



# Sitzungsvorlage

Datum: 12.03.2012

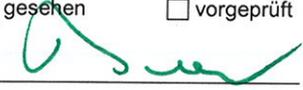
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.03.2012	
2.				
3.				
4.				

## Stadterneuerungsgebiet "Entwicklungsgebiet Innenstadt Eschweiler" - Nördliche Innenstadt

hier: Ergebnis der Beteiligung der Anlieger und der Bürger,  
Entwurf der „Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes - Innenstadt Nord“,  
Aufstellung eines Maßnahmenplanes

### Beschlussentwurf:

- I.a Die Umgestaltungsvariante A (Anlage 3) soll im Maßnahmenkonzept für den Marktbereich berücksichtigt werden.
- I.b Die Umgestaltungsvariante B (Anlage 4) soll im Maßnahmenkonzept für den Marktbereich berücksichtigt werden.
- II. Die als Anlage 5 beigefügten Zwischenergebnisse des Entwicklungskonzeptes und der als Anlage 6 beigefügte Entwurf des Maßnahmenplanes sollen als Grundlage für den zu stellenden Förderantrag weiterverfolgt werden.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## **Sachverhalt**

Ladenleerstände und aufgegebene Nutzungen auf Grund von Strukturveränderungen rund um Schnellengasse und Markt führten dazu, dass das historische Zentrum Eschweilers in den letzten Jahren immer mehr an Anziehungskraft eingebüßt hat. Für eine nachhaltige Entwicklung der nördlichen Innenstadt sind jedoch ein attraktives Umfeld und ein positives Image von großer Bedeutung. Ziel ist es, die nördliche Innenstadt Eschweilers als multifunktionalen Raum zu erhalten und auszubauen und an die sich ändernden Ansprüche anzupassen.

Die Fortschreibung des „Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes Innenstadt Eschweiler“ soll durch einen breiten Konsens in der Bevölkerung, durch die Mitwirkung von Bürgern, privaten Institutionen, Interessensverbänden und durch öffentliche Stellen die Leitlinie für die zukünftige Entwicklung der nördlichen Innenstadt darstellen. Das zu betrachtende Gebiet umfasst dabei das Eschweiler Zentrum nördlich der Inde von der Indestraße bis zur Peter-Paul-Straße und von der Kochsgasse bis zur Funkengasse.

Die aus dem Konzept hervorgehenden Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass der Bereich der nördlichen Innenstadt und die angrenzenden Wohnquartiere an Qualität (wieder-)gewinnen und bauliche Mängel oder Probleme im Wohnumfeld beseitigt werden können, um diesen innerstädtischen Bereich zu stärken und für alle als lebenswerten Ort zu erhalten.

Das Ziel einer (wieder-) gewonnenen Lebensqualität kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden, von der Gestaltung und Aufwertung bestehender Wohnhäuser über die Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur bis zur Sanierung von Plätzen, Grünflächen und Spielangeboten. Am „Ende“ soll ein Konzept stehen, das alle notwendigen Maßnahmen zusammenfasst sowie Kosten und Realisierungszeiträume nennt.

## **Ergebnis der Beteiligung der Anlieger und der Bürger**

Die Stadt hat mit der Fortschreibung des Konzeptes das Büro Post • Welters aus Dortmund beauftragt. Das Büro hat die Ergebnisse der vorangegangenen Beteiligungsverfahren (Internet, Bürgerbeteiligung Okt. 2009, Planungswerkstatt 2010) zusammengefasst und ausgewertet und in einem Konzeptentwurf verarbeitet. Dieser Entwurf wurde den Anliegern am 18.10.2011 und den Bürgern am 08.11.2011 vorgestellt. Schwerpunkt des Konzeptentwurfes und der Beteiligungen bildeten die Vorschläge des Büros für die Umgestaltung des Marktplatzes. Die Protokolle der Veranstaltungen sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Die Auseinandersetzung des Büros mit den Anregungen der Anlieger und Bürger führte zur Überarbeitung der Entwürfe. Zwei Varianten als Minimal- und Maximallösung sind als Anlage 3 und 4 beigefügt.

### **Variante A – Neugestaltung der Treppenanlage**

Dieser Gestaltungsvorschlag beschränkt sich im Wesentlichen auf die Konzeption einer Treppenanlage. Der um die Fläche der Treppe verkleinerte Platz bietet keine Möglichkeit mehr, das Spiellement „Sonnenwagen“ ohne Nutzungseinschränkungen für Vereine und Marktstände aufzustellen. Daher muss der „Sonnenwagen“ an einen anderen Standort im Innenstadtbereich verlagert werden.

Bäume und (erhabene) Baumbestecke sowie das Pflaster des Marktplatzes sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die Leuchtenstandorte bleiben unverändert, nur die Leuchten und das übrige Mobiliar werden ausgetauscht (Plan und Maßnahmenbeschreibung siehe Anlage 3). Änderungen bei der Markierung der Stellplätze sind denkbar.

## Variante B – Neugestaltung des Marktplatzes

Der zweite Gestaltungsvorschlag sieht über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus u. a. vor, einen barrierefreien Belag (niveaugleiche Baumroste) unter den Bäumen herzustellen. Da dies mit dem gleichzeitigen Erhalt der Bäume nicht möglich ist, müssen die alten Bäume gefällt und neue Bäume angepflanzt werden. Neben neuen Sitz- und Spielpunkten soll ein Beleuchtungskonzept den Markt und die umliegenden Flächen in Szene setzen. Die Parkplatzsituation im gesamten Marktbereich soll neu geordnet werden. Die umfangreicheren Veränderungen erfordern den Austausch des Pflasters (Plan und Maßnahmenbeschreibung siehe Anlage 4).

## **„Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes - Innenstadt Nord“**

Das „Entwicklungs- und Citymanagementkonzept Innenstadt Eschweiler“ (erarbeitet von 1998 – 2002) soll fortgeschrieben werden, wobei die bisherigen Zielvorstellungen zur weiteren Entwicklung insbesondere der nördlichen Innenstadt überprüft und konkretisiert werden. Zur Aufwertung und Stabilisierung des nördlichen Innenstadtbereiches sollen die in der Anlage 6 dargestellten Maßnahmen und Projekte erörtert, Szenarien diskutiert und Projekte konzipiert werden. Im Vordergrund soll weiterhin der prozessuale Charakter bei der Fortschreibung des Konzeptes stehen, bei dem die Zwischenstände ggf. in Arbeitsgruppen, Workshops oder öffentlich diskutiert werden. Unterschiedliche Interessengruppen sollen bei der Konzepterarbeitung eingebunden werden.

Die Stadt Eschweiler ist bei der Fortschreibung des Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes auf Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW angewiesen. Bei der Überarbeitung des Gesamtkonzeptes sollen die Synergieeffekte von Maßnahmen genutzt und die Aktivitäten der unterschiedlichen Akteure gebündelt und koordiniert werden.

Der Bezirksregierung soll für das Förderjahr 2013 ein abgestimmtes Integriertes Handlungskonzept mit einem Maßnahmenkatalog Ende Juni 2012 vorgelegt werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, die als Anlage 5 beigefügten Zwischenergebnisse des Entwicklungskonzeptes und den als Anlage 6 beigefügten Entwurf des Maßnahmenplanes als Grundlage für den zu stellenden Förderantrag weiterzuverfolgen.

## **Weiteres Vorgehen**

Dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss wird in seiner Sitzung am 24.05.2012 das Integrierte Handlungskonzept vorgelegt. Bestandteil des Konzeptes wird ein Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan sein.

Der Förderantrag ist bis 30.06.2012 zu erarbeiten und der Bezirksregierung Köln vorzulegen.

Voraussetzung für eine Förderung der Maßnahmen ist, dass das Gebiet als Sanierungsgebiet abgegrenzt wird und die Abgrenzung für das Sanierungsgebiet [vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 (4) BauGB] beschlossen wird.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

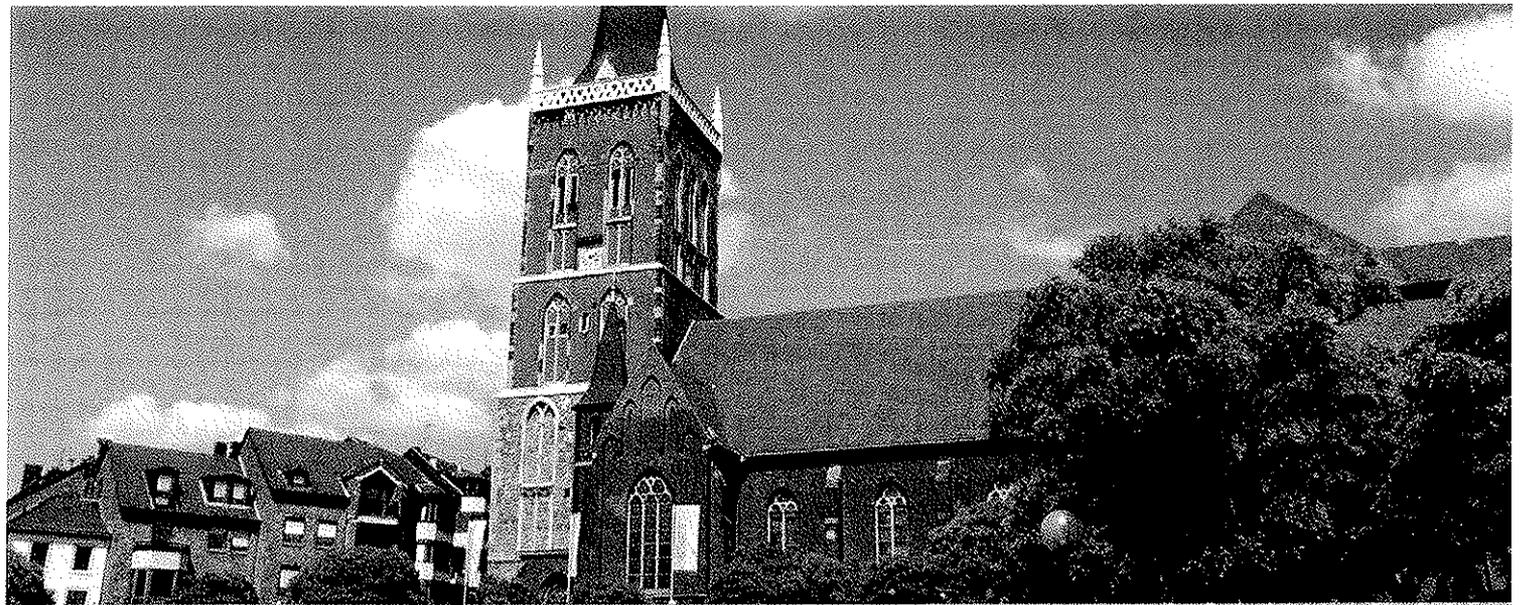
Eine Betrachtung der haushaltsrechtlichen Auswirkungen des Konzeptes kann erst erfolgen, wenn der Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan erarbeitet worden ist.

## **Anlagen**

1. Protokoll des AnliegerInnengespräches vom 18.10.2011
2. Protokoll der BürgerInnen-Planungswerkstatt vom 08.11.2011
3. Variante A – Neugestaltung der Treppenanlage
4. Variante B – Neugestaltung des Marktplatzes
5. Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord, Zwischenergebnisse
6. Übersicht Projekte und Maßnahmen

**Anlage 1**

Protokoll des AnliegerInnengespraches vom 18.10.2011



# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord

## Neugestaltung Marktplatz

AnliegerInnen-  
gespräch

18. Oktober 2011

Am 18. Oktober 2011 fand das AnliegerInnengespräch zur Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler statt, an dem sich rund 40 Bürgerinnen und Bürger beteiligten. Nach einer kurzen Begrüßung durch den technischen Beigeordneten der Stadt Eschweiler, Hermann Gödde, erfolgte eine Einführung in die planerischen Rahmenbedingungen durch Prof. Hartmut Welters vom Architektur- und Stadtplanungsbüro, Post • Welters.

### Planerische Rahmenbedingungen

Zunächst einmal wurden die Stärken, Schwächen und Potenziale in der nördlichen Innenstadt dargestellt. Positiv zu sehen sind vorhandene öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus und Gymnasium), Anziehungspunkte wie z.B. der Marktplatz sowie attraktive Stadträume (z.B. Dürener Straße). Als Schwächen werden Baulücken, fehlende Raumkanten (z.B. an der Wollenweberstraße) und Mindernutzungen bewertet. Kritisch werden auch die Eingangssituation in die nördliche Innenstadt sowie die Barrierewirkung der Indestraße eingeschätzt. Einige Gebäude prägen den Stadtraum auch durch ihre unattraktive Gestaltung. Als Potenziale werden u.a. die Inde als Fluss in der Stadt und vorhandene Grünflächen bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein Leitbild formuliert: die nördliche Innenstadt ist zukünftig als »historisches Herz« von Eschweiler mit den Schwerpunkten innerstädtisches Wohnen, Gastronomie und Büro-Dienstleistungsnutzungen gezielt weiter zu entwickeln. Dieses Leitbild wird durch Leitlinien in sieben Handlungsfeldern (u.a. Wohnen, Handel und Gastronomie sowie Stadtgestaltung) konkretisiert. Hieraus lassen sich insgesamt folgende vier Schlüsselprojekte ableiten:

- Neugestaltung des Marktplatzes
- Entwicklung des City-Centers/Hertie
- Umbau der Indestraße
- Aufwertung des Wohnumfeldes

In Bezug auf das City-Center/Hertie gibt es derzeit Gespräche mit Investoren. Hinsichtlich der Indestraße erläuterte Herr Prof. Welters die Potenziale, die mit einem Rückbau verbunden sind. Hier könnte ein attraktiver Stadtraum entlang der Inde entwickelt werden, der zum Flanieren einlädt. Insbesondere Fußgänger und Radfahrer würden hiervon profitieren, eine begrünte »Flaniermeile« könnte entstehen. Durch »Balkone« könnte die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Flusslaufes verbessert werden. Die Funktion als Hauptverkehrsstraße würde dabei erhalten bleiben. Die gesetzlichen Anforderungen, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie ergeben, sind bei weiteren Überlegungen zu beachten. Eine gute Gestaltung des Wohnumfeldes hat wesentliche Auswirkungen auf die Wohnqualität.

# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord



## Entwurfsansätze für den Marktplatz

Anschließend erläuterte Juliane Schubert vom Büro Brosk landschaftsarchitektur die ersten Entwurfsansätze für die Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler. Zunächst wurden die Ergebnisse der ausführlichen Bestandsanalyse dieses Raumes geschildert. Hieraus wurden Vorgaben für die künftige Entwicklung abgeleitet. Danach wurden die beiden erarbeiteten Entwurfsvarianten vorgestellt.

## Diskussionen

Anschließend erfolgte der Einstieg in der von Prof. Hartmut Welters moderierten Diskussion. Zum Auftakt wurde die Frage diskutiert, ob eine umfassende Neugestaltung des Marktplatzes erforderlich ist. Das Meinungsspektrum reichte von der Auffassung, dass eher im Umfeld (City-Center) Handlungsbedarf gegeben ist, bis zur Meinung, dass die jetzt vorhandene Chance zur Neugestaltung auch wahrgenommen werden sollte. Die wesentlichen Ergebnisse der folgenden Diskussionen – gegliedert in die Themenfelder Nutzeransprüche, Verkehr und Gestaltung – werden im Folgenden wiedergegeben.

### 1. Nutzeransprüche

Generell wurde gefordert, dass die Konzeption für den Marktplatz auch die Ansprüche der Schausteller sowie der Platzbedürfnisse für große Zelte erfüllen sollte. In diesem Zusammenhang wurde die Variante 2, die Baumstandorte auf der Platzfläche vorsieht, kritisch gesehen. Grundsätzlich sollte der Marktplatz auch zukünftig ein hohes Maß an Flexibilität für möglichst viele Veranstaltungen/Nutzungen aufweisen.

Generell wurde bemängelt, dass die derzeitige Nutzung der Marktplatzfläche nicht ideal ist: sie wird zu wenig genutzt und bietet zu wenig Aufenthaltsqualitäten insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Kontrovers wurde in diesem Zusammenhang der Sonnenwagen diskutiert. Einige TeilnehmerInnen der Veranstaltungen plädierten für einen anderen Standort, für Andere ist der Sonnenwagen eine traditionsreiche Institution. Sofern neue Spielgeräte am Marktplatz geplant sind, sollten diese jedoch auf der Fläche nicht an einem Standort positioniert werden, sondern stärker verteilt werden.

### 2. Verkehr

Hauptdiskussionspunkt im Themenfeld Verkehr war die Frage, wie viele Stellplätze am Marktplatz zukünftig angeboten werden. Nach Auffassung vieler TeilnehmerInnen stören die Autos die Atmosphäre am Marktplatz und auch die Besucher der Gastronomie. Ursprünglich wurden am Markt 53 Stellplätze angeboten, diese wurden im Rahmen der Umgestaltung des Marktes im Jahre 1980 auf 12 reduziert. Als positives Beispiel

wurde der »Grüne Markt« in Düren angeführt.

Einige der TeilnehmerInnen forderten einen vollständigen Wegfall aller Stellplätze, um hiermit auch Parksuchverkehre auszuschließen. Andere waren der Auffassung, dass zumindest Kurzzeitparken (z.B. Parkstreifen für 15 min.) für die Fachgeschäfte und Marktbesucher erforderlich ist. Ein Teilnehmer regte auch die Realisierung einer Tiefgarage unter dem Markt an. Diese Idee ist von den anderen TeilnehmerInnen eher kritisch aufgefasst worden. Bei der weiteren Konzeption ist zu berücksichtigen, dass auch in der Umgebung des Marktplatzes zu wenige Parkplätze angeboten werden. Daher ist im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung auch die weitere Entwicklung des City-Centers zu beachten.

Generell wurde angemerkt, dass die vorhandenen Stellplätze im Tagesverlauf, aber auch saisonal unterschiedlich intensiv genutzt werden. Auch für die Anlieferungen müssen bei einer Umgestaltung des Marktplatzes Lösungen gefunden werden. Darüber hinaus sind auch die Ziel- und Quellverkehre in der nördlichen Innenstadt zu beachten. Hier gilt es, die Forderungen der Anwohner nach Ruhe zu beachten.

### 3. Gestaltung

Der Gestaltungsansatz der Treppe in Rückbesinnung auf die historische Situation wurde befürwortet. Hiermit könnten Kirche und Marktplatz optimaler »verzahnt« werden. Auch die Idee, die Bühne anders zu platzieren, wurde begrüßt. Dies optimiert die Abwicklung von Veranstaltungen und die Einbeziehung der Gastronomie. Ebenso wurde Wasser als positives Element eingeschätzt, das den Platz bereichern könnte. Ein Brunnen könnte in der Mitte des Platzes platziert werden. Hier sind jedoch die Ansprüche von Zelten etc. bei den Veranstaltungen zu beachten.

Intensiv wurde über die Frage diskutiert, welches Möbliar für den Marktplatz angebracht ist. Abgelehnt wurden beschriftete Sonnenschirme. Die Idee, wenige Grundsätze für Farben zugrunde zu legen, wird von mehreren TeilnehmerInnen begrüßt. Hierfür ist eine Abstimmung der am Markt ansässigen Gastronomen notwendig. Eine Teilnehmerin gab zu bedenken, dass angesichts des hohen Standards des Möbliars am Marktplatz ein »Gleichziehen« nicht zielführend ist.

Angeregt wurde darüber hinaus, nur eine Teilumgestaltung des Marktplatzes vorzunehmen. Hiermit könnten die Belastungen der Gastronomen und Einzelhändler durch die Baustelle reduziert werden. Zudem könnte eine attraktive Beleuchtung durch neue Laternen bzw. angestrahlte Fassaden eine Optimierung der heutigen Situation ohne größere bauliche Eingriffe darstellen. Zudem sollte bei den Konzepten auch der kleine Platz in Richtung City-Center mit einbezogen werden.

### 4. Sonstiges

Folgende Aspekte wurden außerdem angeregt:

- Bei den Planungen für den Marktplatz sind auch die Anforderungen der Feuerwehr (Anleiterbarkeit etc.) sowie Fluchtwege bei Großveranstaltungen zu berücksichtigen.
- Die zeitliche Umsetzung der Umgestaltung sollte sorgfältig geplant werden. Ideal ist ein Schwerpunkt in der Winterzeit, wobei grundsätzlich Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt etc.) Berücksichtigung finden müssen.
- Bei einer Umgestaltung ist lediglich ein 2,5 m breiter Streifen parallel zur Häuserfront maßgeblich für Anliegerbeiträge.
- Der Vandalismus am Marktplatz wird kritisch gesehen. Hier sollte zukünftig mehr Zivilcourage gezeigt werden.
- In Bezug auf die Realisierung eines öffentlichen WC am Marktplatz finden derzeit Gespräche zwischen

# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord



der Stadtverwaltung und einem Grundstückseigentümer bzw. Gastronomen statt.

- Kritisiert wurde, dass die Sondernutzungsgebühr für die Gastronomie zu hoch ist. Angeregt wird, diese Gebühr zumindest für eine Zeit auszusetzen, um so Investitionen zu generieren.
- Am Rande der Veranstaltung ergab sich noch die Diskussion, ob für den Markt ein alternativer Standort sinnvoll wäre. Dies wurde von der Mehrheit der Anwesenden abgelehnt.

## Zusammenfassung

Die Diskussionen im Rahmen der Veranstaltung machten deutlich, dass alle Beteiligten großes Interesse an einer hohen Attraktivität des Marktplatzes haben. Hierbei wird auch ein hohes Maß an Eigeninitiative gezeigt. Grundsätzlich positiv wurde der Ansatz gesehen, Kirche und Marktplatz mittels einer Treppe zu verzahnen. Darüber hinaus gilt der Leitspruch »Weniger ist mehr« - in diesem Zusammenhang wurde angeregt, nur Teilbereiche des Marktplatzes neu zu gestalten und auf eine Erneuerung des Pflasters zu verzichten. Wichtig ist ein Konzept, das weiterhin ein Höchstmaß an Flexibilität für Veranstaltungen etc. bietet. Die Frage der Parkplätze wurde kontrovers diskutiert, hier ist eine Reduzierung denkbar, wenn Alternativen (z.B. entlang der Wollenweberstraße) angeboten werden.

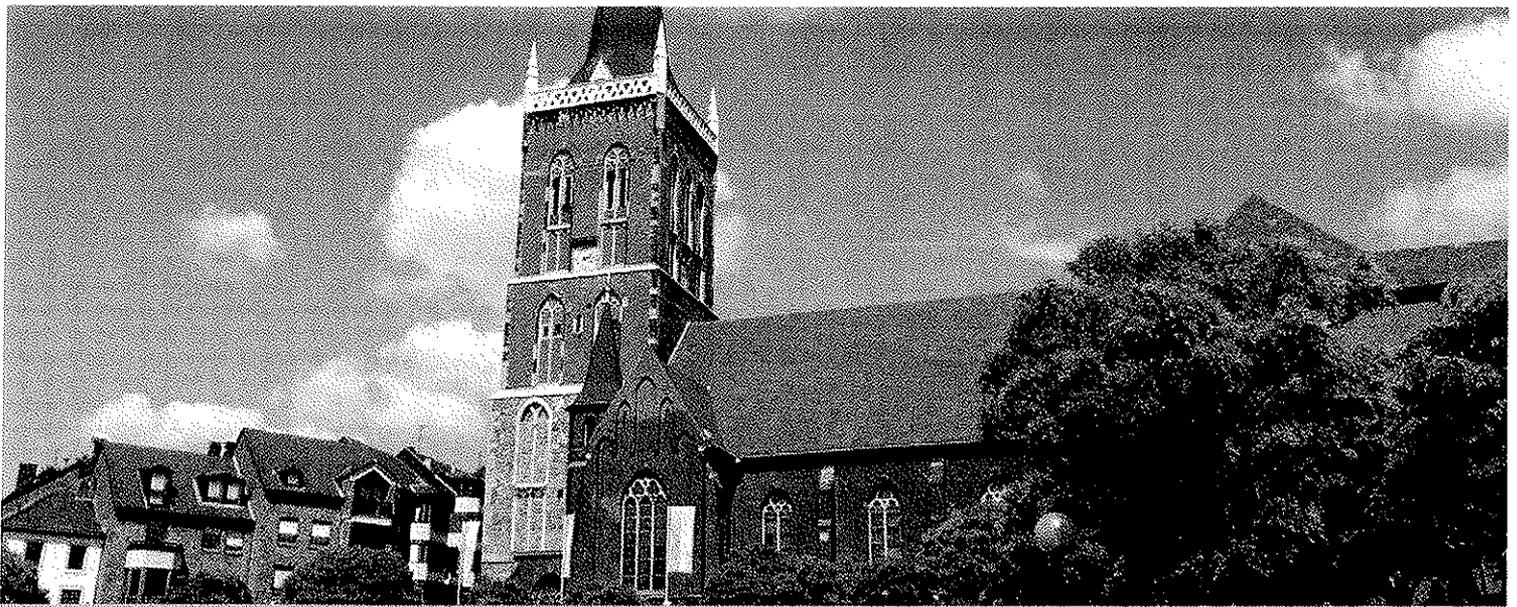
Nach Abschluss der Beteiligungsphase werden die Ergebnisse in den Konzepten für den Marktplatz berücksichtigt. Anschließend wird das Integrierte Handlungskonzept für die Nördliche Innenstadt erarbeitet, das bis zum Sommer 2012 bei der Bezirksregierung Köln als Grundlage von Fördermitteln eingereicht werden muss. Auf dieser Grundlage können dann weitergehende Gespräche mit den AnliegerInnen stattfinden.

