

Niederschrift

über die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am Donnerstag, den 25.01.2007, 17.30 Uhr, Rathaus, Ratssaal, Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

Anwesend:

AVors. RM Kendziora (SPD)

sowie die Damen und Herren

Ratsmitglieder:

SPD

Gartzen

Gehlen

Heidbüchel

Koch/ ab 20.40 Uhr Löhmann

CDU

Brief

Dittrich

Dondorf

Stolz

Bündnis 90/Die GRÜNEN

Widell (für Leisten)

FDP

Göbbels

sachkundige Bürger:

SPD

Beckers

Eichberg

Moll

Tirok

CDU

Auer (bis 19.10 Uhr)

Lennartz

UWG

Winkler

<u>sachkundige Einwohner:</u>	(Agenda) Dickmeis (ab 18.00 Uhr) (BUND) Leusch
<u>Gäste:</u>	Funken, Kreis Aachen Schmidt-Illguth, BBE Unternehmensberatung GmbH Guttek Hellriegel
<u>von der Verwaltung:</u>	Bertram (bis 18.00 Uhr) Schulze Berbuir Gühsgen Dr. Hartlich Blasberg Schoop
<u>Schriftführer:</u>	Mathar

A) Öffentlicher Teil

A 1) Genehmigung einer Niederschrift

Stadtentwicklung

A 2) Städteregionales Einzelhandelskonzept
hier: Vortrag Büro BBE Unternehmensberatung GmbH

A 3) Wohnen im Zentrum - Entwicklung von Wohnstandorten Indestadion
und Grachtstraße - Diplomarbeit an der Universität Dortmund;
hier: Vortrag der Verfasser

Bauleitplanung

A 4) Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 – Am Loll – (K),
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der
öffentlichen Auslegung

VV-Nr.: 006/07

Umwelt

A 5) Energiebericht 2005

VV-Nr.: 023/07

A 6) Anfragen und Mitteilungen

B) Nicht öffentlicher Teil

B 1) Generalentwässerungsplan; **VV-Nr.: 022/07**
hier: Auftragsvergabe

B 2) Beschlusskontrolle **VV-Nr.: 020/07**

B 3) Anfragen und Mitteilungen

Herr AVors. Kendziora eröffnete um 17.30 Uhr die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses, begrüßte die Ausschussmitglieder, die Zuhörer, die Damen und Herren der Verwaltung und die Vertreter der Presse.

Anschließend stellte er fest, dass die Einladung für die Sitzung sowie die Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß zugestellt worden sind und die Beschlussfähigkeit gegeben war.

Änderungen zur Tagesordnung wurde seitens der Mitglieder des Ausschusses nicht beantragt.

A) Öffentlicher Teil

A 1) Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 07.12.2006

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss genehmigte einstimmig die Niederschrift vom 07.12.2006.

Stadtentwicklung

A 2) Städteregionales Einzelhandelskonzept
hier: Vortrag Büro BBE Unternehmensberatung GmbH

Herr TB Schulze wies einleitend auf den Stellenwert Eschweilers als Einkaufsstadt hin, deren Weiterentwicklung in den nächsten Jahren zu sichern und auszubauen sei. Als Eckpunkte für die Stadtentwicklung seien insbesondere der im Zentrenkonzept definierte Zentrale Versorgungsbereich, die Entwicklungsstandorte und Verflechtungsbereiche, die Anpassung älterer Bauleitpläne sowie die gestalterische Aufwertung der Innenstadt zu sehen.

Anschließend stellten **Herr Funken** sowie **Herr Schmidt-Illguth** das Städteregionale Einzelhandelskonzept anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

Im Anschluss an den Vortrag fand eine rege Diskussion der anwesenden Ausschussmitglieder statt, in deren Verlauf Herr Funken sowie Herr Schmidt-Illguth die Fragen der Ausschussmitglieder beantworteten.

Herr skB Göbbels bat zum Abschluss der Diskussion, dass die PowerPoint-Präsentation der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

Herr AVors. Kendziora bedankte sich bei den Vortragenden.

Anmerkung des Schriftführers:

Die PowerPoint-Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt.

- A 3) Wohnen im Zentrum - Entwicklung von Wohnstandorten Indestadion und Grachtstraße - Diplomarbeit an der Universität Dortmund;
hier: Vortrag der Verfasser

Herr TB Schulze führte aus, dass in den nächsten Jahren ein Wandel am Wohnungsmarkt vorauszusehen sei, auf den städtebaulich reagiert werden müsse. Der Verbesserung der Wohnqualität, der Wohnraumschaffung für junge Familien sowie den auf Grund der zu erwartenden demographischen Wandels aufkommenden neuen Ansprüchen an Wohnqualität müsse sich die Stadtplanung stellen, damit Eschweiler weiterhin eine attraktive Wohnstadt bleibe. Die Diplomarbeit der Vortragenden biete für zwei Bereiche im Eschweiler Stadtgebiet interessante Ansätze.

Anschließend stellten die **Herren Guttek** und **Hellriegel** die Ergebnisse ihrer Diplomarbeit anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

Herr AVors. Kendziora bedankte sich bei den Vortragenden für die interessanten Ausführungen und sagte zu, dass die PowerPoint-Präsentation den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt werde.

Anmerkung des Schriftführers:

Die PowerPoint-Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

Bauleitplanung

Herr AVors. Kendziora wies die Ausschussmitglieder auf die zu beachtenden Mitwirkungsverbote gemäß § 31 i.V.m. § 43 Abs. 3 GO NRW hin.

- A 4) Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 – Am Loll – (K), **VV-Nr.: 006/07**
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Herr RM Widell wies auf die Stellungnahme des Kreises Aachen hin, wonach in den letzten Jahren die Ausgleichsmaßnahmen nur sehr unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt Eschweiler nicht kontrolliert/umgesetzt worden seien. Aus diesem Grunde müssten künftig auch die externen Ausgleichsmaßnahmen benannt und entsprechend der Festsetzungen umgesetzt werden.

Herr TB Schulze machte deutlich, dass als Ausgleichsmaßnahme ein 10 m breiter Grünstreifen geplant sei. Auch handele es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der u.a. den Vorhabenträger durch den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichte, die Maßnahmen umzusetzen.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss stimmte dem nachstehenden Beschlussentwurf einstimmig zu:

1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll - (Anlage 2) mit Begründung wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Umwelt

A 5) Energiebericht 2005

VV-Nr.: 023/07

Herr RM Gehlen wies auf die am 31.10.2006 stattgefundene Planungs-, Umwelt- und Bauausschusssitzung hin, bei der u.a. auch gebeten wurde, die teilweise sehr großen Schwankungen bei den gemessenen Verbräuchen zu erläutern. Die nunmehr vorliegende Vorlage biete hierzu zwar schon Anhaltspunkte, diese konnten jedoch noch ausführlicher sein. Wegen der hohen Energieverbräuche in den Sportheimen müsse die Stadt angepasst an die finanzielle Situation eine Prioritätenliste für die energetische Sanierung erstellen. Diese Liste solle bis zur Verabschiedung des Haushaltes am 28.03.2007 vorliegen.

Herr TB Schulze machte deutlich, dass die aus dem Energiebericht gewonnenen Erkenntnisse nur Anlass sein könnten, die festgestellten Sachverhalte aufzuarbeiten. Auf Grund der derzeitigen Haushaltslage und der eingeschränkten personellen Kapazitäten müsse man jedoch Schwerpunkte setzen. Die Prioritätenliste könne daher nicht bis zu den Haushaltsberatungen erstellt werden.

Herr Gühsgen verdeutlichte nochmals, dass seitens der Verwaltung Handlungsbedarf gesehen werde. Hinsichtlich der Erneuerung der Heizungsanlagen bestehe ein Programm, wonach noch in diesem Jahr 3 Heizungsanlagen erneuert werden. Die Reihenfolge stütze sich auf den Zustand sowie das Alter der Heizungsanlagen. Auch dürfe nicht vergessen werden, dass der Verbrauch im Wesentlichen aus dem Verhalten der Nutzer herrühre.

Herr RM Gartzen wies darauf hin, dass hinsichtlich der Nutzung der Sportheime mit den Vereinen entsprechende Vereinbarungen getroffen worden seien, in denen sich die Stadt u.a. verpflichte, die Heizungsanlagen zu sanieren.

Herr RM Dittrich schlug vor, dass die Verwaltung im August 2007 die Thematik nochmals auf die Tagesordnung setzen solle.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss stimmte anschließend dem nachstehenden Beschlussentwurf einstimmig zu:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bemühungen zur Reduzierung der Energieverbräuche und –kosten fortzusetzen. Dabei sind einerseits die Beeinflussung des Nutzungsverhaltens, andererseits aber auch die energetische Sanierung von Gebäuden einzubeziehen.

A 6) Anfragen und Mitteilungen

6.1 - Verkehrsberuhigende Maßnahmen in St. Jöris -

Herr RM Gehlen machte darauf aufmerksam, dass die anstehenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf Initiative des SPD-Ortsvereines Kinzweiler veranlasst werden.

6.2 - Ausbau Peter-Liesen-Straße/Kolpingstraße -

Herr Dr. Hartlich informierte die Ausschussmitglieder über die am 24.01.2007 stattgefundene Bürgerversammlung, bei der mehrheitlich der Wunsch geäußert wurde, dass statt des baulichen Parkstreifens die Straßen mit entsprechenden Parkmarkierungen versehen werden sollten. Die im Rat vertretenen Parteien

sollten daher die Thematik auf den Fraktionssitzungen ansprechen und der Verwaltung das Beratungsergebnis mitteilen.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 20.45 Uhr.

Seite 1

StädteRegionales Einzelhandelskonzept Aachen

Eschweiler, 25. Januar 2007

BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln

Rainer Schmidt-Illguth

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

AGENDA

- **Ziele des STRIKT Aachen**
- **Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion**
- **Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit**
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

AGENDA

- **Ziele des STRIKT Aachen**
- **Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion**
- **Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit**
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

ZIELE DES STRIKT AACHEN

Vereinbarung standardisierter Prüfverfahren, die eng verzahnt sind mit den förmlichen Genehmigungsverfahren zur Entscheidung bzw. Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

So sollen ...

- ... Einzelfallprüfungen durch geregelte Verfahren ersetzt werden,
- ... die Dauer von Genehmigungsverfahren verkürzt und
- ... eine höhere Transparenz sowohl für die beteiligten Kommunen als auch für Ansiedlungsinteressenten hergestellt werden.

