

## Stadt Eschweiler

Anlage zum Antrag für Fördermittel  
im Rahmen des Programms  
»Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«

# »Integriertes Handlungskonzept Innenstadt-Nord«

**2. Fortschreibung**  
**Stand: 16. Dezember 2016**



## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

### **Ansprechpartnerin**

Rita Führen  
Tel.: 0 24 03 – 7 14 43  
Fax: 0 24 03 – 60 99 90 84  
Email: rita.fuehren@eschweiler.de

### **Bearbeitung**

Planungsgruppe MWM  
Auf der Hüls 128  
52068 Aachen  
Tel.: 0241 – 93866 0  
Fax: 0241 – 51 35 25  
Email: info@plmwm.de  
www.plmwm.de

Dipl.-Ing. Bernd Niedermeier  
Dipl.-Ing. (FH) Sandra Wennmacher  
Katazyrna Barow

### **Grundlage**

Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord  
Stand: 4. Juni 2012  
Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
44135 Dortmund

### **Fotos, Karten und Abbildungen**

Planungsgruppe MWM und Post  
Welters (sofern nicht besonders  
gekennzeichnet)

## INHALT

<b>1. Aufgabenstellung und Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2. Gesamtstädtische Vorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 Rahmenbedingungen in der Stadt Eschweiler	5
2.2 Naturräumliche Lage	6
2.3 Siedlungshistorische Daten	6
2.4 Siedlungsflächenentwicklung und Strukturwandel	7
2.5 Demografische Rahmenbedingungen	7
2.6 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen	8
2.7 Rahmenbedingungen Einzelhandel	9
2.8 Rahmenbedingungen Wohnen	10
<b>3. Innenstadt-Nord</b>	<b>12</b>
3.1 Gebietsbeschreibung	12
3.2 Planerische Rahmenbedingungen	13
3.3 Bilanz der bisherigen Umsetzung	14
3.4 Schwächen, Stärken und Potenziale	15
3.5 Leitbild, Leitlinien und geplante Maßnahmen	20
3.6 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung	
City-Center/Hertie-Komplex	22
3.7 Beteiligungsverfahren	26
3.8 Weitere zentrale Projekte im Rahmen der integrierten Entwicklung	27
3.9 Monitoring/Verstetigung des Prozesses	27
<b>4. Projekt- und Kostenübersicht</b>	<b>29</b>
4.1 Vorbereitung und Konkretisierung der Gesamtmaßnahme	30
4.2 Ordnungsmaßnahmen	33
4.3 Baumaßnahmen	35
4.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen	40
<b>Anhang</b>	<b>43</b>
I Analysekarte	43
II Nördliche Innenstadt – Geplante Fördermaßnahmen	44
III Konzept Rathaus-Quartier	45
IV »Inde-Boulevard«, Lagepläne	46
V »Inde-Boulevard«, Schnitte	47

## 1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Das vorliegende integrierte Handlungskonzept ist die konsequente Weiterführung und Fortschreibung des von 1999 bis 2002 erarbeiteten »Entwicklungs- und Citymanagementkonzepts Innenstadt Eschweiler«, welches unter Einbezug von Öffentlichkeit und wichtigen örtlichen Akteuren einen Handlungsleitfaden für das Gebiet der Eschweiler Innenstadt aufzeigte. Auf der Grundlage dieses Grundkonzeptes lag der Schwerpunkt der Innenstadtentwicklung bis 2013 im Bereich südlich der Inde. Eine Reihe von Maßnahmen, insbesondere die Neugestaltung öffentlicher Räume, haben zu einer spürbaren Aufwertung des südlichen Innenstadtbereiches beigetragen. Eine 1. Fortschreibung des Konzeptes erarbeitete ab 2010 das Büro Post • Welters aus Dortmund beauftragt.

Nach dem Abschluss der Umgestaltungsmaßnahmen aus der 1. Fortschreibung (Marktplatz und Peter-Paul-Straße) ist nun die Umstrukturierung des City-Centers-/Hertie-Areals sowie die Umgestaltung der angrenzenden Stadträume Gegenstand dieser 2. Fortschreibung des Konzeptes. Aufgrund der zentralen Lage dieses Bereiches besteht eine besondere Dringlichkeit zur Aufwertung. Die in Teilen noch ablesbare, mittelalterliche Stadtstruktur mit Marktplatz und markanten Straßenzügen, bauliche Qualitäten sowie der Verlauf der Inde durch die Innenstadt bieten Potenziale für eine Aufwertung des Quartiers. Die Barrierewirkung der Indestraße sowie deutliche Mängel in der Qualität der öffentlichen Räume, städtebauliche Defizite sowie Leerstände und Mindernutzungen machen Aufwertungsstrategien unabdingbar.

Das Handlungskonzept soll die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der nördlichen Innenstadt schaffen. Die bisherigen Zielvorstellungen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt wurden hierfür überprüft und konkretisiert. In Fortführung des prozessualen Charakters bei der Erarbeitung der 1. Fortschreibung werden sämtliche Maßnahmen durch die Mitwirkung von BürgerInnen, privaten Institutionen, Interessenverbänden und öffentlichen Stellen auf einem breiten Konsens fußen.

Das Handlungskonzept zeigt bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie strategische Instrumente und Maßnahmen für eine zukunftsfähige und effektive Umsetzung.

Für die Inwertsetzung durch die entwickelten Maßnahmen ist ein erhöhter finanzieller Aufwand aufzubringen, weshalb die Stadt Eschweiler auf Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW angewiesen ist. Die vorliegende 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes soll daher als Grundlage für einen Förderantrag im Rahmen des Programms »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« dienen.

Die Fortschreibung stellt zunächst gesamtstädtische Rahmenbedingungen dar, beschreibt dann im gebietsbezogenen Teil das Plangebiet mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen. Abschließend werden Ziele, Maßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten detailliert erläutert.



## 2.2 Naturräumliche Lage

Eschweiler liegt am Nordhang der Eifel. Die durch die Innenstadt fließende Inde gliedert das Stadtgebiet in drei Zonen:

- » Das Indetal mit Auen entlang der Inde,
- » die nördlich an das Indetal anschließende Bördenlandschaft: Sie ist geprägt durch das flachwellige Relief der Niederrheinischen Bucht in der Haupteinheit Jülicher Börde, sowie
- » die südlich des Indetals liegende Voreifellandschaft: Sie liegt am nördlichen Rand der Großlandschaft »Eifel und Siebengebirge«, die durch bewegtes Relief mit durch Taleinschnitte gegliederten Höhenrücken und größere Waldbereiche gekennzeichnet ist.

Die tiefste Stelle des Stadtgebietes liegt mit ca. 115 m über NN in der Indeaue am östlichen Stadtrand in Weisweiler, die höchste Stelle am südlichen Stadtrand im Eschweiler Stadtwald mit 263 m über NN.

## 2.3 Siedlungshistorische Daten

Jungsteinzeitliche Funde belegen eine erste Besiedlung des Stadtgebiets schon ab 5500 v. Chr. Aus der nachfolgenden Zeit finden sich auch Nachweise westgermanischer und römischer Siedlungen. Der ehemalige Verlauf der Landesstraße L 238 im Stadtgebiet über Langwahn, Kochsgasse und Jülicher Straße entspricht dem Verlauf einer ehemaligen römischen Handelsstraße von Roetgen nach Jülich. Der Straßenzug Dürener Straße, Hehrather Straße, Lotzfeldchen und Aachener Straße (L 223) stellt ebenfalls ein Teilstück einer römischen Handelsstraße (Aachen – Köln) dar. In der Nähe der Römerstraßenkreuzung, oberhalb der feuchten Indeaue liegt die historische Keimzelle der Stadt Eschweiler mit dem mittelalterlichen Siedlungskern. Das Gebiet der nördlichen Innenstadt war ehemaliges Terrain des königlichen Nebenhofes Eschweilers. Die erste mittelalterliche, urkundliche Erwähnung Eschweilers als karolingisches Königsgut erfolgte im Jahr 828. Im 13. Jahrhundert war das Gebiet des Marktplatzes dem Kölner Domhof zugehörig. Eine umfangreichere Besiedelung des innerstädtischen Gebiets erfolgte jedoch erst in der Zeit nach dem Mittelalter.

Seit dem 14. Jahrhundert wird im Raum Eschweiler Bergbau betrieben. Über Jahrhunderte beeinflussten Steinkohle, Braunkohle sowie eisen- und metallverarbeitende Industrie die Wirtschafts- und Siedlungsstruktur und die damit verbundene Verkehrsentwicklung maßgeblich. Der großindustrielle Abbau setzte in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts ein und prägte Eschweiler für fast zwei Jahrhunderte. Der Schwerpunkt der Besiedlung verlagerte sich mit dem Bau der Eisenbahn und des Talbahnhofes im 19. Jahrhundert zunehmend nach Süden, sodass sich vom Marktplatz im Norden bis zur Marienstraße und dem Bahnhof ein relativ großes Zentrum entwickelte.

Die schweren Kriegszerstörungen im gesamten Stadtgebiet um 1944 und die Sanierungen in den 1960er und 1970er Jahren haben die Innenstadt nachhaltig verändert. Sie wurde teilweise komplett neu gegliedert, die Indestraße wurde gebaut sowie die angrenzende Bebauung in größerem Maßstab erneuert.

Ihre heutige Form erhielt die Stadt 1972 durch Eingliederung von Dürwiß, Laurenzberg, Lohn und Weisweiler sowie Wiedereingliederung von Kinzweiler in die Stadt Eschweiler.

**2.4 Siedlungsflächenentwicklung und Strukturwandel**

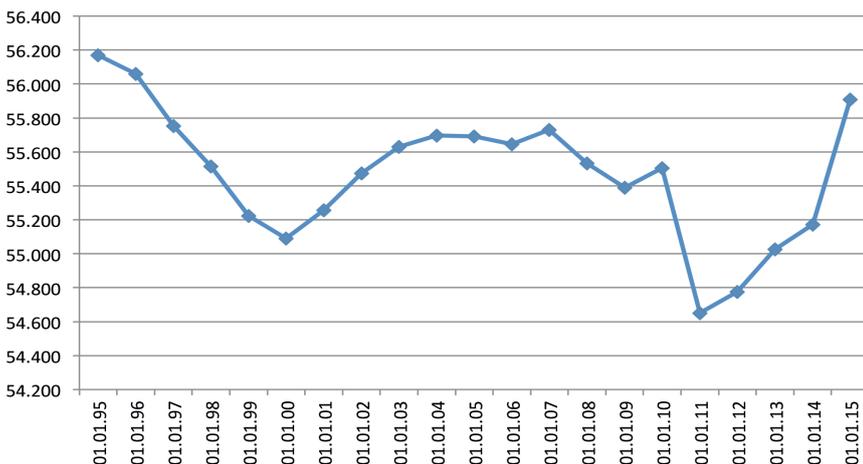
In der Zeit von den 1970er Jahren bis zum Jahr 2003 stieg der Anteil der Siedlungsfläche von rund 35 % auf 45 %. Diese Entwicklung war in nicht unbedeutendem Ausmaß auch durch den fortschreitenden Braunkohleabbau im Eschweiler Stadtgebiet bedingt. Der Anteil der Landwirtschaftsflächen verringerte sich im gleichen Zeitraum um fast 14 %.