J. Sterl, Post • Welters  
Dortmund  
14. November 2011



## Anlage 2

Protokoll der BürgerInnen-Planungswerkstatt vom 08.11.2011



# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord

## Neugestaltung Marktplatz

BürgerInnen-  
Planungswerkstatt  
8. November 2011

Am 8. November 2011 fand die BürgerInnen-Planungswerkstatt zur Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler statt, an dem sich rund 40 Bürgerinnen und Bürger beteiligten. Nach einer kurzen Begrüßung durch den technischen Beigeordneten der Stadt Eschweiler, Hermann Gödde, erfolgte eine Einführung in die planerischen Rahmenbedingungen durch Prof. Hartmut Welters vom Architektur- und Stadtplanungsbüro, Post • Welters.

### Planerische Rahmenbedingungen

Zunächst einmal wurden die Stärken, Schwächen und Potenziale in der nördlichen Innenstadt dargestellt. Positiv zu sehen sind vorhandene öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus und Gymnasium), Anziehungspunkte wie z.B. der Marktplatz sowie attraktive Stadträume (z.B. Dürener Straße). Als Schwächen werden Baulücken, fehlende Raumkanten (z.B. an der Wollenweberstraße) und Mindernutzungen bewertet. Kritisch werden auch die Eingangssituation in die nördliche Innenstadt sowie die Barrierewirkung der Indestraße eingeschätzt. Einige Gebäude prägen den Stadtraum auch durch ihre unattraktive Gestaltung. Als Potenziale werden u.a. die Inde als Fluss in der Stadt und vorhandene Grünflächen bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein Leitbild formuliert: die nördliche Innenstadt ist zukünftig als »historisches Herz« von Eschweiler mit den Schwerpunkten innerstädtisches Wohnen, Gastronomie und Büro-/Dienstleistungsnutzungen gezielt weiter zu entwickeln. Dieses Leitbild wird durch Leitlinien in sieben Handlungsfeldern (u.a. Wohnen, Handel und Gastronomie sowie Stadtgestaltung) konkretisiert. Hieraus lassen sich insgesamt folgende vier Schlüsselprojekte ableiten:

- Neugestaltung des Marktplatzes
- Entwicklung des City-Centers/Hertie
- Umbau der Indestraße
- Aufwertung des Wohnumfeldes

In Bezug auf das City-Center/Hertie gibt es derzeit Gespräche mit Investoren. Hinsichtlich der Indestraße erläuterte Herr Prof. Welters die Potenziale, die mit einem Rückbau verbunden sind. Hier könnte ein attraktiver Stadtraum entlang der Inde entwickelt werden, der zum Flanieren einlädt. Insbesondere Fußgänger und Radfahrer würden hiervon profitieren, eine begrünte »Flaniermeile« könnte entstehen. Durch »Balkone« könnte die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Flusslaufes verbessert werden. Die Funktion als Hauptverkehrsstraße würde dabei erhalten bleiben. Die gesetzlichen Anforderungen, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie ergeben, sind bei weiteren Überlegungen zu beachten. Eine gute Gestaltung des Wohnumfeldes hat wesentliche Auswirkungen auf die Wohnqualität.

# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord



## Entwurfsansätze für den Marktplatz

Anschließend erläuterte Rüdiger Brosk vom Büro Brosk landschaftsarchitektur die ersten Entwurfsansätze für die Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler. Zunächst wurden die Ergebnisse der ausführlichen Bestandsanalyse dieses Raumes geschildert. Hieraus wurden Vorgaben für die künftige Entwicklung abgeleitet. Danach wurden die beiden erarbeiteten Entwurfsvarianten vorgestellt.

## Diskussionen

Anschließend hatten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, an Thementischen zu den Aspekten Nutzeransprüche, Verkehr und Gestaltung zu diskutieren. Die Zusammenfassung der Diskussionen wurden anschließend im gemeinsamen Forum vorgestellt. Wesentliche Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben.

## Thementisch: Nutzeransprüche

In Bezug auf Veranstaltungen wurde angemerkt, dass das große Festzelt (Maße ca. 25 x 35 m) bei Veranstaltungen auch weiterhin auf den Marktplatz positioniert werden können muss. Kritisiert wurde seitens der Gastronomie, dass die Rückseiten der Zelte gegenüber der Gastronomie teilweise unschöne Anblicke bieten. Eine wechselseitige Aufstellung könnte dieses Problem lösen, scheitert derzeit aber noch an Forderungen der Polizei hinsichtlich freizuhaltender Sichtbereiche bei entsprechenden Großveranstaltungen. Generell wurde darauf hingewiesen, dass die Ansprüche der Veranstaltungen nicht kompromisslos Berücksichtigung finden sollten, da der Markt für viele Nutzer über 365 Tage ein hohes Maß an Attraktivität bieten sollte, Veranstaltungen aber nur an wenigen Tagen stattfinden.

Die Planungen zur Treppe an der Kirche wurden weitgehend befürwortet. Teilweise wurde die Planung der Treppe an der Kirche auch kritisch gesehen, da hier Nutzfläche des Marktplatzes reduziert wird. Die geplante Bühne an der Kirche findet grundsätzlich Zustimmung, sollte jedoch auch mit der Kirche abgestimmt werden.

Kontrovers wurden die Planungen hinsichtlich neuer Baumpflanzungen am Marktplatz bewertet. Unabhängig vom konkreten Standort der Bäume müssen diese eine ausreichend große Fläche auf dem Marktplatz frei halten. Teilweise wurde auch ein Erhalt der Bäume in der heutigen Form angeregt, in diesem Fall ist aber ein Austauschen der Baumscheiben sinnvoll, die Stolperfallen darstellen und die Gastronomie einschränken. Um die Kirche herum ist ein weitgehender Erhalt der Bäume gewünscht. Die vorhandene Bäume tragen nach Auffassung einiger BürgerInnen wesentlich zur Atmosphäre bei. Der Standort des Sonnenwagens sollte eher beibehalten werden.

Eine eindeutige Präferenz für einen Entwurf gab es an diesem Thementisch nicht, ein Teilumbau, der eine neue Treppe mit einschließt, wird aber bevorzugt. Grundsätzlich sollte der Aspekt der Barrierefreiheit beachtet werden und der Umbau so erfolgen, dass während der Bauphase möglichst keine Belastung für die Gewerbetreibenden erfolgen.

## **Thementisch: Verkehr**

Beim Thementisch Verkehr stand die Frage der künftigen Befahrbarkeit des Marktplatzes sowie die Anzahl an Stellplätzen im Mittelpunkt der Diskussionen.

Teilweise wurden die »chaotischen Verkehrsverhältnisse« und die Gefährdung von Fußgängern an Markttagen kritisiert. Vor diesem Hintergrund wurde ein autofreier Marktplatz zumindest an Markttagen (auch abends) angeregt. Auch an Sonn- und Feiertagen bzw. außerhalb der Ladenzeiten ist dies vorstellbar. Teilweise wurde aber auch gefordert, die Situation wie sie heute besteht, beizubehalten. Ggf. könnte ein Versuch zum autofreien Markt zur Klärung der Frage beitragen. Auch hierbei sind Anlieferungen zu berücksichtigen und die Ein-/Ausfahrt der Marktbesucher zu gewährleisten.

Intensiv wurde auch über Vor- und Nachteile der künftigen Anzahl an Stellplätzen diskutiert. Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl sollten die Ansprüche der Gastronomie und der Einzelhändler beachtet werden, z.B. durch einen Parkstreifen für Kurzparker. Auch Behindertenstellplätze sind weiterhin vorzuhalten. Eine Tiefgarage stellt dagegen eher eine Vision dar, die wenig Chancen auf Realisierung hat.

An diesem Thementisch wurde die Variante 2 hinsichtlich ihrer Nutzungsflexibilität positiv bewertet. Die Variante 1 erschien den TeilnehmerInnen aus gestalterischen Gründen attraktiver, zudem wurde die hierbei gewählte großzügige Treppengestaltung gelobt.

## **Thementisch: Gestaltung**

An diesem Thementisch wurde die Treppe zur Kirche kontrovers beurteilt: einerseits ist sie ein positives Gestaltungselement, andererseits könnte sie auch eine Barriere an der Nordseite des Marktplatz darstellen. Bei der Treppeneinfassung ist darauf zu achten, dass diese nicht zu viel Platz einnimmt und auch die Aufstellung der Marktstände sowie die Zugänglichkeit für die Marktbesucher nicht eingeschränkt werden.

Eine neue Pflasterung wird nicht als zwingend erforderlich bewertet, eine abgegrenzte Fahrbahn sollte beibehalten werden. Als Idee wird eine weitere Baumreihe auf der Südseite des Marktplatzes angeregt.

Positiv wurden seitens der BürgerInnen die geplanten neuen Sitzgelegenheiten, zusätzliche Spielgelegenheiten und Wasser als neues Element am Markt bewertet. Sofern die Idee der Wasserspiele realisiert wird, sind Lösungen zu bevorzugen, die eine Pflege und dauerhafte Sauberkeit ermöglichen. Auch an diesem Thementisch wurde der Erhalt des Sonnenwagens gefordert. Auch Strom- und Wasseranschlüsse für Marktbesucher sind weiterhin einzuplanen.

# Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord



## Zusammenfassung

Die Diskussionen im Rahmen der Veranstaltung machten deutlich, dass alle Beteiligten großes Interesse an einer hohen Attraktivität des Marktplatzes haben. Ein autofreier Markt ist bei vielen TeilnehmerInnen vorstellbar, eine Anlieferung der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe muss aber weiterhin gewährleistet sein. Um Konflikte zu verhindern, bietet sich ggf. eine Testphase an. Grundsätzlich positiv wurde der Ansatz gesehen, Kirche und Marktplatz mittels einer Treppe zu verzahnen. Hier wurde die großzügige Variante 2 befürwortet.

Darüber hinaus gilt der Leitspruch »Weniger ist mehr«. Der Marktplatz »funktioniert« derzeit, sinnvoll erscheinen daher keine vollständige Umstrukturierung, sondern »kleine« Lösungen, welche die Aspekte Barrierefreiheit, Erhalt der Bäume und Sitzmöglichkeiten berücksichtigen. Darüber hinaus gilt es insbesondere die Kräfte für eine Entwicklung des City-Centers – für den Einzelhandel weiterhin eine bedeutende Rolle spielen soll – zu bündeln.

Die Ergebnisse der Beteiligungsphase werden im weiteren Verfahren in den Konzepten für den Marktplatz berücksichtigt. Anschließend wird das Integrierte Handlungskonzept für die Nördliche Innenstadt erarbeitet, das bis zum Sommer 2012 bei der Bezirksregierung Köln als Grundlage von Fördermitteln eingereicht werden muss. Auf dieser Grundlage können dann weitergehende Gespräche mit den AnliegerInnen stattfinden.

J. Sterl, Post • Welters  
Dortmund  
21. November 2011



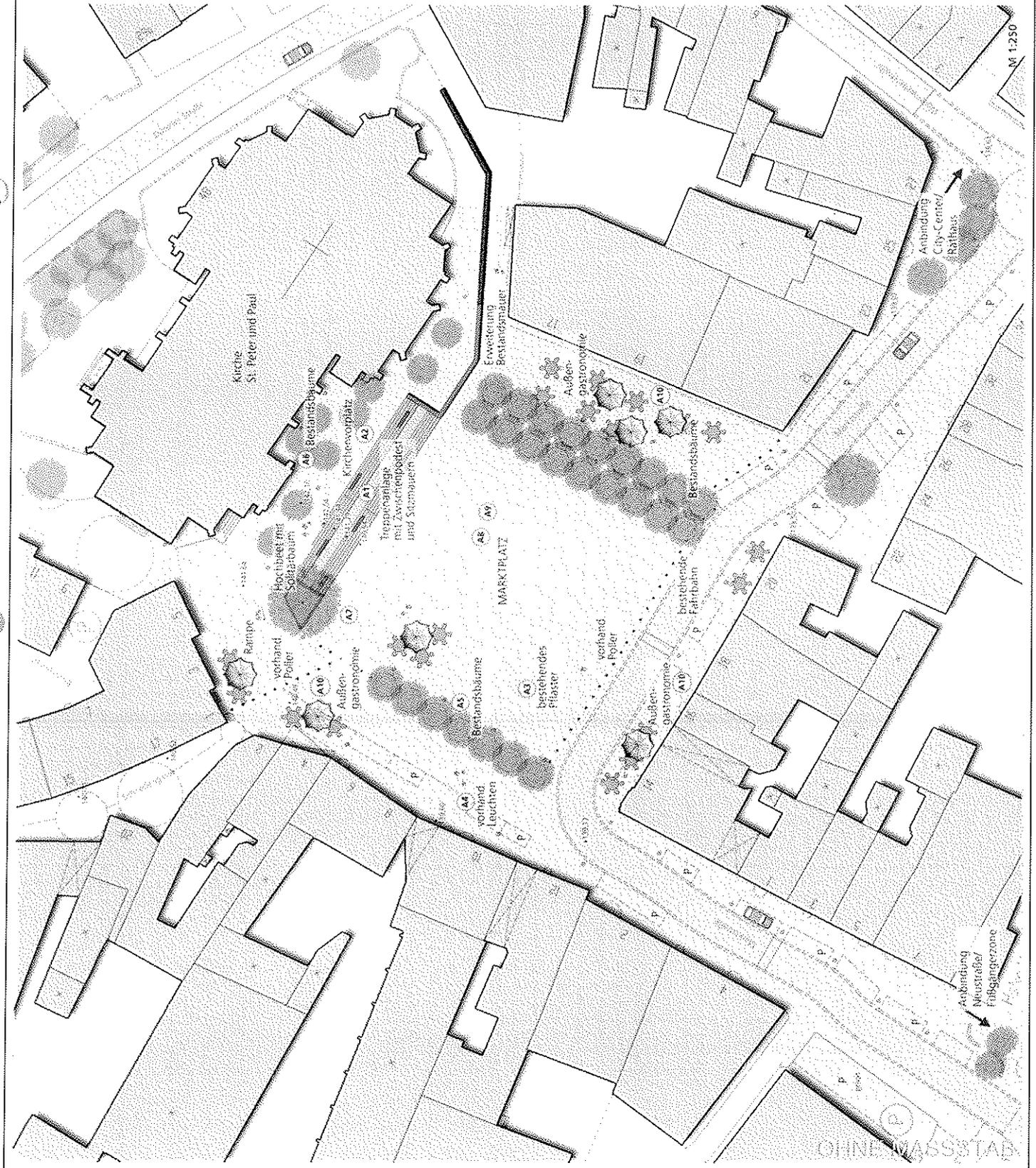
## **Anlage 3**

Variante A – Neugestaltung der Treppenanlage

# Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler

## Variante A

- Neugestaltung der Treppenanlage -



## Maßnahmen

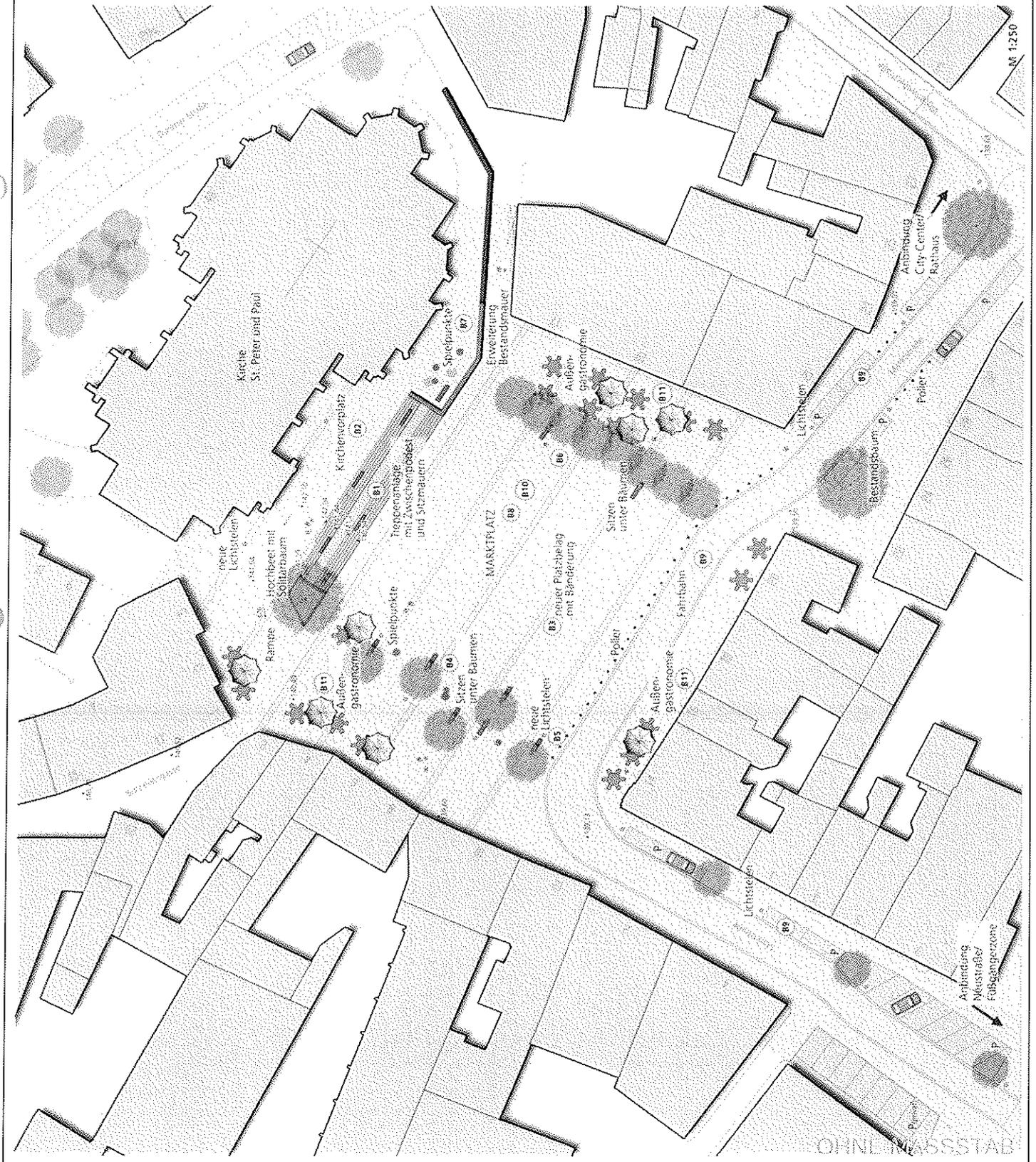
- A 1 - Schaffung einer neuen, großzügigen Treppenanlage zwischen Kirchenvorplatz und Marktplatz
- A 2 - Planung einer Bühnenfläche für Veranstaltungen auf dem Kirchenvorplatz
- A 3 - Erhalt des Bestandspflasters auf der Marktplatzfläche, Aufwertung durch neue Pflasterbänderung
- A 4 - Erhalt der Leuchtenstandorte, evtl. neue Belechtungskörper
- A 5 - Erhalt der raumbildenden Bestandsbäume auf dem Marktplatz
- A 6 - Erhalt der Bestandsbäume an der Kirche soweit sie einer Nutzung des Kirchenvorplatzes nicht entgegen stehen
- A 7 - Erhalt des Spielelementes "Sonnenwagens", Verlagerung an neuen Standort im Innenstadtbereich
- A 8 - Beibehalten der großzügigen Platzfläche für Veranstaltungen (Festzelt) und Wochenmarktstände
- A 9 - Belebung des Marktplatzes durch Intensivierung der kulturellen, kirchlichen und gastronomischen Veranstaltungen und Aktivitäten auf der Marktplatzfläche
- A 10 - Gestaltungskonzept für die Außengastronomie



## **Anlage 4**

Variante B – Neugestaltung des Marktplatzes

# Neugestaltung des Marktplatzes in Eschweiler Variante B - Neugestaltung des Marktplatzes -



## Maßnahmen

B 1 - Schaffung einer neuen, großzügigen Treppenanlage zwischen Kirchenvorplatz und Marktplatz

B 2 - Planung einer Bühnenfläche für Veranstaltungen auf dem Kirchenvorplatz

B 3 - Austausch des Pflasters auf der Marktplatzfläche, Strukturierung durch neue Pflasterbänderung

B 4 - Schaffung von Sitz- und Spielpunkten im Bereich der neuen Bäume zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

B 5 - Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes, welches den Markt- platz und die umliegenden Flächen in Szene setzt

B 6 - Austausch der bestehenden Bäume auf dem Marktplatz, Her- stellen eines barrierefreien Belages unter den Bäumen durch niveaugleiche Baumroste

B 7 - Verlagerung des Spielelementes "Sonnenwagens" an einen anderen Standort im Innenstadtbereich, Schaffung neuer Spiel- punkte auf Marktplatzfläche und Kirchenvorplatz

B 8 - Freihalten der großzügigen Platzfläche für Veranstaltungen (Festzelt) und Wochenmarktstände

B 9 - Neuordnung der Parkplatzsituation an der gesamten Markt- straße (Kurzparker), teilw. Verlagerung des Fahrbahnbereiches auf der südlichen Platzfläche

B 10 - Belebung des Marktplatzes durch Intensivierung der kulturel- len, kirchlichen und gastronomischen Veranstaltungen und Akti- vitäten auf der Marktplatzfläche

