aufnehmen kann (entsprechend SLW 60-Belastung bei Brückenbauwerken). Dies ist insbesondere dann zu berücksichtigen, wenn der Kirmesplatz ganz oder teilweise unterbaut werden soll (z.B. durch eine Tiefgarage).

Zudem muss gewährleistet werden, dass eine Fläche mit den Mindestabmessungen 25 x 15 m (Aufstellfläche Riesenrad) zur Verfügung gestellt wird, die statisch in der Lage ist, Punktlasten von 40 t / qm aufzunehmen.

Auf Grundlage der eingereichten Entwürfe wird das zuständige Fachamt Kirmesplanungen unter Berücksichtigung notwendiger Sicherheitsabstände und Rettungswege vornehmen und die Zahl der unterzubringenden Großfahrgeschäfte und Kirmesstände ermitteln. Ziel des Fachamtes ist es, eine attraktive Kirmes mit Rundlauf und ausgewogenem Angebot für unterschiedliche Besucher-/Altersgruppen anzubieten.

Konzept in Bezug zur Denkmalpflege

Hinsichtlich der räumlichen Bezugnahme der geplanten Neubauten zum Denkmal Bürgerhäuser Eich 8/8 bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht zwei kontrastierende Möglichkeiten:
Die Denkmäler können zum einen in die sich anschließende, neue Bebauung integriert werden. Dies kann z.B. durch die Aufnahme von Gebäude-Fluchtlinien geschehen, durch die räumliche Bezüge geschaffen werden.
Die neue Bebauung kann sich aber auch bewusst räumlich von den Denkmälern absetzen und die Fluchtlinien brechen. Durch den entstehenden Kontrast werden sowohl „Alt“ als auch „Neu“ akzentuiert.
In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass der räumliche Abstand zu den Denkmälern angemessen ist (je größer der Neubau, desto größer sollte der Abstand zu den Denkmälern ausfallen).

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollten des Weiteren Anpassungen hinsichtlich Masse und Höhenverhältnisse an den Bestand vorgenommen werden. Unerwünscht sind große, unstrukturierte Massen in unmittelbarer Nähe zu den Denkmälern. Vertikale Gliederung und entsprechende Höhenentwicklungen können auch bei größeren Massen kleinteilige Wirkung erzielen.

Die Rückseite der Denkmäler wird zurzeit wenig beachtet; sie dient vorrangig als Zugang zum Lebensmittelmarkt Norma.
In Zukunft soll der straßenabgewandten Seite der Denkmäler mehr Bedeutung zukommen, indem die Rückseite ihre Funktion als reiner Durchgang verliert und Aufenthaltsqualität z.B. durch Ruhebereiche oder Außengastronomien geschaffen wird.

Auf einen überdimensionierten und unstrukturierten Platz in direkter Nähe zu den Denkmälern sollte unbedingt verzichtet werden. Stattdessen wäre aus denkmalpflegerischer Sicht östlich der Bürgerhäuser eine kleine, dem Denkmal zugewandte Platzanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Begrünung wünschenswert.

Konzept in Bezug auf ruhender Verkehr und Warenanlieferung

Vorzusehen sind die sich aus den geplanten Nutzungen ergebenden notwendigen Stellplätze (anzusetzen sind die Höchstwerte der in Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW aufgeführten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf).

Neben den Stellplatzzahlen sind bei der Bewertung der Entwürfe auch Abmessungen der Stellplatzflächen und Fahrspuren sowie die Entfernungen zwischen Park- und Eingangsbereichen von Bedeutung. Ebenfalls untersucht werden Aspekte wie sichere und barrierefreie Führung der Fußgänger/innen sowie die Andienungssituation (z.B. Lage, notwendige Schleppkurven und Wendemöglichkeiten)

Konzept in Bezug auf den fließenden Verkehr

Unabhängig von dem Verkauf der Grundstücke Lochesplatz strebt die Stadt für die Zukunft an, den Durchgangsverkehr in der Telegrafenstraße (ca. 1.600 KfZ/24 h auf den Brückenweg zu verlagern.

Die Stadt wird den durch die Entwicklung des Loches-Platzes zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehr im Bereich Brückenweg / Eich / Durchstich Eich schätzen und prüfen, ob und wie gut dieser Straßenzug in der Lage sein wird, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Konzept in Bezug auf das Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet existiert der seit dem Jahr 2005 bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz", dessen Festsetzungen größtenteils auf einem städtebaulichen Wettbewerb und dem daraus entwickelten integrierten Handlungskonzept „Wermelskirchen Innenstadt" (Masterplan) basieren. Da insbesondere die Festsetzung 1.1.5) mit den derzeitigen Planungszielen kollidiert, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. In diesem Zuge soll auch der Ausschluss von Wohnungen im 1. Obergeschoss des Teilgebietes MK 3 gestrichen werden. Die übrigen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen grundsätzlich erhalten bleiben, mithin wünscht die Stadt abgesehen von vorstehenden Änderungen eine möglichst weitgehende Beibehaltung der Vorgaben des Bebauungsplans.*

**)* *die textliche Festsetzung 1.1.5 des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz" lautet:*
„In den Teilgebieten MK 3 und MK 4 werden Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss (Platzniveau Loches-Platz 311,0 m ü.NN) mit einer Verkaufsfläche über 400 qm ausgeschlossen. Diese Beschränkung gilt nicht für das darunterliegende Geschoss (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO)."

Entlang der Dellmannstraße (Bundesstraße B 51) besteht eine 20m-Anbauverbotszone. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz" hat der zuständige Straßenbaulastträger (Straßen.NRW) bereits dahingehend Zugeständnisse gemacht, dass im Bereich zwischen 10m- und 20m-Abstand zur B 51 die Errichtung einer Parkpalette akzeptiert wird. Gespräche hinsichtlich des laufenden Auswahlverfahrens Loches-Platz haben gezeigt, dass seitens des Straßenbaulastträgers gewisse Überschreitungen des Schutzabstandes durch sonstige Hochbauten denkbar seien. Dies könne jedoch nur im Einzelfall an Hand konkreter Planungen entschieden werden. Die vorgenannten Bauteile dürfen jedoch keineswegs näher als 10m an den Fahrbahnrand der B 51 heranrücken.
Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Situation empfiehlt die Stadt Wermelskirchen, auf Hochbauten (abgesehen von Bauten für Stellplätze) innerhalb der 20m-Anbauverbotszone weitestgehend zu verzichten.