Die aktuellen Daten (IT NRW, Stand 31. Dezember 2014) zeigen, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche mit ca. 32,4 %, bedingt durch einen Rückgang der Abbauflächen, wieder deutlich rückläufig gegenüber den Freiflächen ist. Eschweiler ist damit hinsichtlich des Anteils von Siedlungsfläche innerhalb der StädteRegion sowie innerhalb Nordrhein-Westfalens überdurchschnittlich, liegt jedoch im Bereich der für eine Mittelstadt gleichen Typs üblichen Werte. Der insgesamt noch hohe Siedlungsflächenanteil ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Betriebsflächen bedingt.

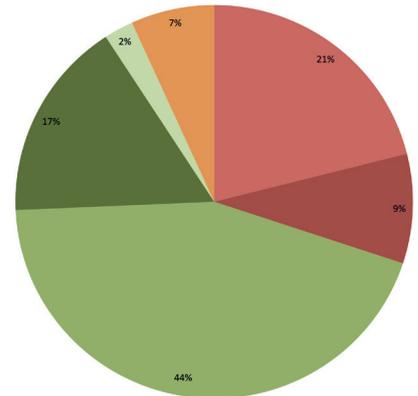
**2.5 Demografische Rahmenbedingungen**

**Bevölkerungsentwicklung**

Zum 31. Dezember 2015 hatte die Stadt Eschweiler 55.909 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eschweiler war im Zeitraum 1995–2000 leicht rückläufig und entsprach damit nicht dem landes- und kreisweiten Trend. Seit 2000 ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt etwa gleichbleibend, wobei zwischen 1999 und 2004 leichte Zuwächse, zwischen 2004 und 2010 wieder leichte Rückgänge zu verzeichnen sind. Die Bevölkerungsentwicklung entspricht im Wesentlichen der des Landes Nordrhein-Westfalen und der StädteRegion Aachen im gleichen Zeitraum.



Aufgrund der Gründung der StädteRegion Aachen im Jahr 2009 wird zur Betrachtung der prozentualen Bevölkerungsentwicklung ein Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2015 gewählt. In den Jahren 2011 und 2012 war die Bevölkerungsentwicklung wieder rückläufig, seit 2013 steigt diese jedoch auch leicht wieder an.

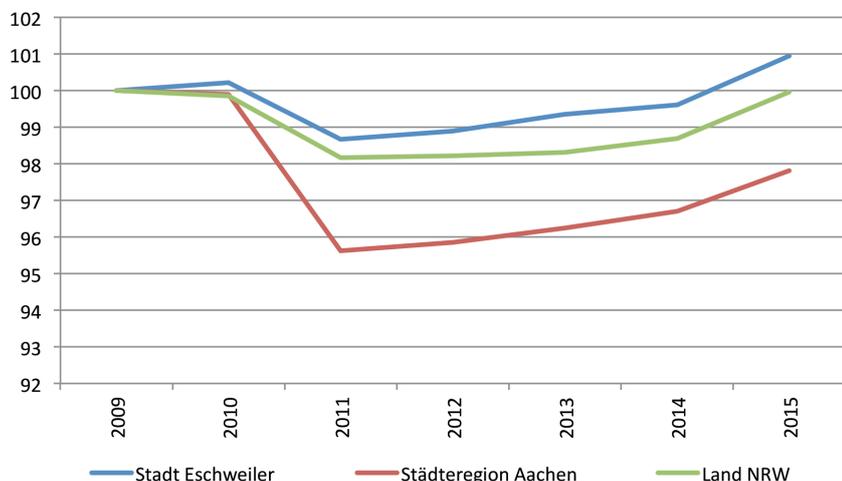


- Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche
- Verkehrsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Erholungsfläche, Friedhofsfläche
- Sonstige Flächen

▲ Abbildung:  
Nutzungsarten  
Daten: IT NRW, 31. Dezember 2014.

◀ Abbildung:  
Absolute Bevölkerungsentwicklung der  
Stadt Eschweiler 1995–2015,  
Daten: IT NRW, 31. Dezember 2015

Mit 736,9 Einwohnern je km<sup>2</sup> Gesamtfläche ist das Eschweiler Stadtgebiet weniger dicht besiedelt als die StädteRegion Aachen (durchschnittlich 783,5 Einwohner je km<sup>2</sup>) (IT NRW, Stand 31. Dezember 2015).



◀ Abbildung:  
 Prozentuale Bevölkerungsentwicklung Eschweiler  
 – StädteRegion Aachen – Land NRW 2009–2015,  
 Daten: IT NRW, 31. Dezember 2015

### Altersstruktur und entwicklung

Die Altersgruppe »unter 6« ist mit 5,1 % sehr schwach, die der 25- bis 50-Jährigen mit 31,6 % am stärksten und die Bevölkerung über 50 Jahren mit ca. 43,8 % ebenfalls relativ stark vertreten. In der zeitlichen Betrachtung von 1993 bis 2015 zeigt sich dabei eine Tendenz zur stetigen Alterung der Bevölkerung. Die Entwicklung entspricht der landesweiten Tendenz im gleichen Zeitraum (vgl. IT NRW 2014: Kommunalprofil Eschweiler, Stand 31.12.2014).

### 2.6 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsstruktur des Aachener Raumes, insbesondere der nördlichen Region, wurden lange Zeit maßgeblich von der Montanindustrie bestimmt. Die Mitte der 1980er Jahre einsetzende Konkurrenz auf dem Weltenergiemarkt und die Krise der europäischen Stahlindustrie haben auch die Wirtschaftsstruktur dieser Region verändert. Auch wenn der wirtschaftliche Strukturwandel noch nicht abgeschlossen ist, kann der Verdichtungsraum Aachen, in dessen Randzone Eschweiler liegt, bereits als ein durch moderne Produktionsstrukturen und überdurchschnittliche, wissenschaftlich-technische Einrichtungen geprägter Verdichtungsraum mit hoher Wettbewerbsfähigkeit beschrieben werden.

Die traditionelle Stärke des produzierenden Gewerbes zeigt sich auch in der Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen. Das produzierende Gewerbe macht mit 34,6 % einen größeren Anteil an den Beschäftigten aus als im landesweiten Durchschnitt von 28,2 % und einen deutlich größeren Anteil als in der StädteRegion Aachen (nur 24,5 %). Sonstige Dienstleistungen sind hingegen mit 40,9 % deutlich unterrepräsentiert im Vergleich zum Landesdurchschnitt (49 %) und dem Durchschnitt der StädteRegion (55,4 %). Der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegt mit 24,2 % leicht über dem Durchschnittswert des Landes NRW (22,2 %) und der StädteRegion Aachen (19,9 %) (vgl. IT NRW 2014: Kommunalprofil Eschweiler, Stand 31.12.2014). Der höhere Wert kann als

Indiz für die relative Stärke des Eschweiler Einzelhandels innerhalb der Region betrachtet werden (siehe dazu nachfolgender Abschnitt 2.7).

Die Land- und Forstwirtschaft macht mit 0,2 % nur einen sehr geringen Anteil an den Beschäftigten aus und liegt damit 0,2 % unter dem Durchschnitt der StädteRegion sowie 0,5 % unter dem Wert des Landes NRW.

### 2.7 Rahmenbedingungen Einzelhandel

Eschweiler zeichnet sich in Bezug auf die Qualität der Zentren durch einen hohen Grad an Funktionsmischung in der Innenstadt sowie eine Konzentration der zentralen Einzelhandelsfunktionen in der Innenstadt mit wenig peripheren Standorten aus.

Der Einzugsbereich des Eschweiler Einzelhandels umfasst gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 21.02.2016) im Kerneinzugsgebiet die Gesamtstadt Eschweiler mit einem Einwohnerpotenzial von rund 56.000 Einwohnern sowie in einem erweiterten Einzugsgebiet die benachbarten Gemeinden Inden, Langerwehe und Stolberg.

Eine gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von 102 verweist auf ein hohes gesamtes Umsatzvolumen. Bezogen auf die einzelnen Sortimente zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: Demnach sind für das Kaufkraftpotenzial aus den Nachbarkommunen die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel; Gesundheit und Körperpflege; Blumen und zoo. Bedarf), aus dem Segment des mittelfristigen Bedarf die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport sowie die Warengruppe Elektrowaren, Medien, Foto aus dem langfristigen Bedarf verantwortlich.

Gemäß der Analyse des Einzelhandelbestandes unter Berücksichtigung der Kaufkraftprognose für 2020 in der Stadt Eschweiler kann im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgezeigt werden, dass trotz der aktuellen Einzelhandelsausstattung im Stadtgebiet sowie der Nähe zu leistungsstarken Einzelhandelsstandorten im Umland Entwicklungspotenzial für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur gegeben ist. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept getroffenen Bewertungen und Empfehlungen sind hier zu berücksichtigen.

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert:

- » Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler
- » Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- » Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- » Schutz und Stärkung der Eschweiler Innenstadt als dominierende Einkaufslage
- » Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- » Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- » räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen

Die Innenstadt wird durch die Inde und die Indestraße in die nördlich gelegenen Geschäftslagen im Bereich von Markt und Rathaus und das südlich davon gelegene Hauptgeschäftszentrum mit der Fußgängerzone Grabenstraße/Neustraße/Englerthstraße räumlich getrennt.

Das Einzelhandelsangebot in der nördlichen Innenstadt konzentriert sich auf die Bereiche südlich des Marktplatzes, wobei seit dem Leerstand des City-Centers viele Einzelhandelsbetriebe aufgegeben wurden.

### 2.8 Rahmenbedingungen Wohnen

Auf Grundlage der zum Flächennutzungsplan 2003 durchgeführten Erhebungen und der Leitbildvorstellungen der Stadt zum Thema Wohnen lassen sich einige Rahmenbedingungen zum Wohnstandort Eschweiler ermitteln, die bis zum jetzigen Zeitpunkt noch Gültigkeit haben.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind ca. 80 % des Gebäudebestandes in Eschweiler Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Ortsteil Eschweiler, in welchem das Plangebiet liegt, ist der Wohnungsmarkt durch vergleichsweise viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt, in denen sich insbesondere kleinere Haushalte versorgen. In den übrigen Ortsteilen sind demgegenüber mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, die verstärkt von größeren Haushalten bewohnt werden, vorhanden.

Eine wachsende Zahl innergemeindlicher Umzüge zeigt, dass relativ viele Eschweiler BürgerInnen neu geschaffenen Wohnraum nachfragen, um ihre persönliche Wohnsituation zu verbessern. Eine verstärkte Ausweitung der Stadt Eschweiler in den letzten 15 Jahren führte der Nachfrage entsprechend zu einer verstärkten Bautätigkeit seit dem Jahr 2000.

Als Leitbild für den Themenbereich Wohnen formuliert die Stadt Eschweiler im Flächennutzungsplan, ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Nachfragergruppen auszubilden. Vorhandener Bedarf soll durch die Entwicklung neuer, qualitätvoller Wohnbauflächen unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und der optimalen Ausnutzung der vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktur gedeckt werden.

Als Hauptziel gilt es, den Wohnraumflächenbedarf der örtlichen Bevölkerung im jeweiligen Ortsteil zu decken. Neben einer neuen Erschließung von Bauflächen können in gering verdichteten Bereichen Wohnraumflächen durch eine angemessene Nachverdichtung im Bestand entwickelt und gleichzeitig der Wohnungsbestand modernisiert werden.

#### Fazit

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist durch den fortschreitenden Strukturwandel der Region vom Bergbau zum tertiären Sektor geprägt. Die demografischen Entwicklungen entsprechen mit alternder und schrumpfender Bevölkerung dem landesweiten Durchschnitt.