ZIELE DES STRIKT AACHEN

Das STRIKT Aachen „kümmert“ sich nur um „Großflächige Vorhaben“

- großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO
 - kleinflächige Vorhaben mit zusammen über 800 qm Verkaufsfläche außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren, sofern diese
 - gemeinsam mit mehreren anderen Vorhaben und/ oder
 - in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben errichtet werden.
- **kleinflächige Vorhaben unter 800 qm Verkaufsfläche fallen nur in Ausnahmefällen unter die Vereinbarungen des STRIKT Aachen!**

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSSTRATEGIE

AGENDA

- **Ziele des STRIKT Aachen**
- **Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion**
- **Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit**
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSSTRATEGIE

KAUFKRAFTNIVEAUS IN DER STÄDTEREGION

Eschweiler:

- 104,7 %

StädteRegion:

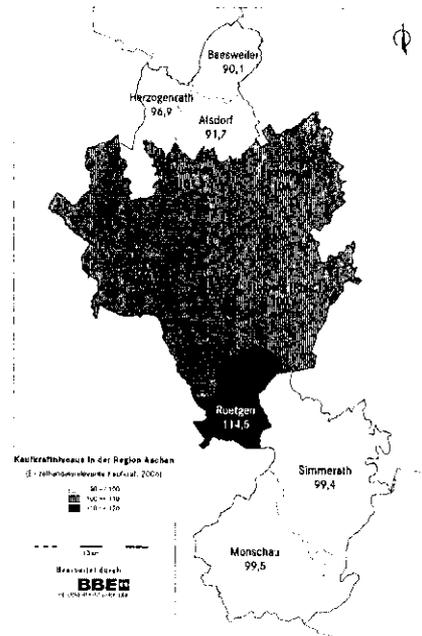
- 99,0 %

Kreis Aachen:

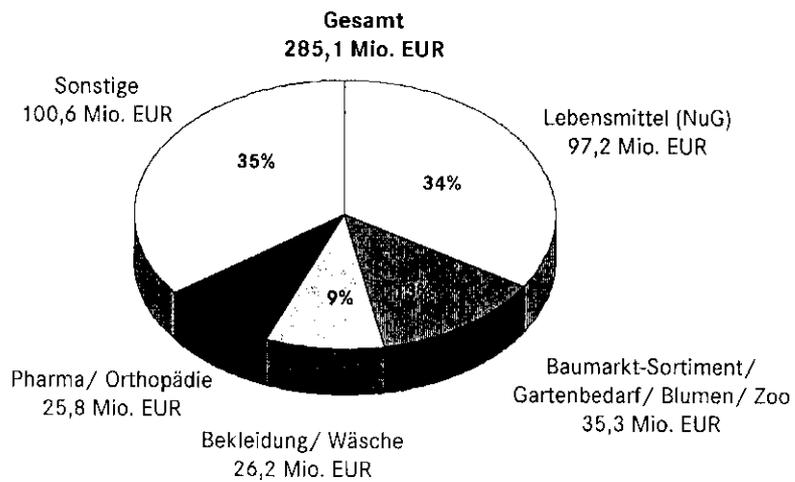
- 99,7 %

Stadt Aachen:

- 100,6 %



EINZELHANDELSRELEVANTES KAUFKRAFTPOTENZIAL IN ESCHWEILER



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

VERKAUFSFLÄCHENDICHTE IN DER STÄDTEREGION

Stadt Eschweiler:

- 1,64 m² je Einwohner

Bundesdurchschnitt:

- 1,35 m² je Einwohner

StädteRegion:

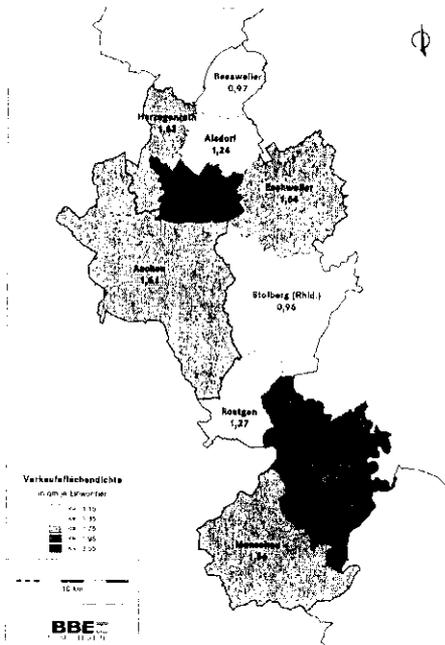
- 1,61 m² je Einwohner

Kreis Aachen:

- 1,64 m² je Einwohner

Stadt Aachen:

- 1,57 m² je Einwohner



EINZELHANDELSZENTRALITÄTEN IN DER STÄDTEREGION

Eschweiler:

- 108,5 %

StädteRegion:

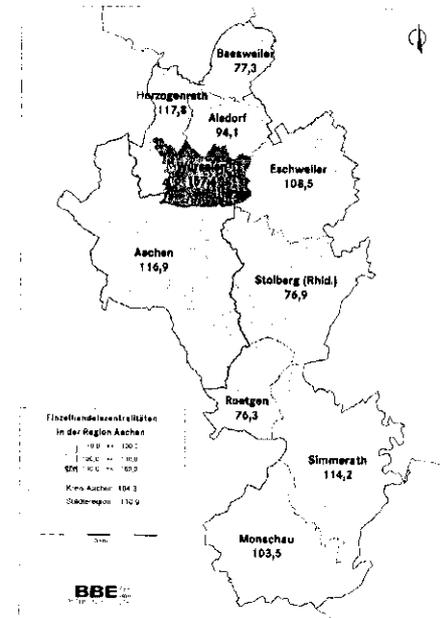
- 110,9 %

Kreis Aachen:

- 104,3 %

Stadt Aachen:

- 116,9 %



WICHTIGE STRUKTURDATEN VON ESCHWEILER IM ÜBERBLICK

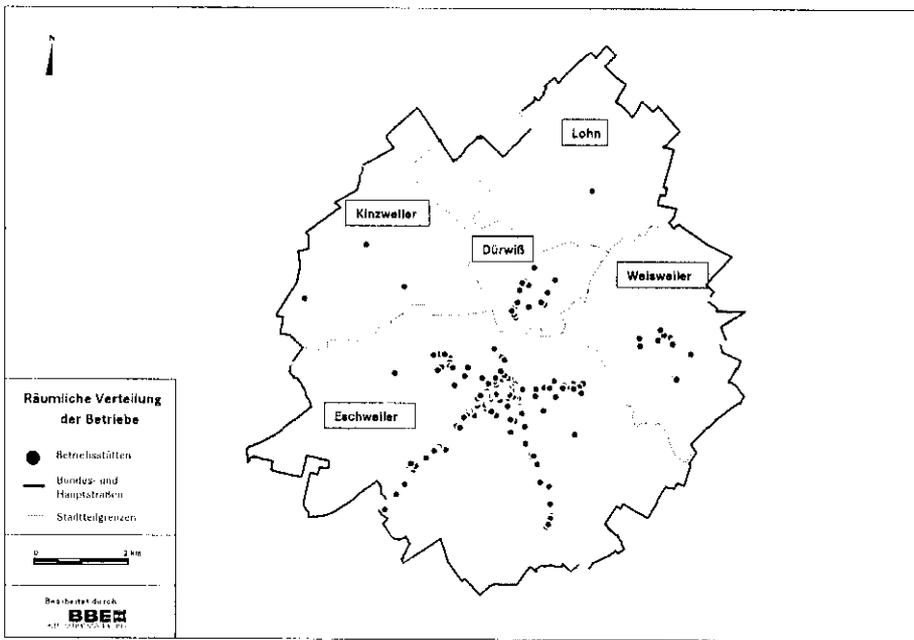
Wichtige Strukturdaten im Überblick:

Einwohner (31.12. 2005)	56.636
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EUR)	285,1
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	385
Einzelhandelsverkaufsfläche in qm	92.695
Einzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner (in qm)	1,64
Einzelhandelsumsatz (in Mio. EUR)	309,3
Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation in %)	109

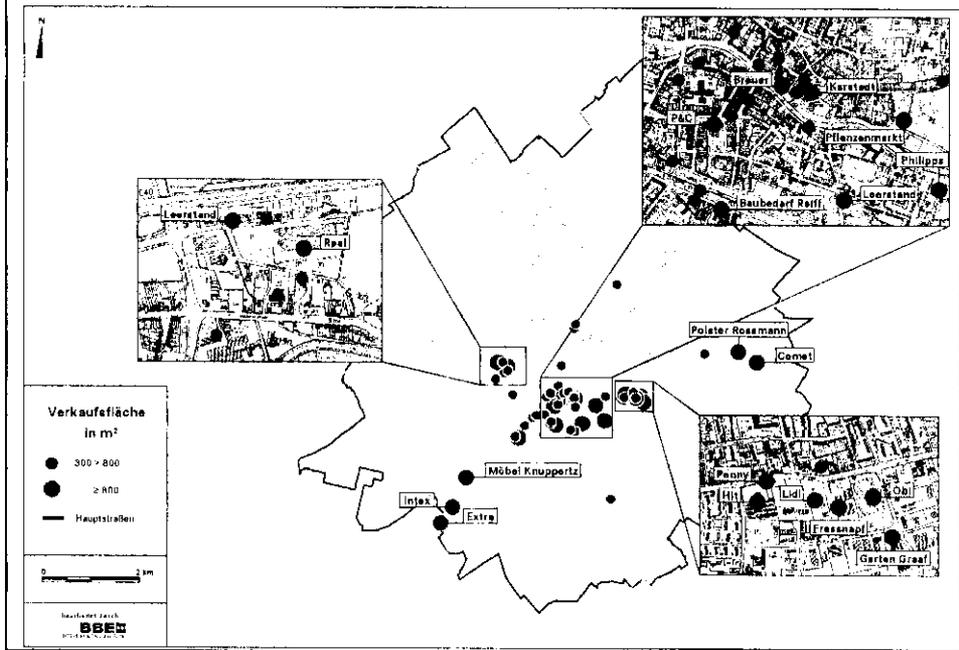
StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE BEREICH
FUTUR
RESEARCH
UNTERNEHMENSBEREICH