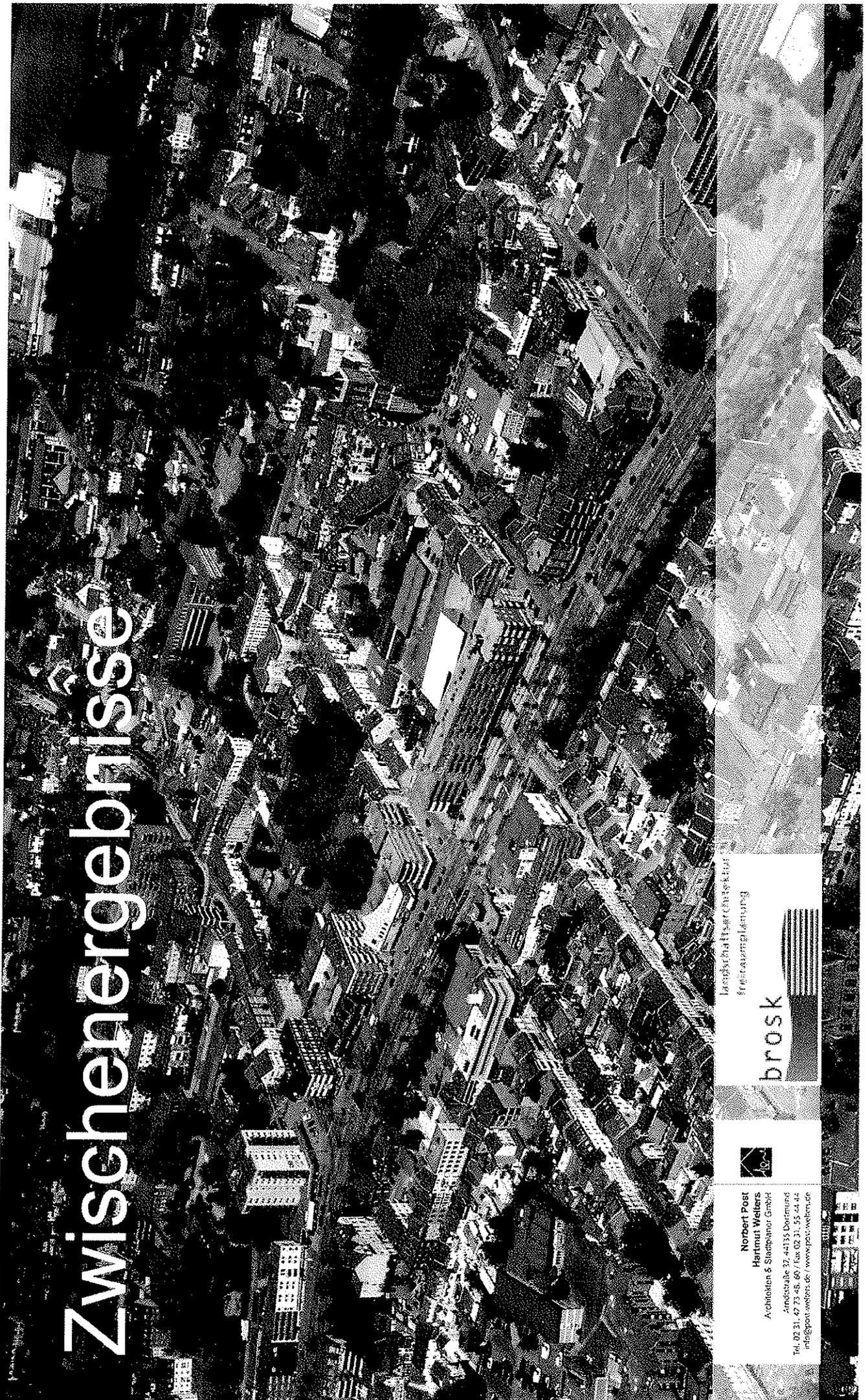


## Anlage 5

Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt-Nord, Zwischenergebnisse

integriertes Entwicklungskonzept  
Innenstadt-Nord

# Zwischenergebnisse



Landchaftsarchitektur  
freiarbeitung  
**brosk**



Norbert Post  
Hartmut Walters  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Amstulstraße 37, 44335 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 75-48, 607 Fax 02 31. 35 44 44  
mailto:post@post.walters.de / www.post.walters.de

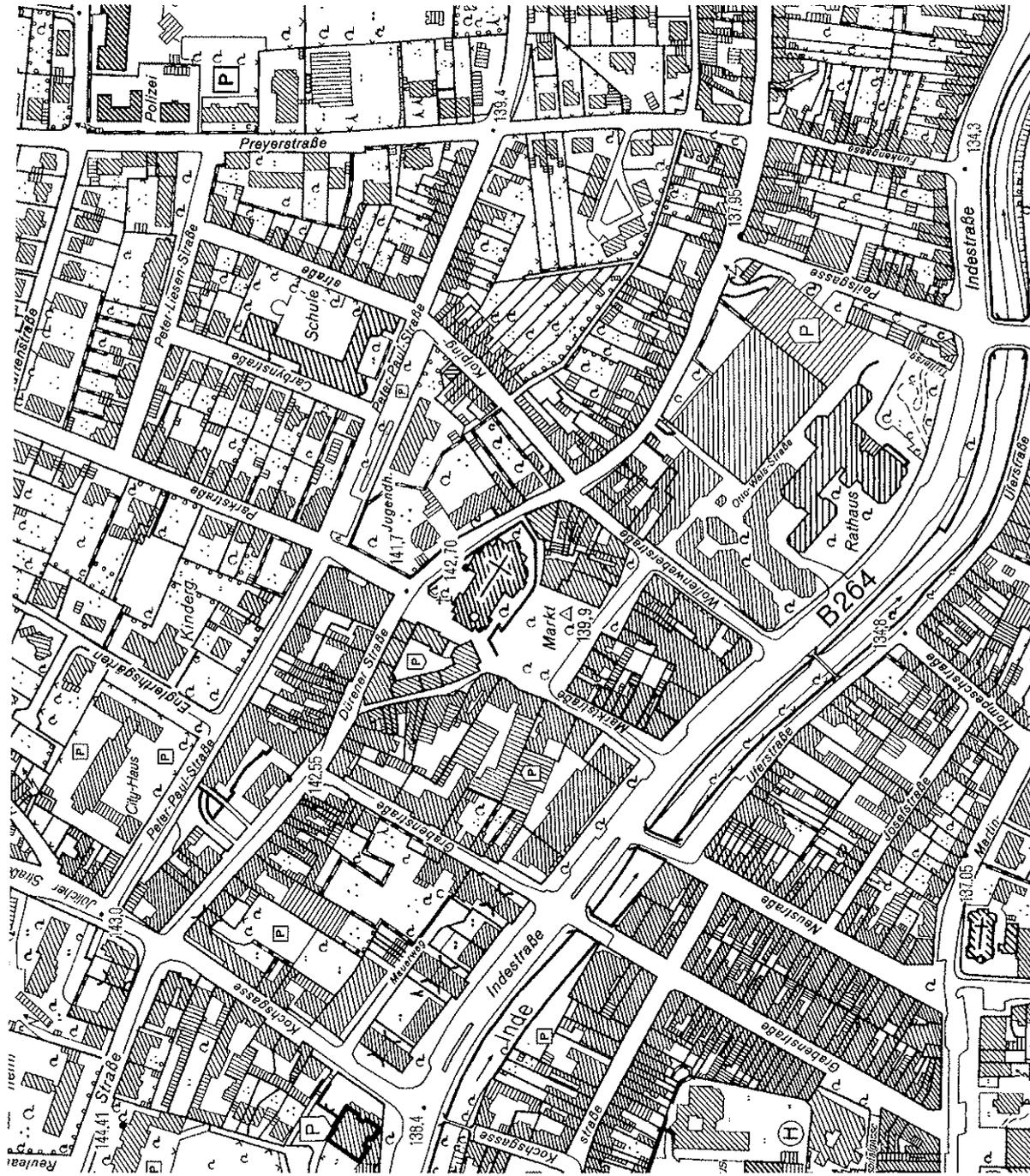
## Inhalt

Stärken, Schwächen und Potenziale

Leitbild und Leitlinien

Handlungsschwerpunkt Markt

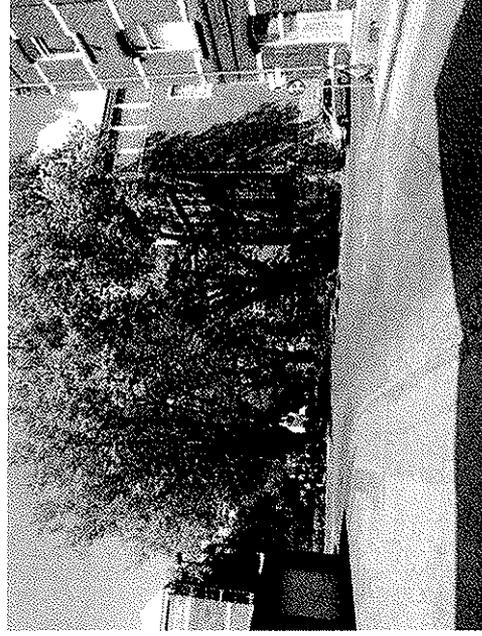
Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße



## Stärken, Schwächen und Potenziale des Plangebietes

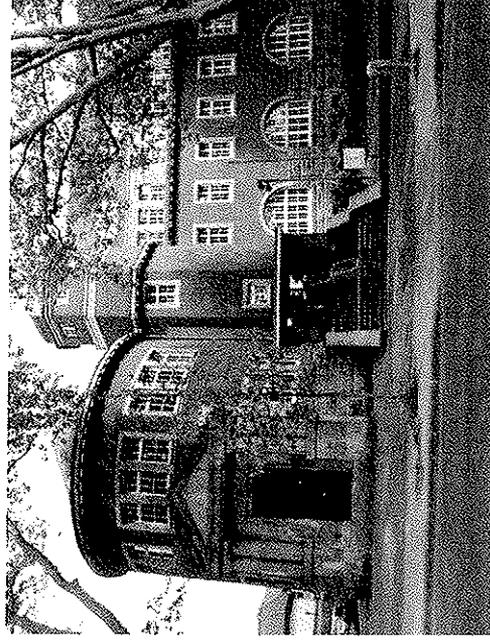


Stärken: Öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus)



Stärken: erhaltenswerter Baumbestand  
(z.B. an der Peter-Paul-Straße)

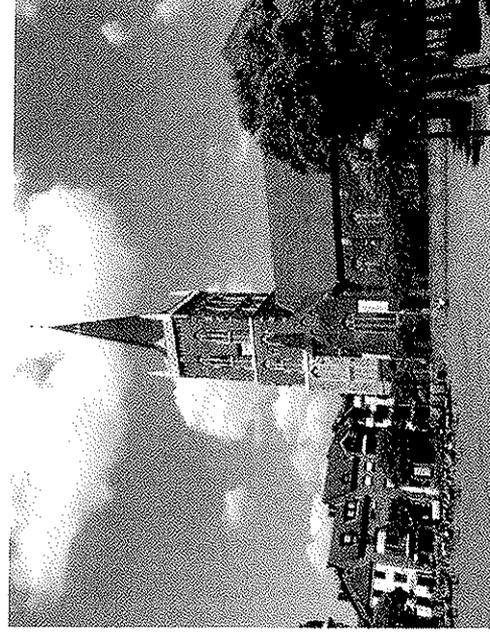
*Post • Weiters Architekten und Stadplaner GmbH  
brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung*



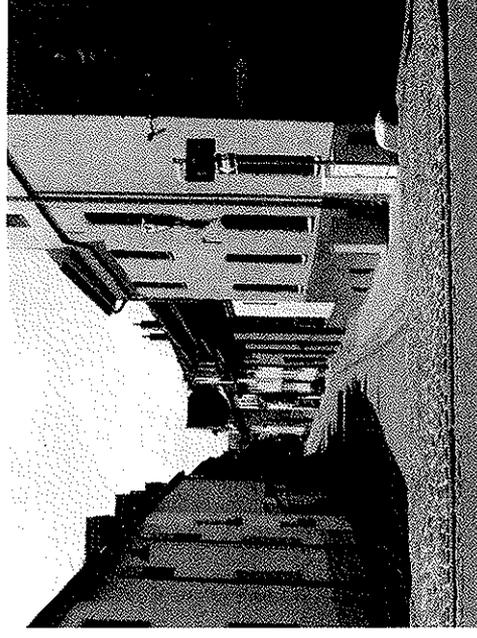
Stärken: Öffentliche Einrichtungen (z.B. Gymnasium)



Stärken: Attraktive Stadträume (Dürener Straße)

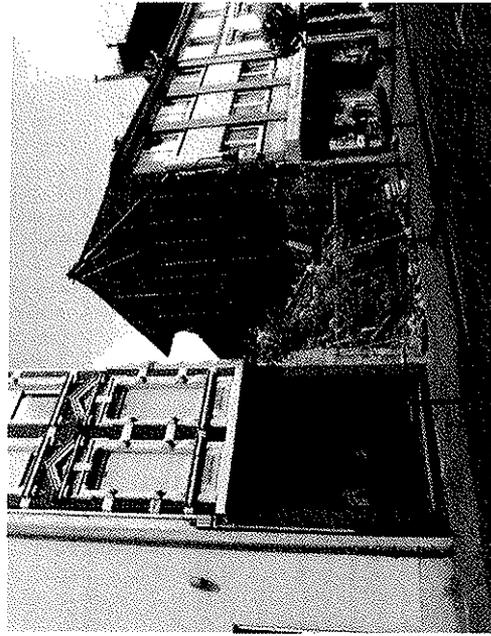


Stärken: Anziehungspunkte (z.B. Marktplatz)



Stärken: Attraktive Stadträume (Funkengasse)

## **Stärken, Schwächen und Potenziale des Plangebietes**



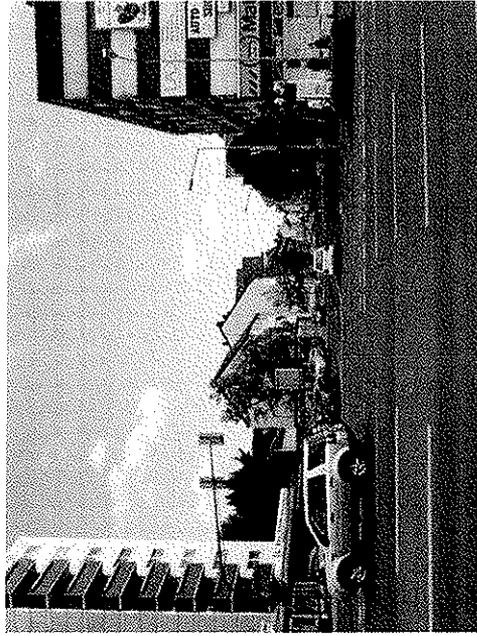
**Schwächen: Baulücken  
(z.B. Dürerer Straße)**



**Schwächen: fehlende Raumkanten  
(z.B. Wollenweberstraße)**



**Schwächen: Mindernutzungen  
(z.B. Kolpingstraße)**



**Schwächen: Eingangssituationen  
(z.B. Kochsgasse)**

*Post + Weiters Architekten und Stadtplaner GmbH  
brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung*



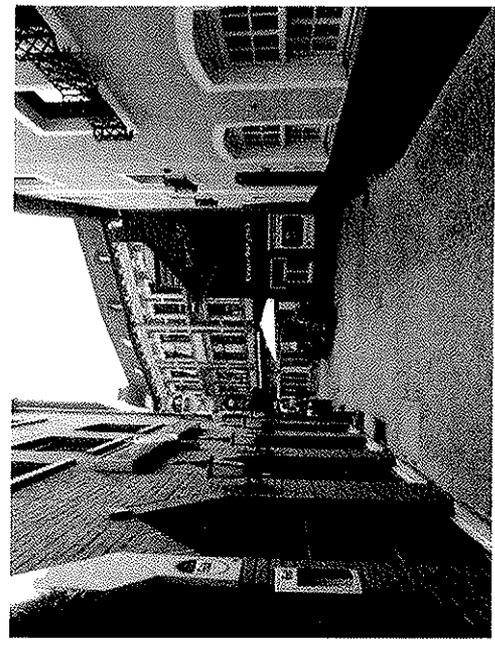
**Schwächen: Eingangssituationen  
(z.B. Peilsgasse)**

*Stand: 1. März 2012*

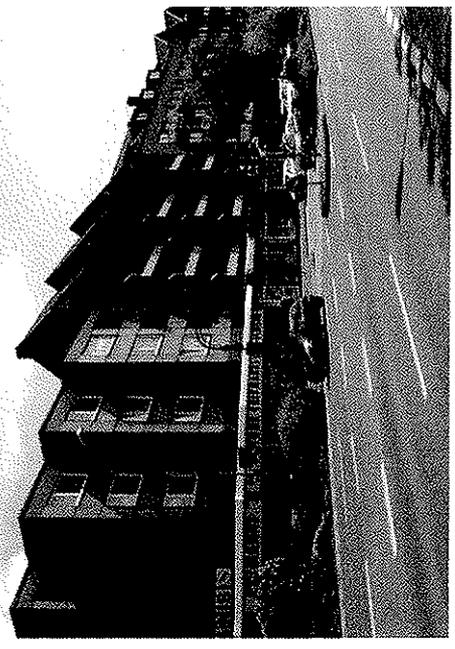


**Schwächen: Indestraße als Barriere**

## **Stärken, Schwächen und Potenziale des Plangebietes**

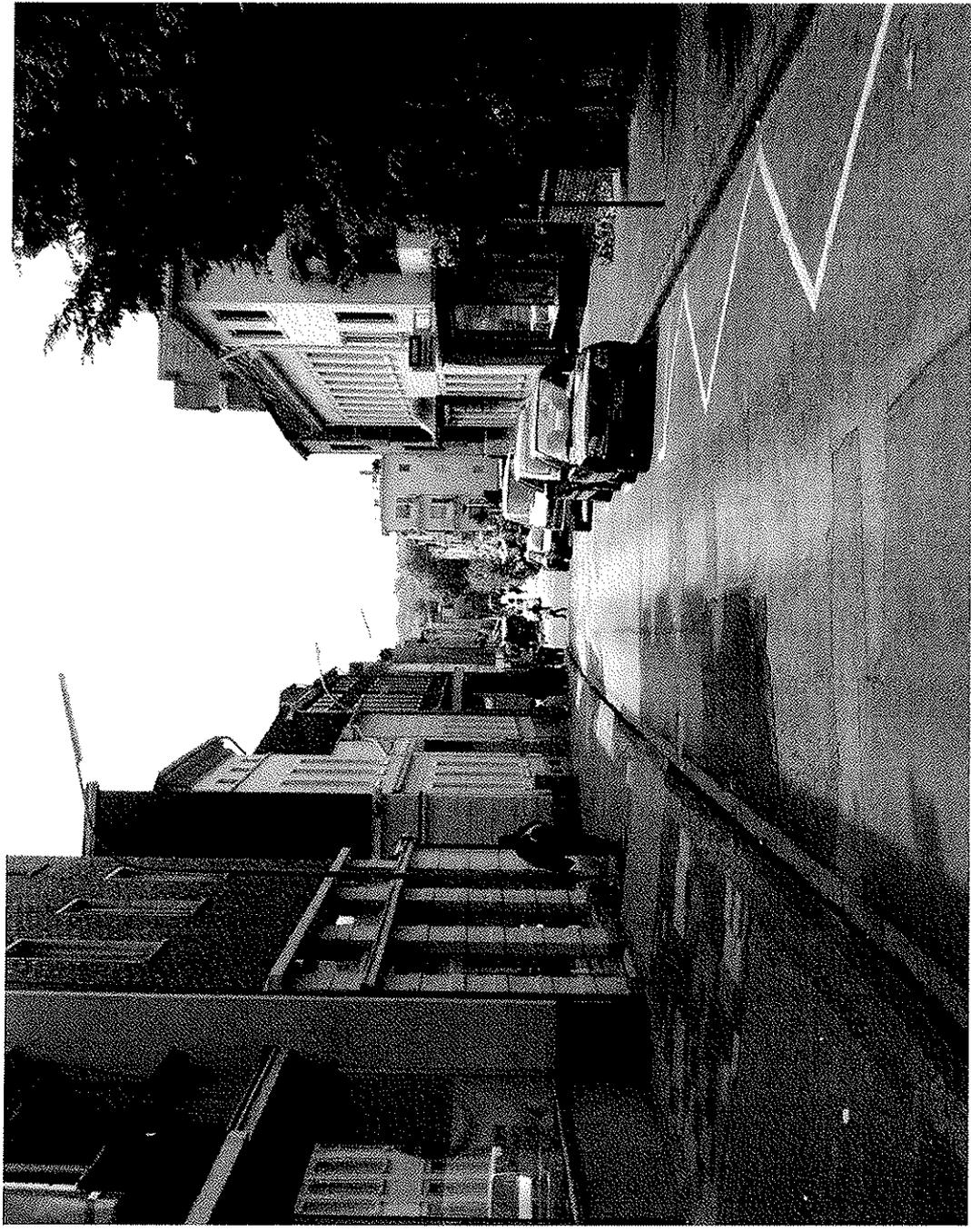


**Schwächen: Mindernutzungen  
(z.B. Schnellengasse)**



**Schwächen: Gebäudegestaltung  
( Fassaden/Werbeanlagen)**

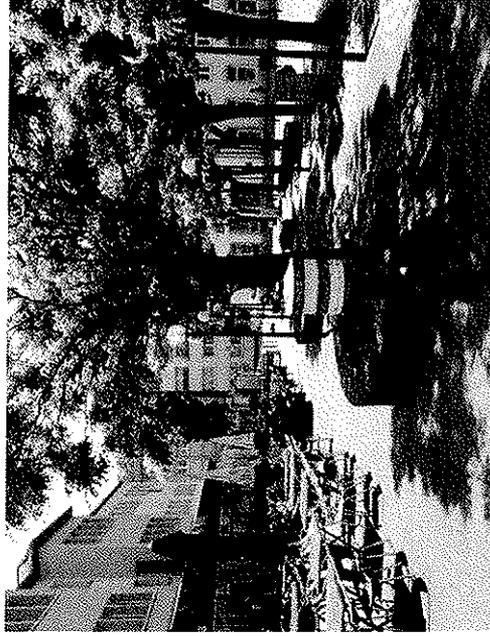
*Post + Weiters Architekten und Stadtplaner GmbH  
brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung*



**Schwächen: unattraktive Stadträume  
(z.B. Grabenstraße)**

*Stand: 1. März 2012*

## **Stärken, Schwächen und Potenziale des Plangebietes**



**Potenzial: Stadtraum mit Aufwertungspotenzial  
(z.B. Markt)**

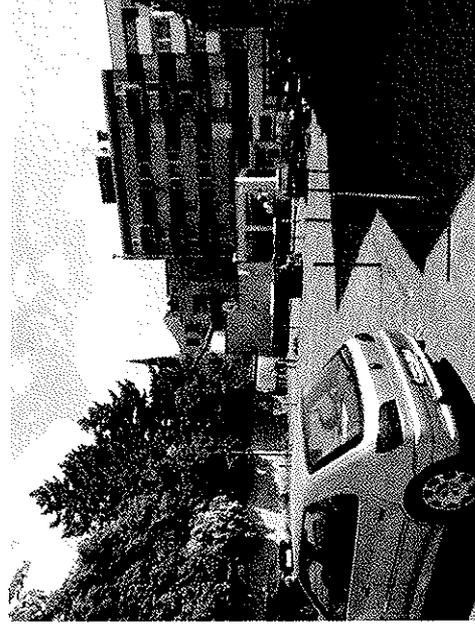


**Potenzial: Stadtraum mit Aufwertungspotenzial  
(z.B. Grünfläche an der Peter-Paul-Straße)**

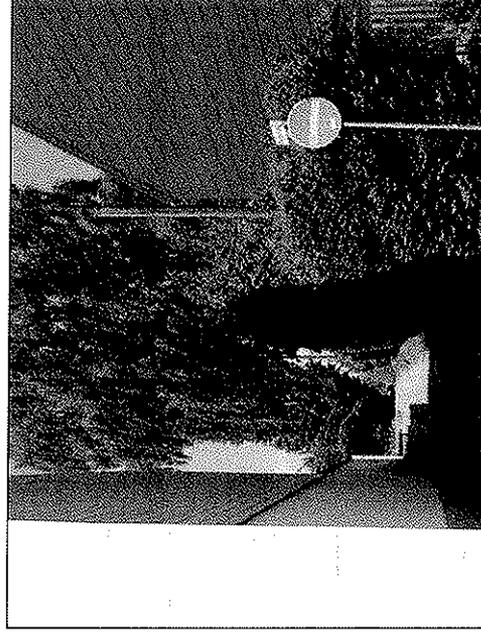
*Post + Wefters Architekten und Stadtplaner GmbH  
brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung*