Mit dem demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel der Stadt besteht auch für den zentralen, innerstädtischen Bereich die Notwendigkeit sich an veränderte Bedingungen und Anforderungen anzupassen. Es gilt das Zentrum der Stadt als vitalen, urbanen Kern für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu revitalisieren.

Der Einzelhandel hat für die Stadt Eschweiler eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung, da dieser auch Einwohner umliegender Städte anzieht. Erhalt und Attraktivitätssteigerung der Eschweiler Innenstadt haben aus diesem Grund eine besondere Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Eschweiler Gesamtstadt.

In Übereinstimmung mit generellen Kenntnissen über zukunftsfähige Zentrenentwicklung und den im Rahmen des Flächennutzungsplans formulierten Zielen für das Themenfeld Wohnen, gilt es zudem die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu etablieren.

### 3. INNENSTADT-NORD

#### 3.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Kochsgasse im Westen, der Funkengasse bzw. Preyerstraße im Osten, der Indestraße im Süden und der Peter-Paul-Straße im Norden.

Die Innenstadt wird geprägt durch den Verlauf des Flusses »Inde« und die parallel hierzu verlaufende »Indestraße« (L 223), welche die Innenstadt als derzeit vierspurig ausgebaute Straße quert. Die Landesstraße 223 (Aachen – Düren) verbindet die Ortsteile Röhe, Eschweiler und Weisweiler in Ost-West-Richtung.

Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist an der Struktur der öffentlichen Räume am Marktplatz und in dessen Umfeld, insbesondere der Schnellen-gasse, noch gut ablesbar.

Der Bereich nördlich der Indestraße ist, mit Ausnahme der Gebäude im Bereich City-Center, durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit traufständigen Gebäuden geprägt. Die Bebauung bis zur Dürener Straße ist mehrheitlich zwei- bis viergeschossig. In einigen Bereichen befindet sich hier eine gründerzeitliche Bebauung, wie z. B. entlang der Dürener Straße im Abschnitt zwischen Kochsgasse und Kolpingstraße. Vereinzelt befinden sich hier auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre. Die Blockinnenbereiche zwischen Grabenstraße und Peilsgasse sind mit überwiegend eingeschossigen Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen stärker verdichtet.

Nördlich der Dürener Straße ist die Bebauung mit einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und durchgrüntem Blockinnen- sowie Gartenbereichen aufgelockerter als im südlichen Bereich. Hier befinden sich ebenfalls gründerzeitliche Bebauung sowie vereinzelt Gebäude der Nachkriegszeit und der 1950er bis 1980er Jahre.

Entlang der Indestraße ist die Bebauung durch die Stadtsanierungen der 1970er Jahre geprägt. Die bauliche Struktur ist hier hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Fassadengliederungen, -gestaltungen sowie der Dachstruktur sehr heterogen. Im Bereich zwischen Wollenweberstraße und Peilsgasse befindet sich der großmaßstäbliche bauliche Komplex aus leer stehendem City-Center, ehemaligem Hertiegebäude und Rathaus.

Im Plangebiet liegende, prägende, solitäre Bauten sind die den Marktplatz überragende Kirche »St. Peter und Paul«, das Hochhaus Ecke Kochsgasse, das Hotel de Ville in der Dürener Straße, das Rathaus am Johannes-Rau-Platz sowie der direkt daneben liegende City-Center-/Hertie-Komplex. An der Indestraße, der Dürener Straße zwischen Peilsgasse und Kochsgasse und im Umfeld des Marktplatzes ist die Nutzungsstruktur überwiegend durch Einzelhandel, Gastronomie und Büros in den Erdgeschosszonen sowie Wohnnutzung und vereinzelt Büros in den Obergeschossen geprägt. Im Bereich des City-Center-/Hertie-Komplexes befinden



▲ Abbildung:  
Abgrenzung des Sanierungsgebietes  
Innenstadt-Nord

sich ausschließlich Ladenlokale, die überwiegend leerstehen. Im übrigen Plangebiet ist Wohnnutzung vorherrschend.

Der Rat der Stadt Eschweiler beschloss am 04.07.2012, das Plangebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

### 3.2 Planerische Rahmenbedingungen

#### Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (2009) stellt die Flächen der Kirche »St. Peter und Paul«, des Jugendheims und des Rathauses als Flächen für den Gemeinbedarf dar. Für den Kernbereich des Gebiets im Umfeld des Marktplatzes sind Wohnbauflächen dargestellt. Die restlichen Flächen entlang der Indestraße, der Peter-Paul-Straße, des City-Centers sowie nördlich der Dürener Straße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Bis auf den nordöstlichen Innenstadtbereich zwischen Parkstraße, Preyerstraße, Peter-Paul-Straße und Dürener Straße gelten für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungspläne. Für die im Randbereich liegenden, nordwestlichen Bereiche des Plangebiets sind überwiegend Mischgebiete und eine zwei- bis dreigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die innen liegenden Bereiche, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind mehrheitlich besondere Wohngebiete festgesetzt. Im südlichen Bereich gilt für die Bebauung entlang der Indestraße die Festsetzung als Kerngebiet. Die Baublöcke zwischen Wollenweberstraße und Peilsgasse, und der Komplex City-Center, Hertie und Rathaus sind ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, wobei hier die Geschossigkeiten entsprechend der vorhandenen, unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen zwei und acht Vollgeschossen festgesetzt sind.

#### Informelle Planungen

Angesichts deutlicher Attraktivitätseinbußen des Stadtzentrums und einer zunehmenden Konkurrenz mit den attraktiver werdenden Nachbarstädten hat die Stadt Eschweiler ein Entwicklungs- und Citymanagementkonzept für die Innenstadt Eschweiler erarbeitet. Im Rahmen des Citymanagementkonzeptes wurde im Zeitraum zwischen 1999 und 2002 ein räumliches Entwicklungsleitbild für den gesamten Bereich der Innenstadt erarbeitet. In seinen Grundzügen sieht dieses Konzept bereits die heute (auch in der 2. Fortschreibung) noch geltenden, wesentlichen Hauptziele für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt vor.

Die in diesem Rahmen durchgeführte Analyse führte zu folgenden Einschätzungen: Als Stärke der Innenstadt wurde die gute verkehrliche Anbindung bewertet. Problematisch wurde die hohe innerstädtische Verkehrsbelastung und die Trennung beider Einkaufsbereiche (Fußgängerzone und Marktviertel) durch die Indestraße (L 223) betrachtet. Als Vorteil wurde die Kompaktheit des Eschweiler Zentrums gesehen (kurze Wege und zentrumsnahes Wohnen). Die Parkplatzsituation wurde als ausreichend eingeschätzt, die Lage und Gestaltung der vorhandenen Stellplatzangebote jedoch kritisiert. Der Talbahnhof deckt weitgehend das Kulturangebot ab, das insgesamt als ausreichend bewertet wurde.

Die Fußgängerzone der südlichen Innenstadt wies erhebliche Gestaltungsdefizite, zu wenig Gastronomieangebote, zu viele Filialisten und fehlende Aufenthaltsqualitäten auf. In der Marienstraße wurde das Angebot zwar als gut, die verkehrliche Belastung jedoch als sehr hoch bewertet. Die Schnellengasse im Marktviertel wurde einerseits als attraktiver Standortfaktor, andererseits als imageschwächend für Eschweiler bewertet. Dem St. Antonius Krankenhaus, durch sein gutes Angebot recht bekannt, fehle es an der Einbindung in die Innenstadt. Die Gewerbeansiedlungspolitik wurde allgemein als zu wenig innovativ und intensiv eingeschätzt.

Auf der Grundlage dieser Einschätzungen wurde folgendes Leitbild für die Eschweiler Innenstadt entwickelt:

Einkaufen, Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der Inde mit den Zielen:

- » Entwicklung der Innenstadt zwischen Marktplatz und Talbahnhof
- » Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstadt
- » Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt
- » Erhöhung der Urbanität der Eschweiler Innenstadt durch eine verbesserte Aufenthaltsqualität und ein verbessertes Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebot
- » Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt Verbesserung der räumlichen Verknüpfung von Fußgängerzone und Marktviertel Stärken der Bedeutung der Inde im Stadtbild, Wasser in der Stadt erlebbar machen
- » Erhalten und Herausarbeiten der historischen Substanz.

Nachdem auf Basis des Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes insbesondere die Bereiche südlich der Innenstadt aufgewertet wurden, nahm man mit der 1. Fortschreibung in den Jahren 2010–2012 die Innenstadt Nord in den Fokus. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurden die Zielvorstellungen in Bezug auf die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt überprüft und konkretisiert. Themen waren u.a. die Barrierewirkung der Indestraße sowie deutliche Mängel in der Qualität der öffentlichen Räume, städtebauliche Defizite sowie Leerstände und Mindernutzungen.

Eingang fand auch eine im April 2011 erarbeitete Machbarkeitsstudie Indestraße (Ingenieurgruppe IVV Aachen/ Berlin, April 2011), welche die Machbarkeit eines Rückbaus auf zwei Fahrspuren vor dem Hintergrund verschiedener Prognosefälle untersuchte.

### 3.3 Bilanz der bisherigen Umsetzung

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Marktplatz und Peter-Paul-Straße in den Jahren 2014–2016 steht nun insbesondere die Revitalisierung des City-Center-/Hertie-Komplexes im Fokus. Die erfolgreichen flankierenden Maßnahmen, wie das Fassadenprogramm oder der Verfügungsfonds sollen fortgesetzt werden.

In der Gesamtbetrachtung führt die hier beschriebene Entwicklung zu einem neuen Analysebild und einer Aktualisierung des Leitbildes. Die bereits durchgeführten sowie die nun geplanten Maßnahmen unterstützen die Umsetzung des Leitbildes in der Innenstadt-Nord.

### 3.4 Schwächen, Stärken und Potenziale

#### Stärken und Potenziale

Die Analyseergebnisse sind ergänzend zu diesem Text in einer zusammenfassenden Karte (siehe S. 43, Anhang) verräumlicht.

Die Stärken des Plangebiets liegen insbesondere im Vorhandensein einer guten infrastrukturellen Ausstattung sowie einiger attraktiver, teils historischer Stadträume.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Rathaus am Johannes-Rau-Platz. Im Norden, entlang der Peter-Paul-Straße befindet sich das städtische Gymnasium. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen weitere soziale Einrichtungen wie Grundschulen und Kindertagesstätten, so dass hier sehr gute Voraussetzungen zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens gegeben sind.

Attraktive Straßenzüge mit vereinzelter gründerzeitlicher Bebauung befinden sich an der Dürener Straße und an der Funkengasse. Die meist gut erhaltenden Gebäude liegen in einer Bauflucht und bilden eine durchgehende Raumkante aus. Die Gebäudehöhen sind überwiegend einheitlich.

Einen Anziehungspunkt stellte der Marktplatz im Zentrum des Plangebiets mit der Kirche »St. Peter und Paul« aufgrund der positiv zu bewertenden baulich-räumlichen Struktur und des vorhandenen Bestandes an gastronomischen Betrieben bereits vor seiner Umplanung dar. Mit der Umsetzung der Umbaumaßnahmen und der Einweihung im Juni 2016 konnten diese Stärken deutlich hervorgehoben werden.



◀ Oben links:  
Vorplatz vor der Kirche St. Peter und Paul

◀ Oben rechts:  
Rathaus am Johannes-Rau-Platz



◀ Unten: Bestehender umgestalteter Anziehungspunkt: Marktplatz

Auch die Umgestaltungen von Peter-Paul-Straße, Grabenstraße, Marktstraße und Parkstraße im Sanierungsgebiet tragen nun nach Fertigstellung zu einem attraktiven Stadtbild bei.

