

Lagekategorien	1	2	3	4	5	
<b>1 Attraktivität des Standortes, Stadtbild</b>						
1a	Bebauungsstruktur, Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge	sehr ungeordnete städtebauliche Struktur; städtebaulich problematische Dichte + Struktur oder Mindernutzung; erheblicher, unmittelbarer Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden; Gewerbe- und Industriebrachen bzw. struktureller Leerstände prägend vorhanden; (sehr inhomogen)	ungeordnete städtebauliche Struktur; städtebaulich unangemessene Dichte + Struktur oder Mindernutzung; Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden; einzelne Gewerbe- und Industriebrachen bzw. Leerstände vorhanden (inhomogen)	vereinzelt ungeordnete städtebauliche Struktur hinsichtlich Dichte und Struktur (Baulücken); gewisser Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden	überwiegend geordnete städtebauliche Struktur mit Stadtstrukturen; soweit vorhanden überwiegend intakte stadtbildprägende Gebäude (homogen)	vollständig geordnete städtebauliche Struktur einschl. Neubauten; soweit vorhanden intakte, stadtbildprägende Gebäude mit guter Instandhaltung; keine Gewerbe- und Industriebrachen mehr vorhanden (sehr homogen)
1b	Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung, Kultur, Wissenschaft, Beherbergung, Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten	erhebliche Unterversorgung des zentrenrelevanten Bedarfs in allen Bereichen; Beseitigung von störenden Gewerbe- und Industriebrachen; Verlegung sonstiger störender Nutzung in großem Umfang zwingend erforderlich -Zentrumsfunktion nicht gegeben-	unzureichende Versorgungseinrichtungen für den zentrenrelevanten Bedarf; Beseitigung von störenden Gewerbe- und Industriebrachen; Verlegung sonstiger störender Nutzungen erforderlich -Zentrumsfunktion gestört-	gerade ausreichende Versorgungseinrichtungen für den zentrenrelevanten Bedarf; Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebrachen; Verlegung sonstiger störender Nutzungen teilweise erforderlich - Zentrumsfunktion ausreichend erfüllt-	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen für den zentrenrelevanten Bedarf; Vereinzelt ist die Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebrachen bzw. Verlegung sonstiger störender Nutzung erforderlich -Zentrumsfunktion vollständig gegeben, stadtspezifische Merkmale und touristische Potentiale genutzt und im Ansatz entwickelt -	optimale Versorgungseinrichtungen für den zentrenrelevanten Bedarf; Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebrachen bzw. Verlegung sonstiger störender Nutzung ist abgeschlossen bzw. nicht erforderlich -Zentrumsfunktion vollständig gegeben, stadtspezifische Merkmale und Potentiale (Tourismus) vollständig entwickelt -
1c	Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenbau, Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr) Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs	unzumutbarer Straßenausbau; ungeordnete Stellflächen im Blockinnenbereich; starkes Defizit an Stellplätzen im Straßenraum	unzureichender Straßenausbau; Stellplätze begrenzt vorhanden	zufriedenstellender Straßenausbau; Stellplätze begrenzt vorhanden	guter Straßenausbau; separate Kurzzeitparkplätze tw. vorhanden; Parkhäuser vorhanden	optimaler Straßenausbau, Verkehrsflächen von hoher Qualität; Kurzzeitparkplätze ausreichend vorhanden; umfassendes Parkhauskonzept
1d	Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)	keine öffentlichen Räume außer vorwiegend verkehrlich genutzten Straßenräumen vorhanden; unzureichende Funktionalität, Aufenthalts- und Gestaltqualität; unzureichende Barrierefreiheit  stark fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); nur unzureichend erhaltene Oberflächenmaterialien  keine Aufenthaltsqualität (Begrünung; ungepflegter Zustand)	öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) nur teilweise vorhanden; Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind nur eingeschränkt gegeben; mangelhafte Gestaltqualität; mangelhafte Barrierefreiheit  fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); teilweise erhaltene Oberflächenmaterialien  mangelhafte Aufenthaltsqualität (Begrünung, Pflege)	öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) sind überwiegend vorhanden; einzelne Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind gegeben; mittlere Gestaltqualität; eingeschränkte Barrierefreiheit  zum Teil fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); zum größeren Teil erhaltene Oberflächenmaterialien  teilweise eingeschränkte Aufenthaltsqualität vorhanden	öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) sind in guter Qualität vorhanden; Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind weitgehend gegeben; gute Gestaltqualität; weitgehende Barrierefreiheit  historische Räume mit vereinzelt Bedarf der Nutzungsanpassung (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); erhaltene/ersetzte Oberflächenmaterialien  gute Aufenthaltsqualität	attraktive öffentliche Räume (Straßen- und Platzräume) sind vorhanden; vielfältige Nutzbarkeit und Funktionalitäten, hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität; vollständige Barrierefreiheit  standortangemessen genutzte und gestaltete historische Räume mit erhaltenen/ersetzten hist. Oberflächenmaterialien  gute Erreichbarkeit und gut integrierte Aufenthaltsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden
<b>2 Wohnqualität im Umfeld</b>						
2a	Gebäudesubstanz, Ausstattung	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist erhebliche Defizite auf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist überwiegend Defizite auf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist mäßige Defizite auf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist geringe Defizite auf	kein Modernisierungsbedarf; Gebäudesubstanz weist keine Defizite auf