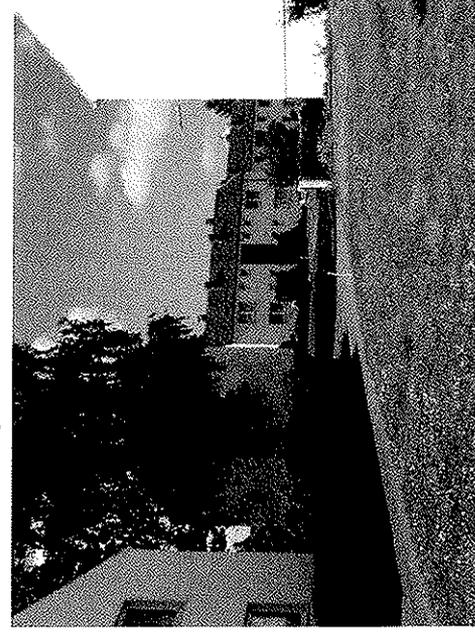
**Potenzial: Fluss in der Stadt**



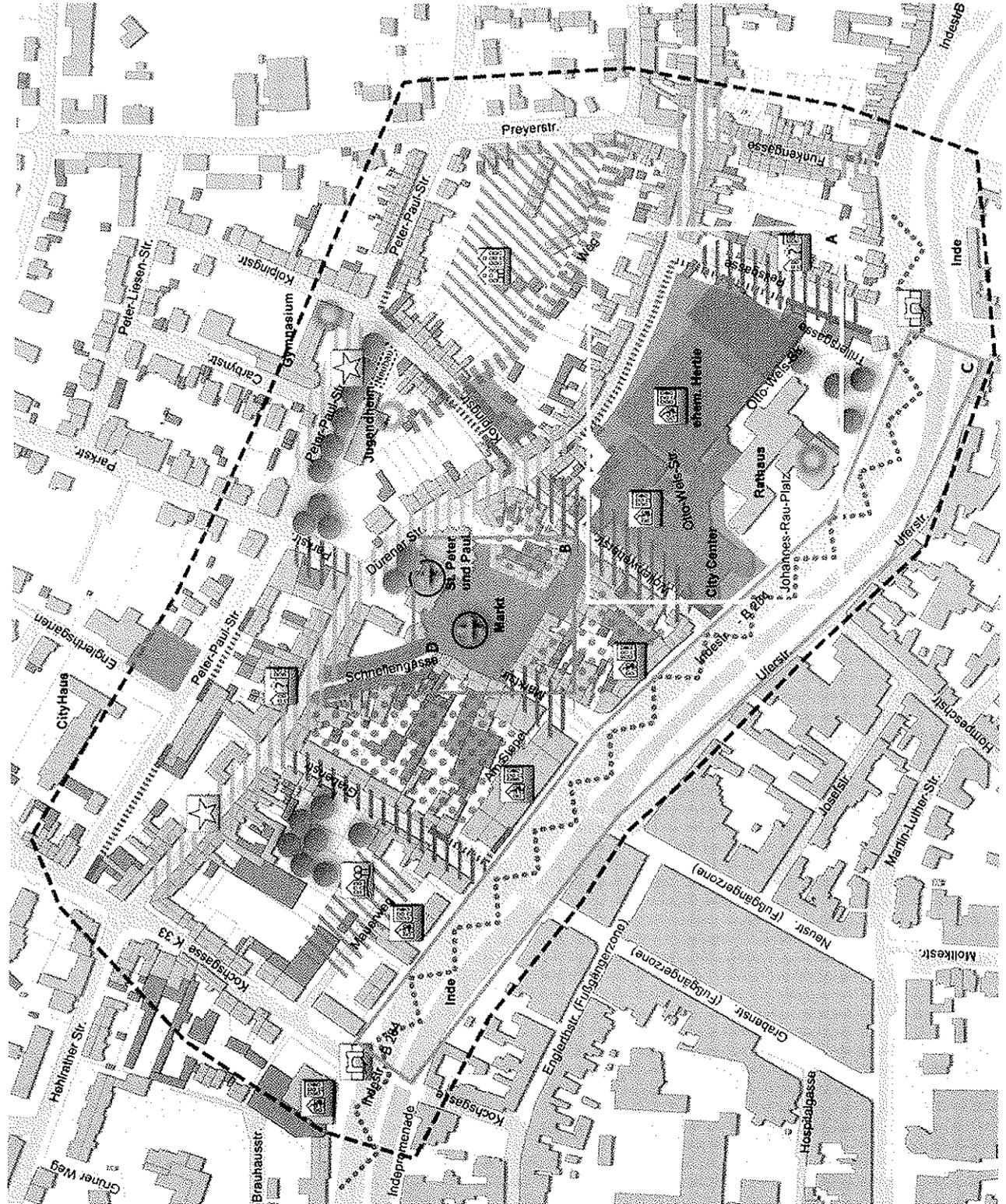
**Potenzial: Wohnumfeldgestaltung**



**Potenzial: Wegeverbindung  
mit Aufwertungspotenzial**



**Potenzial: Flächen für neues  
innerstädtisches Wohnen**



**Stärken-Schwächen-Potenziale**

**LEGENDE**

**STÄRKEN**

- Öffentliche Einrichtungen
- Anziehungspunkt/Zentraler Platz
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Attraktiver Stadtraum

**SCHWÄCHEN**

- Unattraktiver Stadtraum
- Unter-/Mindernutzung
- Barriere
- Unattraktive Gebäudegestaltung
- Unattraktive Eingangssituation
- Fehlende Raumkante
- Barriere
- Stark verbleteter BlockInnenbereich

**POTENZIALE**

- Stadtraum mit Aufwertungspotenzial
- Potenzialflächen für anmendbares Wohnen
- Potenzialflächen für Wohnumfeldaufwertung
- Wegeverbund mit Aufwertungspotenzial

**HANDLUNGSFELDER**

- Umstrukturierung
- Neugestaltung
- Neuprofilierung

Stand: 7. Mai 2011 Maßstab: 1:2.500



Norbert Post  
Harriet Weiters  
Architekten & Stadtplaner GmbH

## Leitbild und Leitlinien

### Leitbild

(Neu)belebung der nördlichen Innenstadt als historisches Herz von Eschweiler mit den Schwerpunkten innerstädtisches Wohnen, Gastronomie und Büro-/Dienstleistungen

### Leitlinien

#### Handlungsfeld: Wohnen

- Wohnungsbestand an zeitgemäße Anforderungen anpassen (Energie, Zuschnitt, Gestaltung etc.)
- Verbesserung der Angebote für behindertengerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen
- Verbesserung der Wohnumfeld- und der Aufenthaltsqualität
- Flächen für neue Wohnprojekte aktivieren (Mindernutzungen, Block-innenbereiche, Rückbau von nicht nachfragegerechter Bebauung)

#### Handlungsfeld: Handel und Gastronomie

- Markt und Schnellengasse als gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Gastronomie bzw. Quartier mit qualitativvoller Gastronomie entwickeln
- Ansiedlung von hochwertigem Einzelhandel fördern

#### Handlungsfeld: Büro- und Dienstleistung

- Entwicklungsansätze für die weitere Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort nutzen (z.B. Rathaus und CityHaus)

#### Handlungsfeld: Flächennutzung/-entwicklung

- Mindernutzungen und Baulücken gezielt neu beleben

#### Handlungsfeld: Stadtgestaltung

- Eingangssituationen (insbesondere von Süden aus) aufwerten
- Aufwertung privater Fassaden
- Straßenraumgestaltung

#### Handlungsfeld: Freiraum und Umwelt

- Potenziale der Inde nutzen
- Freiflächen qualifizieren (z.B. Fläche an der Peter-Paul-Straße und östlich des Rathauses)
- Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum

#### Handlungsfeld: Verkehr

- Rückbaumöglichkeiten der Indestraße prüfen
- Optimierung der Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger/Radfahrer

Schlüsselprojekte, welche die weitere Entwicklung maßgeblich beeinflussen werden, sind

1. Markt einschließlich Schnellengasse
2. City-Center- und Hertie-Komplex
3. Indestraße

#### Szenario 1: Erhalt des status-quo

Sofern der heutige Zustand beibehalten wird, wird sich der bereits jetzt erkennbare Trading-down-Prozess fortsetzen. Insbesondere private Eigentümer werden in Bezug auf Investitionen weiterhin zurückhaltend agieren. Ein weiterer Rückzug des Einzelhandels aus dem Plangebiet heraus ist wahrscheinlich. Zudem werden Impulse für die wichtige Wohnfunktion im Plangebiet ausbleiben.

#### Szenario 2: Gezielte Entwicklung der Schlüsselprojekte

Die nördliche Innenstadt im Jahr 2020: um den Bereich des neu gestalteten Marktes hat sich ein qualitativvolles Gastronomiequartier entwickelt. Um das Rathaus ist ein neues Quartier gewachsen, das Büros, Dienstleistungsbetriebe aber auch Wohnungen beinhaltet. Die neue Flaniermeile an der Inde bietet neue Freiraumqualitäten für die nördliche Innenstadt, stellt aber auch ein grünes Bindeglied zur südlichen Innenstadt dar. Die Realisierung dieser Trittsteine hat auch bei den privaten Eigentümern Investitionen ausgelöst. Zahlreiche neue Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen konnten in den letzten Jahren auf mindergenutzten Flächen oder durch den Abriss von nicht zeitgemäßer Bausubstanz entwickelt werden. Zudem wurde auch massiv in die Aufwertung des Gebäudebestandes investiert.

## **Handlungsschwerpunkt Markt**



Lage im Raum

Analyse

Vorentwurf Variante 1

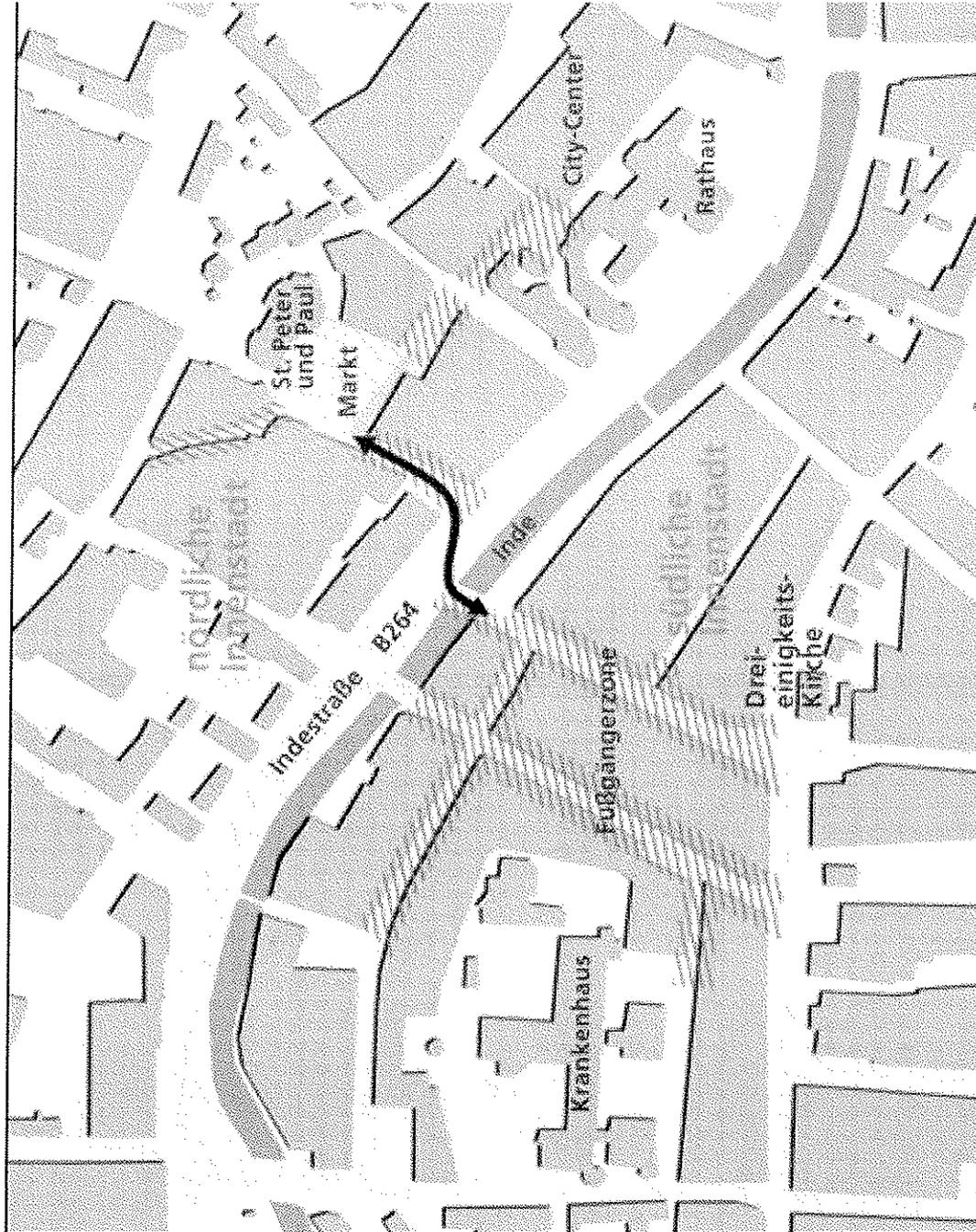
Vorentwurf Variante 2

Außengastronomie Variante 1

Außengastronomie Variante 2

Außengastronomie Variante 3

## Handlungsschwerpunkt Markt - Lage im Raum

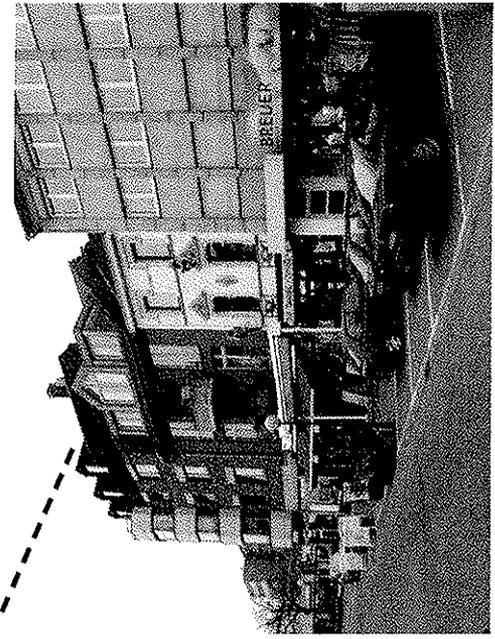
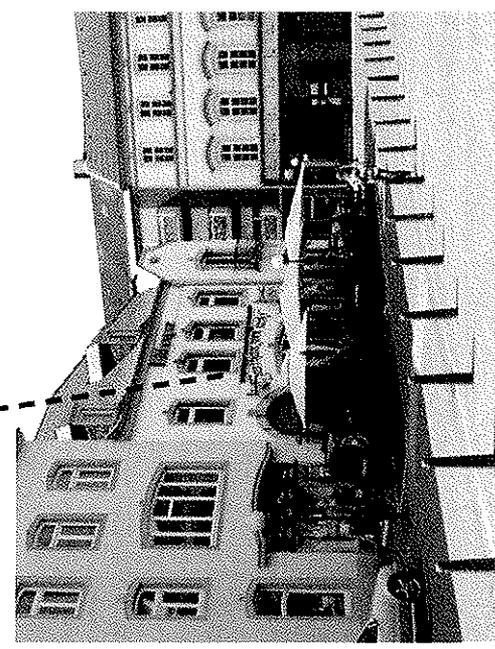
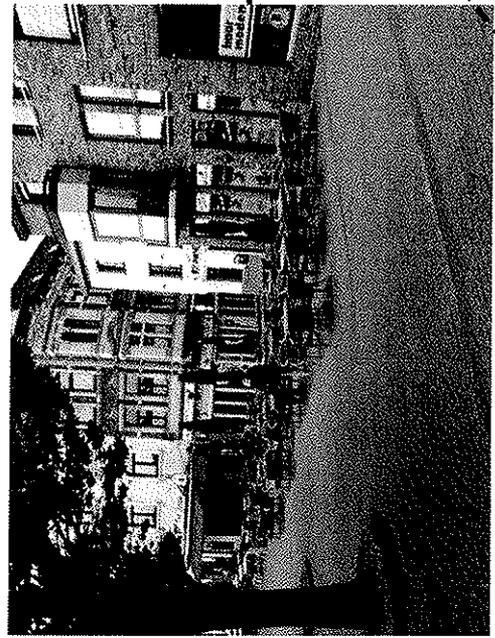


Die durch Eschweiler fließende Inde sowie die dazu parallel verlaufende Bundesstraße 264 (Indestraße) teilen die Innenstadt in einen nördlichen und südlichen Bereich.

Der Planungsraum Marktplatz liegt in der nördlichen Innenstadt.

Der gesamte Raum wird von vier Gebäudedekanten gefasst wird, wobei die Kirche St. Peter und Paul auf der nördlichen Seite den Raum besonders prägt.

# Handlungsschwerpunkt Markt - Ist-Situation



## Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse



Bestandsplan - Gebäudenutzung

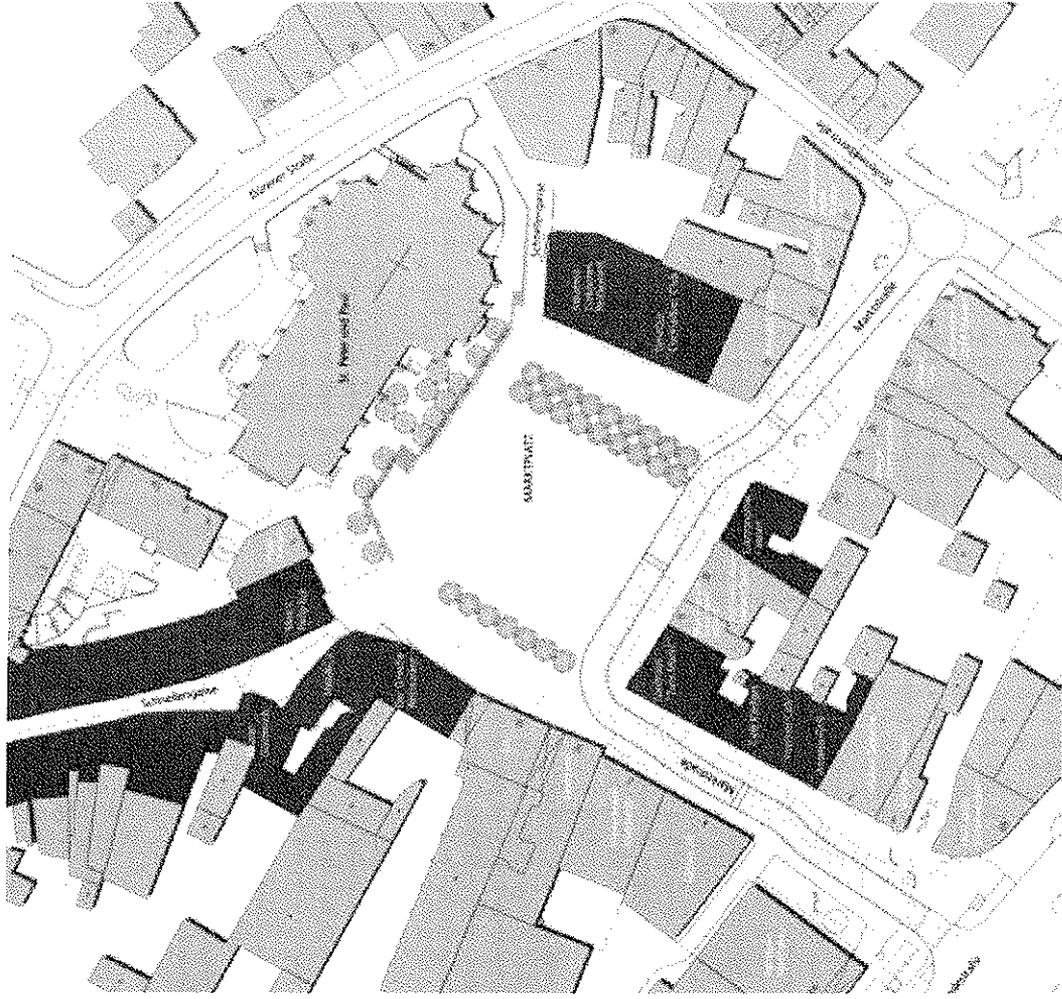
Der oberhalb der Inde gelegene Marktplatz wird derzeit durch eine markante Natursteinmauer von der nördlich gelegenen, größten Kirche Eschweilers „St. Peter und Paul“ räumlich getrennt. Es besteht eine Zäsur zwischen dem oberen Kirchengumfeld und dem unterhalb gelegenen Marktplatz innerhalb der Altstadt, die sowohl funktionale wie gestalterische Mängel mit sich bringt. Darüber hinaus bestehen Defizite bei den Belagsflächen des Platzes, bei den Ausstattungs- und Beleuchtungselementen aber auch im Vegetationsbestand an den Platzrändern.



Der Marktplatz wird insgesamt seiner Rolle als öffentliches Zentrum der Stadt, als Treffpunkt innerhalb der Altstadt mit Wochen- und Weihnachtsmarkt und zahlreichen kulturellen und kirchlichen Veranstaltungen nicht gerecht. Ziel muss es sein, durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums die an den Platzrändern sich abzeichnenden Verbesserungen zum Beispiel im Angebot der Aussen- gastronomie zu stärken und weiter zu entwickeln. Die städtebaulichen Voraussetzungen mit St. Peter und Paul und den drei geschlossenen Platzwänden sind auf jeden Fall gut.

Die folgenden Piktogramme zeigen Ergebnisse der Analyse des Marktplatzes und des unmittelbaren Umfelds.

## Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse - Nutzungen

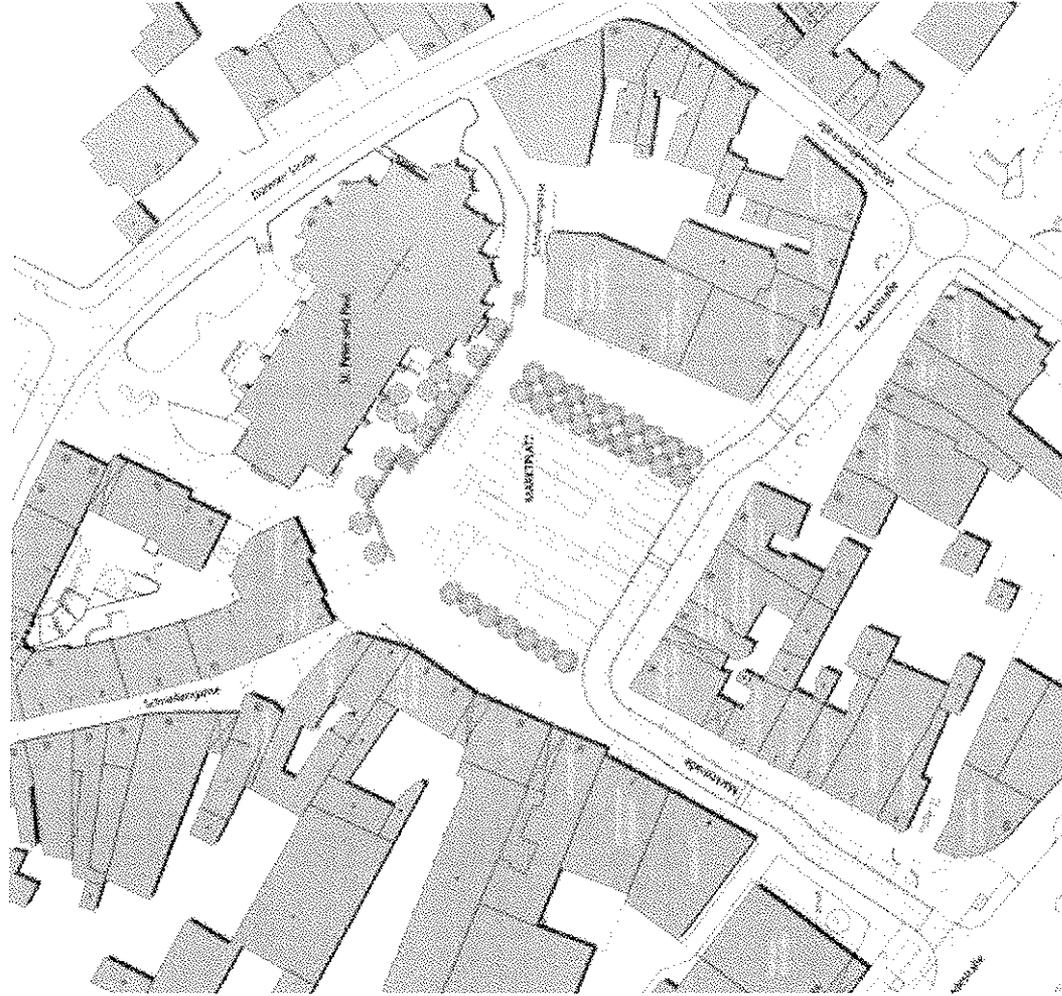


Gastronomie im unmittelbaren Marktplatzumfeld



Gastronomie mit Außenbereichen am Marktplatz

## Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse - Nutzungen

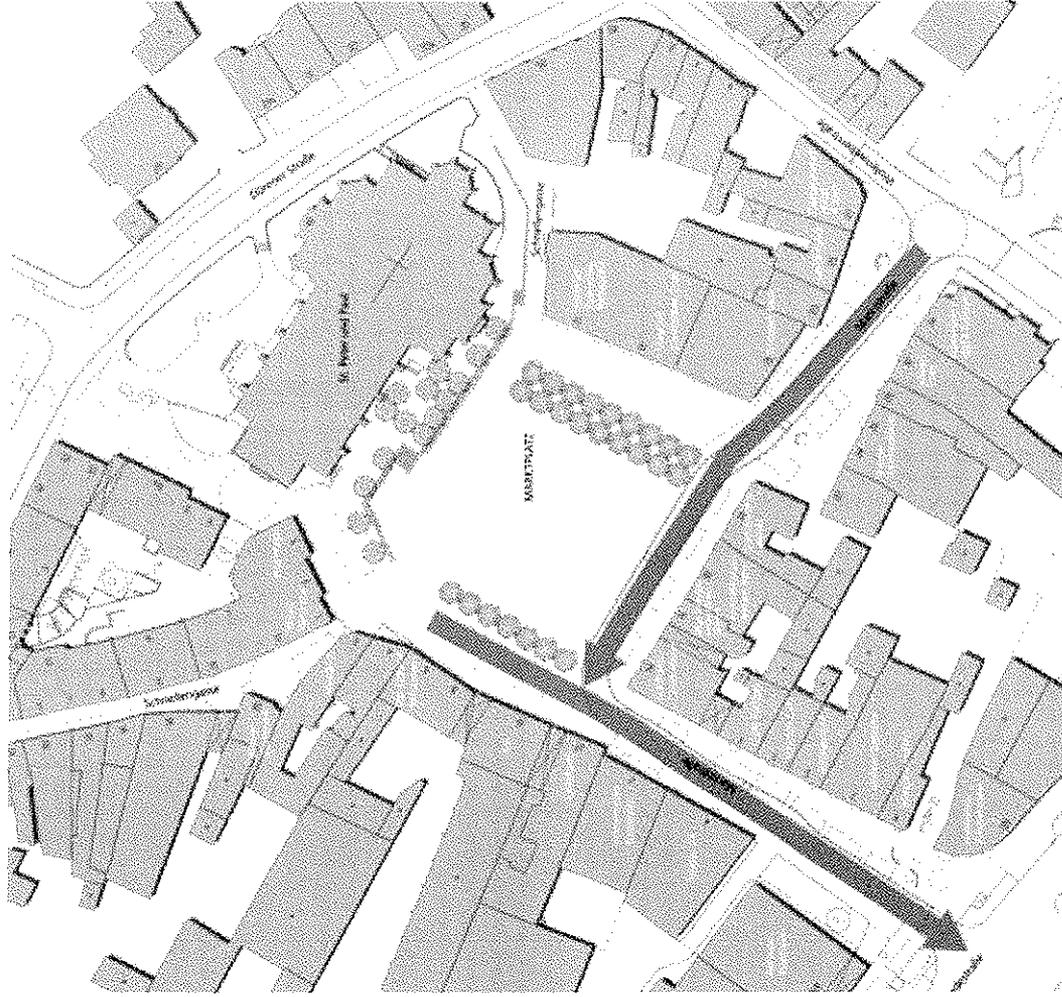


**Wochenmarkt-Raum**

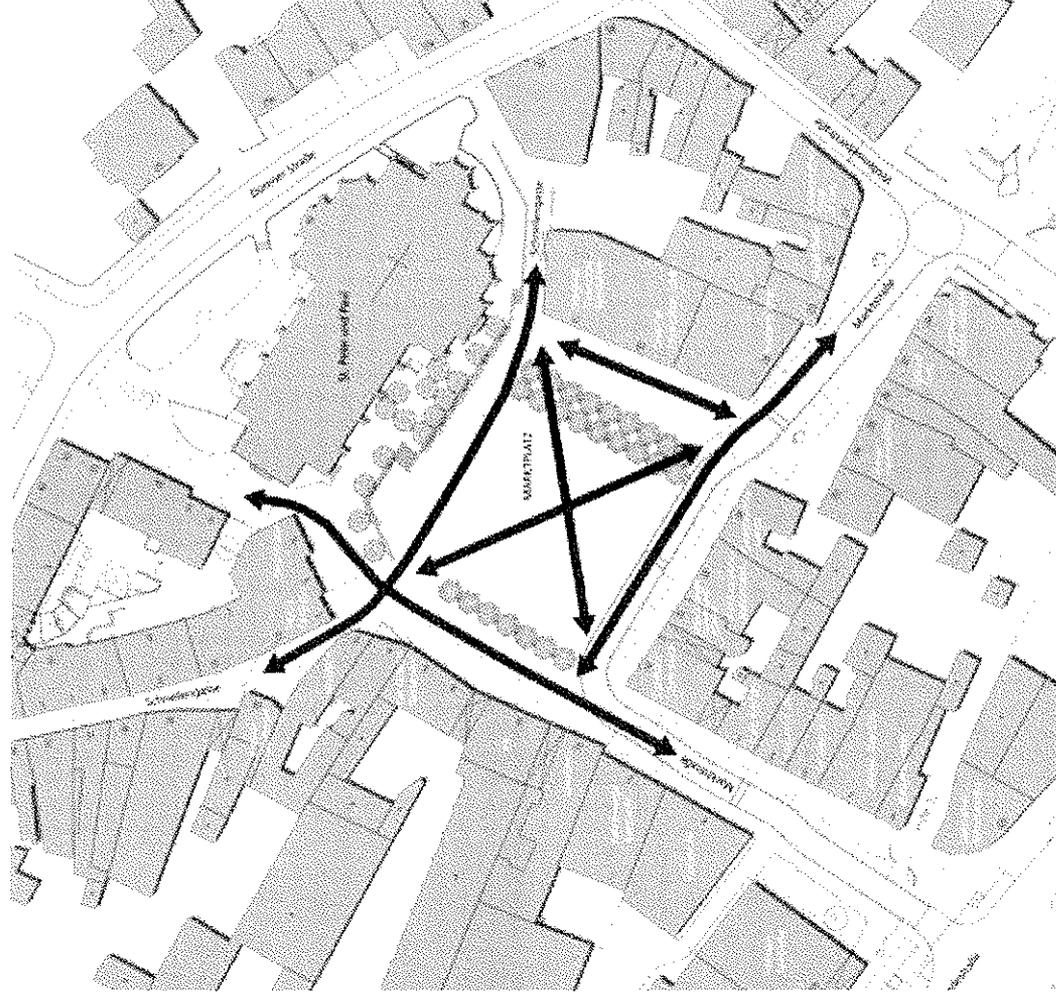


**Veranstaltungsraum (Festzelt)**

## Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse - Erschließung

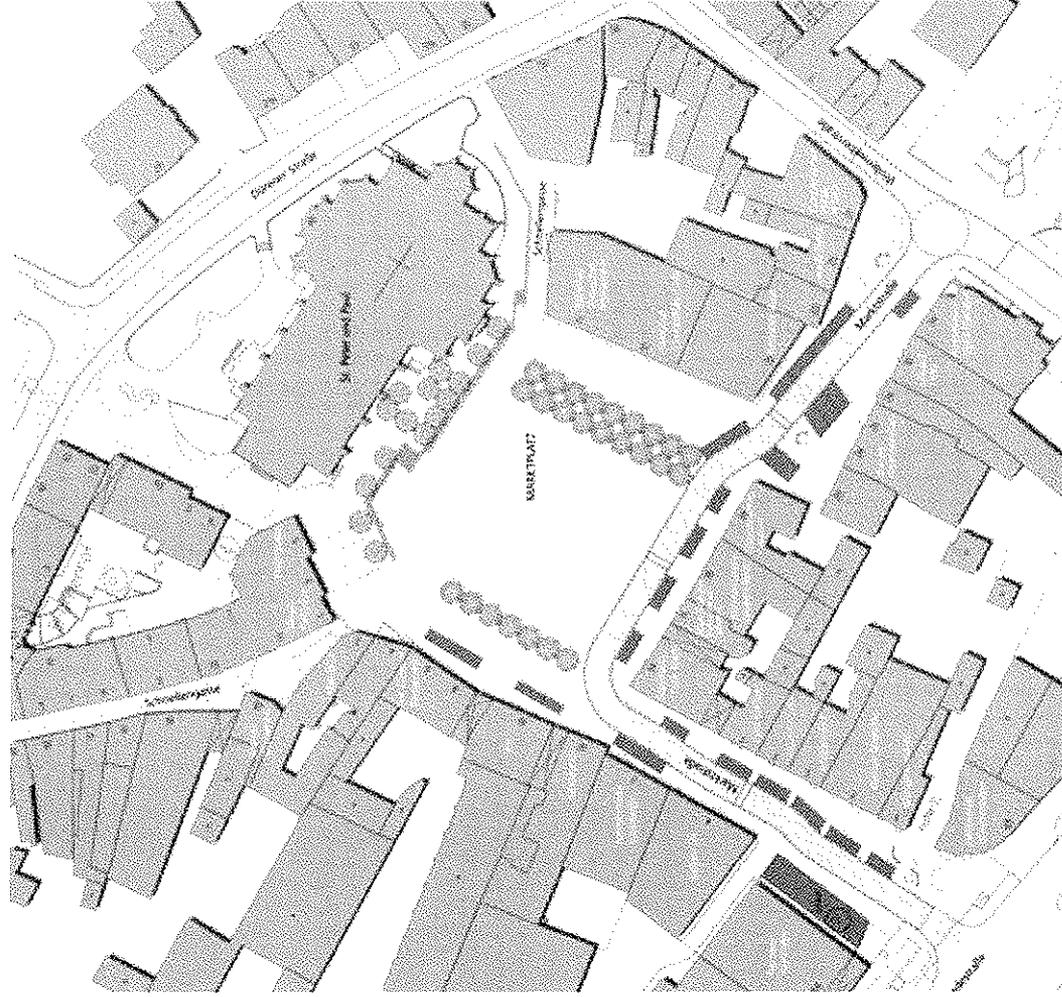


verkehrliche Erschließung

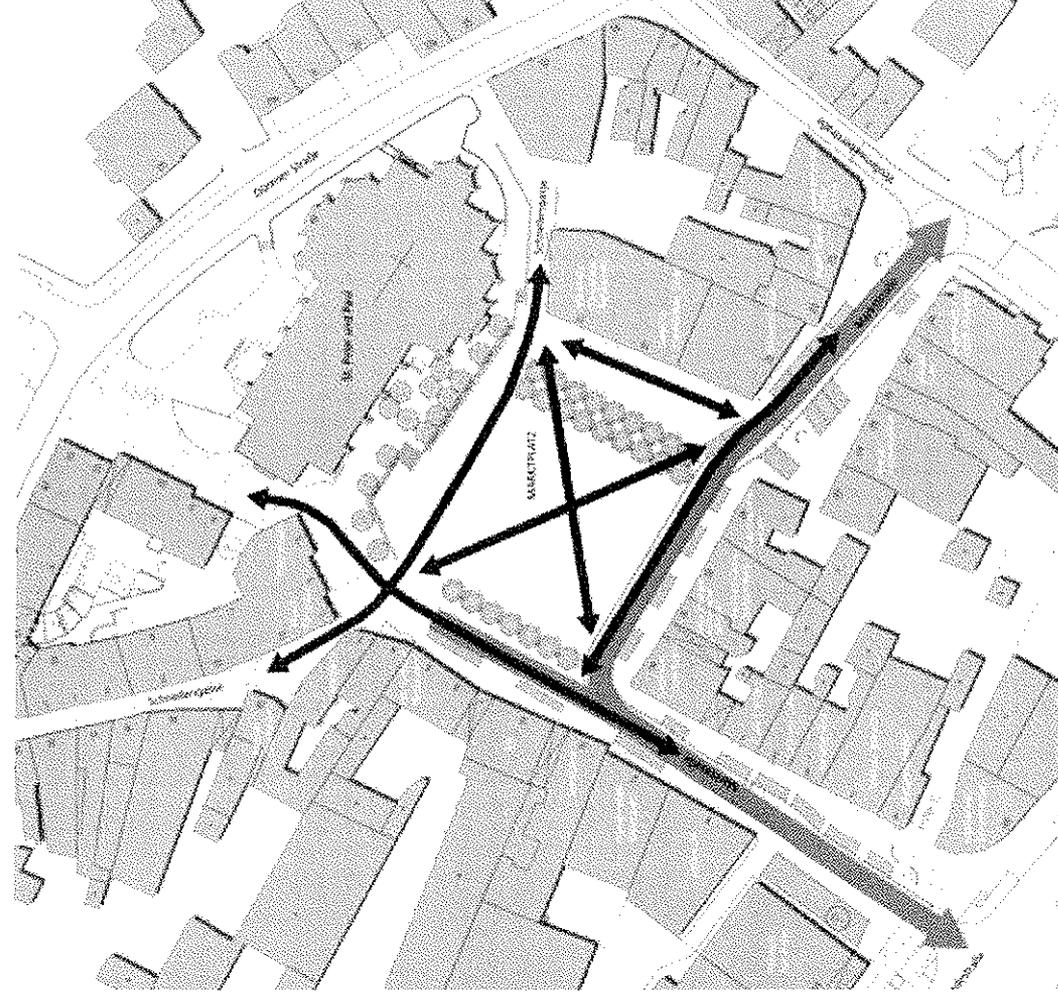


Fußwegeverbindungen

## Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse - Erschließung

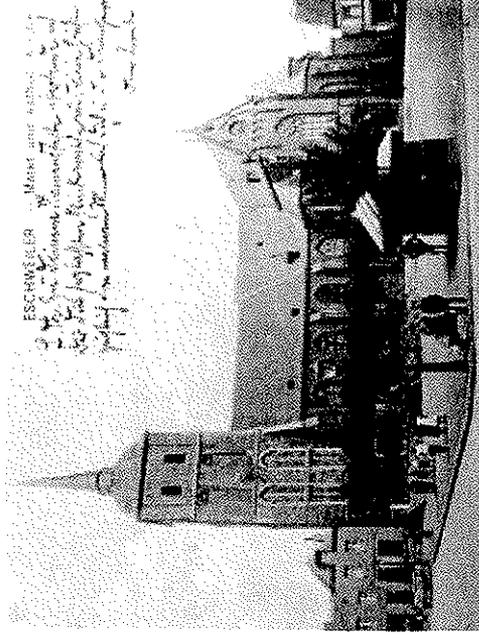


ruhender Verkehr

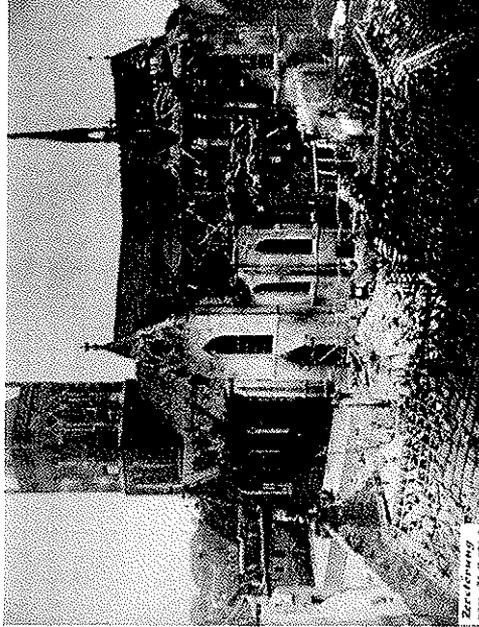


verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr und Wegeverbindungen

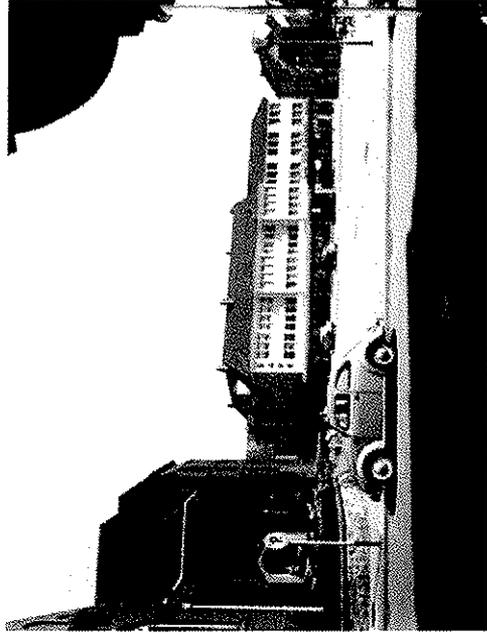
# Handlungsschwerpunkt Markt - Analyse - Historie



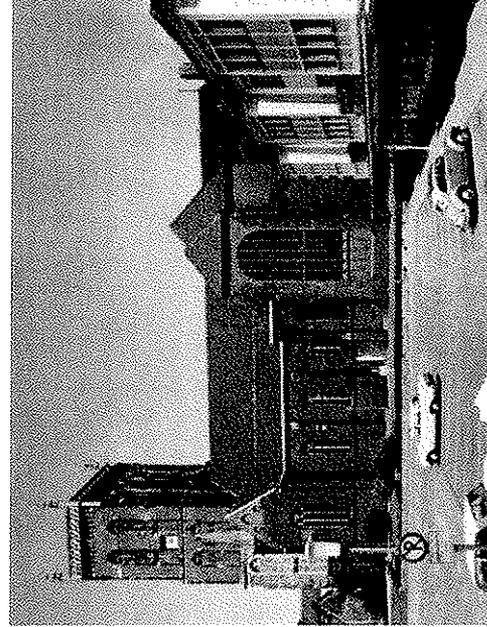
1880



1943



1962

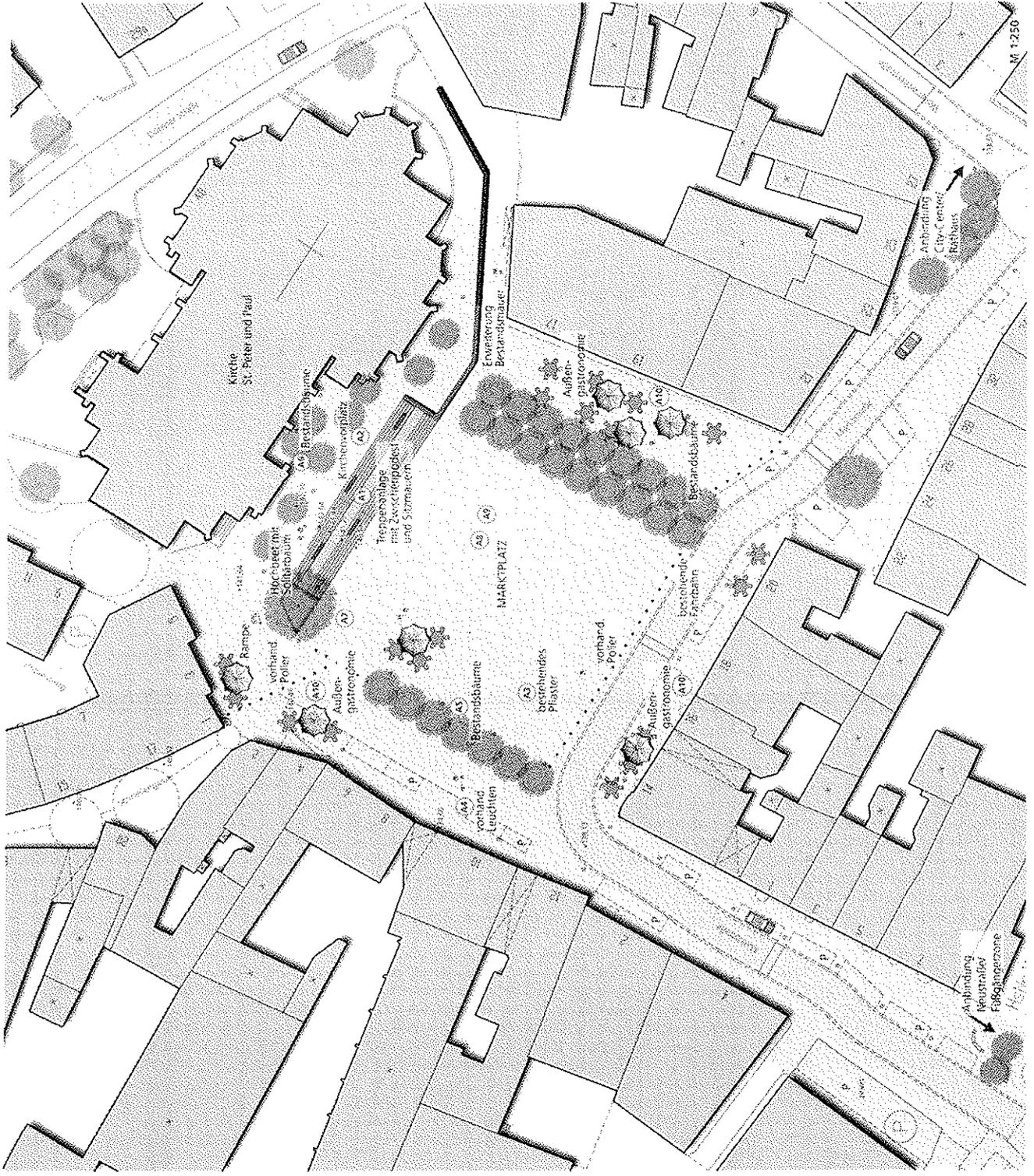


1968

Historische Aufnahmen zeigen die unterschiedlichen Nutzungen und Gestaltungen von Kirchenvorplatz und Marktplatz.