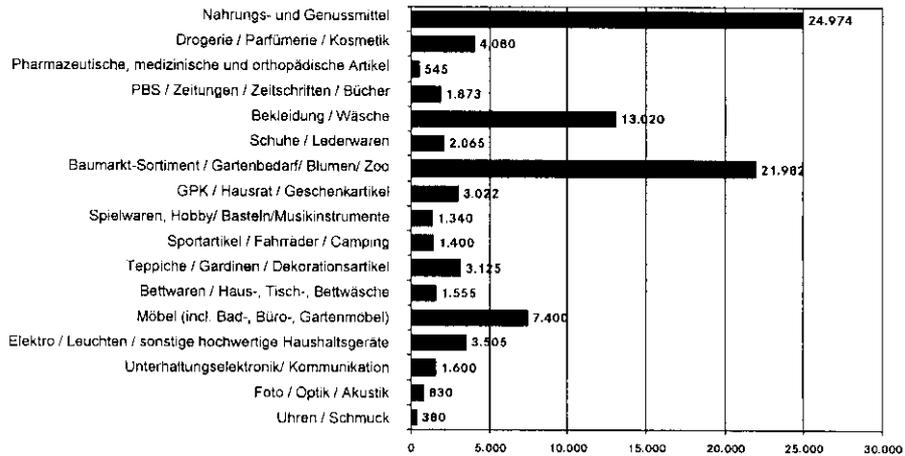
RÄUMLICHE VERTEILUNG DER EINZELHANDELSBETRIEBE IN ESCHWEILER



GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL IN ESCHWEILER



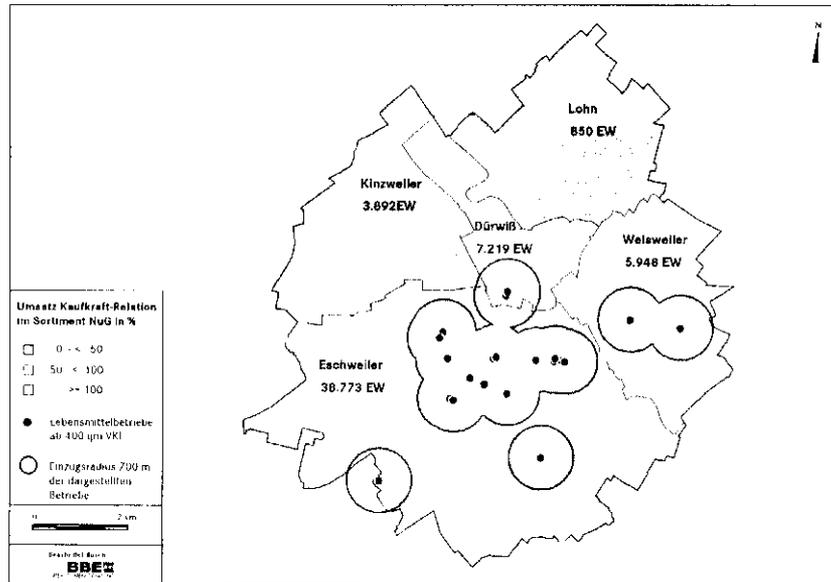
VERKAUFSFLÄCHEN NACH WARENGRUPPEN IN ESCHWEILER



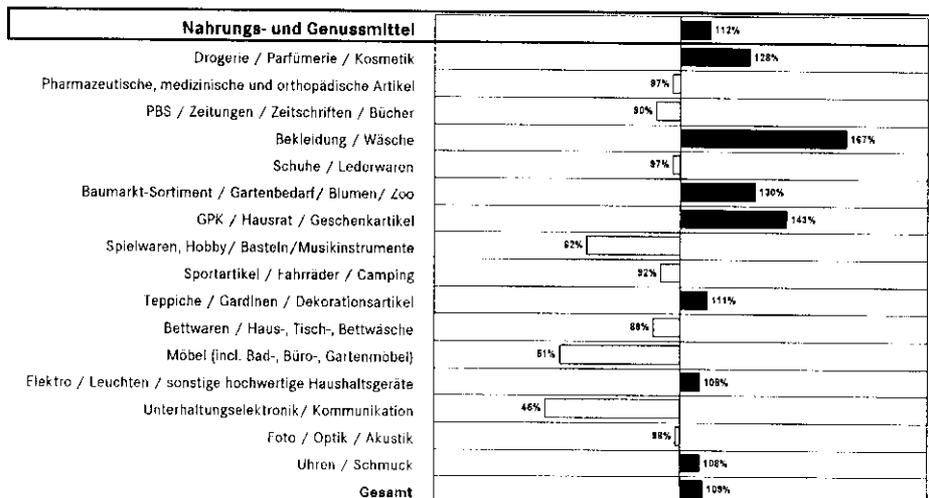
StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATIONEN IN DER WARENGRUPPE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL UND FUßLÄUFIGE EINZUGSRADIEN GRÖßERER BETRIEBE



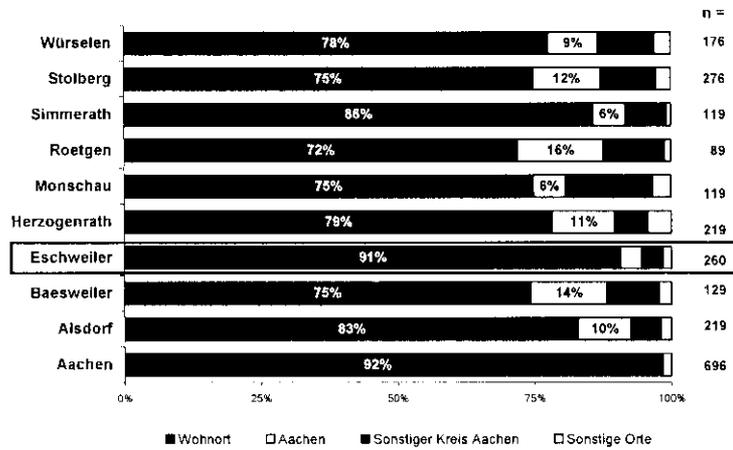
EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER STADT ESCHWEILER



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE berlin
berlin berlin berlin
 UNIVERSITÄT

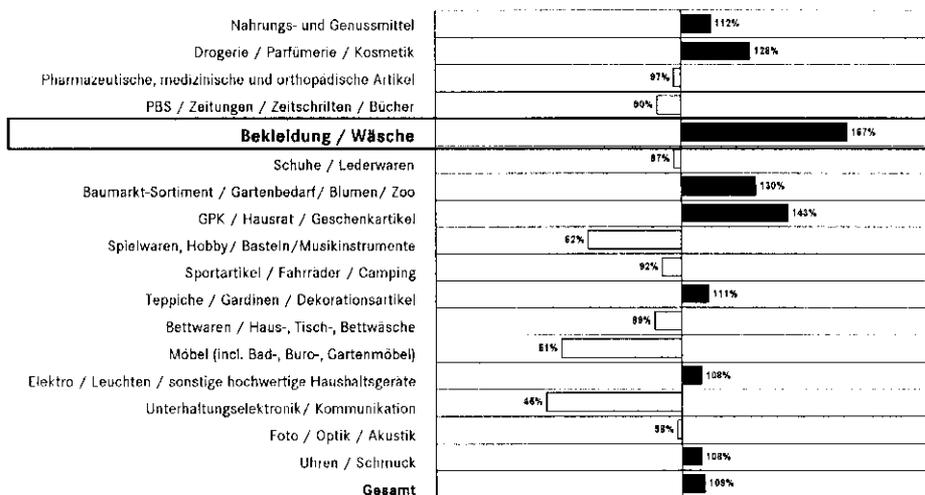
EINKAUFSORIENTIERUNG IN WICHTIGEN WARENGRUPPEN: LEBENSMITTEL



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

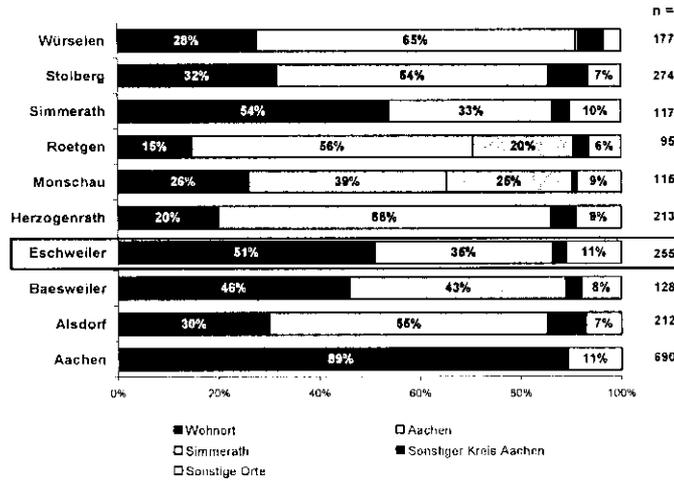
EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER STADT ESCHWEILER



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

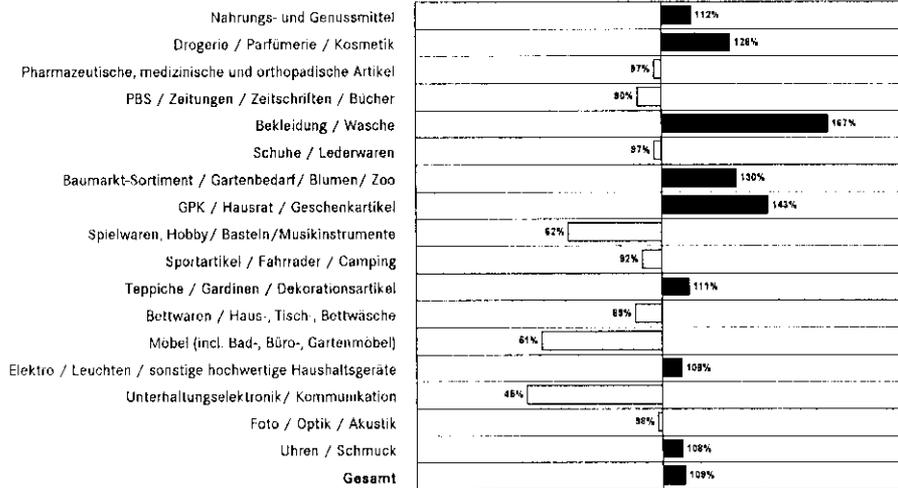
EINKAUFSORIENTIERUNG IN WICHTIGEN WARENGRUPPEN: BEKLEIDUNG



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE BRUNNEN
UNTERNEHMENSBERATUNG

EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER STADT ESCHWEILER



StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE BRUNNEN
UNTERNEHMENSBERATUNG

AGENDA

- **Ziele des STRIKT Aachen**
- **Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion**
- **Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit**
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE BERGISCHE
BUNDES
UNIVERSITÄT
ESCHWEILER
UNTERNEHMENSBERATUNG

LEPro § 24a (Stand: Entwurf vom 11.01.07)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind die im Folgenden aufgeführten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogene, Kosmetik, Haushaltswaren

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE BERGISCHE
BUNDES
UNIVERSITÄT
ESCHWEILER
UNTERNEHMENSBERATUNG

LEPro § 24a (Stand: Kabinettsentwurf vom 30.11.06)

Anlage 2: In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Die im Folgenden aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevante Sortimente, sofern die Gemeinde auf der Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes nichts anderes beschließt:

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas *zentrenrelevant nach dem Entwurf des STRIKT*
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Priorität für Neuansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen

- Ansiedlungsräume für großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Hauptzentren und Stadtteilzentren und somit diejenigen zentralen Versorgungsbereiche, die über den täglichen Bedarf hinausgehende Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Zentrale Versorgungsbereiche werden von den Kommunen gebietsscharf abgegrenzt.
- Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit dem STRIKT abgestimmt und von den Kommunen in eigener Verantwortung festgelegt.