An einigen Stellen im Gebiet befindet sich erhaltenswerter, raumbildprägender Baumbestand. Flächen mit erhaltenswerten Baumgruppen liegen auf einer an der Grabenstraße angrenzenden Freifläche im Blockinnenbereich nördlich des Mauerweges, auf der Freifläche südöstlich des Rathauses sowie entlang der Peter-Paul-Straße.

Ein weiteres bedeutsames Potenzial zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt stellt die Inde am südlichen Rand des Plangebietes dar.

Im Plangebiet finden sich zudem weitere Potenziale, die für eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets als Wohnstandort Chancen bieten.

Im Baublock zwischen Kolpingstraße, Peter-Paul-Straße und Preyerstraße liegen freie Flächen, für welche eine Prüfung hinsichtlich ihrer Eignung auf Nachverdichtung mit Wohnbauflächen denkbar ist. Südlich der freien Flächen bietet eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Kolpingstraße und Preyerstraße Potenziale für eine Aufwertung des Wohnstandortes.

Entlang des Mauerwegs liegen nicht ausgelastete und nicht vollständig benötigte Stellplatzflächen, welche ebenfalls Potenziale für eine Standortaufwertung durch Wohnumfeldgestaltung bieten.

### **Schwächen**

Die wesentlichen Schwächen des Plangebietes liegen in nutzungsstrukturellen und stadtgestalterischen Mängeln.

Entlang der Indestraße findet sich eine Bündelung städtebaulicher Defizite. Die vierspurig ausgebaute Straße wirkt als Barriere und trennt den südlichen vom nördlichen Bereich der Eschweiler Innenstadt. Hier befinden sich zudem einige unattraktiv gestaltete Gebäude, z. B. an der Ecke Indestraße/Marktstraße. Die nicht einheitliche Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen wirkt sich in diesem Bereich ebenfalls negativ auf das Stadtbild aus.

Nicht ansprechend gestaltete Eingangssituationen in das Plangebiet der nördlichen Innenstadt wie z. B. im Bereich der Kochsgasse und der Peilsgasse verstärken den unattraktiven stadträumlichen Eindruck sowie die Trennwirkung der Indestraße.

Fehlende Raumkanten finden sich an mehreren Stellen im Plangebiet, wie z. B. entlang der Peter-Paul-Straße, der Kolpingstraße und der nördlichen Grabenstraße. Der gesamte Bereich des City-Centers und des Hertie-Komplexes ist ebenfalls durch nicht ausgeprägte Raumkanten gekennzeichnet.

Die Blockinnenbereiche zwischen nördlicher Grabenstraße und Marktstraße sowie zwischen Marktstraße und Indestraße sind stark verdichtet, wodurch nur wenige Möglichkeiten für eine Attraktivitätssteigerung gegeben sind.

Im Plangebiet befinden sich zudem einige Straßenzüge, die aufgrund der heterogenen, städtebaulichen Struktur und einer mangelhaften Oberflächengestaltung des Straßenraums insgesamt als unattraktiv bezeichnet werden können, insbesondere entlang der Wollenweberstraße und der Peilsgasse.

An einigen Stellen, wie z. B. an der Dürener Straße befinden sich Baulücken mit negativer Wirkung auf das Stadtbild.

Der Bereich der Innenstadt-Nord ist zudem in einigen Bereichen, z. B. in der Schnellengasse, durch Mindernutzungen und Trading-Down-Tendenzen geprägt. Entlang der Kolpingstraße befindet sich ferner eine als Stellplatz und Garagenhof genutzte Fläche, welche sowohl in nutzungsstruktureller, wie auch in städtebaulicher Hinsicht untergenutzt ist.



◀ Unattraktive Gebäudegestaltung  
Indestraße/Marktstraße



◀ Indestraße als Barriere



◀ Bilder oben: Fehlende Raumkanten im Bereich City-Center an der Wollenweberstraße und der Peilsgasse



◀ Bilder unten: Neuplanungsbereich: City-Center-/Hertie-Komplex (hier Passage und Parkhaus)

Neben den dargestellten Potenzialen und Mängeln wurden als Ergebnis im Rahmen der 2. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord zwei wesentliche räumliche Handlungsfelder identifiziert:

- » Umstrukturierung des City-Center-/Hertie-Komplexes sowie
- » Neuprofilierung der Indestraße.



Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord, 2. Fortschreibung

**Stärken**

-  Öffentliche Einrichtung / Soziales
-  Anziehungspunkt / Zentraler Platz
-  Erhaltenswerter Baumbestand
-  Attraktiver Stadtraum

**Schwächen**

-  Unattraktiver Stadtraum (Änderungsvorschlag)
-  Unter / Mindernutzung
-  Baulücke
-  Unattraktive Gebäudegestaltung
-  Unattraktive Eingangssituation
-  Fehlende Raumkanten (Änderungsvorschlag)
-  Barriere
-  Stark verdichteter Blockinnenbereich

**Potenziale**

-  Potentialflächen für innenstadtnahes Wohnen (Änderungsvorschlag)
-  Potentialflächen für Wohnumfeldaufwertung
-  Wegeverbindung mit Aufwertungspotential

**Handlungsfelder**

-  Umstrukturierung
-  Neuprofilierung

 festgelegtes Sanierungsgebiet

### 3.5 Leitbild, Leitlinien und geplante Maßnahmen

Die in der 1. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord im Jahr 2012 formulierten Zielsetzungen werden im Rahmen der 2. Fortschreibung aktualisiert. An dem in der 1. Fortschreibung formulierten Leitbild wird weiter festgehalten:

»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 thematischen Handlungsfeldern (Wohnen, Handel und Gastronomie, Flächennutzung/Dienstleistung, Stadtgestaltung, Freiraum und Umwelt, Verkehr, Büro und Dienstleistung) konkretisiert. Mit der 2. Fortschreibung werden die Leitlinien in geringem Umfang aktualisiert bzw. ergänzt. Die Handlungsfelder sind direkt aus den Analyseergebnissen abgeleitet. Sie werden um allgemeine Ansätze zur Stärkung des jeweiligen Handlungsfeldes (z. B. zeitgemäße Anpassung der Wohnungsbestände) ergänzt:

#### **Handlungsfeld: Wohnen**

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

#### **Handlungsfeld: Handel und Gastronomie**

- » Markt und Schnellengasse als gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Gastronomie bzw. Quartier mit qualitativvoller Gastronomie entwickeln
- » Stärkung des Versorgungsstandorts durch gezielte Handelsansiedlung im Entwicklungsbereich des City-Center/Hertie-Komplexes

#### **Handlungsfeld: Büro- und Dienstleistung**

- » Entwicklungsansätze für die weitere Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort nutzen (z. B. Rathaus und City-Center-/Hertie-Komplex)

#### **Handlungsfeld: Flächennutzung/-entwicklung**

- » Mindernutzungen und Baulücken gezielt neu beleben (insbesondere City-Center-/Hertie-Komplex)

#### **Handlungsfeld: Stadtgestaltung**

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

### **Handlungsfeld: Freiraum und Umwelt**

- » Potenziale der Inde nutzen
- » Freiflächen qualifizieren (z. B. Rathausvorplatz)
- » Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum

### **Handlungsfeld Verkehr**

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

### **Szenarien**

Als Vorstufe zur Entwicklung des räumlichen Handlungskonzepts wurden die folgenden zwei Szenarien entworfen.

#### **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 und Umsetzung von Schlüsselprojekten und flankierenden Maßnahmen**

Die nördliche Innenstadt im Jahr 2020: um den Bereich des neu gestalteten Marktes hat sich ein qualitätsvolles Gastronomiequartier entwickelt. Um das Rathaus ist ein neues Quartier gewachsen, welches neben Einzelhandel 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.

Mit den neu umgesetzten Maßnahmen wird auch eine sinnvolle Verknüpfung mit den zum Teil bereits realisierten Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept der südlichen Innenstadt möglich.

#### **Geplante Maßnahmen**

Aus der Analyse für das gesamte Plangebiet und unter Weiterverfolgung des Szenarios 2 wurden die in der Karte (Anhang II) als geplante Maßnahmen eingetragenen Projekte entwickelt.

Nach Umsetzung der aus der 1. Fortschreibung hervorgegangenen Maßnahmen stehen nun mit den Planungen zum Rathaus-Quartier die Reaktivierung des Bereiches City-Center-/Hertie-Komplex und damit die folgenden Maßnahmen im Vordergrund:

- » Entwicklung Umbau Rathaus-Quartier
- » Umgestaltung/Rückbau der Indestraße und Neugestaltung des Indefers (inkl. vorbereitender Maßnahmen wie städtebaulicher Wettbewerb, Gutachten)
- » Fortführung des Fassaden- und Hofprogramms
- » Beibehaltung des Verfügungsfonds Innenstadt Eschweiler

Eine detaillierte Beschreibung der Projektvorschläge unter Angabe des beabsichtigten Realisierungshorizontes und des finanziellen Rahmens findet sich in Kapitel 4. »Maßnahmen«.



**3.6 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung City-Center-/Hertie-Komplex**  
 Nachdem in 2016 die Umbaumaßnahmen Markt sowie Peter-Paul-Straße fertiggestellt wurden, wird nun mit den Planungen zum Rathaus-Quartier der Bereich City-Center/Hertie-Komplex in Angriff genommen.

Seit der Schließung des Hertie-Kaufhauses im März 2009 wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit möglichen Interessenten geführt. Aufgrund der international verflochtenen Eigentumsverhältnisse gestaltete sich die Investorensuche äußerst schwierig. Im August 2016 wurde dann ein Investor gefunden, sodass nun die Möglichkeit besteht, mit dem Investor einen wichtigen Baustein für eine weitere positive Entwicklung der Innenstadt-Nord umzusetzen.

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet umfasst die Flächen westlich, nördlich und östlich des Rathauses zwischen der Wollenweberstraße, der Dürener Straße, der Peilsgasse sowie der Indestraße.

Das Areal um den City-Center/Hertie-Komplex gliedert sich in einen westlichen eingeschossigen Bereich des City-Centers an der Wollenweberstraße, welches durch eine innenliegende Mall erschlossen wird und den östlichen Bereich des Geländes mit dem ehemaligen 2-3-geschossigen Hertie-Kaufhaus. Hier befindet sich außerdem ein Parkhaus, das über die Peilsgasse erschlossen wird.

Im Folgenden wird kurz auf die wesentlichen Analyseergebnisse sowie auf das erarbeitete Konzept für diesen Bereich eingegangen:

### **Detailanalyse City-Center/Hertie-Komplex (Rathaus-Quartier)**



◀ Perspektive

Der nördlich der Inde und Indestraße gelegene Bereich wird aktuell, entgegen der hier ortstypischen Blockrandbebauung, überwiegend durch die großflächigen Gebäude des City-Centers, des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und des Rathauses geprägt.

Die Inde bzw. die Indestraße schaffen hier eine starke Zäsur, welche die Innenstadt, und insbesondere die Einzelhandelsstrukturen der nördl. und südl. Innenstadt räumlich deutlich voneinander trennt. Der hohe Anteil an, teilweise ungliederten, Verkehrsflächen sowie die unattraktiv wirkenden Kreuzungsbereiche und Fußgängerüberwege verstärken diesen Eindruck.