## **Handlungsschwerpunkt Markt**

### **Vorentwürfe**



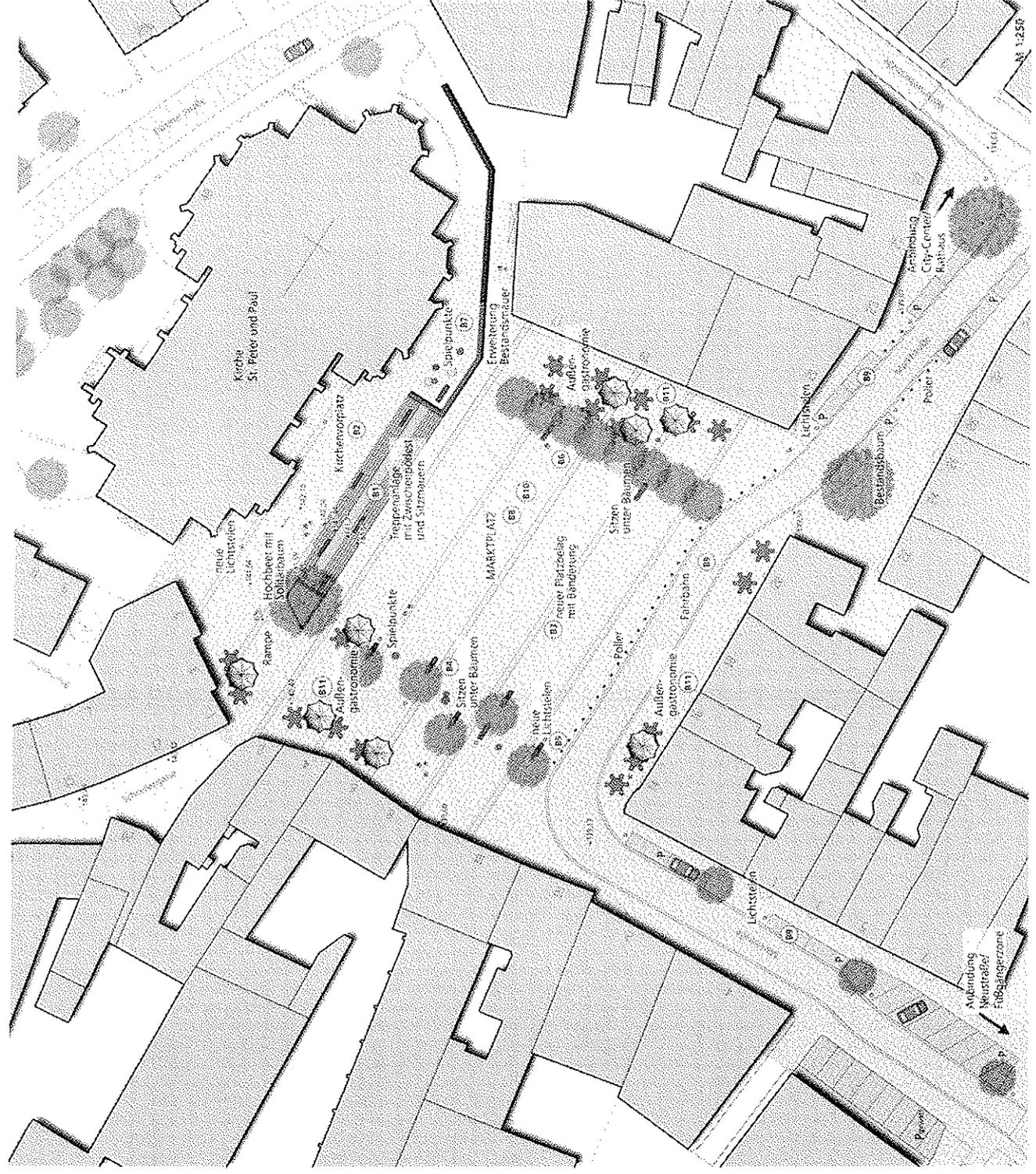
**Möglichkeiten**

- A 1 - Schaffung einer neuen, großzügigen Treppenanlage zwischen Kirchenvorplatz und Marktplatz
- A 2 - Planung eines Grünstreifens für Veranstaltungen auf dem Kirchenvorplatz
- A 3 - Erhalt des Bestandsplatzes auf der Marktfluchtlinie, Aufwertung durch neue Pflanzensetzungen, evtl. neue Bepflanzungselemente
- A 4 - Erhalt der vorhandenen Bestandsmauern auf dem Marktplatz
- A 5 - Erhalt der Bestandsmauern an der Kirche, soweit sie einer Nutzung des Kirchenvorplatzes nicht entgegen stehen
- A 7 - Erhalt des Spaltenmauers, "Schnurweges", Verkopplung an neuen Stunden im Innenstadtkern
- A 8 - Bepflanzung der großzügigen Fußfläche für Veranstaltungen, Bepflanzung und Hochseilbahnstraße
- A 9 - Bepflanzung des Marktplatz durch Integration der Kulturläden, Kneipen und gastronomischen Vorzeigefürten und Aktivitäten auf der Marktfluchtlinie
- A 10 - Gestaltungskonzept für die Außen-gastronomie

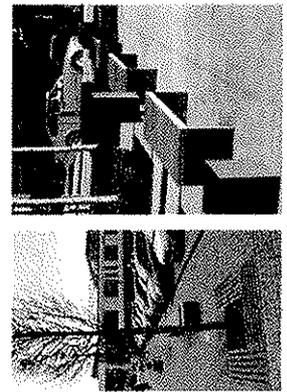


Vorentwurf 1. März 2012

**Integriertes Entwicklungskonzept  
Innenstadt-Nord**

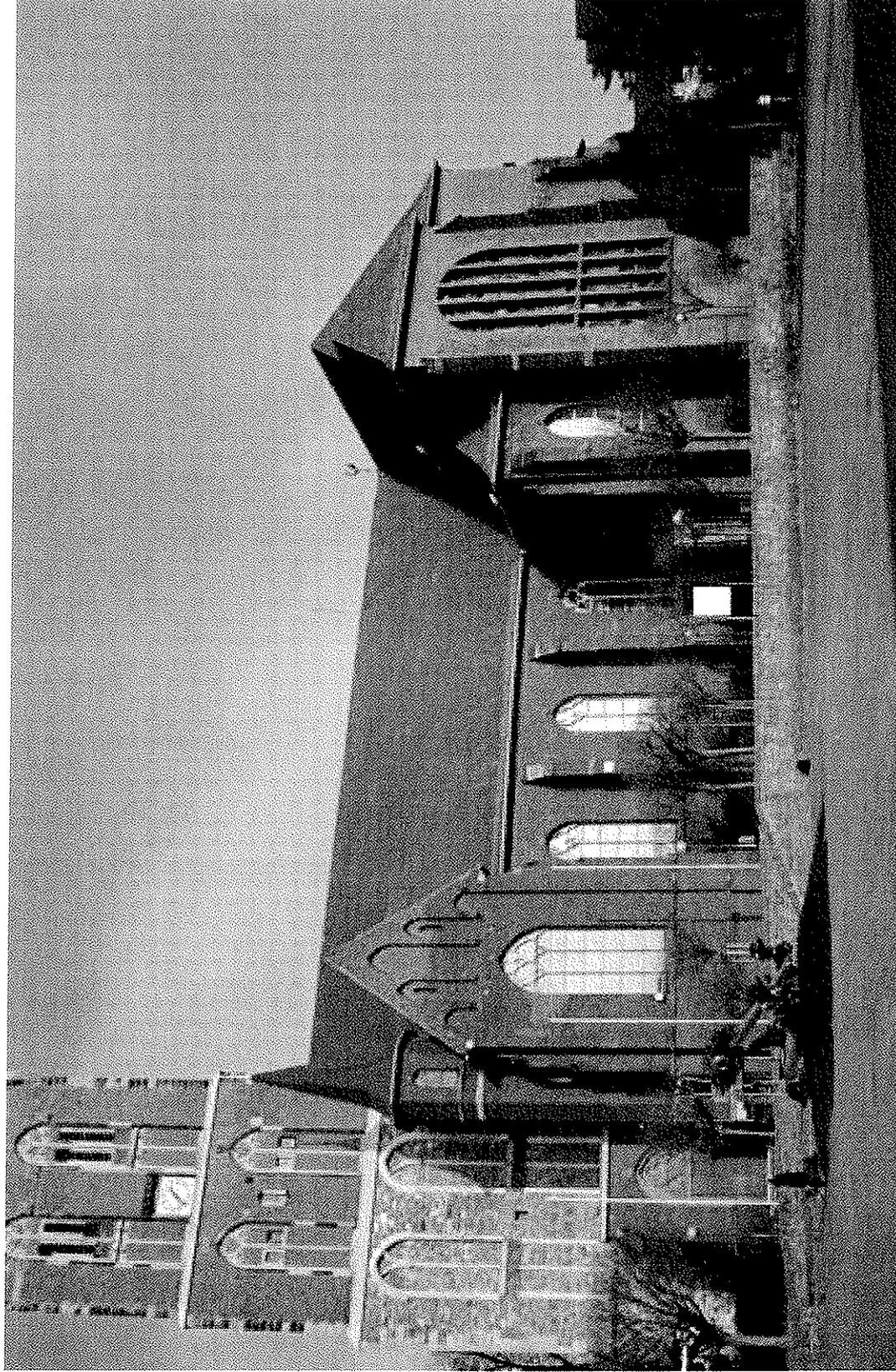


- Mäßnahmen**
- 1 - Schaffung einer neuen, großzügigen Innenplatzanlage zwischen Kirchenplatz und Marktplatz
  - 2 - Planung einer Barrierefreie für Veranstaltungen auf dem Kirchenplatz
  - 3 - Ausbau des Platzes auf den Marktplatzbereich, Strukturierung durch neue Platzanordnung
  - 4 - Schaffung von Sitz- und Spielplätzen an den neuen Plätzen
  - 5 - Bepflanzung eines Bestandsbaumbereichs, sowie des Marktplatzes und der umliegenden Flächen mit Sitzbenutzung
  - 6 - Anbau der Bestandsbauwerke auf dem Marktplatz, Bepflanzung des Bestandsbaubereichs unter den Bäumen durch neue Spielplätze
  - 7 - Verengung des Bestandsbaubereichs "Sitzbenutzung" an einen anderen Standort im Bestandsbaubereich, Schaffung neuer Spielplätze auf Marktplatzfläche und Kirchenplatz
  - 8 - Freisetzen der großzügigen Platzfläche für Veranstaltungen, Festivals und Wanderveranstaltungen
  - 9 - Neugestaltung der Platzanordnung an der gegenüberliegenden Marktplatzseite, sowie Verengung des Fußgängerbereichs auf der gegenüberliegenden Seite
  - 10 - Bepflanzung des Marktplatzes durch Bepflanzung der Bestandsbauwerke, kreieren und gestaltungsorientierten Außenbereiche und Anbau von Bestandsbauwerken für die Außenbereiche
  - 11 - Erweiterung des Platzes für die Außenbereiche



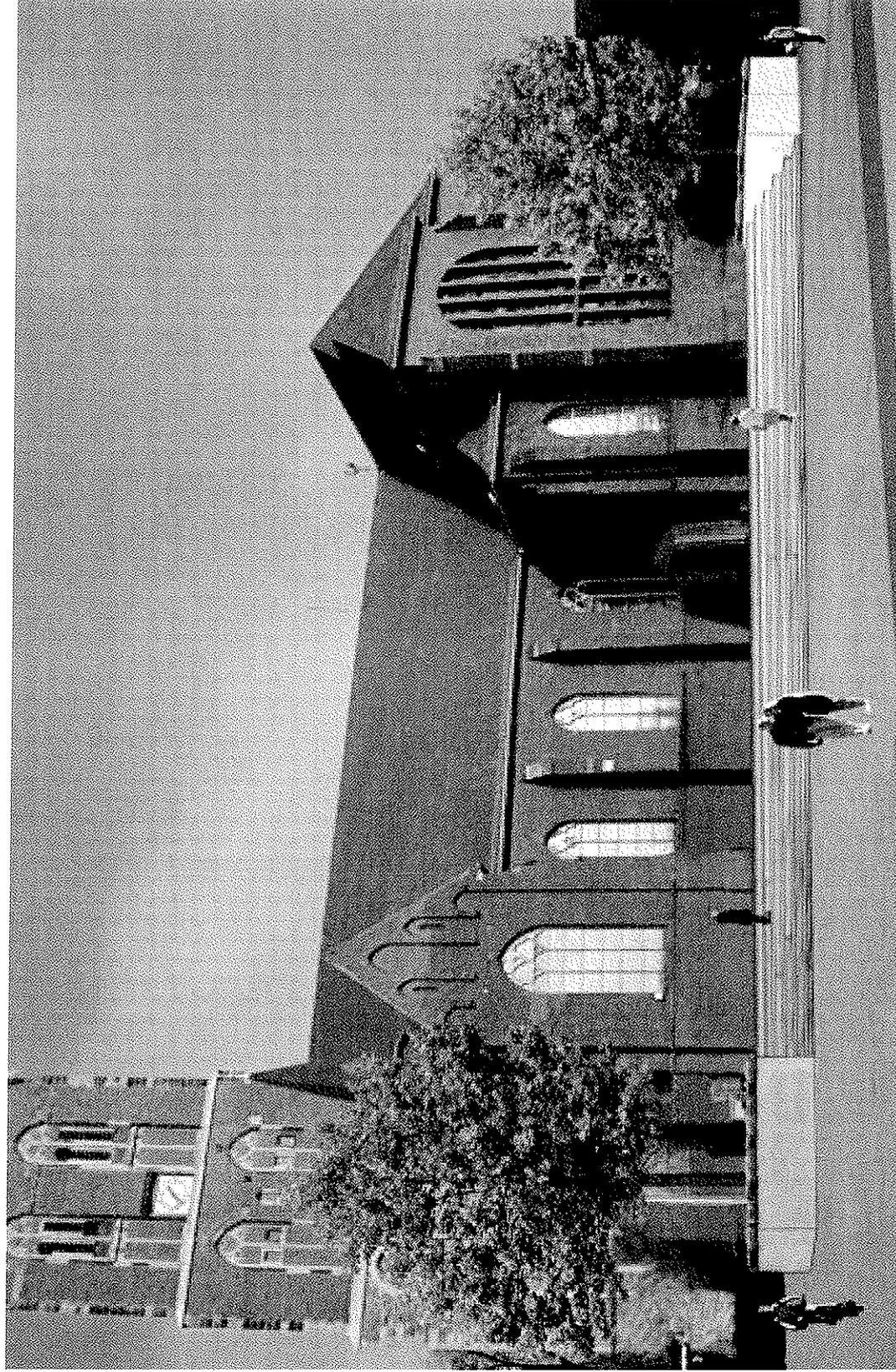
Vorentwurf 1. März 2012  
 Neben Post  
 Hermann Weiler  
 brock  
 mit Energie in die Zukunft

## Handlungsschwerpunkt Markt - Ansichten St. Peter und Paul



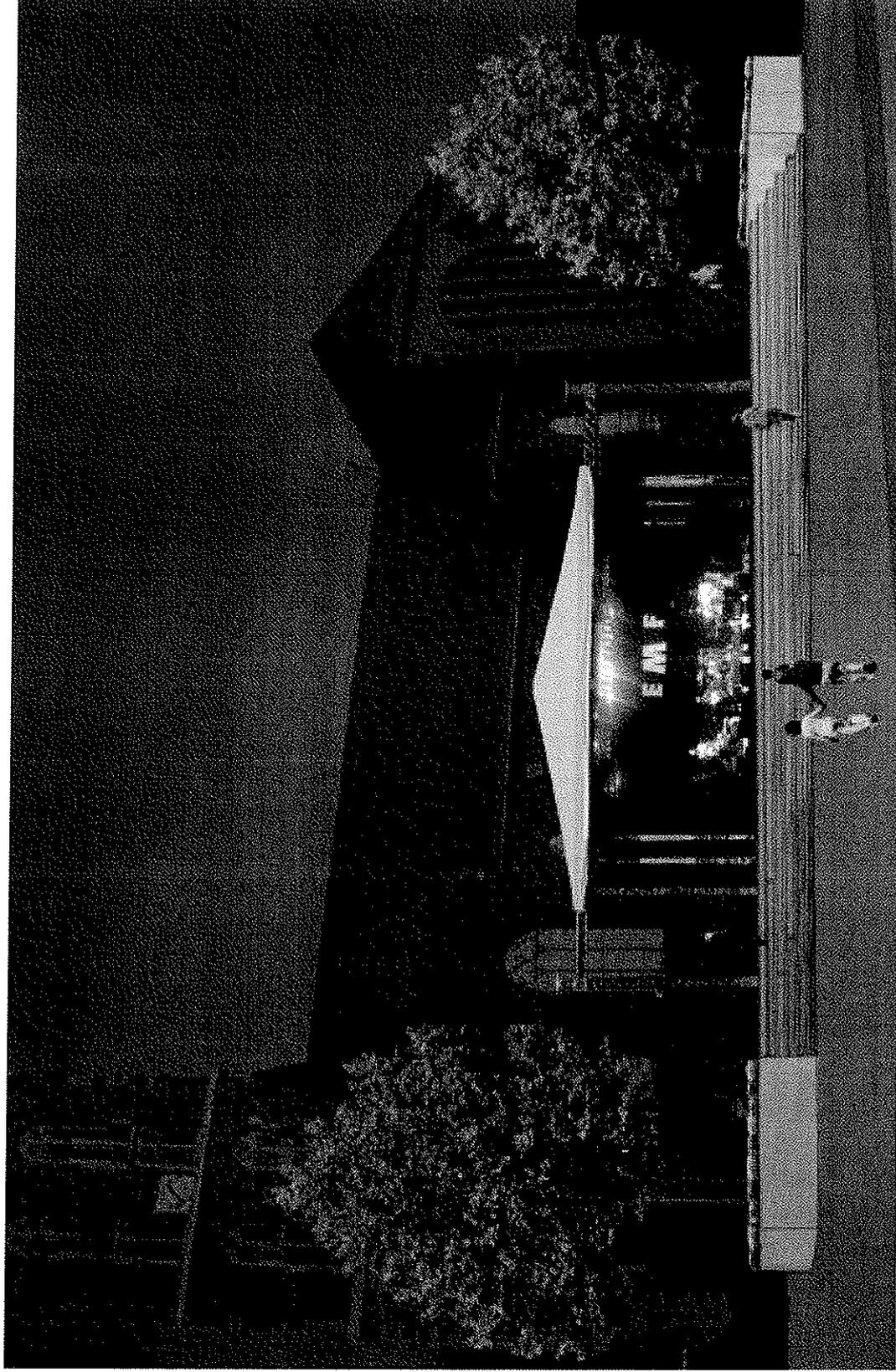
Bestandssituation - Marktplatz vor St. Peter und Paul

## Handlungsschwerpunkt Markt - Ansichten St. Peter und Paul



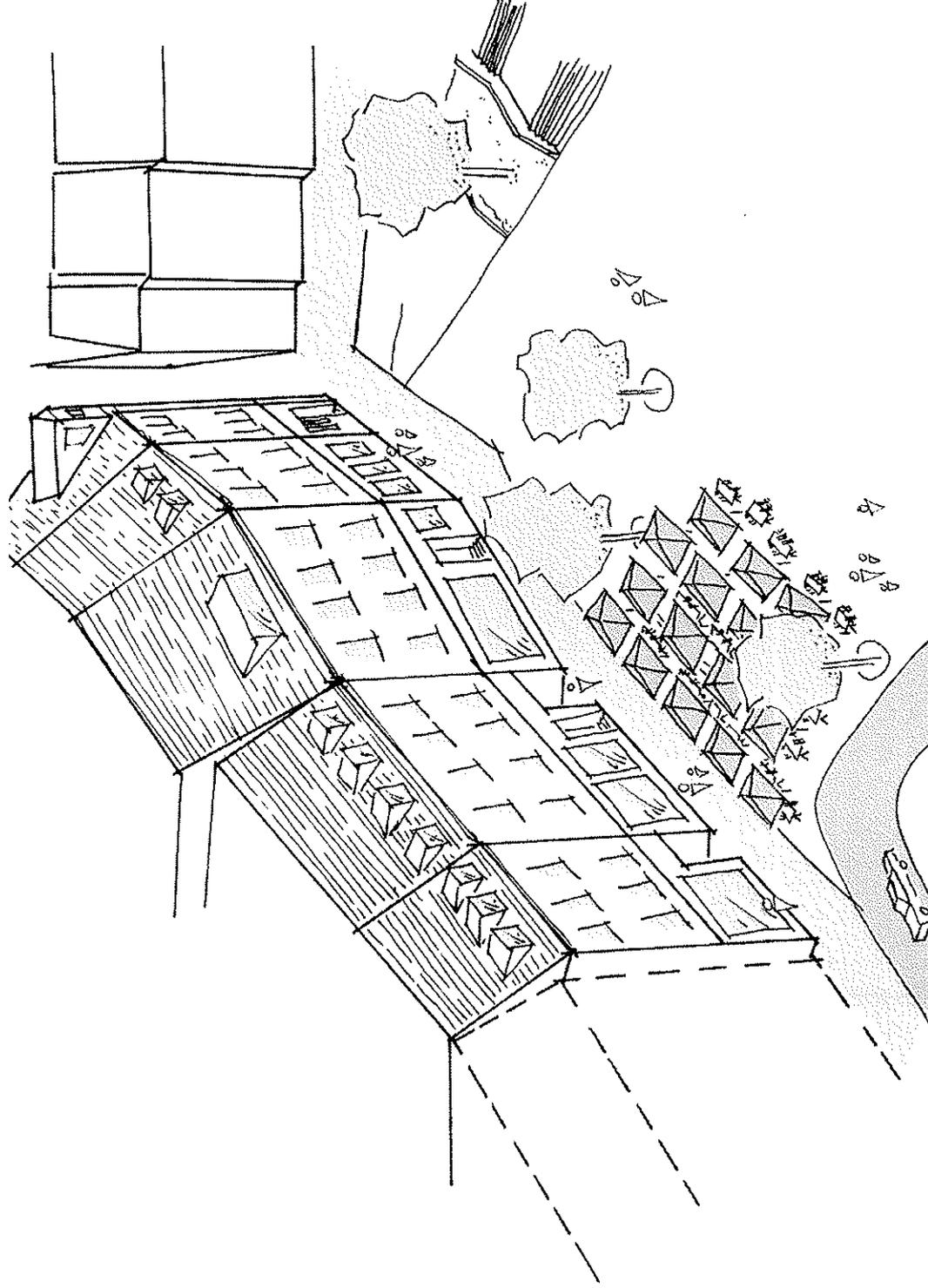
Planung - Treppenanlage vor der Kirche St. Peter und Paul