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

City Aachen - Zentraler Versorgungsbereich mit regionaler Bedeutung

- Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und übergemeindlichen Einzugsgebieten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen mit regionaler Bedeutung erfolgen.
- Zentraler Versorgungsbereich mit regionaler Bedeutung ist die City Aachen, die oberzentrale Versorgungsfunktionen für die gesamte StädteRegion übernimmt.

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE Business
Banking
Engineering
UNTERNEHMENSBERATUNG

Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

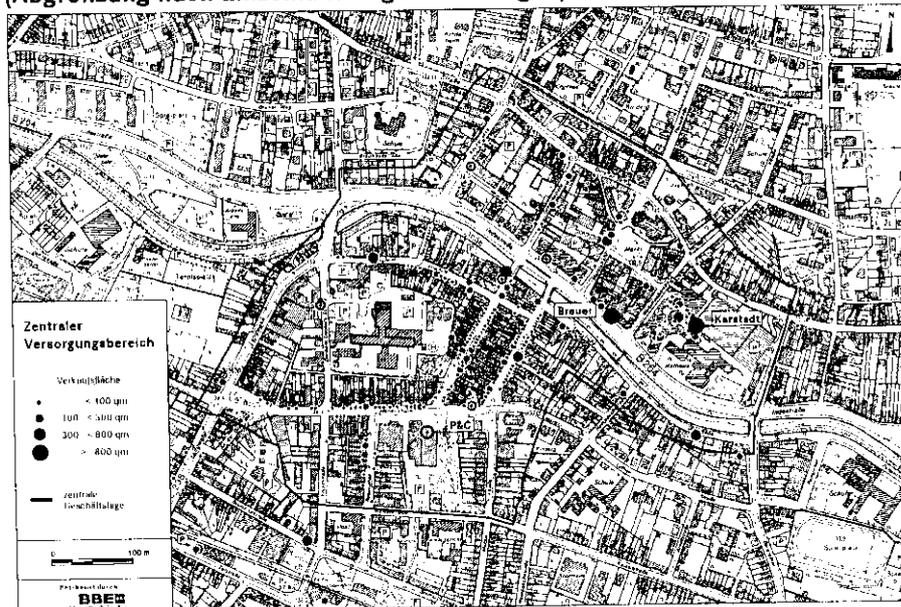
Zentrale Versorgungsbereiche mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet der jeweiligen Ansiedlungsgemeinde beziehen, sollen neben der City Aachen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen (Hauptzentren) realisiert werden.

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE Business
Banking
Engineering
UNTERNEHMENSBERATUNG

ZENTRALER VERSORGBEREICH DER INNENSTADT ESCHWEILER (Abgrenzung nach Einzelhandelsgeschäftslagen)



Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit
zentrenrelevanten Kernsortimenten

Zentrale Versorgungsbereiche mit Versorgungsfunktionen auf Stadtteilebene

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich auf einzelne Stadtteile der Ansiedlungsgemeinde beziehen, sollen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit Versorgungsfunktionen auf Stadtteilebene (Stadtteilzentren) realisiert werden.

Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

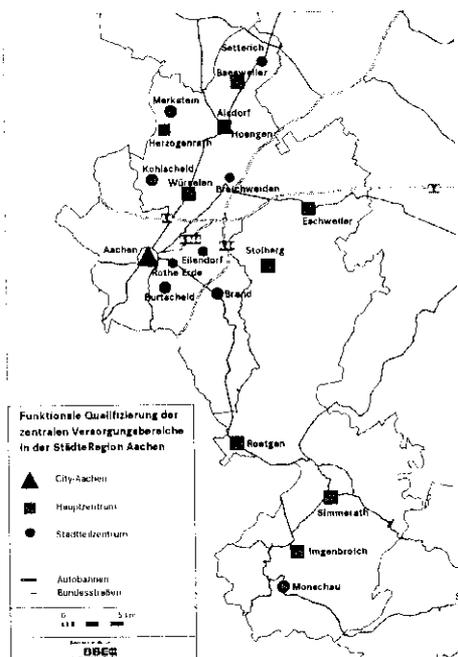
Kriterien zur Bestimmung der Stadtteilzentren

Merkmal	Ausprägung
Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Versorgungsbereich
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis
Zentrenklassifizierung	STZ = Stadtteilzentrum/ NVL = Nahversorgungslage

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTER-UNTERNEHMENSBEREICH

Funktionale Qualifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion

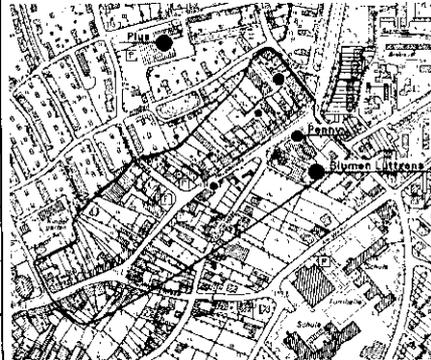


Grundlagen

Kriterien zur Bestimmung der Stadtteilzentren

„Grenzfall“ Baesweiler-Setterich

Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Versorgungsbereich	7.799
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil	
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig	
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	Penny 670
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfäche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm	2.205
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	34,7%
Zentrenklassifizierung		STZ



STZ = Stadtteilzentrum/ NVL = Nahversorgungslage

Kriterienkatalog zur Bestimmung von Stadtteilzentren (C-Zentren)

Eschweiler-Dürwiß: Nahversorgungslage

Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Versorgungsbereich	
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil	
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig	
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfäche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm	
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	
Zentrenklassifizierung		

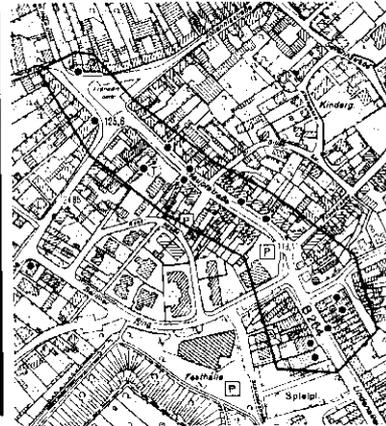


STZ = Stadtteilzentrum/ NVL = Nahversorgungslage

Kriterienkatalog zur Bestimmung von Stadtteilzentren (C-Zentren)

Eschweiler-Weisweiler: Nahversorgungslage

Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Versorgungsbereich	
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil	
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig	
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm	
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	
Zentrenklassifizierung		



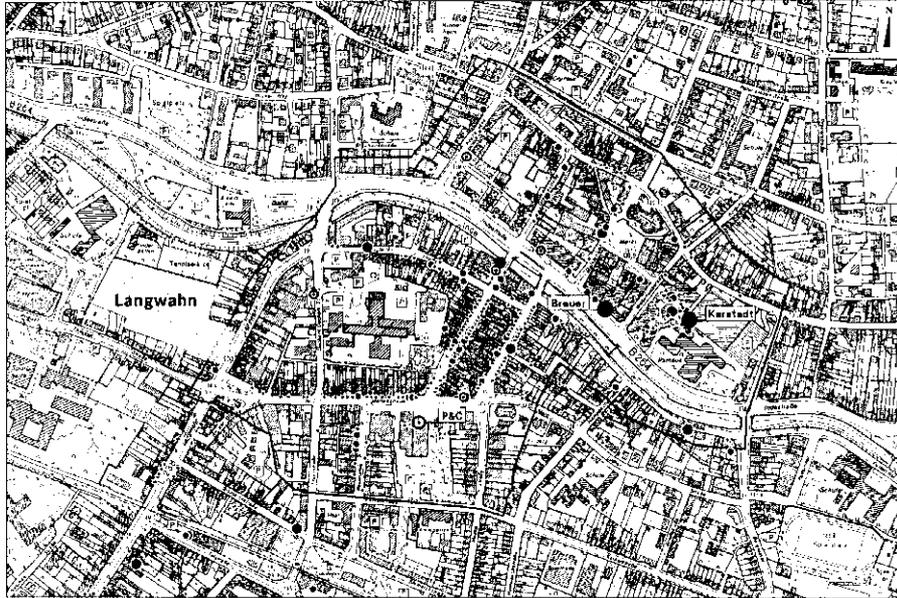
STZ = Stadtteilzentrum/ NVL = Nahversorgungslage

Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Sofern erforderlich: Neuansiedlungen auch in Zentren-Entwicklungsbereichen

- Sind innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und einer dem Zentrum entsprechenden Versorgungsfunktion verfügbar, sollen die Ansiedlungen in räumlich angebundenen Zentren-Entwicklungsbereichen erfolgen.
- Potenzielle Ansiedlungsstandorte sind den Zentren-Entwicklungsbereichen zuzuordnen, wenn diese über attraktive Fußwege ohne ausgeprägte Barrieren an die zentrale Geschäftslage angebunden sind.

LAGE DES LANGWAHN-AREALS ZU DEN EINZELHANDELSGESCHÄFTSLAGEN)



Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Übereinstimmung von Planvorhaben mit dem Verflechtungsbereich

- Neu- oder Erweiterungsplanungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten fügen sich in die Versorgungsstrukturen ein, wenn ihr perspektivischer Umsatz die im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums verfügbare vorhabenrelevante Kaufkraft nicht übersteigt.