Die großflächigen Strukturen des Kaufhaus-Komplexes wirken neben den kleinteiligen heterogenen Strukturen vor allem entlang der Dürener Straße im Stadtbild störend. Insbesondere der Dürener Straße fehlt es zudem an einer räumlichen Fassung, so dass der Straßenzug nicht als Raum wahrgenommen wird. Als störend wirken auch die unangepassten Architekturen und Maßstabsbrüche sowie Rückansichten der Gebäude.

Die an den Bereich angrenzende Wollenweberstraße und auch die Peilsgasse wirken wegen ihrer ungegliederten Straßenräume, der Rückansichten einzelner Gebäude als Raumkante, der teilweise vernachlässigten Fassaden sowie der tristen und monotonen Oberflächengestaltung unattraktiv.

Zudem sind funktionale und gestalterische Defizite auch an einer in die Jahre gekommenen Bausubstanz sowie, nach Aufgabe des Hertie-Kaufhauses, zunehmenden leerstehenden Geschäftsflächen in integrierter Lage festzumachen.

Der Johannes-Rau-Platz als Vorplatz des Rathauses zeigt heute nur wenig Aufenthaltsqualität aufgrund der unmittelbaren Lage an der Indestraße und der dort hohen Verkehrsbelastung sowie der mangelnden attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten.



◀ Inde/Indestraße als Zäsur



◀ Passage City-Center



◀ Johannes-Rau-Platz

Der Bereich City-Center/Hertie-Komplex ist heute weitestgehend unbelebt. Diese seit nunmehr rund 10 Jahren anhaltende Leerstandsproblematik führte zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Effekten, wie fehlende Investitionen, heruntergekommenes Erscheinungsbild, Angsträume, Meidung des Bereichs durch die Bevölkerung etc.

Ziel ist nach Abriss des City-Centers und des ehemaligen Hertie-Kaufhauses eine komplette Neuordnung durch Schaffung des Rathaus-Quartiers mit Realisierung von Flächen für Einzelhandel, Soziale Einrichtungen (Kita) und Wohnen. Ausstrahlend von dem Investitionsvorhaben ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Qualifizierung/Anpassung der öffentlichen Räume, um diesen Komplex mit dem angrenzenden Rathaus sowie im Bereich der Indestraße und des Indeufers aufzuwerten (u. a. Verbesserung der Querbeziehung zur südlichen Innenstadt, städtebauliche Einbeziehung des Gewässers). So soll die trennende Wirkung der Indestraße und der Inde durch eine Umgestaltung vermindert werden und die Verkehrssicherheit insbesondere für SchülerInnen und für SeniorenInnen verbessert werden. In die Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Indestraße wird auch der Johannes-Rau-Platz einbezogen.

Einige Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes sind:

- » Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung (gem. Leitbild)
- » Öffnung des Areals mit einer Verbindungsachse/»Allee« zwischen Markt/Wollenweberstraße und Peilsgasse
- » Verbesserte Vernetzung des Areals und damit auch des Rathauses im Quartier
- » Bauliche Betonung der städtebaulich wichtigen Ecksituationen (u. a. Wollenweber-/Indestr, Peilsgasse/Indestr.)
- » Verbesserung der Situation an der Dürener Str. (Vermeidung von Rückseiten und Angsträumen)
- » Gestaltung des öffentlichen Raumes in Anlehnung an den Gestaltungs-kanon der nördlichen Innenstadt (vgl. bereits umgesetzte Maßnahmen) und Nutzung vorhandener Potenziale (z. B. Inde)
- » Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des Rathauses
- » Ausbildung einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Architekturqualität



◀ Lageplan städtebaulicher Entwurf  
»Rathaus-Quartier«

### 3.7 Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Bisheriger Beteiligungsprozess

Bereits im Rahmen des Prozesses zum Entwicklungs- und Citymanagementkonzept der Innenstadt Eschweiler (1999–2002) wurden unter Einbeziehung von BürgerInnen, Verwaltung und weiteren lokalen Meinungsträgern in diversen Gesprächen und Workshops Entwicklungsperspektiven und ein städtebauliches Handlungskonzept für das gesamte Gebiet der Innenstadt erarbeitet. Der bisherige Prozess zeichnete sich durch eine schrittweise Diskussion von Zwischenergebnissen, Durchführung von Beteiligungen und anschließender Fassung notwendiger Beschlüsse durch Fachausschüsse und Rat aus.

Der prozessuale Charakter des Planungsprozesses wurde auch im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes berücksichtigt, um auf diese Weise eine breite Akzeptanz für das Handlungskonzept zu schaffen. Zwischenstände und Ergebnisse wurden mit Anliegern, Einzelhändlern, Gastronomen, Eigentümern, weiteren wesentlichen lokalen Experten und Interessenver-



**BAHN FREI FÜR PETER & PAUL!**  
Neue Stadträume und mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Herzlich Willkommen bei  
**Projekt Eschweiler Innenstadt-Nord**

In Eschweiler hat sich ein riesiges Baufeld an vielen Plätzen und Stellen der Stadt. Besonders im Bereich „Innenstadt-Nord“ lauern auf Sie die Maßnahmen, die den Stadtraum für Besucher und Besucher attraktiver machen werden. Dafür sorgen die städtebaulichen Entwicklungspläne. Diese Konzepte sind aber nicht nur für die Baubehörden, sondern auch für Sie, die Bürgerinnen und Bürger, die den Stadtraum der Innenstadt erleben und in welchem der Bürgerinnen und Bürger ein Leben führen wollen.

Wir freuen uns auf Ihre Mitwirkung. Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Projekts.

tretern sowie interessierten BürgerInnen diskutiert. Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung im Rahmen des Citymanagementkonzeptes flossen in das neue Konzept ein.

Startschuss für die Beteiligung am neuen Konzept im Rahmen der 1. Fortschreibung für die Innenstadt-Nord war die Bürgerinformation vom 8. Oktober 2009, an welchem über sechzig TeilnehmerInnen teilnahmen. Im Rahmen des anschließenden Beteiligungsverfahrens vom 5. Oktober 2009 bis zum 22. Februar 2010 gingen weitere Anregungen von BürgerInnen ein, die in die Ausarbeitung des Handlungskonzeptes einbezogen wurden.

Im Herbst 2011 fanden zwei weitere Planungswerkstätten statt, welche den Kernteil des Beteiligungsverfahrens bilden. Diese beiden Werkstätten bilden die Grundlage für einen breiten Konsens über das Konzept. An den beiden Terminen beteiligten sich jeweils rund vierzig Bürgerinnen und Bürger.

**Fortführung Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Weiterführung der Innenstadt im Bereich des City-Center, ehemaliger Hertie-Komplex und Indestraße wurde in den vergangenen Jahren ausführlich diskutiert. Mit dem nun erfolgten städtebaulichen Entwurfs (vgl. S. 45) soll der Grundstein für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Prozessverlauf gelegt werden. Neben der ausführlichen Information der Öffentlichkeit über Projektergebnisse in der Presse sind Forumsveranstaltungen, u.a. in Abstimmung mit dem Investor vorgesehen.

**3.8 Weitere zentrale Projekte im Rahmen der integrierten Entwicklung**

Neben den zentralen räumlichen Entwicklungsschwerpunkten bilden Maßnahmen zur Inwertsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden sowie ein Verfügungsfond und Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit flankierende strategische Maßnahmen.

**3.9 Monitoring/Evaluierung**

Prozesssteuerung, Projektmanagement und Evaluierung tragen dazu bei, den Entwicklungsprozess zielorientiert und effizient zu steuern. Ihre Instrumente sorgen für einen strukturierten Umsetzungsprozess, machen Zielerreichungsgrade transparent und ermöglichen die Überprüfung der Maßnahmenebene auf Erfolge bzw. Misserfolge. Zielabweichungen sollen analysiert und ergänzende Steuerungsmaßnahmen daraus abgeleitet werden.

Die Steuerung des Entwicklungskonzeptes verläuft auf der kommunalen Ebene – bestehend aus Rat/Politik, verschiedenen Ausschüssen und der Verwaltung – hier werden Planungen vorgestellt, diskutiert und die wesentlichen Entscheidungen getroffen.

Auf diese Weise wird eine größtmögliche Transparenz auch in die Bürgerschaft und eine Beteiligung aller Akteure sichergestellt.

In regelmäßigen Abständen wird in enger Zusammenarbeit mit dem Rat und der Stadtverwaltung die Notwendigkeit der geplanten Maßnahmen



und Projekte überprüft und eine Erfolgskontrolle für die abgeschlossenen Projekte durchgeführt (Evaluation). Dadurch wird festgestellt, ob die gewünschte Wirkung der Maßnahme erfolgt ist oder ob weiterer Handlungsbedarf erforderlich wird. Insbesondere zum Ende des Förderzeitraumes muss entschieden werden, wie der Projekterfolg gesichert und eine Verstetigung gewährleistet werden kann.

## 4. PROJEKT- UND KOSTENÜBERSICHT

Im nachfolgenden Kapitel folgt eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen. Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt der ersten Konzeptionsphase noch einen übergeordneten Charakter, für fast alle Projekte müssen nach Projektstart Detailplanungen vorgenommen oder Konkretisierungs- und Abstimmungsgespräche intensiviert werden. Eine nachgeordnete Diskussion der Projektansätze sollte gemeinsam mit BürgerInnen und weiteren lokalen Akteuren, z. B. im Rahmen Runder Tische erfolgen.

Die hier aufgeführten Einzelmaßnahmen sind entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen in Themenfelder gegliedert und mit Ordnungsnummern versehen:

- » Vorbereitung und Konkretisierung der Gesamtmaßnahme
- » Ordnungsmaßnahmen
- » Baumaßnahmen
- » Besondere städtebauliche Maßnahmen

Alle Projekte/Maßnahmen für das Sanierungsgebiet »Innenstadt-Nord« sind in der Form eines Projektbogens beschrieben. Dieser ist wie folgt aufgebaut:

	Projekttitle	Projektnr.
Programmjahr		geschätzte Kosten
Mitteluordnung		
Projektbeschreibung		

Weitere Informationen in Bezug auf Programmjahr, Kosten und Trägerschaft der Maßnahmen können der Projektbeschreibung entnommen werden.