## Handlungsschwerpunkt Markt - Ansichten St. Peter und Paul

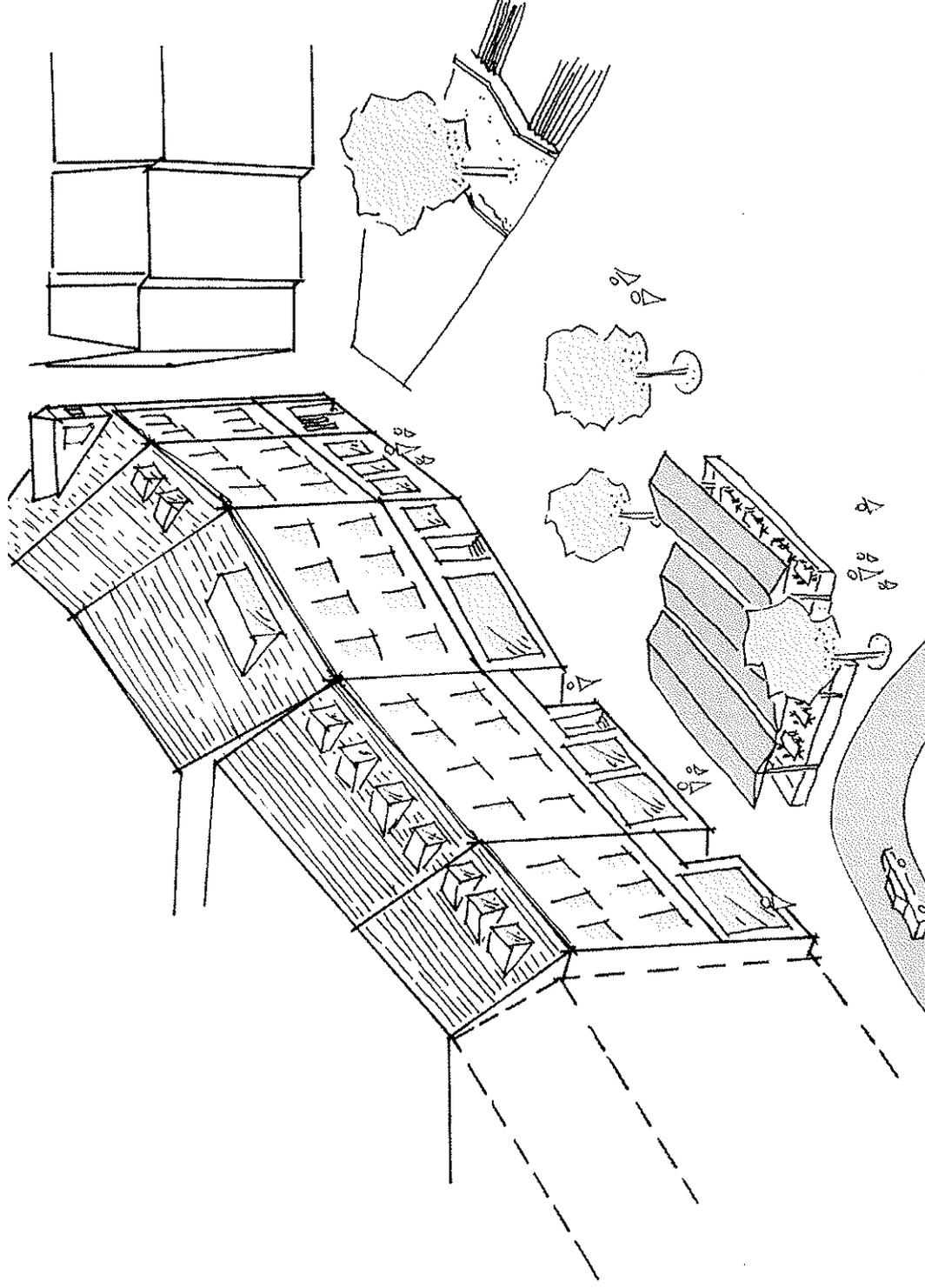


Planung - Treppenanlage mit Veranstaltungsbühne auf dem Kirchenvorplatz

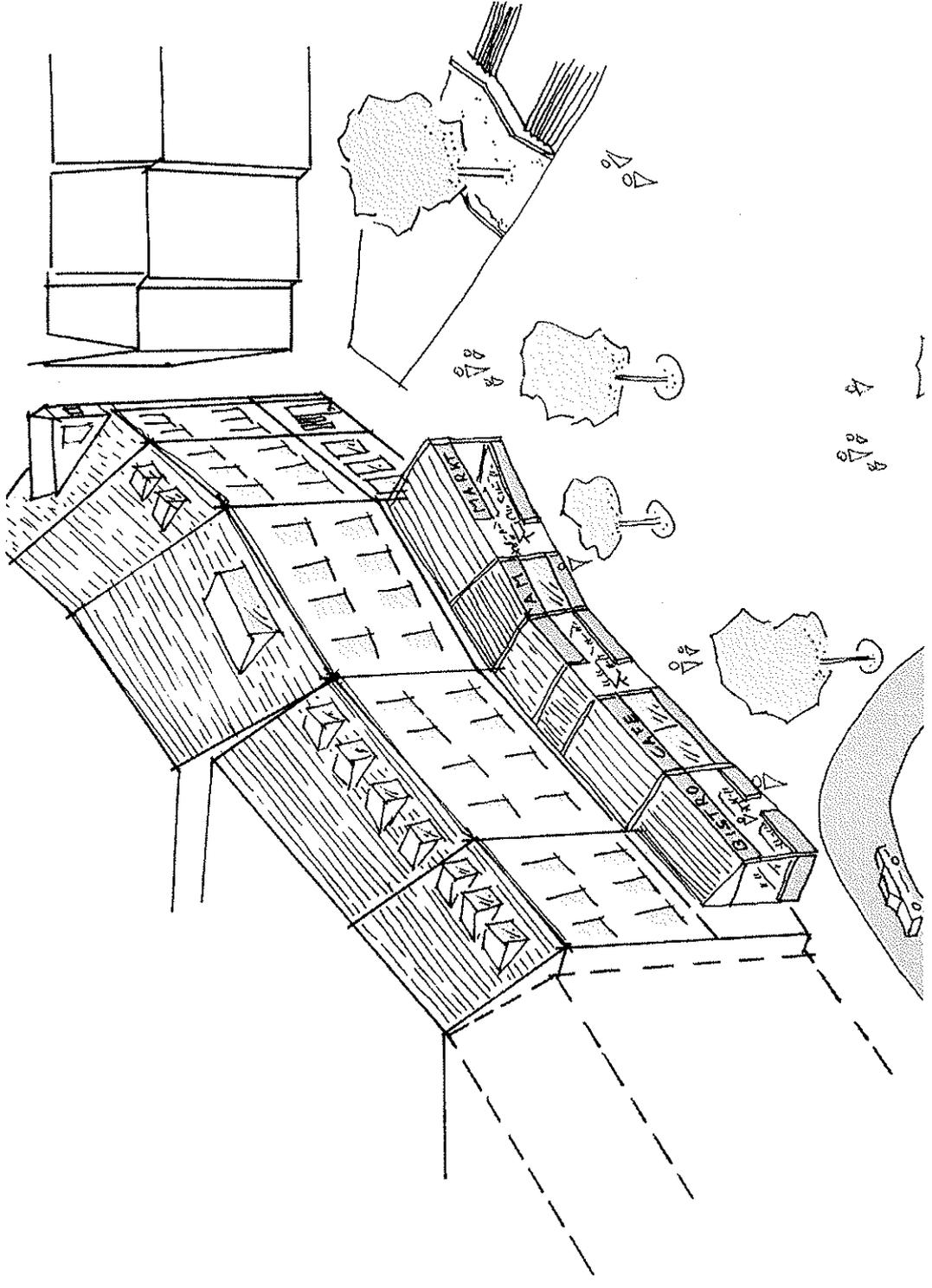
# Handlungsschwerpunkt Markt - Umgestaltung Marktplatz - Außengastro Variante I



## Handlungsschwerpunkt Markt - Umgestaltung Marktplatz - Außengastro Variante II



# Handlungsschwerpunkt Markt - Umgestaltung Marktplatz - Außengastro Variante III



## Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße



Bereich Rathaus

- Straßenprofil

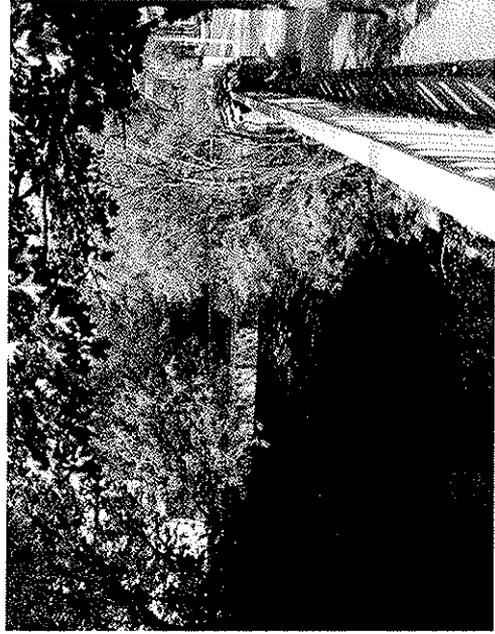
- Lageplan

Ecke Neustraße

- Straßenprofil

- Lageplan

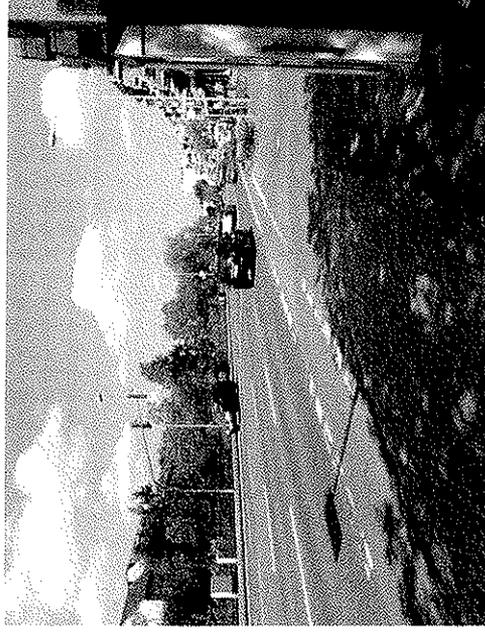
## Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indesstraße - Bestandsfotos



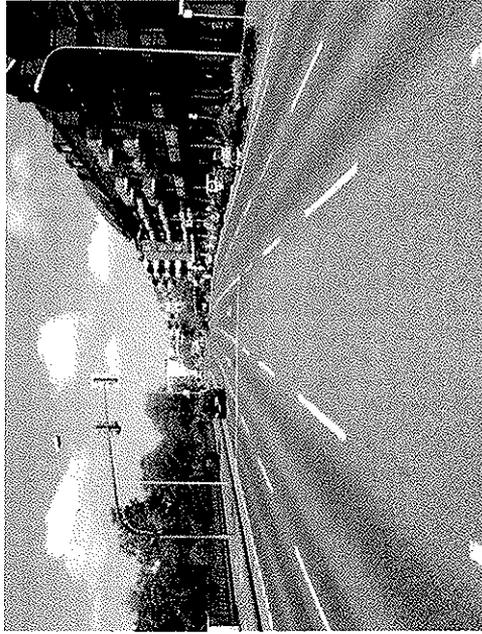
Fluss Inde in Höhe der Kochgasse,  
Blickrichtung Nord-Osten



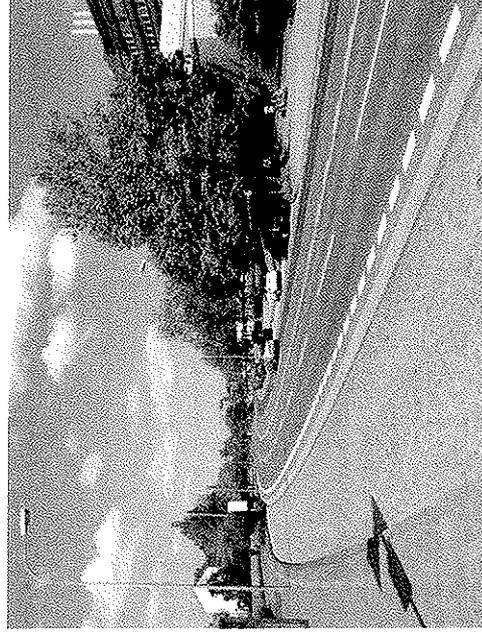
Indesstraße zwischen Kochgasse und  
Grabenstraße, Blickrichtung Süd-Westen



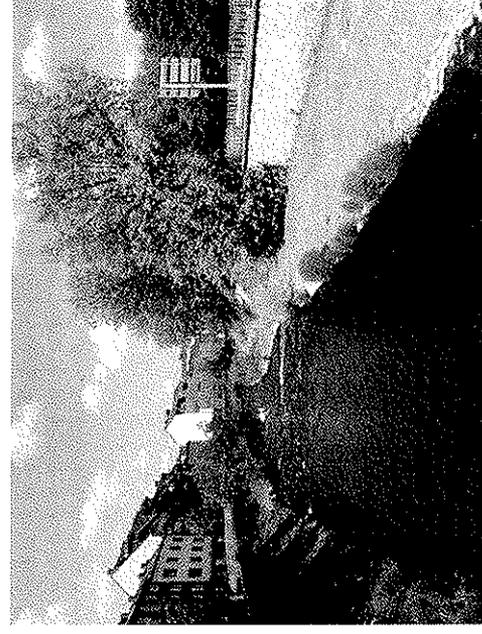
Indesstraße zwischen Grabenstraße und  
Marktstraße, Blickrichtung Nord-Osten



Indesstraße zwischen Marktstraße und  
Wöllenerstraße, Blickrichtung Nord-Osten

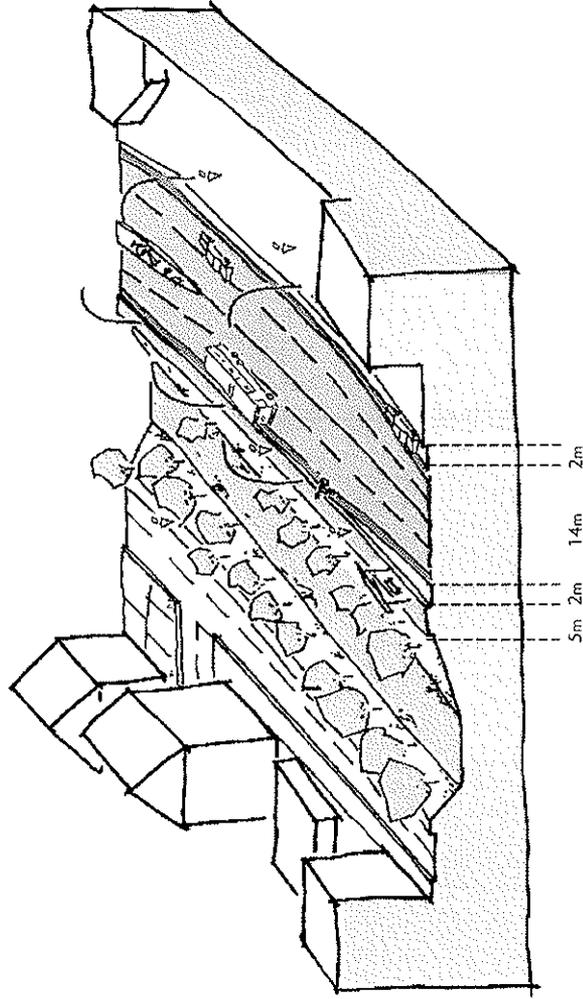


Indesstraße im Bereich Rathaus,  
Blickrichtung Nord-Osten

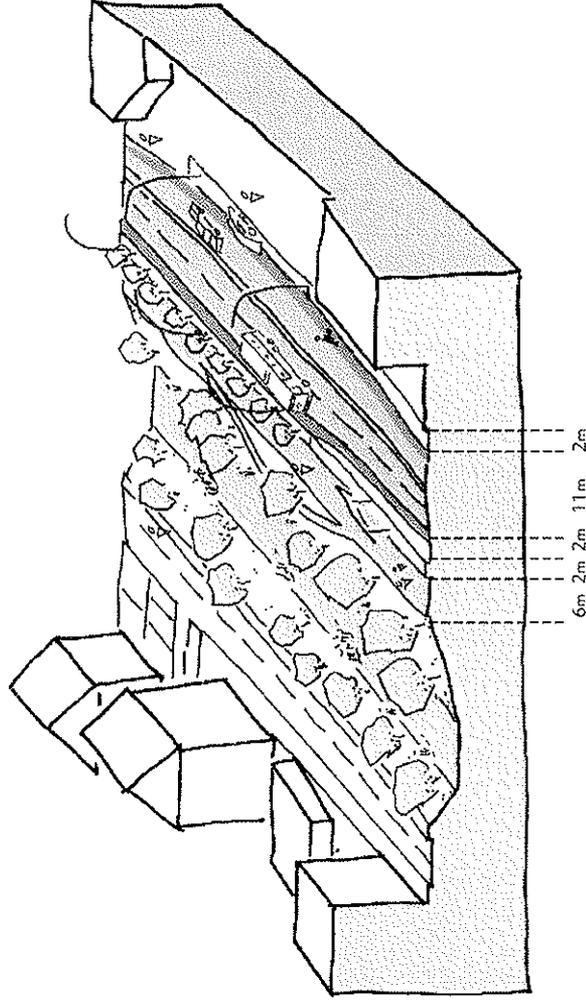


Fluss Inde im Bereich Rathaus,  
Blickrichtung Nord-Osten

# Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße - Bereich Rathaus

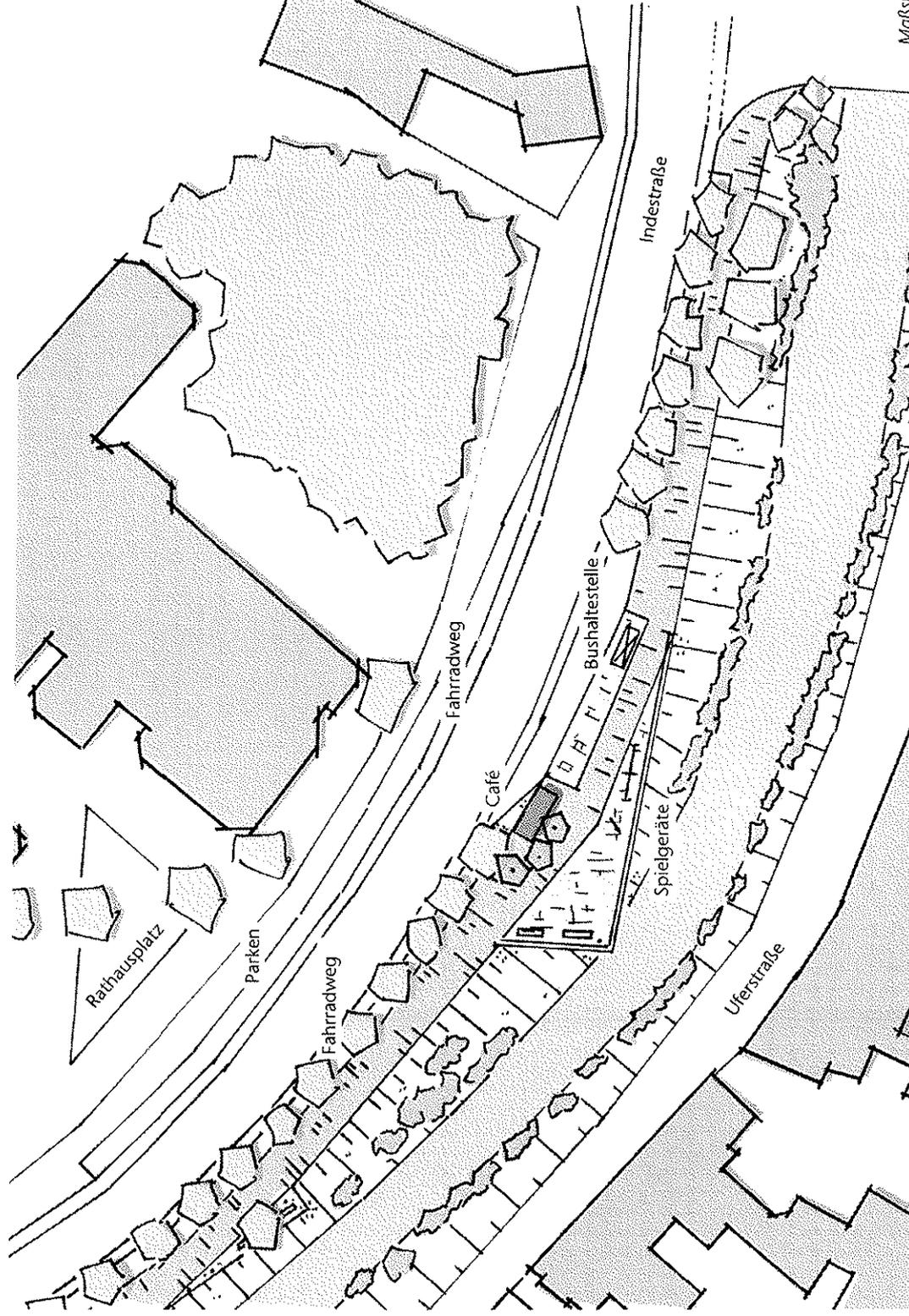


Bestand



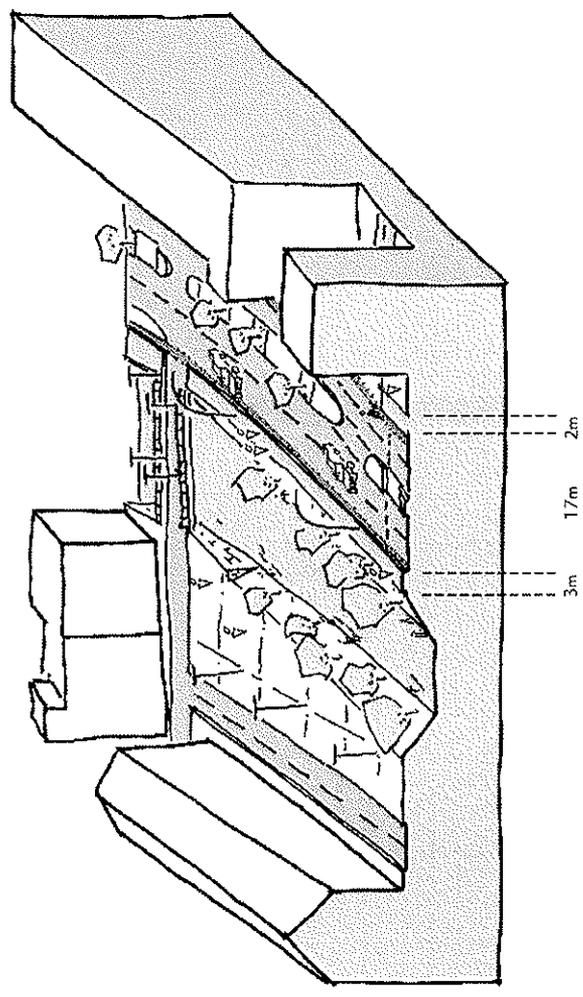
Neuplanung

## Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße - Bereich Rathaus

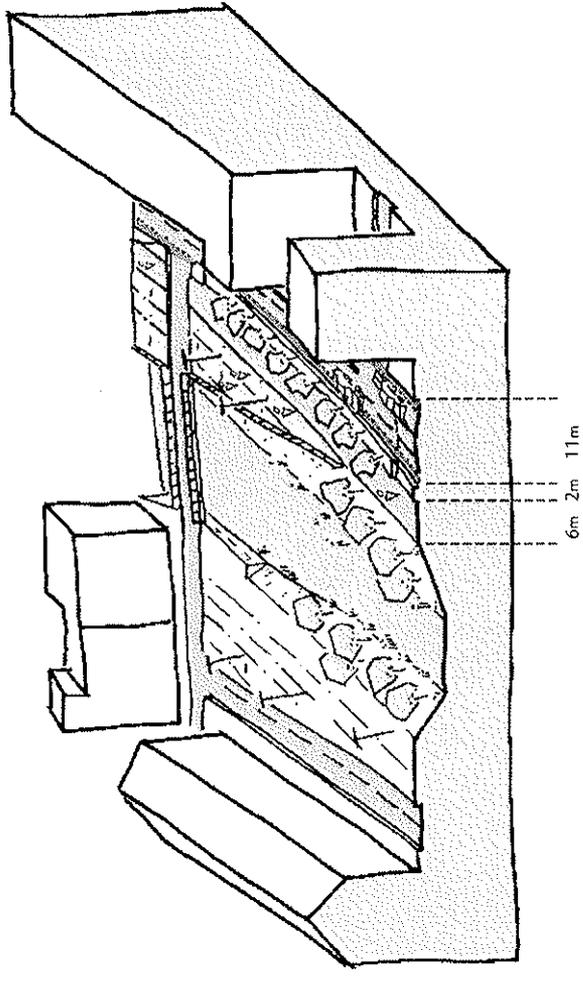


Maßstab 1 : 500

# Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße - Ecke Neustraße

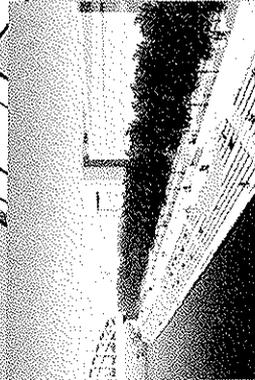
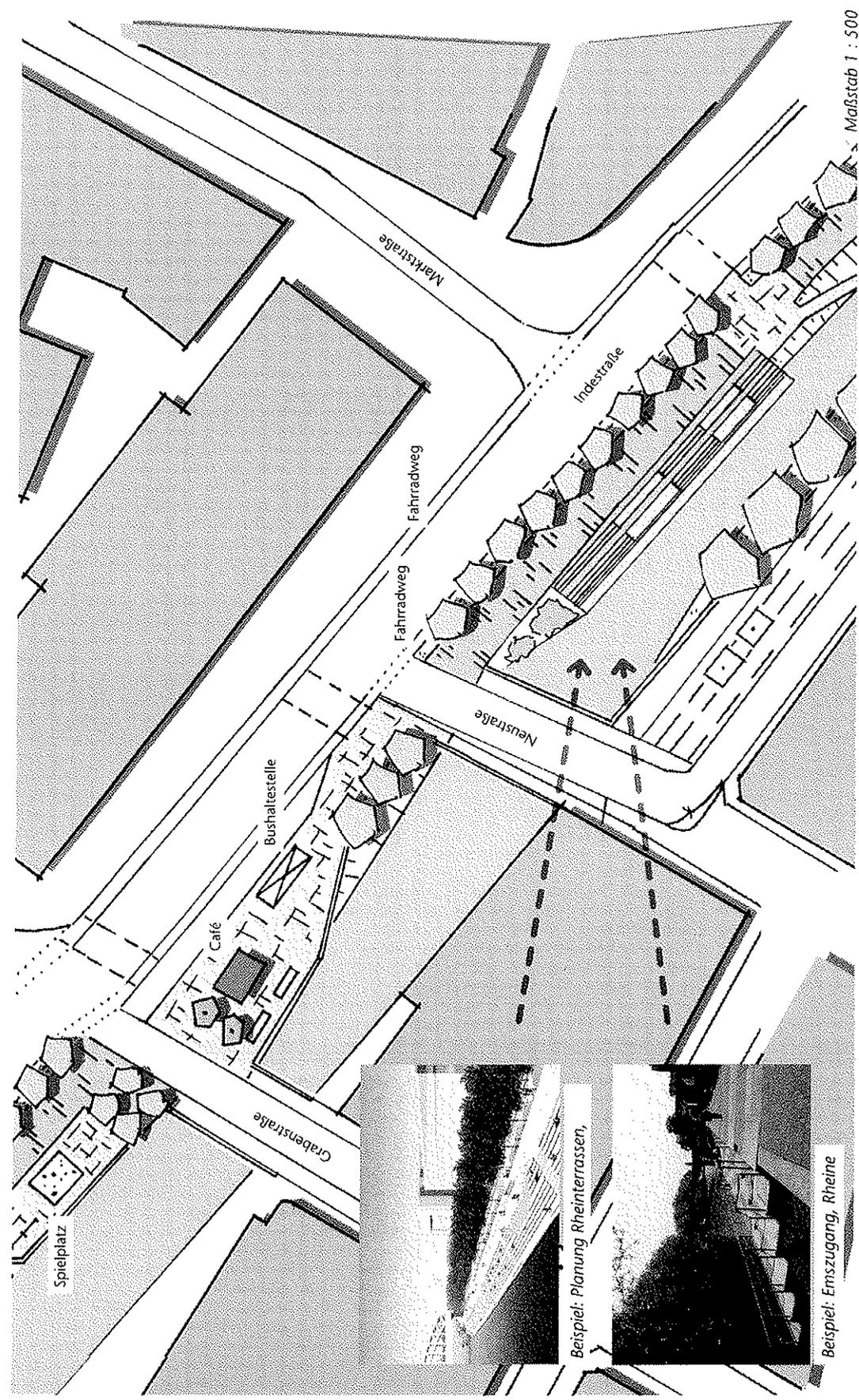


Bestand



Neuplanung

# Handlungsschwerpunkt Umgestaltung Indestraße - Ecke Neustraße



Beispiel: Planung Rheinterrassen,



Beispiel: Emszugang, Rheine

## Anlage 6

### Übersicht Projekte und Maßnahmen

## **Stadt Eschweiler**

### **Integriertes Handlungskonzept Nördliche Innenstadt**

Stand: 5. März 2012

#### **Übersicht Projekte und Maßnahmen**

##### **A – Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes**

- A1 Umgestaltung des Marktplatzes einschließlich Marktstraße
- A2 Umgestaltung Indestraße
- A3 Neugestaltung Indeufer (Wasserrahmenrichtlinie)
- A4 Neugestaltung Wollenweberstraße
- A5 Aufwertung der Grünfläche an der Peter-Paul-Straße/Englerthsgärten
- A6 Aufwertung Wegeverbindung von der Kolpingstraße zur Preyerstraße

##### **B – Maßnahmen zur Inwertsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)**

- B1 Fassaden- und Hofprogramm

##### **C – Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung**

- C1 Aktivierung neuer Flächenpotenziale: Nachnutzung, Umnutzung, Verdichtung etc.
- C2 Reaktivierung City-Center/Hertie

##### **D – Verfügungsfond**

- D1 Verfügungsfond für die nördliche Innenstadt

##### **E – Öffentlichkeitsarbeit**

- E1 Öffentlichkeitsarbeit/Image

##### **F – Weitergehende empfehlenswerte Ansätze**

- F1 Projektentwicklung zur Schaffung seniorengerechter und alternativer Wohnformen
- F2 Modernisierungs-/Quartiersberatung

## **A1 Umgestaltung des Marktplatzes einschließlich Marktstraße**

Der Marktplatz stellt das historische »Herz« der Stadt dar. Hier finden Wochen- und Weihnachtsmarkt sowie zahlreiche kulturelle und kirchliche Veranstaltungen statt. Der gesamte Platz wird von vier Gebäudekanten gefasst, wobei die Kirche St. Peter und Paul auf der nördlichen Seite den Raum besonders prägt. Der höher gelegene Bereich der Kirche wird durch eine Natursteinmauer vom Markt getrennt.