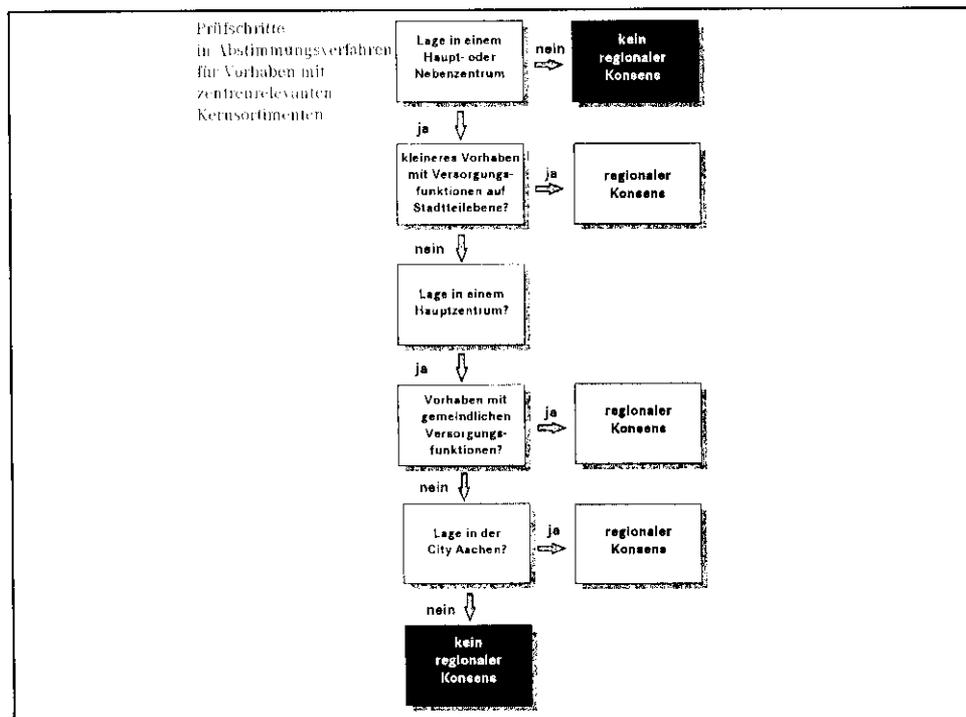
Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

**Umsatz = projektrelevante Kaufkraft:
was bedeutet das für die Stadt Eschweiler?**

Stadt Eschweiler	Kaufkraft (in Mio. EUR)	Maximale VKF	
		Fachmarkt (1.500 EUR/qm)	Center (3.500 EUR/qm)
Bekleidung/ Wäsche	26,2	17.500	7.500
Schuhe/Lederwaren	5,9	3.900	1.700
Sportartikel	4,5	3.000	1.300

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERLEBENSSTADIEN



AGENDA

- **Ziele des STRIKT Aachen**
- **Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion**
- **Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit**
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Nahversorgungslagen (Nahversorgungszentren)

- Ansiedlungsräume für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind neben den Haupt- und Stadtteilzentren auch die Nahversorgungslagen.
- Ebenso sollen Erweiterungen bereits bestehender großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die über bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes hinausgehen, nur noch in den Haupt- und Stadtteilzentren sowie den Nahversorgungslagen erfolgen.
- Nahversorgungslagen werden wie die anderen zentralen Versorgungsbereiche von den Kommunen gebietsscharf abgegrenzt.
- Die Abgrenzungen der Nahversorgungslagen werden mit dem STRIKT abgestimmt und anschließend von den Kommunen in eigener Verantwortung festgelegt.

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

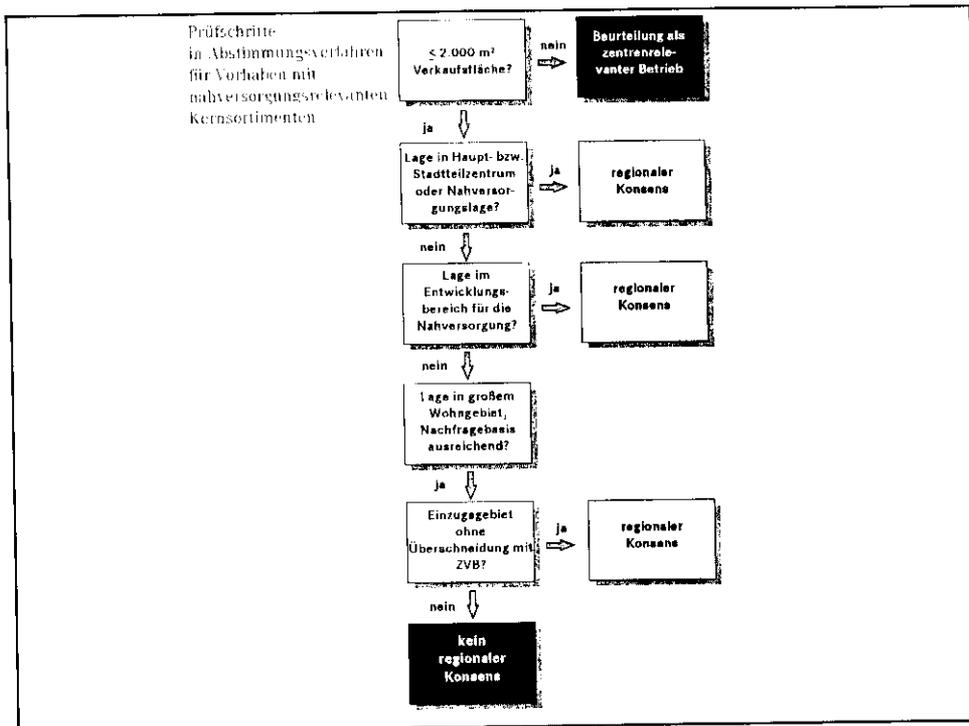
Entwicklungsbereiche für die Nahversorgung

- Sind innerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungslagen keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügbar, sollen die Ansiedlungen in den Entwicklungsbereichen für die Nahversorgung erfolgen.
- Potenzielle Ansiedlungsstandorte sind den Entwicklungsbereichen für die Nahversorgung zuzuordnen, wenn
 - sie sich innerhalb eines Radius von etwa 200 Metern um eine Nahversorgungslage befinden und
 - eine fußläufige Anbindung ohne ausgeprägte Barrieren besteht.

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

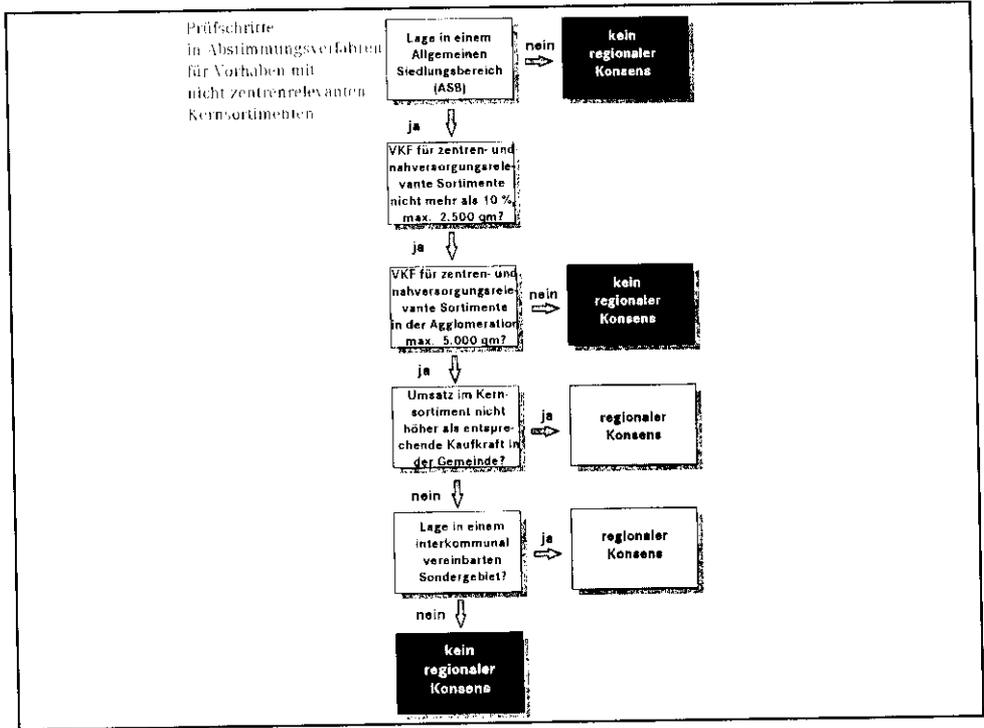
Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung in großen Wohngebieten

- Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren, der Nahversorgungslagen sowie der Entwicklungsbereiche für die Nahversorgung nur ausnahmsweise zulässig.
- Voraussetzung ist, dass das Vorhaben von der lokalen Nachfrage getragen wird. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn
 - der zu erwartende Umsatz des Vorhabens eine Größenordnung von bis zu ca. 35 % des im fußläufigen Einzugsbereich (in der Regel 700-Meter-Radius) verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials erreichen wird,
 - ihr Einzugsgebiet sich nur unwesentlich mit den Einzugsbereichen bestehender Nahversorgungslagen überschneidet.