4.1 Vorbereitung und Konkretisierung der Gesamtmaßnahme

Projekt/Maßnahme, Nr.	Fachgutachten zur Umgestaltung der Indestraße und zur Neugestaltung des Indeufers Werkstattverfahrens zur Indepromenade (1. Teilabschnitt)		2.3.01
Programmjahr	2018	22.241 € ca. 95.000 €	
Mittelzuordnung	Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c)		
Projektbeschreibung	<p>Im Rahmen des Werkstattverfahrens zur Indepromenade (1. Teilabschnitt) sind verschiedene fachplanerische Aussagen erforderlich (z. B. Wasserrecht, Verkehr), die den Teilnehmern des Werkstattverfahrens mit an die Hand gegeben werden können, um so auch ein realisierbares Ergebnis zu erhalten. Vorrangiges, langfristiges Ziel ist die Verknüpfung der Innenstadt-Nord mit der südlichen Innenstadt, insbesondere im Bereich des Rathauses ist die Anbindung über die Inde und die Indestraße zu verbessern. Hierzu ist ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und um eine entsprechende Qualität sicherzustellen, soll daher ein Werkstattverfahren durchgeführt werden. Mit dem Ergebnis erhofft sich die Stadt, einen entscheidenden Impuls für diesen zentralen Bereich und 1. Teilabschnitt auszulösen, der zukünftig entlang der Inde und der Indestraße auch fortgeführt werden kann. Das Verfahren und die Preissummen sind mit der Architektenkammer NRW abzustimmen.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Freiraum- und Gestaltungskonzept Rathaus-Quartier		2.3.02
Programmjahr	2018	ca. 20.000 €	
Mittelzuordnung	Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c)		
Projektbeschreibung	<p>Der Bereich um das City-Center und das Rathausumfeld ist heute geprägt von unangepassten Fassadengestaltungen, Leerständen und Bausubstanz in allgemein schlechtem Zustand. Der Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel und Defizite des Bereiches City-Center und Rathausumfeld kommt eine zentrale Bedeutung zu. Die Innenstadt wurde bereits teilweise im Rahmen der Baumaßnahmen in den letzten Jahren »neu« gestaltet. Hieran angelehnt soll das Freiraum- und Gestaltungskonzept konkrete Aussagen hinsichtlich der Bestandswahrung freiräumlicher Gestaltungselemente sowie der Auswahl von Oberflächen, Stadtmobiliar, Beleuchtung, Begrünung etc. treffen und damit Orientierung für alle Akteure (gleich ob öffentlich oder privat) bieten, sodass ein attraktives Gesamtbild entsteht.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Externe Bauberatung Fassadenprogramm (Unterstützung der Verwaltung) Fortführung Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm	2.5.01 4.2.01
Programmjahr	2017–2018	ca. 50.456 € ca. 300.000 €
Mittelzuordnung	Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c) Profilierung und Standortaufwertung (II/11.2 (1))	
Projektbeschreibung	<p>Ein attraktives Stadtbild entfaltet Anziehungskraft und ist gerade für Eschweiler ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, aber auch ein heimatstiftendes Element für die Bürgerinnen und Bürger. Gerade weil diese Qualität nicht erzwungen werden kann, ist neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze) ein positives Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Einzelgebäude von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck und kann durch gut realisierte Fassaden erheblich verbessert werden.</p> <p>Durch das Instrument der konkreten Stadtbildpflege soll mit intensiver Einzelberatung neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze) ein positives Erscheinungsbild der privaten Gebäude(-fassaden), die von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck sind, erreicht werden. Gute realisierte Beispiele vor Ort setzen oft jene spürbare Aufwertung in Gang, die notwendig ist, um langfristig motivierend zu wirken und nachhaltige Ergebnisse zu erzielen. Das Verfahren zielt daher besonders auf eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit und die Einbindung privater Akteure.</p> <p>Das Fassaden- und Hofprogramm wird nach einer schleppenden Anlaufphase nun von den Haus- und GrundstückseigentümerInnen gut angenommen und soll im Rahmen der 2. Fortschreibung fortgeführt werden. Aufgrund einer Mittelumschichtung im Rahmen von Ausgabenerhöhungen in den Teilmaßnahmen »Umgestaltung der Peter-Paul-Straße« sowie »Umgestaltung des Marktbereiches« wurden die für das Fassaden- und Hofprogramm bewilligten Mittel für den Förderzeitraum 2014 bis 2017 um 300.000 € auf 100.000 € reduziert. Die noch für das Jahr 2017 zur Verfügung stehenden Mittel sind jedoch weitestgehend durch bereits bewilligte oder durchgeführte Fassadensanierungen gebunden (vgl. Anlage: Bestandsaufnahme Nördliche Innenstadt – möglicher Sanierungsbedarf –). Aus der beigefügten Bestandsaufnahme ist der über 2017 hinausgehende Handlungsbedarf ersichtlich, sodass an dem in der 1. Fortschreibung festgestellten Gesamtbetrag von 400.000 € festgehalten wird. Der entsprechende Differenzbetrag von 300.000 € wird erneut beantragt.</p> <p>Das hier vorgeschlagene Modell zur Fassadenverbesserung durch kostenlose Erstberatung und Förderung der Umgestaltung (gemäß Beratungslösung) wurde bereits in anderen Kommunen erfolgreich angewandt. Dabei weist es die klassischen Merkmale eines PPP-Projektes (Public Private Partnership) und lässt sich im Hinblick auf eine stärkere Hebelwirkung hervorragend mit den Instrumenten Citymanagement und Verfügungsfonds kombinieren.</p>	

4.2 Ordnungsmaßnahmen

Projekt/Maßnahme, Nr.	Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplex		3.3.01
Programmjahr	2017	4.727.237 €	
Mittelzuordnung	Freilegung von Grundstücken (II/10.1/10.2)		
Projektbeschreibung	<p>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.</p> <p>Der Komplex übernimmt für die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt – neben der Neugestaltung des Marktplatzes – eine Schlüsselposition. Größe und Image prägen das Plangebiet wesentlich.</p> <p>Da die unattraktiven Gebäuderückseiten des Komplexes einer teilweise historischen Blockrandbebauung von Dürener Straße und Wollenweberstraße gegenüber liegen, entsteht insbesondere in den Bereichen des Parkhauses an der Dürener Straße/Peilsgasse ein unattraktiver Stadtraum. Die Immobilie liegt derzeit zum großen Teil brach bzw. wird von wenigen Restnutzungen geringer Qualität belegt. Die Architektur ist für ihre Entstehungszeit (1976–1978) nicht untypisch, weist allerdings keine Besonderheiten bzw. Qualitäten auf, die für eine Erhaltung sprechen würden. Zudem ist die Bausubstanz ausnehmend schlecht und nach Einschätzung von Fachleuten in einem nicht mehr sanierungsfähigem Zustand (angemessenes Aufwand-/Nutzenverhältnis). Städtebaulich ist es daher geboten, diesen Bereich zu entwickeln, um an dieser zentralen Stelle zukünftig neue, innenstadtverträgliche und innenstadtstärkende Nutzungen zu ermöglichen.</p> <p>Die nunmehr seit fast 10 Jahren bestehende Leerstandsproblematik führte zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Effekten: fehlende Investitionen, Verwahrlosung der Immobilie, Entstehung von Angsträumen, Meidung des Bereichs durch die Bevölkerung, weitere Zunahme der Leerstände, schlechtes Image mit negativer Wirkung für das gesamte Quartiers...</p> <p>Die Stadt Eschweiler hat nach jahrelangen, intensiven Bemühungen nunmehr einen Investor für das Areal gefunden. Um eine rasche und nachhaltige Verbesserung der Situation zu erreichen, soll zeitnah mit dem Abriss und der Freilegung des Areals begonnen werden.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplex	3.3.01
Projektbeschreibung	<p>Die Stadt hat mit dem Investor die Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung des Areals abgestimmt. Die Umsetzung des daraus hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes wird durch einen Stadtumbauvertrag gesichert.</p> <p>Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung (gem. Leitbild)</li> <li>» Öffnung des Areals mit einer Verbindungsachse/»Allee« zwischen Markt/Wollenweberstraße und Peilsgasse</li> <li>» Verbesserte Vernetzung des Areals und damit auch des Rathauses im Quartier</li> <li>» Bauliche Betonung der städtebaulich wichtigen Ecksituationen (u. a. Wollenweber-/Indestr, Peilsgasse/Indestr.)</li> <li>» Verbesserung der Situation an der Dürener Str. (Vermeidung von Rückseiten und Angsträumen)</li> <li>» Gestaltung des öffentlichen Raumes in Anlehnung an den Gestaltungskanon Innenstadt (vgl. bereits umgesetzte Maßnahmen) und Nutzung vorhandener Potenziale (z. B. Inde)</li> <li>» Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des Rathauses</li> <li>» Ausbildung einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Architekturqualität</li> </ul> <p>Um die dargestellte Entwicklung in die Wege zu leiten, ist die Freilegung des Grundstücks erforderlich, welche nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Die Stadt beantragt aus diesen Gründen Fördermittel für die notwendigen Abbrucharbeiten auf dem Gelände. Die Arbeiten werden von einem privaten Investor als Träger der Maßnahme veranlasst. Die Weiterleitung der Fördermittel wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Vertragsabschluss soll vorraussichtlich im 2. Quartal 2017 erfolgen.</p>	

4.3 Baumaßnahmen

Projekt/Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Wollenweberstraße		3.4.01
Programmjahr	2018	ca. 368.132 €	
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)		
Projektbeschreibung	<p>Die Wollenweberstraße dient heute als wichtige Anbindungsachse des Marktplatzes und des Bereiches um City-Center-/Hertie-Komplex. Diese Achse gilt es auch zukünftig entsprechend ihrer Funktion zu stärken. Als Defizite sind aktuell die lückenhafte Nutzungsstruktur und der vorhandene Leerstand zu behandeln, welche jedoch durch die Reaktivierung des Bereiches City-Center-/Hertie-Komplex geschieht. Auch das Erscheinungsbild weist Mängel auf. Neben sichtbaren Gestaltungs- und Pflegedefiziten vermittelt die einheitlich dunkelgraue Pflaster-/Asphaltoberfläche einen monotonen und tristen Gesamteindruck. Ein hoher Anteil an Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert den Straßenraum. Enge Gehwegquerschnitte lassen kaum Platz für Sondernutzungen wie Warenpräsentation und Außengastronomie. Allgemein finden sich hier kaum attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Kunden und Besucher der Stadt Eschweiler.</p> <p>Es ist daher Ziel, die Wollenweberstraße vor allem durch eine Gliederung des Straßenraumes und Schaffung von großzügigeren Flanierbereichen aufzuwerten. Die Weiterentwicklung der Geschäftsstraße erhält so neue Impulse.</p> <p>Die tristen Oberflächen der Gehweg- und Fahrbahnbereiche werden durch neue, hellere und freundlichere Oberflächen ersetzt.</p> <p>Zusätzliches Stadtmobiliar (z. B. Sitzgelegenheiten) in schlichter, zeitloser Ausprägung steigert zukünftig das Angebot an Verweilmöglichkeiten.</p> <p>Neue, sich in das Stadtbild einfügende Leuchten, sollen für eine energieeffizientere Beleuchtung sorgen. Ein entsprechendes Beleuchtungskonzept aus Funktions- und Effektbeleuchtung soll für eine ausreichende Ausleuchtung sorgen und auch zu Dunkelzeiten die Unverwechselbarkeit von denkmalgeschützten Fassaden und besonderen Elementen ins rechte Licht rücken.</p> <p>Hierbei wird der Gestaltungskanon der bereits umgesetzten Maßnahmen berücksichtigt.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Punktuelle Maßnahmen Dürener Straße Punktuelle Maßnahme Peilsgasse		3.4.02 3.4.03
Programmjahr	2018	ca. 226.116 € ca. 178.361 €	
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)		
Projektbeschreibung	Die Dürener Straße und die Peilsgasse begrenzen das Vorhaben Neuplanung City-Center-/Hertie-Komplex in nördlicher und östlicher Richtung. Ziel der Maßnahme ist die gestalterische Aufwertung durch punktuelle Eingriffe wie Begrünung, Beleuchtung oder punktuelle Oberflächengestaltung und somit auch die Förderung der stadträumlichen Einbeziehung dieser unmittelbar angrenzenden Straßenräume.		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Rathausvorplatz Umgestaltung Rathausumfeld		3.4.04 3.4.05
Programmjahr	2018	ca. 799.049 € ca. 549.822 €	
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)		
Projektbeschreibung	<p>Der Bereich des Rathausvorplatzes und des -umfeldes als unbelebter und wenig attraktiver Bereich zeigt keine nennenswerte Aufenthaltsqualität und Ausstrahlung für das Umfeld. Die Oberflächengestaltung wirkt überwiegend trist und abgänglich. In Korrespondenz zur Indepromenade und zum Investorenprojekt kann nun die Chance ergriffen werden, diesen Bereich entsprechend durch eine Umgestaltung aufzuwerten.</p> <p>Trotz einer ambitionierten Gestaltung (Denkmal, mehrere Ebenen etc.) wird der Rathausvorplatz kaum angenommen. Gezielte Maßnahmen wie z. B. ein Zugewinn an Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung der Indestraße und Neugestaltung der Indepromenade sollen zu neuer Attraktivität verhelfen.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Indestraße im Bereich des Rathauses (1. Teilabschnitt)		3.4.06
Programmjahr	2019	ca. 1.576.738 €	
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)		
Projektbeschreibung	<p>Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers durch die Gestaltung und Schaffung eines Indebalkons und der Aufwertung der Fußgängerbrücke sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt.</p> <p>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 vierstreifige 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, den öffentlichen Personennahverkehr 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.</p> <p>In die Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Indestraße ist auch der Johannes-Rau-Platz einzubeziehen.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Gestaltung und Schaffung eines Indebalkons Anbindung Innenstadt Süd (Aufwertung Fußgängerbrücke)		3.4.07 3.4.08
Programmjahr	2019	ca. 498.000 € ca. 54.000 €	
Mitteluordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)		
Projektbeschreibung	<p>Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers durch die Gestaltung und Schaffung eines Indebalkons und der Aufwertung der Fußgängerbrücke sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt.</p> <p>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 Maßnahmengbiet 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 können 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.</p> <p>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).</p>		