2b	Soziale Infrastruktur (incl. Sportmöglichkeiten; Begegnung; Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur	keine wohnungsnahen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; fehlende bzw. desolate Infrastruktur für Sport/Freizeit; keine integrierten Angebote vorhanden  Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen schlecht; für das Gebiet unangemessene Ausstattung der Angebote; keine integrierten Angebote vorhanden  fehlende bzw. desolate soziale Infrastruktur; unzureichende Gebietsversorgung; keine zielgruppenspezifischen Angebote; keine integrierten (trägerübergreifenden) Angebote vorhanden	vereinzelt wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; überwiegend mangelhafte Infrastruktur für Sport/Freizeit; keine integrierten Angebote vorhanden  überwiegend mangelhafter Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen; keine integrierten Angebote vorhanden  überwiegend mangelhafter Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur; kaum zielgruppenspezifische Angebote; keine integrierten Angebote vorhanden	gute wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit mäßig, Ausbau- und Anpassungsbedarf; z.T. sind integrierte Ansätze vorhanden  Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen mäßig (baulicher Modernisierungs- u. Anpassungsbedarf); für das Gebiet weitgehend angemessene Ausstattung der Angebote; z.T. sind integrierte Ansätze vorhanden  Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur mäßig; Ausbau- und Anpassungsbedarf hinsichtlich der Angebote; z.T. sind zielgruppenspezifische oder integrierte Ansätze vorhanden	sehr gute wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit überwiegend gut, weitgehend bedarfsgerechte (Einzel-) Kapazitäten vorhanden, z.T. auch integrierte Ansätze  Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen überwiegend gut; weitgehend bedarfsgerechte (Einzel-) Kapazitäten vorhanden; z.T. auch integrierte Ansätze  Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur überwiegend gut; weitgehend bedarfsgerechte; auch zielgruppenspezifische (Einzel-) Kapazitäten vorhanden; z.T. auch integrierte Ansätze	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, überwiegend in geschützten Bereichen; Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit sehr gut, bedarfsgerechte Kapazitäten vorhanden; es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind  Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen sehr gut; für das Gebiet angemessene Ausstattung der Angebote; es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind  Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur sehr gut, bedarfsgerechte, auch zielgruppenspezifische Angebote vorhanden; es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind
2c	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr starker Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); sehr starke Stickstoff- und Feinstaubbelastung, sehr hoher Durchgangsverkehr	starker Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); starke Stickstoff- und Feinstaubbelastung hoher Durchgangsverkehr	mäßiger Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); gelegentlich auffällige Stickstoff- und Feinstaubbelastung punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	kaum Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); kaum auffällige Stickstoff- und Feinstaubbelastung wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (20-er Zonen, Stellplätze tw. Vorhanden)	kein besonderer Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); normale bis geringe Stickstoff- und Feinstaubbelastung überwiegende Verkehrsberuhigung (20-er Zonen, Anwohnerparken), Wohnstraßen, kein Durchgangsverkehr
<b>3 Gewerbestandortqualität</b>						
3a	Gewerbeflächen für Ladennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)	ungenügender Standard der Gebäude; schlechte Nutzungsmöglichkeiten; schlechte Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche, oder nicht vorhanden	hoher Leerstand; mangelnder Standard der Gebäude; mäßige Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche	mittlerer Leerstand; normaler Standard der Gebäude; normale Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche	geringer Leerstand; guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche	kein Leerstand; sehr guter Standard der Gebäude; gute Vermietbarkeit; gute Nutzungsmöglichkeiten und hohe Variabilität der Flächen und Außenbereiche
3b	Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)	ungenügender Standard der Gebäude; schlechte Nutzungsmöglichkeit der Flächen oder nicht vorhanden	hoher Leerstand; mangelhafter Standard der Gebäude; mäßige Nutzungsmöglichkeit der Flächen	mittlerer Leerstand; normaler Standard der Gebäude; normale Nutzungsmöglichkeit der Flächen	geringer Leerstand; guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeit und Variabilität der Flächen	gute Vermietbarkeit; sehr guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeit und hohe Variabilität der Flächen
3c	Attraktivität als Einkaufsbereich	ungeordneter Einkaufsbereich; fehlende Flächen für Außengastronomie; fehlende Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; starke Nutzungskonflikte; unzureichende verkehrliche Erreichbarkeit	überwiegend ungeordneter Einkaufsbereich; kaum Flächen für Außengastronomie; kaum Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; größere Nutzungskonflikte; mangelhafte verkehrliche Erreichbarkeit	teilweise geordneter Einkaufsbereich mit einzelnen Verweilplätzen; wenig attraktive Flächen für Außengastronomie; wenig attraktive Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; geringe Nutzungskonflikte; zum Teil verbesserungsbedürftige verkehrliche Erreichbarkeit	gut geordneter Einkaufsbereich mit mehreren Verweilplätzen; einige Flächen für Außengastronomie; einige Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; kaum Nutzungskonflikte; gute verkehrliche Erreichbarkeit	sehr gut geordneter Einkaufsbereich mit mehreren attraktiven Verweilplätzen; ausreichende, attraktive Flächen für Außengastronomie; ausreichende, attraktive Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; keine besonderen Nutzungskonflikte; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit
3d	Bedingungen für den Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen; verkehrsbehindernd; keine Ladezonen vorhanden	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen; Parktaschen; ungenügendes Angebot an Ladezonen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche; gut erreichbar; Ladezonen in begrenztem Umfang vorhanden	Anlieferverkehr über Nebenstraßen; teils über Tiefstraßen; ausreichend vorhandene Ladezonen	Anlieferverkehr über Nebenstraßen; teils über Tiefstraßen; optimales Angebot an Ladezonen