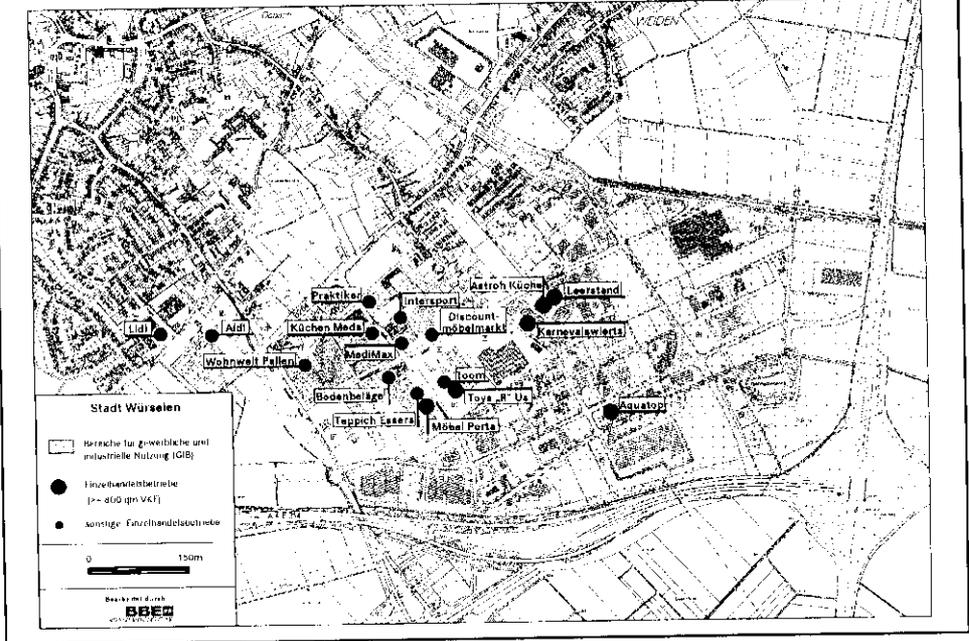


AGENDA

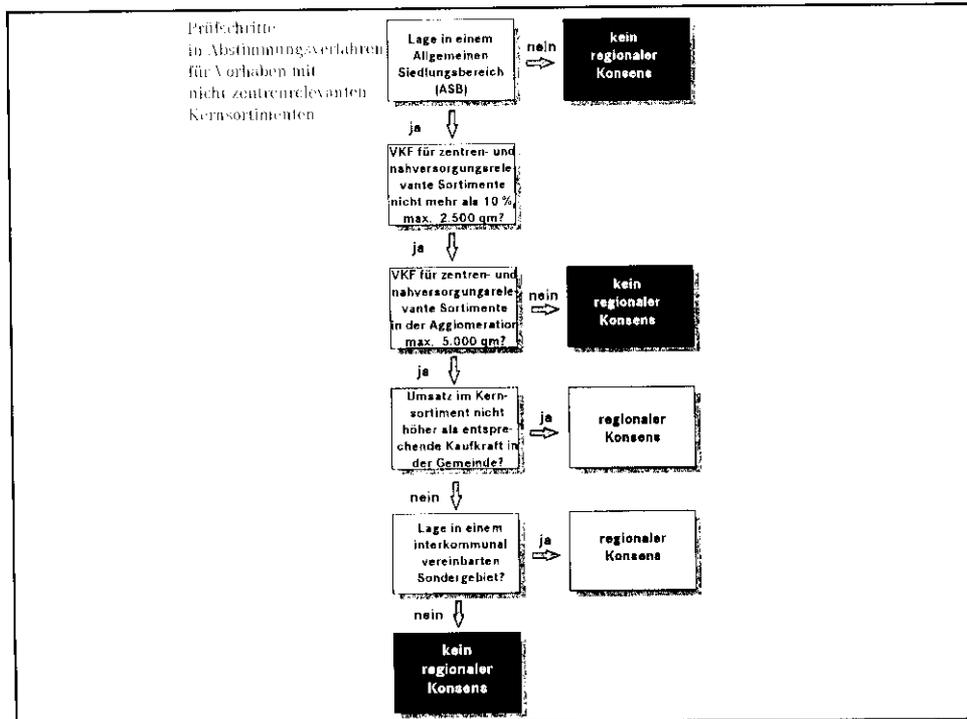
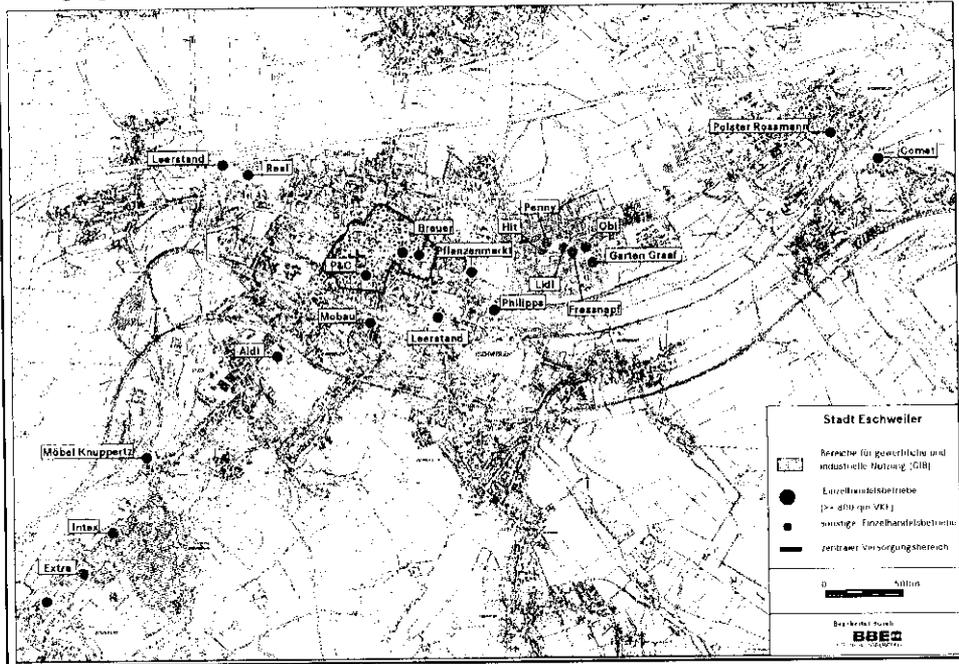
- Ziele des STRIKT Aachen
- Angebots- und Nachfragesituation in Eschweiler und der StädteRegion
- Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit
 - zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten



Lage großflächiger Betriebe zum GIB: Beispiel „Aachener Kreuz“



Lage großflächiger Betriebe zum GIB: Beispiel Stadt Eschweiler



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
und Ihr Interesse an unserer Arbeit!



BBE Unternehmensberatung GmbH
Kap am Südkai · Agrippinawerft 30
50678 Köln
Postfach 25 04 25
50520 Köln
Fon: 02 21 - 9 36 55-123
Fax: 02 21 - 9 36 55-124
info@bbeberatung.com
www.bbeberatung.com

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

Landschaft als urbanes Element im Stadtumbau:
Qualifizierung von urbanen Standorten mit Hilfe
eines neuen Freiraumverständnisses an Fallbeispiel
der Stadt Eschweiler

Zlonicky-Preis 2006



Landschaft als urbanes Element im Stadtumbau:
Qualifizierung von urbanen Standorten mit Hilfe
eines neuen Freiraumverständnisses an Fallbeispiel
der Stadt Eschweiler

Diplomarbeit an der Universität Dortmund, Fakultät
Raumplanung im Juni 2006

Dipl.-Ing. Alexander Guttek & Dipl.-Ing. Martin Hellriegel

Präsentation im Planungsausschuss der Stadt Eschweiler, Januar 2007

Gliederung

- Einleitung
- Theoretischer Hintergrund
- Konzepte
 - Standort Indestadion
 - Standort Tal-/Grachtstraße
- Umsetzung

Motivation

- Notwendigkeit des Stadtumbaus
 - a) Attraktivitätsverlust der Kernstädte sowie
 - b) Strukturwandel auf dem Weg zur Postmoderne
- die stetige Aktualität der Gartenstadtidee
- der Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen

**kein ökologischer Fachbeitrag,
sondern ganzheitlicher Ansatz!**

Ausgangshypothese

**Die Rolle des Freiraums als urbanes Element im
Stadtumbau wird unterschätzt**

5
Einleitung

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Ausgangshypothese

**Die Rolle des Freiraums als urbanes Element im
Stadtumbau wird unterschätzt**

Ziel

**Die Potenziale, die ein neues Freiraumverständnis urbanen
Standorten im Stadtumbau bieten würde, zu vermitteln**

6
Einleitung

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Problemlösungskompetenz von Freiraum hergeleitet aus einem Portfolio an Theorien unterschiedlicher Wissenschaftsbereiche

Natursoziologie Stadtökologie Psychologie + Medizin
Innovationstheorie Lagewert-Untersuchungen
Humanethologie Farblehre
Konsumtheorie Wanderungsanalysen
Standorttheorie Effizienztheorien
Geschichte der Mensch-Umwelt-Beziehung Philosophie
Feng-Shui + Geomantie Videoökologie
Pädagogik Landschaftsplanung Phänomenologie

7
Theoretischer Hintergrund

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Innovationstheorie

"[...] Demnach sind zivilisationsgeschichtlich epochale Übergangssituationen wie sie der gegenwärtige Übergang von der Moderne in die Postmoderne darstellt, gekennzeichnet durch eine Verdichtung existentieller Knappheiten für die gesellschaftliche Entwicklung und epochale Innovationen, mit denen die Knappheitsprobleme gelöst werden können und ein neues Niveau gesellschaftlicher Machbarkeit von Natur eingeleitet wird. Derartige Innovationen sind auf die Konkreativität von Mensch und Natur zurückzuführen, die sich in epochebestimmenden Ereignissen manifestieren und auf Ereignisse zurückgehen, in denen sich **Mensch und Natur neu zuordnen**. [...]"

8
Theoretischer Hintergrund

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Humanethologie

„[...] Auf dem Land, in der Stadt und in all den Zwischenformen und neuen Raumtypen, die sich zwischen den Idealtypen Stadt und Land entwickeln, hilft der Landschaftsbegriff, die Umwelt nicht nur als Objekt, sondern in ihrer Reichhaltigkeit für uns wahrzunehmen. **Es ist die reichhaltige Wahrnehmung, durch die emotionale Bezüge zu einem Raum entstehen können.** Beide Formen der Ästhetik sind Voraussetzungen einer auf einen Raum bezogenen Verantwortung für dessen weitere Entwicklung. Dies erscheint uns nicht nur als eine **Voraussetzung für an Nachhaltigkeit orientiertem Handeln** in einem spezifischen Raum, sondern als Basis eines universalistischen Codes, der die **gesellschaftlichen Naturbeziehungen neu regelt.** [...]"

Wanderungsanalysen

"[...] Eine nähere Betrachtung der Wanderungsmotive verdeutlicht die enorme Bedeutung von wohnumfeldbezogenen, insbesondere den Umweltmotiven: Im Gegensatz zu privaten und beruflichen Beweggründen ist hier eine **direkte Beeinflussung der abwanderungswilligen Bevölkerung durch die Kernstädte, d.h. durch städtebauliche und vor allem freiraumplanerische Maßnahmen, möglich.** [...]"

Standorttheorie

“[...] Creative Workers prefer places with a diverse range of outdoor recreational activities. Access to water and waterbased recreation seems to be of particular importance to these workers. [...]”

Lagewertanalysen

„[...] Man kann demnach davon ausgehen, dass der Grundstückswert insgesamt mindestens zu 20 % von freiraumrelevanten Parametern abhängig ist [...]”

Ziel

Die Potenziale, die ein neues Freiraumverständnis urbanen Standorten im Stadtumbau bieten würde, zu vermitteln

Ergebnis

Eine Positivdefinition von Freiraum. Weg von einer Philosophie „Freiraum ist das, was übrig bleibt“ hin zu einer Philosophie „frei für...“

Das Fallbeispiel Stadt Eschweiler

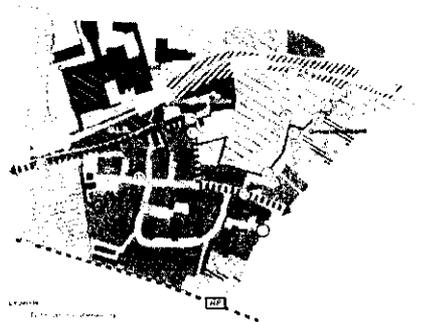
- städtebauliche Konzepte für 2 Standorte:
Indestadion und Tal-/Grachtstraße
- aufbauend auf theoretischen Ergebnissen, d.h.
 - >> Positivdefinition und Planungsprinzipien
als Basis der Planung in Eschweiler
 - >> umfangreiche Bestandsanalyse mit
Berücksichtigung der gesamtstädtischen und
regionalen Entwicklungen und Planungen
sowie der landschaftlichen Potenziale

15
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Analyse

- Saumbiotop des Indelandschafts-
raums als wichtigstes landschaft-
liches Potenzial
- Eignung als zentrumsnaher alten-
gerechter Wohnstandort mit sehr
guter Verkehrsanbindung
- Entwicklung des Indestadions
setzt zwingend Erneuerung des
Quartiers Gutenbergstraße
voraus
→ Stadtumbauthema „Umgang
mit dem Massenwohnungsbau“



16
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Saumbiotop des Indelandschaftsraums als
Ausgangspunkt der planerischen
Entwicklung

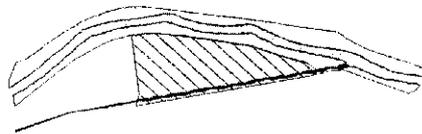
17
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Erweiterung der Indeau
Reaktivierung des Mühlgrabens