4.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen

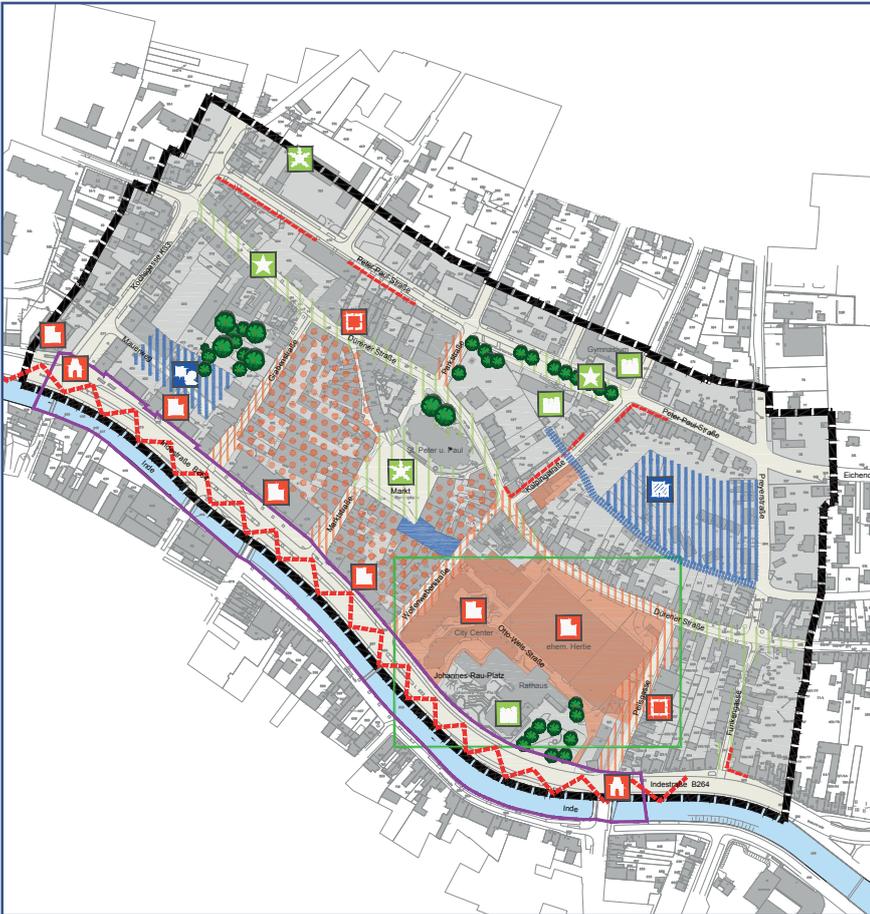
Projekt/Maßnahme, Nr.	Fortführung Verfügungsfond für die nördliche Innenstadt		5.3.01
Programmjahr	2018	80.000 €	
Mitteluordnung	Verfügungsfonds (III/14)		
<p><b>Projektbeschreibung</b></p>  <p><b>ERLEUCHTUNG?!</b> Das <b>Projekt Ideen</b> braucht Ihre Visionen &amp; Pläne für unsere Innenstadt und unterstützt Sie auch finanziell bei deren Umsetzung.</p> <p><b>Machen Sie mit!</b> Ihre erheben Sie im Rathaus, Schulbereich unter 02033-71443 und auf <a href="http://www.eschweiler-innenstadt-nord.de">www.eschweiler-innenstadt-nord.de</a></p>  <p><b>Projekt Ideen ERLEUCHTUNG?!</b> Das Projekt „Ideen“ braucht Ihre Visionen und Pläne für unsere Innenstadt und unterstützt Sie auch finanziell bei deren Umsetzung.</p> <p>Meine Stadt, Deine Stadt, unsere Stadt: Der Verfügungsfonds der Stadt Eschweiler finanziert Projektideen der Bürgerinnen und Bürger.</p> <p>Über das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat die Stadt Eschweiler einen Verfügungsfonds eingerichtet. Bei der Entwicklung der Innenstadt Nord unterstützt er die Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern, Einzelhändlern, Unternehmen, Organisationen, Vereinen und Initiativen.</p>  <p>Können Sie eine Stelle, an der ein Kinderspielfeld prima passen würde? Mit Hilfe des Verfügungsfonds können Sie diese Idee nun ganz einfach umsetzen!</p> <p><b>Wer kann einen Antrag stellen?</b> Sie sind engagierter Innenstadt-Akteur oder Mitglied eines Eschweiler Vereins und haben eine Projektidee, die zur Stabilisierung, Stärkung, Erneuerung oder Verbesserung der Eschweiler Innenstadt beiträgt und das Miteinander und Engagement von Gruppen, Vereinen und anderen Akteuren fördert? Ihre Projektidee liegt innerhalb des Geltungsbereiches? Mit Hilfe des Verfügungsfonds können Sie diese Idee nun ganz einfach umsetzen!</p> 	<p>Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste – insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind, wurde ein gemeindlicher Fonds eingerichtet. Der Fonds, dessen Mittel ein lokales Gremium vergibt, kann mit 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert. 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 ist dieser Verfügungsfond für Investitionen und vorbereitende Maßnahmen sowie nichtinvestive Maßnahmen für den Teil der Mittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt.</p> <p>Im Maßnahmenggebiet der nördlichen Innenstadt bietet sich der Verfügungsfond insbesondere im Zusammenhang mit einer Immobilien- und Standortgemeinschaft am Markt/Schnellengasse an.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Fortführung Maßnahmen zur Verbesserung des Images, ÖA		5.5.01
Programmjahr	2018	70.000 €	
Mittelzuordnung	Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (12.1)		
<p>Projektbeschreibung</p>  <p><b>WIR FEIERN!</b>  <b>FREITAG, 17. JUNI 2016 AB 17 UHR</b></p> <p>Festliche Einweihung des neu gestalteten Marktplatzes und der Peter-Paul- und Parkstraße</p> <p><b>ab 17:00 Uhr:</b> Präsentation von Slackline und Boule an der Grünfläche Englerthgärten/Peter-Paul-Straße  <b>17:45 Uhr:</b> Offizielle Eröffnung am Markt durch Regierungspräsidentin Gisela Walsken und Bürgermeister Rudi Bertram  <b>17:00 – 19:00 Uhr:</b> Live-Musik auf dem Markt</p> <p><b>HER HAT SICH WAS GETAN!</b>   </p> <p><b>Feiern Sie mit!</b> Weitere Infos erhalten Sie im Rathaus, telefonisch unter 02403 71-443 und auf <a href="http://www.eschweiler-innenstadt-nord.de">www.eschweiler-innenstadt-nord.de</a></p>	<p>Auch im Rahmen der 2. Fortschreibung muss die Innenstadt abschließend sowie prozessbegleitend von Maßnahmen begleitet werden, die zur Verbesserung des Images des Stadtkerns dienen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Begleitung von Maßnahmen mit entsprechenden Imagekampagnen in den lokalen Medien sowie Internetauftritte könnten über die Projektsteuerung (Vorschlag: Citymanagement) sichergestellt werden, kontinuierliche Information über Projektfortschritte sowie Beteiligungsmöglichkeiten lassen sich auch ausstellen bzw. auslegen.</p> <p>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 »Zugänglichmachen« (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.</p> <p>Gefördert werden sollen Kosten für die Erstellung und Vervielfältigung von Informationsmaterialien und -broschüren zur Imagebildung, Hosting- und Entwicklungskosten einer Internetseite etc.</p>		

Projekt/Maßnahme, Nr.	Dokumentation der Maßnahme		5.5.02
Programmjahr	2019	ca. 18.000 €	
Mittelzuordnung	Besondere städtebauliche Maßnahmen (II/12 (1))		
Projektbeschreibung	<p>Eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme »2. Fortschreibung IHK Innenstadt-Nord« wird nach Abschluss der Umsetzung aller Maßnahmen erstellt und so der Entwicklungsprozess in all seinen Facetten dargestellt. So werden mit einer kurzen Ergebnisbeschreibung der einzelnen Maßnahmen die enge Verknüpfung der Projekte untereinander sowie die Fülle der Grundlagen, Ansatzpunkte, Handlungsebenen und Akteure/Beteiligte deutlich. Zudem soll der Weg zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunftsperspektive für die Innenstadt durch integrierte Lösungsansätze hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit bewertet und herausgearbeitet werden.</p>		

# Anhang

## Nördliche Innenstadt – Analysekarte



Stadt Eschweiler



Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord

### Stärken

- Öffentliche Einrichtung / Soziales
- Anziehungspunkt / Zentraler Platz
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Attraktiver Stadtraum

### Schwächen

- Unattraktiver Stadtraum (Änderungsvorschlag)
- Unter / Mindernutzung
- Baulücke
- Unattraktive Gebäudegestaltung
- Unattraktive Eingangssituation
- Fehlende Raumkanten (Änderungsvorschlag)
- Barriere
- Stark verdichteter Blockinnenbereich

### Potenziale

- Stadtraum mit Aufwertungspotential
- Potentialflächen für innenstadtnahes Wohnen (Änderungsvorschlag)
- Potentialflächen für Wohnfeldaufwertung
- Wegeverbindung mit Aufwertungspotential