Bestandteile der Umgestaltungsmaßnahme sind neben dem Markt auch der im Südosten an den Markt anschließende ehemalige »Weinhausplatz« sowie die Marktstraße.

Der Gesamtraum weist funktionale wie gestalterische Mängel auf. Defizite fallen bei den Oberflächen des Platzes, bei den Ausstattungs- und Beleuchtungselementen aber auch im Vegetationsbestand an den Platzrändern auf. Zudem bietet der Platz – jenseits der vorhandenen Gastronomie – zur wenig Verweil-/Aufenthaltsqualitäten.

Zur Gestaltung des Platzes wurden zusammen mit BürgerInnen, Gewerbetreibenden und Eigentümern bereits erste Ansätze entwickelt, die im Weiteren konkretisiert werden müssen. Dabei spielen die Flächenansprüche der vorhandenen Nutzungen (Festzelt, Marktstände, etc.) eine wichtige Rolle. Der Höhenversprung zwischen Kirche und Marktplatz soll umgestaltet und die Bereiche mittels einer Freitreppe miteinander verbunden werden. Dabei sind auch funktionale Kriterien, wie etwa die Schaffung von Sitz- und Spielpunkten zu berücksichtigen. Der Platz soll generationsübergreifend ein Anziehungspunkt sein. Ein Gestaltungskonzept für die gastronomisch genutzten Bereiche und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sollen die Maßnahme abrunden.

Mittelzuordnung:

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1a)

Kostenansatz  
1,3 Mio EUR

Priorität:  
I

## **A2 Umgestaltung Indestraße**

Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt. Sie stellen zwar eine sinnvolle Gesamtmaßnahme dar, denkbar ist es aber auch, die beiden Maßnahmen zeitlich zu trennen bzw. alternativ Realisierungsabschnitte zu bilden.

Die Indestraße stellt sich heute als überdimensionierte und weitgehend ungegliederte Verkehrsfläche dar, die eine Barriere im Stadtteilgefüge darstellt und die nördliche von der südlichen Innenstadt trennt. Zudem verhindert der derzeitige 4-streifige Ausbau der Indestraße eine attraktive Wegführung entlang des Indeufers. Eine neue Ordnung sowie die barrierefreie Gestaltung der Verkehrsflächen sind aufgrund der trennenden Wirkung der Straße zwingend erforderlich. Auch die Verkehrssicherheit von SchülerInnen sowie für alte Menschen muss verbessert werden.

Durch die Realisierung des zweiten Autobahnanschlusses Eschweiler-Ost ergibt sich die Chance, einen Teil der Verkehre von der Indestraße zu verlagern und in diesem Zusammenhang den Querschnitt der Indestraße in großen Teilen auf zwei Fahrstreifen zu reduzieren. In diesem Zusammenhang sollen auch die Flächen für Rad- und Fußgänger sowie den ruhenden Verkehr neu geordnet werden sowie die Begrünung des Straßenraumes neu konzipiert werden. Die Planungen der Straßenverkehrsflächen sollten die angrenzende Umgestaltung der Uferzone der Inde berücksichtigen, um insgesamt einen attraktiveren Raum auszugestalten. So sollten sich etwa die zentralen Querungsstellen der Indestraße an die vorgegebenen Bedingungen des geplanten Freiraumes anpassen, um hier eine größtmögliche Integration der neuen Uferflächen zu erreichen. In die Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Indestraße ist auch der Rathausplatz sowie die Einmündung Kochsgasse einzubeziehen.

### **Mittelzuordnung:**

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1.a)

Kostenansatz  
ca. 10 Mio.EUR

Priorität:  
I

### **A3 Neugestaltung Indeufers**

Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt. Sie stellen zwar eine sinnvolle Gesamtmaßnahme dar, denkbar ist es aber auch, die beiden Maßnahmen zeitlich zu trennen bzw. alternativ Realisierungsabschnitte zu bilden.

Künftig soll die Inde stärker in den Fokus der Bewohner und Besucher der nördlichen Innenstadt rücken. Neben der Herstellung eines gestalteten Flussufers sollen insbesondere die Erlebbarkeit und die Zugänglichkeit des Flusslaufes verbessert werden. Die Inde bietet für die Stadt Eschweiler ein natürliches Potenzial, das es im Maßnahmengebiet mittels grün- und stadtgestalterischer Elemente zu betonen gilt. Durch die Aufwertungsmaßnahmen soll ein attraktiver, durchgrünter Stadtraum am Wasser entwickelt werden, der die Funktion einer »Flaniermeile« einnehmen kann.

Der für die Aufwertungsmaßnahmen notwendige Entwicklungsraum kann nur durch den Rückbau der Indestraße entstehen: Zwischen (rückgebauter) Indestraße und Indeufers soll ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen, der unterschiedliche Funktionen übernehmen kann. Neben Sport- oder Freizeitbereichen können dies kleinere gliedernde Grünelemente, Freiraum- und Aufenthaltsbereiche sein. Gastronomie sowie Spielmöglichkeiten könnten diesen Raum zusätzlich aufwerten. Ein Fuß- und Radwegesystem kann in diese Flächen integriert werden und sollte zentrale Zugänge zwischen nördlicher Innenstadt und Fluss verbinden. Das neugestaltete Indeufers sollte durch attraktive Grünelemente entlang des Straßenraumes und ein neues Beleuchtungssystem ergänzt werden. Daneben können an zentralen Stellen unmittelbare Zugänge zum Fluss etwa in Form von Treppen, Balkonen / Aussichtstegen / Sichtplattformen oder Wegen entlang des Flussufers errichtet werden. Bei der Neugestaltung sind die Ansprüche verschiedener Zielgruppen sowie der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Die Umgestaltung des Indeufers muss in Übereinstimmung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und entsprechend den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für Maßnahmen des Wasserbaus etc. erfolgen. Es soll eine Cofinanzierung über Fördermittel im Rahmen des Programms Lebendige Gewässer erfolgen (hier ist eine Anteilsfinanzierung zwischen 40 und 80 % möglich).

#### Mittelzuordnung:

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1.a)
- Herstellung oder Änderung von Grünanlagen und Wasserläufen (10.4.1.b)
- Herstellung öffentlicher Spielplätze (10.4.1.c)
- Cofinanzierung: Programm Lebendige Gewässer

Kostenansatz  
ca. 10 Mio. EUR

Priorität:  
I

#### **A4 Neugestaltung Wollenweberstraße**

Die Hauptzufahrt zum Markt führt von der Indestraße über die Wollenweberstraße. Auf der Ostseite begrenzt die unattraktive Rückseite des eingeschossigen City-Center-Komplexes den Straßenraum, so dass sich der Straßenraum derzeit als wenig attraktiver Eingang in die nördliche Innenstadt darstellt.

Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Revitalisierung des City-Centers/Hertie-Komplex wird die Bedeutung der Wollenweberstraße zunehmen. Daher wird eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raumes angestrebt. Geplant ist eine Neuaufteilung des Straßenraums mit angemessenen Flächen für Fußgänger, den Fahrverkehr sowie den ruhenden Verkehr.

Die Maßnahme erscheint nur im Zusammenhang mit der Reaktivierung des City-Center-/Hertie-Komplexes sinnvoll, so dass sich hier eine direkte Abhängigkeit ergibt.

Mittelzuordnung:

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1.a)

Kostenansatz  
700.000 EUR

Priorität:  
I

## **A5 Aufwertung der Grünfläche an der Peter-Paul-Straße/Englerthsgärten**

Die Fläche am Kreuzungsbereich Peter-Paul-Straße/Englerthsgärten ist aktuell durch eine Rasenfläche mit Baumbestand ohne weitergehende Nutzungsmöglichkeiten oder Verweil-/Aufenthaltsqualitäten geprägt.

Als ein Beitrag zur Aufwertung der nördlichen Innenstadt wird eine Qualifizierung der Freiräume angestrebt. Ziel ist es, Freiräume als attraktive »Inseln« zu entwickeln, die den unterschiedlichen Zielgruppen generationsübergreifend Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten bieten. Dazu gilt es auch den Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird angestrebt, die Grünfläche funktional und gestalterisch aufzuwerten. Denkbar sind Spielmöglichkeiten für Kinder sowie Räume, die auch ältere Menschen zum Verweilen einladen. Dabei ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, dass die mögliche Beeinträchtigung der Freifläche durch den Verkehr auf der Peter-Paul-Straße minimiert wird.

Für die Fläche und das unmittelbare Umfeld sind eine Neukonzeption und kleinere Maßnahmen zur Ausgestaltung (Anlegen eines Weges, Ausstattung der Fläche mit einer Möblierung, grüngestalterische Aufwertung) vorgesehen.

Mittelzuordnung:

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1.a)
- Herstellung oder Änderung von Grünanlagen und Wasserläufen (10.4.1.b)
- Herstellung öffentlicher Spielplätze (10.4.1.c)

Kostenansatz  
100.000 EUR

Priorität:  
II

## **A6 Aufwertung Wegeverbindung von der Kolpingstraße zur Preyerstraße**

Der Fußweg zwischen Preyerstraße und Kolpingstraße stellt sich heute als wenig qualitätsvolle Verbindung dar, die eher einen »Hinterhof«-Charakter ausstrahlt. Ein Ziel ist es, die nördliche Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu gestalten. Die jetzige Wegeverbindung bietet das Potenzial, abseits der Straße eine attraktive Wegeachse zu entwickeln (Weg entlang der ehemaligen Stadtmauer). Diese könnte durch eine Oberflächenbefestigung, Begrünung oder Spielmöglichkeiten aufgewertet werden. Um die Eingangsbereiche hervorzuheben, sollen die Einmündungen in Preyer- und Kolpingstraße umgestaltet werden.

Bei dieser Maßnahme ist mit Kosten für die Konzeption, den Ankauf von kleineren Grundstücksteilen, die Grüngestaltung und eine neue Oberflächengestaltung (Pflaster etc.) zu rechnen. Darüber hinaus soll ein Ansatz für die Ausgestaltung der Eingangssituationen eingestellt werden, der etwa Mittel für eine Beleuchtung und den Anschluss an das vorhandene Fußwegenetz enthält. Gernerell ist bei dieser Maßnahme auch der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

### Mittelzuordnung:

- Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher, öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung (10.4.1.a)

Kostenansatz  
350.000 EUR

Priorität:  
III

## **B1 Fassaden- und Hofprogramm**

Die Gestaltung von Hausfassaden sowie von angrenzenden privaten Grünflächen in der nördlichen Innenstadt soll dazu dienen, den Gesamteindruck des Stadtkerns - insbesondere in der Außenwahrnehmung - und gleichzeitig den Gebäudebestand dauerhaft zu verbessern. Mit den Mitteln des Programms »Aktive Stadt und Ortsteilzentren« sollen nach kommunalen Kriterien Eigentümer bei Modernisierungs-, Instandsetzungs- und (energetischen) Sanierungsmaßnahmen unterstützt werden.

Für das Hof- und Fassadenprogramm ist eine Förderung von Maßnahmen der Fassadenverbesserung, der Entsiegelung, der Begrünung sowie der Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen vorgesehen. Es können auch Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden. Der Anteil des Fördermittelgebers umfasst grundsätzlich maximal 50 % der Ausgaben an den genannten Maßnahmen; höchstens jedoch 60 € je qm umgestalteter Fläche.

Durch das Projekt »Hof- und Fassadenprogramm« soll neben der Wahrnehmung durch Dritte auch die eigene Sicht der BewohnerInnen auf die nördliche Innenstadt positiv bestärkt und die Wohnqualität verbessert werden. Die Entwicklung und Umsetzung eigener Konzepte soll zudem das Verantwortungsgefühl für das eigene Wohnumfeld fördern, weitere Eigentümer sollen zu Investitionen motiviert werden.

Bei der Auswahl der Konzepte sollen bevorzugt solche gefördert werden, die neben dem gestalterischen Anspruch auch Klimaschutzaspekte berücksichtigen. Die Eigentümer können zusätzlich mit zinsvergünstigten Krediten/Zuschüssen der Kfw-Bank (etwa über den Baustein »Energieeffizient Sanieren«) unterstützt werden.

Mittelzuordnung:

- Profilierung und Standortaufwertung (11.2)
- Cofinanzierung über Kfw-Bank

Kostenansatz  
400.000 EUR

Priorität:  
I-III

## **C1 Aktivierung neuer Flächenpotenziale: Nachnutzung, Umnutzung, Verdichtung etc.**

Im Untersuchungsraum finden sich zahlreiche Baulücken bzw. mindergenutzte Flächen, z.B. entlang der Peter-Paul-Straße, an der Kolpingstraße, an der Peilsgasse und der Dürener Straße. Diese Flächen sind aber heute nicht verfügbar. Dies liegt etwa darin begründet, dass etwa kein Baurecht (Angebotsplanung) vorliegt, Eigentumsverhältnisse unklar sind oder das Potenzial der Flächen von den Einzeleigentümern derzeit nicht erkannt wird. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen kann zur Aufwertung des Untersuchungsraumes beitragen.

Handlungsbedarf ergibt sich auch bei den Baublöcken. Hier sind zum einen Baublöcke mit stark verdichteten Innenbereichen vorzufinden, die so wenig zu einem attraktivem Wohnumfeld beitragen. Hier müssten zunächst die vorhandenen Stellplätze, Garagenhöfe und Nebenanlagen neu geordnet werden. Zum anderen gibt es auch Blöcke, die Flächen für eine angemessenen bauliche Verdichtung anbieten, z.B. Flächen zwischen Preyer- und Kolpingstraße.

Um die Flächenpotenziale kurz- bis mittelfristig zu aktivieren, bedarf es eines umfangreichen Abstimmungsprozesses mit Eigentümern, Nachbarn und ggf. geschäftlichen sowie privaten Mietern. Die Flächenentwicklung erfordert eine individuelle Betreuung durch eine Projektsteuerung (etwa bei der Stadt in Kooperation mit der Quartiersberatung angesiedelt), diese erfordert wiederum eine Ausstattung mit Mitteln für Expertenvorträge, Veranstaltungen mit den Beteiligten oder die Entwicklung von teilräumlichen Konzepten etc.

Mittelzuordnung:

- Freilegung von Grundstücken (10.3)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung freigelegter Flächen (13.2.c)

Kostenansatz  
120.000 EUR

Priorität:  
II-III

## **C2 Reaktivierung City-Center/Hertie-Komplex**

Das Areal City-Center/Hertie-Komplex gliedert sich zum einen in den westlichen eingeschossigen Bereich des City-Centers an der Wollenweberstraße, das durch eine innenliegende Mall erschlossen wird. Zum anderen befindet sich im östlichen Bereich des Geländes das ehemalige Hertie-Kaufhaus. Der Komplex umfasst darüber hinaus ein Parkhaus, das über die Peilsgasse erschlossen ist.

Die Gebäude des gesamten Areals weichen von der historisch ortsüblichen Blockrandbebauung ab, wodurch insbesondere im Bereich des Parkhauses an der Peilsgasse und der Dürener Straße sowie an der Wollenweberstraße ein unattraktiver Straßenraum entsteht. Die Immobilie liegt derzeit zum großen Teil brach bzw. wird von wenigen Nutzungen mit geringer Qualität belegt. Der Gebäudekomplex übernimmt für die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt – neben der Neugestaltung des Marktplatzes – eine Schlüsselposition. Größe und Image prägen das Plangebiet wesentlich.

Es besteht ein deutlicher Handlungsbedarf. Die Immobilie befindet sich im Eigentum von mehreren Einzeleigentümern. Die Stadt hat derzeit keinerlei Handhabe.

Mittelzuordnung:

- Ausgaben der Vorbereitung (9)
- Ggf. Freilegung von Grundstücken (10.3)
- Ggf. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden (13.2.c)

Kostenansatz

-

Priorität:

I

## **D1 Verfügungsfond für die nördliche Innenstadt**

Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste – insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind, kann ein gemeindlicher Fonds eingerichtet werden. Der Fonds, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht, kann mit 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50 v. H. der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

Einsetzbar für ist dieser Verfügungsfond für Investitionen und dafür vorbereitende Maßnahmen sowie nichtinvestive Maßnahmen für den Teil der Mittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt.

Im Maßnahmengebiet der nördlichen Innenstadt bietet sich der Verfügungsfond insbesondere im Zusammenhang mit einer Immobilien- und Standortgemeinschaften am Markt/Schnellengasse an.

Mittelzuordnung:

- Verfügungsfonds (14)

Kostenansatz  
100.000 EUR

Priorität:  
I - III

## **E1 Maßnahmen zur Verbesserung des Images, Öffentlichkeitsarbeit**

Abschließend sowie prozessbegleitend muss die Gesamtmaßnahme in der nördlichen Innenstadt von Maßnahmen begleitet werden, die zur Verbesserung des Images des Stadtkerns dienen.

In erster Linie soll dies durch eine projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit sichergestellt werden. Dabei sollen alle möglichen verfügbaren Kommunikationswege genutzt werden: Zeitungsartikel können zu wichtigen Projektständen veröffentlicht werden und zur Werbung für den Prozess sowie für Veranstaltungen im Prozess genutzt werden. Über eine Projektinternetseite sollen Informationsmaterialien und Projektsachstände für lokale Akteure zur Verfügung gestellt werden, Möglichkeiten zum Austausch bieten sich ggf. über ein Internetforum für die Akteure (auch Mittel der Beteiligung). Darüber hinaus können aktuelle Sachstände aus dem Prozess über eine Internetseite an die interessierte Öffentlichkeit gegeben werden.

Um die im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses durchgeführten Maßnahmen öffentlichkeitswirksam und für ein neues Image der (nördlichen) Innenstadt Eschweilers nach außen zu kommunizieren, sollen auch weitere Mittel, wie eine Projektzeitung oder Informationsflyer genutzt werden. Ergänzend kann ein Stadtmarketing für neue wirtschaftliche Aktivitäten sorgen bzw. Änderungen und vorhandene Angebote bewerben.

Begleitung von Maßnahmen mit entsprechenden Imagekampagnen in den lokalen Medien sowie Internetauftritte könnten über die Projektsteuerung sichergestellt werden, kontinuierliche Information über Projektfortschritte sowie Beteiligungsmöglichkeiten lassen sich auch ausstellen bzw. auslegen.

Bedeutende Signalwirkungen haben zudem Maßnahmen, wie das »Fassaden- und Hofprogramm«. Die Gebäude, die im Rahmen dieses Projektes umgestaltet werden, sollen als gute Beispiele herausgestellt und dokumentiert werden. Auch die Veröffentlichung dieser Beispiele für Fachleute oder das »zugänglich machen« (etwa im Rahmen von Fachbesichtigungen zu einzelnen Objekten für einen ausgesuchten Interessentenkreis - vgl. Tag der Architektur) kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und eine positive Wirkung für die nördliche Innenstadt haben.

Gefördert werden sollen Kosten für die Erstellung und Vervielfältigung von Informationsmaterialien und -broschüren zur Imagebildung, Hosting- und Entwicklungskosten einer Internetseite etc.

Mittelzuordnung  
Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (12.1)

Kostenansatz  
70.000 EUR

Priorität:  
I – III

## **F1 Projektentwicklung zur Schaffung seniorengerechter und alternativer Wohnformen**

Für Menschen in der zweiten Lebenshälfte sowie für Hochbetagte bietet die nördliche Innenstadt von Eschweiler nur wenig Wohnmöglichkeiten, BewohnerInnen können hier nicht ohne Einschränkungen alt werden. Zudem werden durch die vorhandenen Wohnangebote trotz der Nähe zum Stadtzentrum alternative Wohnformen, etwa für urbanere Lebensstile, aktuell kaum angesprochen. Für generationsübergreifende Wohnformen oder Wohngemeinschaften fehlt die Hochwertigkeit und die Variabilität der Bestände.

Im Rahmen der Förderung der nördlichen Innenstadt ist eine Entwicklung neuer Wohnmöglichkeiten an zentral gelegenen Standorten sowie in Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen sollen Baulücken und mindergenutzte Flächen so einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Dabei ist vorgesehen, hier die erforderlichen Planungsleistungen zur Entwicklung von entsprechenden Projekten/Konzepten zu finanzieren und dabei die möglichen positiven sozialen Effekte in den Vordergrund zu stellen. Die Durchmischung der Bevölkerung als städtisches Ziel soll durch neue Wohnangebote verwirklicht werden. Insbesondere gilt es bei hierbei, den Aspekt des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

## **F2 Modernisierungs-/Quartiersberatung**

Künftig sollen die BewohnerInnen mit einer offenen Sprechstunde eines Modernisierungs-/Quartiersberaters (Quartiersarchitekten) unterstützt werden. Leistungen von Finanzierungsexperten sollen den BewohnerInnen durch aufsuchende Beratung kostenfrei zugänglich gemacht werden. Weitere Beratungsleistungen etwa zu Themen, wie Wärmedämmung, Behördengänge etc. sollen bedarfsorientiert entwickelt und koordiniert werden.

Einen Schwerpunkt des Modernisierungs-/Quartiersberaters können die Funktions- und Nutzungsdefizite der Schnellengasse darstellen. Darüber hinaus kann auch eine Koordinierung der Maßnahmen zur Gebäude/Fassadensanierung erfolgen.