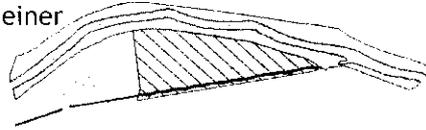
18
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Übertragung der Stoltenhoffmühle, einer kleinteilig-dörflichen Siedlungsform in der Indeaeue, auf das Bestandsquartier



19
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Übertragung der Hofstruktur auf das neue Quartier

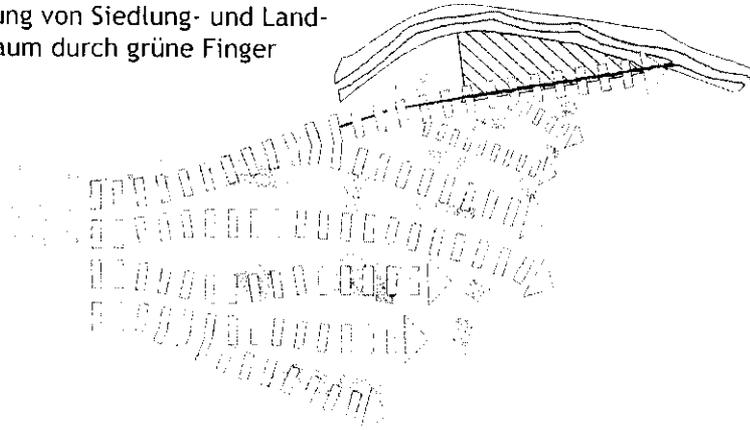


20
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Landschaftskonzept *water experience*

Vernetzung von Siedlung- und Landschaftsraum durch grüne Finger

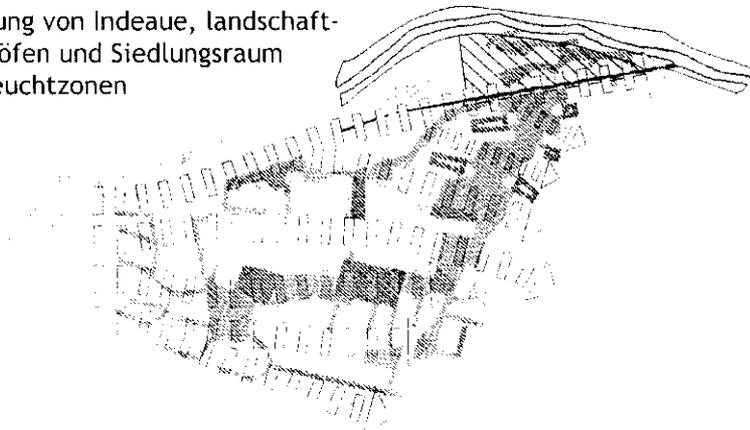


21
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Landschaftskonzept *water experience*

Vernetzung von Indeaeue, landschaftlichen Höfen und Siedlungsraum durch Feuchtzonen



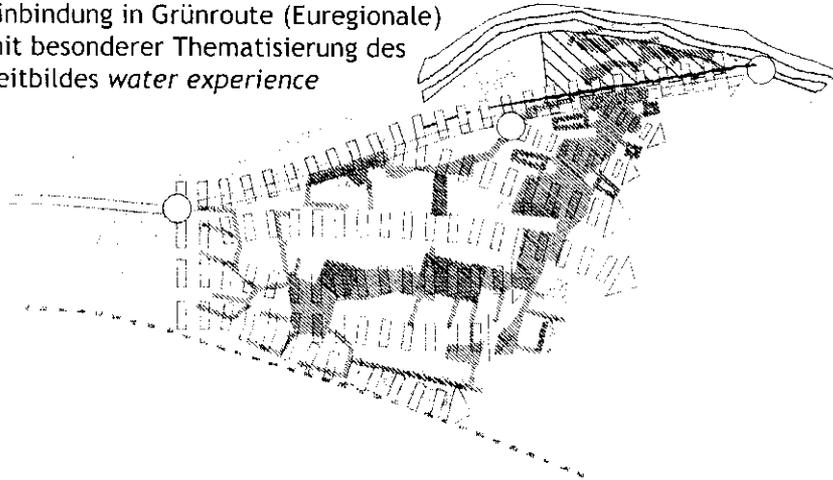
22
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Einbindung in Grünroute (Euregionale)
mit besonderer Thematisierung des
Leitbildes *water experience*



23
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion

Landschaftskonzept *water experience*

Ziele

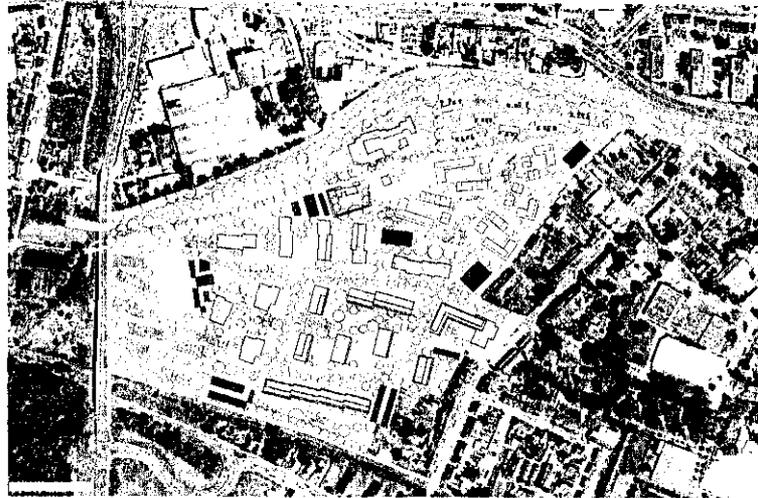
- Eine ökologische wirksame Fläche schaffen, die ökonomische und soziale Potenzialen der Fläche mit den Erfordernissen des Biotopverbundes in Einklang bringt
- durch freiraumplanerische Maßnahmen die "Schiefelage" der bestehenden Siedlung Gutenbergstraße zu beheben
- differenzierte, multifunktionale Grünräume inszenieren, die sich harmonisch in den Biotopverbund einfügen, spannende Raumsequenzen unter Beibehaltung der Vernetzungsfunktionen erzeugen und Anwohner - auch der angrenzenden innenstädtischeren Quartiere - zum naturnahen Naherholungsraum leiten
- Das Element "Wasser" erfahrbar machen

24
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Einbindung

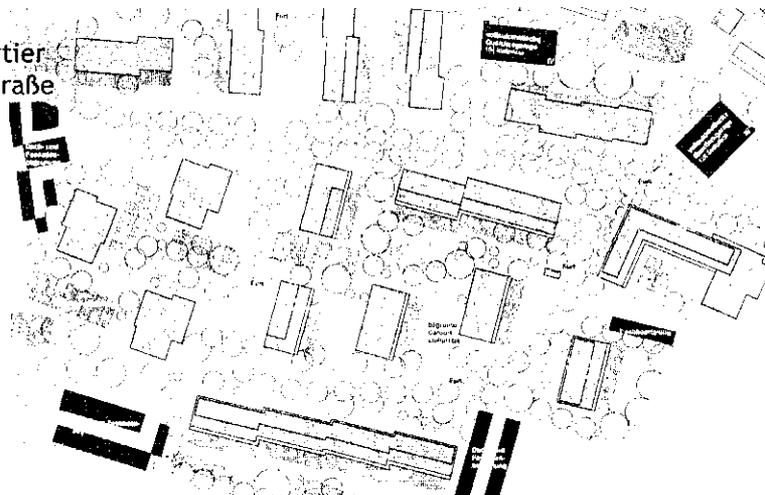


25
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Umbau Quartier
Gutenbergstraße



26
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Umbau Quartier Gutenbergstraße



Sanierung Mehrfamilienhäuser



27
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Umbau Quartier Gutenbergstraße



Sanierung Punkthochhäuser



neue Wohnungsgärten

28
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Neues Quartier
Indestadion

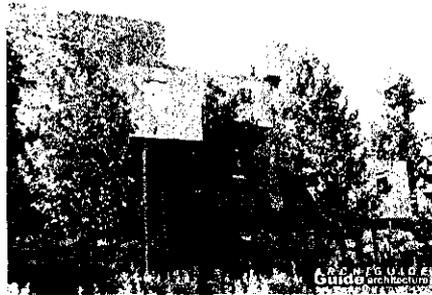


29
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Neues Quartier Indestadion



Gabionenhäuser: Ökologisches Wohnen im Auwald

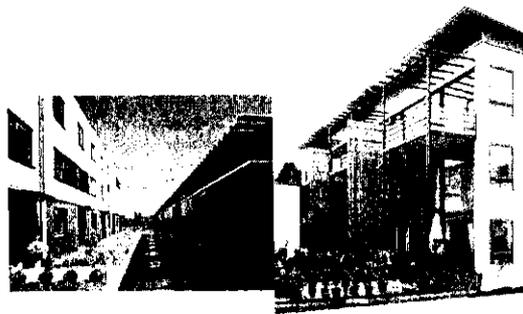
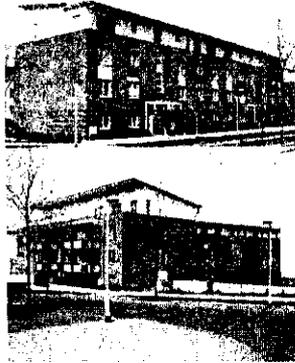


30
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Neues Quartier Indestadion



Hofnachbarschaften mit Reihen-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhaustypologien

31
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Neues Quartier Indestadion



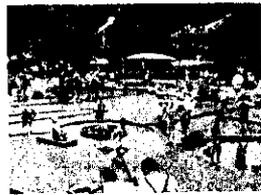
Hohe Freiraumqualität

32
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

Neues Quartier Indestadion



Wasser im Siedlungsraum



33
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Indestadion Städtebauliches Konzept

- insgesamt 206 neue Wohneinheiten
- 190 WE im Quartier Indestadion
- 16 WE im Bestand
- insgesamt ca. 19.800 m² Bruttowohnfläche



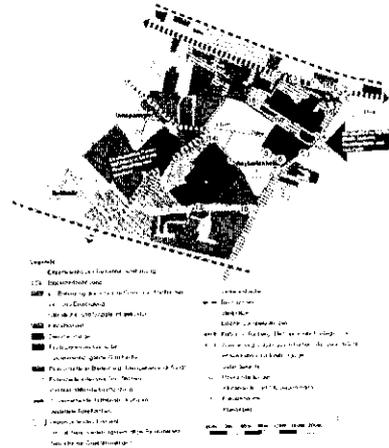
34
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Analyse