### Handlungsfelder

- Umstrukturierung
- Neuprofilierung

Geltungsbereichsgrenze

Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord

Analyseplan

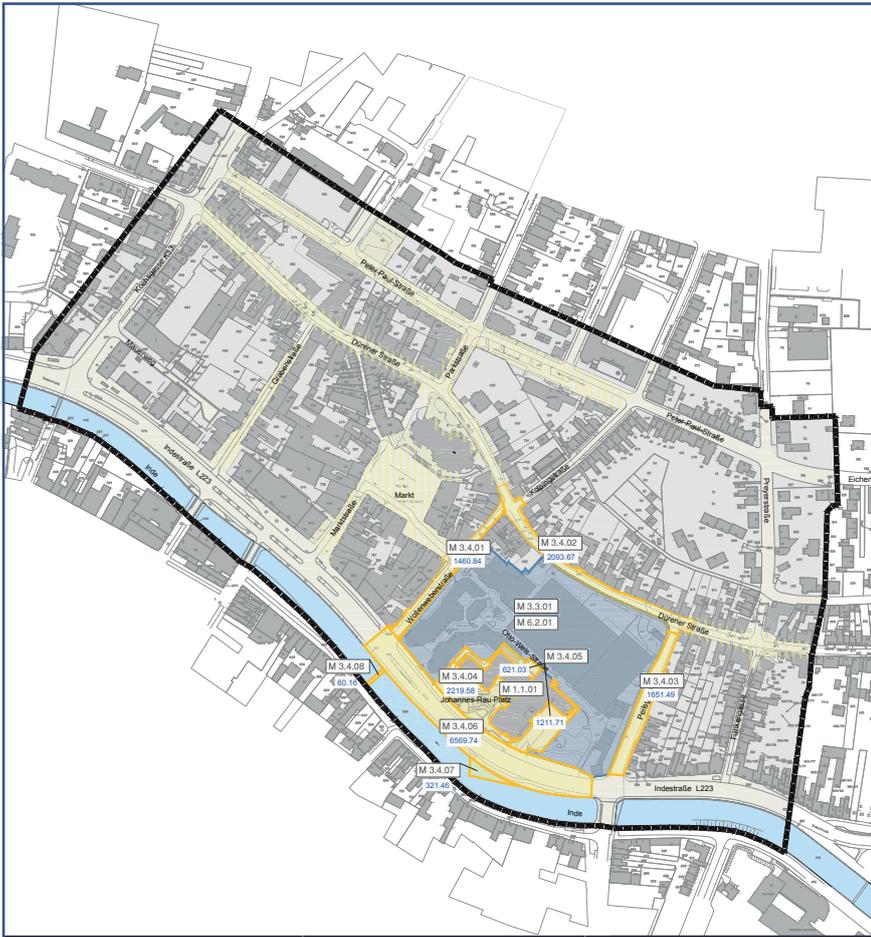
Plan Nr.	
Blatt Nr.	
M 1 : 1.500	

Planungsgruppe **MWM**  
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Planverfasser: Dipl.-Ing. B. Niedemeier, Dipl.-Ing. S. Wennmacher (FH)  
Datum: 13.10.2016 Unterschrift: Projekt: EW17.00MSKB

EW17.00\_01\_04.dwg

Nördliche Innenstadt – Geplante Fördermaßnahmen



Stadt Eschweiler



Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord, 2. Fortschreibung

**Maßnahmen**

- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen
- Ergänzende Maßnahmen - privates Investment  
Freilegung der Flächen im Rahmen der Städtebauförderung  
Abbrucharbeiten des City-Centers und Hertie-Kaufhauses  
(Nachrichtliche Darstellung)
- bereits durchgeführte Maßnahmen  
(Nachrichtliche Darstellung)

M 3.4.03 Maßnahmenummer

621.00 Maßnahmengröße in m<sup>2</sup>

**1. Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde entstehen**

**1.1 davon nicht zuwendungsfähige Ausgaben, aber maßnahmebed. Kosten**

M 1.1.01 Sanierung Rathaus Eschweiler

**3. Ordnungsmaßnahmen**

**3.3 Freilegung von Grundstücken**

M 3.3.01 Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Centers und Hertie-Kaufhauses

**3.4 Erschließung**

M 3.4.01 Umgestaltung Wollenweberstraße

M 3.4.02 punktuelle Maßnahmen Dürer Straße  
(u.a. Begrünung, Licht)

M 3.4.03 punktuelle Maßnahmen Peilgasse  
(u.a. Begrünung, Licht)

M 3.4.04 Umgestaltung Rathausvorplatz  
(in Korrespondenz zur Indepromenade)

M 3.4.05 Umgestaltung Rathausumfeld  
(in Korrespondenz zur Indepromenade und Investorenprojekt)

M 3.4.06 Umgestaltung der Indestraße im Bereich des Rathauses (inkl. Querungsverbesserung)

M 3.4.07 Gestaltung und Schaffung eines Indebalkons

M 3.4.08 Anbindung Innenstadt Süd  
(Aufwertung Fußgängerbrücke)

**6. Ergänzende Maßnahmen**

**6.2 Kosten privater Eigentümer und Bauherrn**

M 6.2.01 Neubebauung Rathaus-Quartier  
(private Investition)

festgelegtes Sanierungsgebiet

Integriertes Handlungskonzept  
Innenstadt-Nord, 2. Fortschreibung

**Maßnahmenplan**

Plan Nr.	
Blatt Nr.	
M 1 : 1.500	

Planungsgruppe **MWM**  
Stadtbau Verkehrsplanung Tiefbau  
Bismarckstr. 100 • 52084 Eschweiler • Tel. 04743 9080-0  
e-mail: info@planungsgruppe-mwm.de

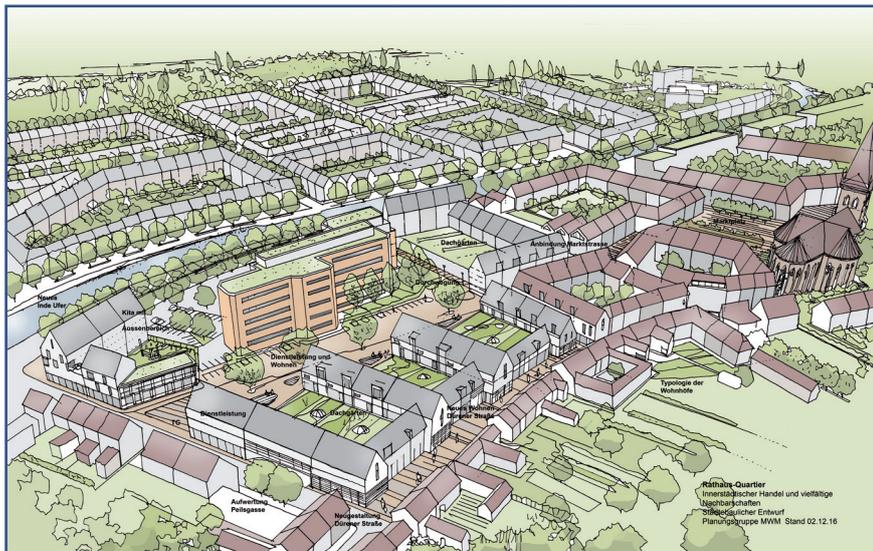
Planverfasser: Dipl.-Ing. B. Niedermeier, Dipl.-Ing. S. Wernsmacher (FH)  
Datum: 01.12.2016 Unterschrift: Projekt: EW17.00/MS/KB

EW17.00\_01\_02.dwg

Konzept Rathaus-Quartier



◀ Lageplan

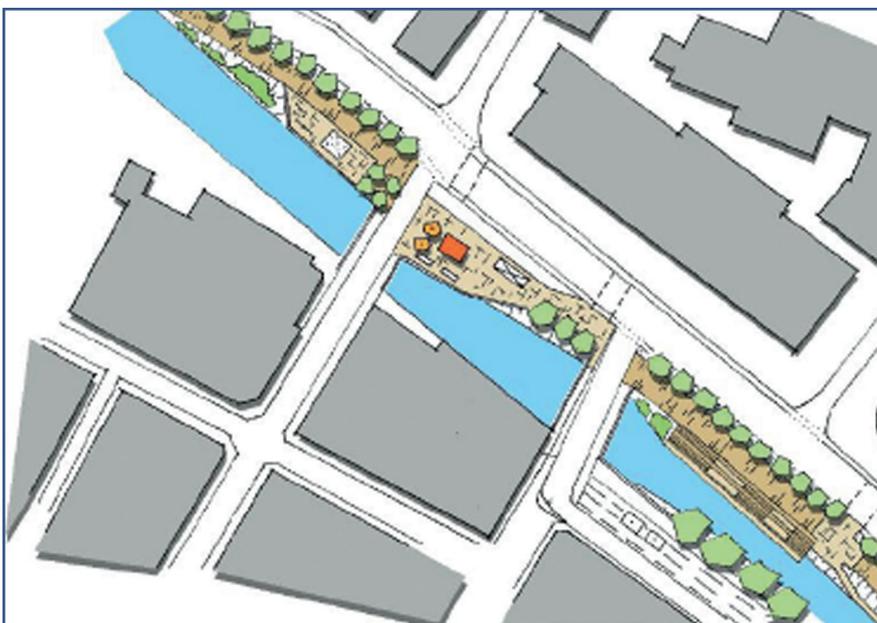


◀ Perspektive

»Inde-Boulevard«, Lagepläne

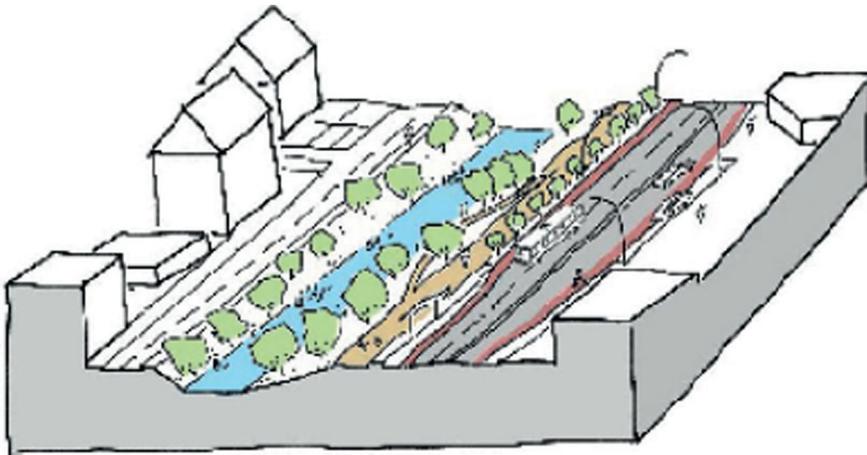


◀ V »Inde-Boulevard«, Lagepläne  
Ohne Maßstab  
Quelle: Post • Welters, Dortmund

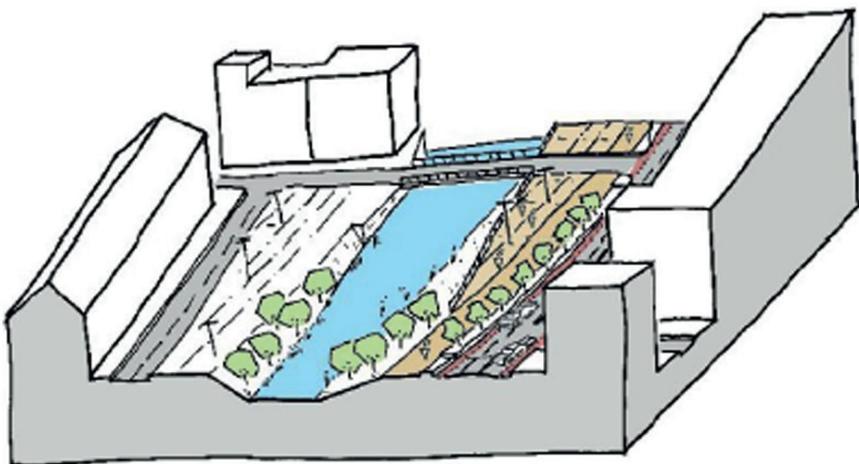


◀ Quelle: Post • Welters, Dortmund

»Inde-Boulevard«, Schnitte



◀ VI »Inde-Boulevard«, Schnitte Ohne Maßstab  
SCHNITT AA'-BB'  
Quelle: Post • Welters, Dortmund



◀ VI »Inde-Boulevard«, Schnitte Ohne Maßstab  
SCHNITT CC'-DD'  
Quelle: Post • Welters, Dortmund