- Landschaft als urbanes Element auf einer Fläche mit geringen originären Freiraumpotenzialen, aber wichtigen Funktionen im Stadtgefüge
- Eignung als mischgenutzter Standort, insbesondere für Familien als Alternative zum Eigenheim im Grünen
- extreme Nutzungsmischung / kurze Wege als Potenzial

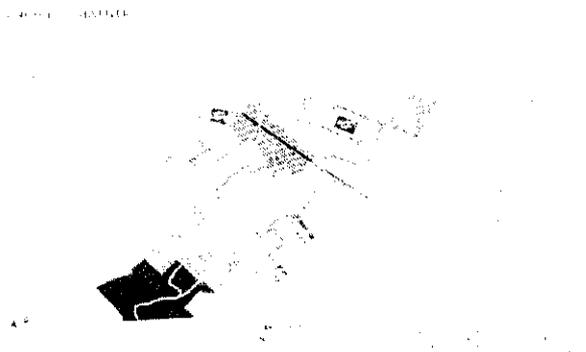
→ Stadtumbauthemen:
Brachflächen revitalisieren
Umlandwanderung stoppen



35
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Landschaftskonzept *stepping stone*



Ziele:

- 1) Einen ökologischen Trittstein schaffen, der den ökonomischen und sozialen Potenzialen der Fläche Rechnung trägt

36
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Landschaftskonzept *stepping stone*

© 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025



Ziele:

- 2) spannende, multifunktionale Raumsequenzen unter Beibehaltung der Vernetzungsfunktionen erzeugen, die die Fläche in ihrer Gesamtheit als innerstädtische „Parkanlage“ multifunktionalisieren

37
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Landschaftskonzept *stepping stone*

© 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025



Ziele:

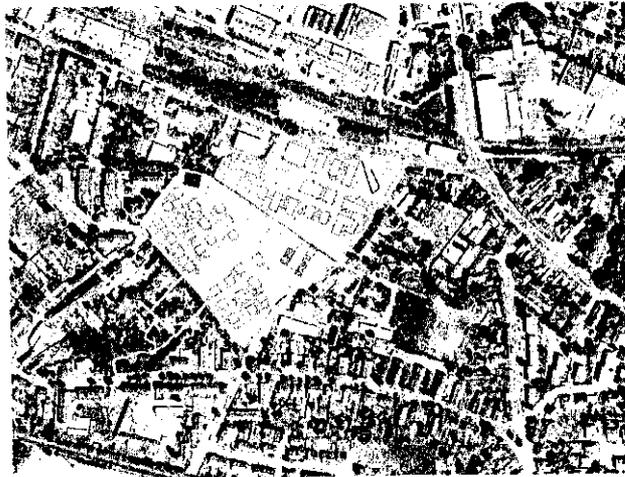
- 3) die vielseitige Lage zwischen erlebnisreichem, naturnahen Naherholungsraum und Innenstadt als Potenzial für die Fläche betonen und ausnutzen

38
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

Einbindung

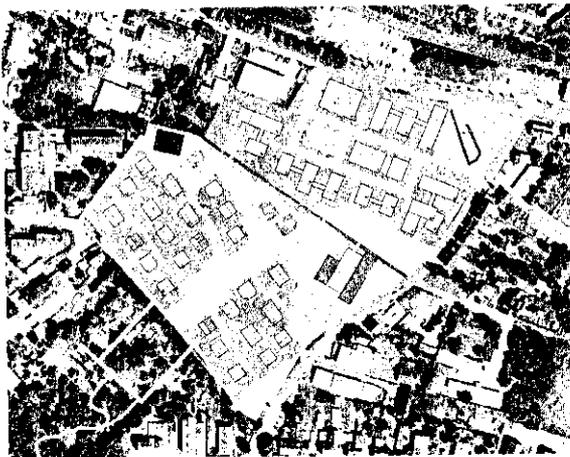


39
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

- Wohnquartier das „kreative Köpfe“ mit Familie anspricht, Freiraumqualitäten bietet, die ökologische Trittsteinfunktion gewährleistet und zum Parkcharakter beiträgt
- Flexibilität bei den Wohnungsgrößen vom Loft bis zur Stadtvilla
- strukturreicher Freiraum z.B. Streuobstwiesen
- Feuchtzone als zentraler Ankerpunkt
- Geländekante als Multifunktionales Element



40
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

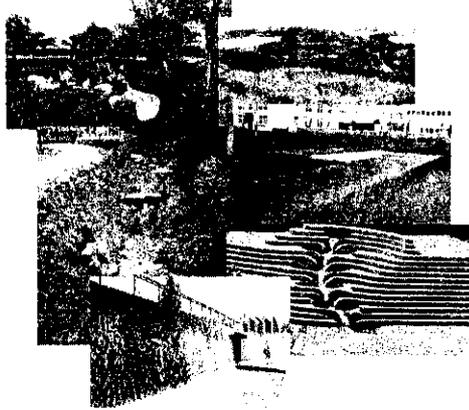
Wohnbebauung



Alternativen zum Eigenheim im Grünen

41
Konzepte

Umgebende Freiraumqualitäten

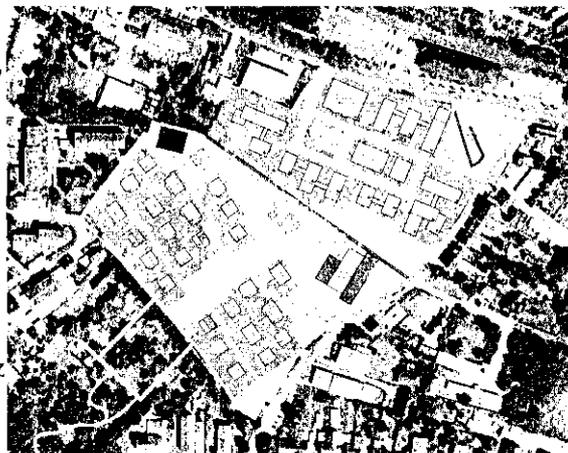


Multifunktionaler Parkcharakter + Geländekante

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

- kleinteilige flexible Raumangebote, Bündelung von Gemeinschaftsnutzungen, hochwertige Nutzungsmischung im Nahbereich als Schlüssel zur Vermarktung des Gewerbehofes
- „Start-Ups“ und KMU als Zielgruppe (Synergien zum IGP)
- funktionaleres/hochwertiges Bild von Freiraum als Sequenz
- Imageprägender Eingang zur Innenstadt im Südosten

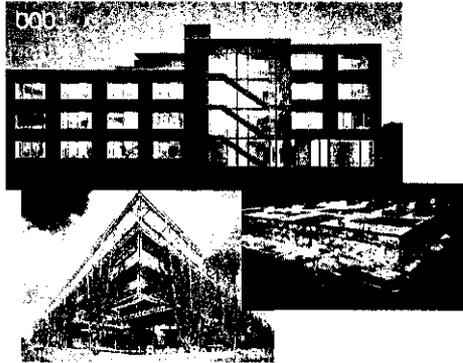


42
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

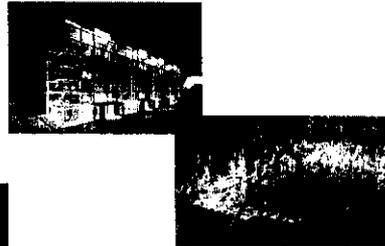
Gewerbehof



Multifunktionale GE-Architektur mit ökologischer Qualität und Imagewirkung

43
Konzepte

Neuer Innenstadtzugang im Südosten

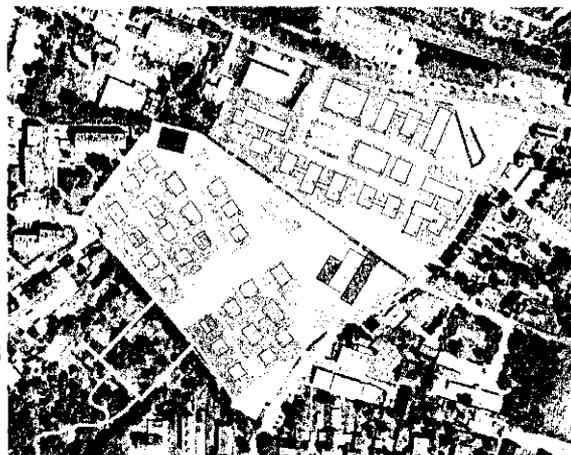


Multiparker + beleuchtete Mulden

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

- bestehendes Verwaltungsgebäude umbauen und mit übergeordneten Nutzungen besetzen (Seminarräume, Verwaltung, Kita, Siedlungsverein etc.)
- Friedhof durch umgebende symbolische Nutzung verträglich integrieren
- Kleingartenanlage aufwerten und zugänglich machen
- Waldfläche aufwerten und als Wald erlebnisraum erfahrbar machen (Anknüpfung an den Waldspielplatz)

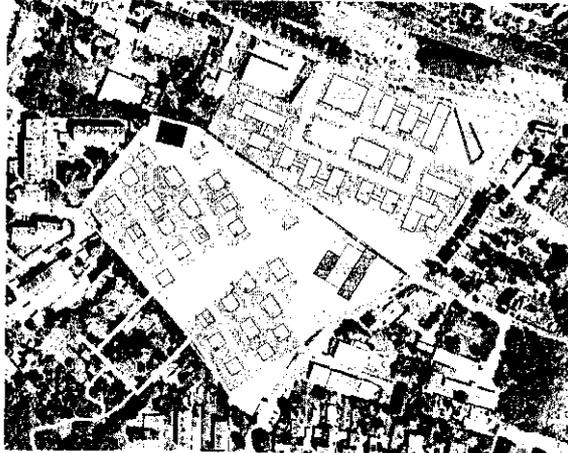


44
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Standort Tal-/Grachtstraße Städtebauliches Konzept

- +/- 54 neue Wohneinheiten
- insgesamt ca. 6.900 m² Bruttowohnfläche
- ca. 10.800 m² BGF für gewerbliche Nutzungen



45
Konzepte

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

Umsetzung

Neue organisatorische, finanzielle und rechtliche Wege gehen, kein klassisches B-Plan-Verfahren
Praxisbeispiele als Beleg für Funktionalität

Organisatorisch:
Professionelles Projektmanagement von der Planung bis zur Betriebsphase

Rechtlich:
Instrumentenmix - Ziele hinreichend Festschreiben und gleichzeitig Mindestgestaltbarkeit und Akzeptanz erhalten

Finanziell:
Möglichkeiten nutzen von der Baugruppe bis zur Investorengemeinschaft
Fördermittel bündeln
Langfristigkeit in die Denkstrukturen einfließen lassen (Betriebskosten)
Aber auch Bewertungsmethoden hinterfragen (Kostenwahrheit, echte Nutzwerte)

46
Umsetzung

Dipl.-Ing. Martin Hellriegel & Dipl.-Ing. Alexander Guttek
25 | 01 | 07

**DANKE
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.**