Anlage 1

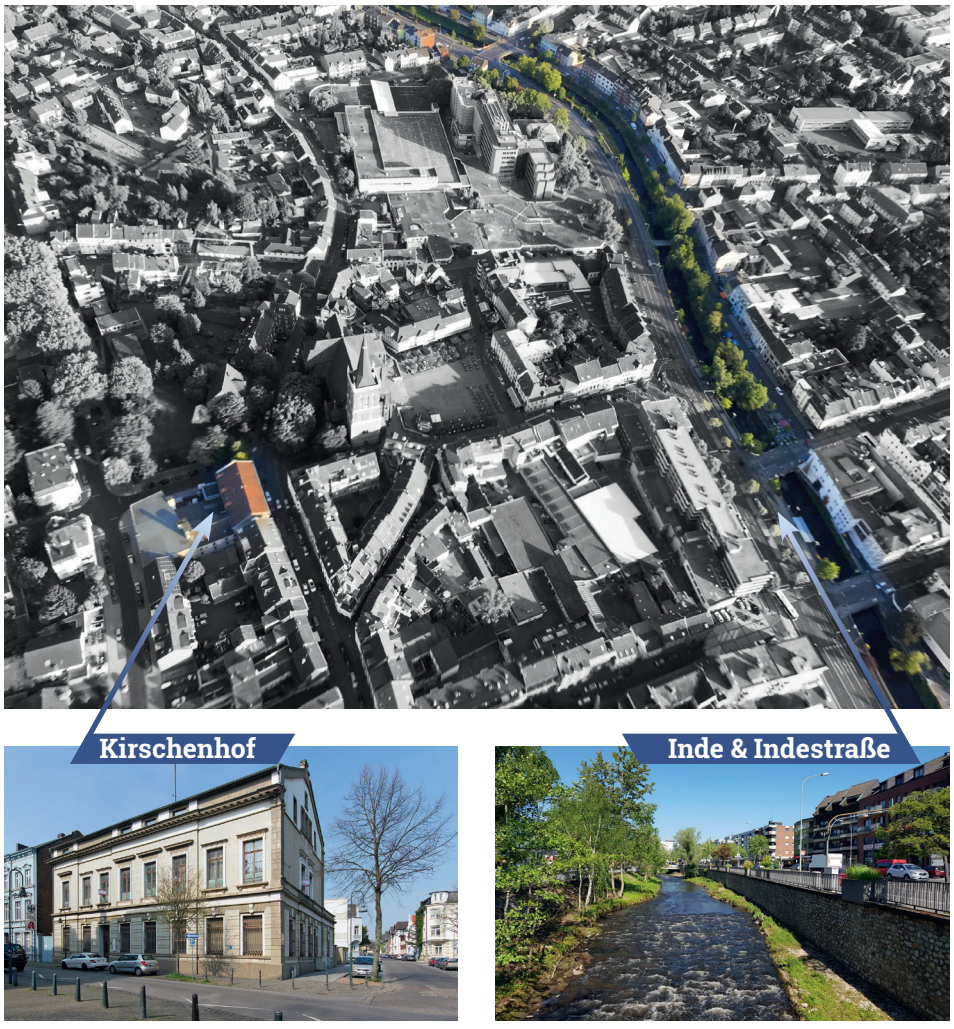
ESCHWEILER
mit Energie in die Zukunft!

Stadt Eschweiler

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

»Integriertes Handlungskonzept Eschweiler-Mitte«

**3. Fortschreibung
Stand: 10. August 2018**



PLANUNGSGRUPPE MWM
STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

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

1. Aufgabenstellung und Ziele 4

2. Gesamtstädtische Vorgaben 6
2.1 Rahmenbedingungen in der Stadt Eschweiler 6
2.2 Naturräumliche Lage 8
2.3 Siedlungshistorische Daten 8
2.4 Siedlungsflächenentwicklung und Strukturwandel 9
2.5 Demografische Rahmenbedingungen 9
2.6 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen 10
2.7 Rahmenbedingungen Einzelhandel 11
2.8 Rahmenbedingungen Wohnen 12

3. Eschweiler-Mitte 15
3.1 Gebietsabgrenzung 15
3.2 Gebietsbeschreibung 16
3.3 Planerische Rahmenbedingungen 17
3.4 Bilanz der bisherigen Umsetzung 19
3.5 Schwächen, Stärken und Potentiale 21
3.6 Leitbild, Leitlinien und geplante Maßnahmen 24
3.7 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung Rathaus-Quartier 27
3.8 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung »Haus der Geschichte und Kultur« 32
3.9 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung Indestraße / Indeufer . 33
3.10 Öffentlichkeitsbeteiligung 35
3.11 Weitere zentrale Projekte im Rahmen der integrierten Entwicklung 36
3.12 Monitoring / Verstetigung des Prozesses 36

4. Projekt- und Kostenübersicht 37
4.1 Vorbereitung und Konkretisierung der Gesamtmaßnahme 38
4.2 Ordnungsmaßnahmen 42
4.3 Baumaßnahmen 48
4.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen 50

Anhang 53
I Eschweiler-Mitte – Analysekarte
II Eschweiler-Mitte – Geplante Fördermaßnahmen
III Eschweiler-Mitte – Geltungsbereich Sanierungsgebiet

1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept (InHK) 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.

Nach dem Abschluss der Umgestaltungsmaßnahmen aus der 1. Fortschreibung (Marktplatz und Peter-Paul-Straße) ist die Umstrukturierung des City-Centers- / Hertie-Areals sowie die Umgestaltung der angrenzenden Stadträume Gegenstand der 2. Fortschreibung des Konzeptes.

Anlass der nun folgenden 3. Fortschreibung ist der Verzicht des privaten Investors auf Förderung der Abrissarbeiten des City-Centers- / Hertie-Komplexes und eine Anfrage zur Förderung der Sanierung / Umnutzung des denkmalwerten Gebäudes Kirschenhof. Zudem ergeben sich nun neue Ansätze in der Förderantragsstellung im Bereich des privaten Invests zur Stärkung des Zusammenwachsens der nördlichen und südlichen Innenstadt.

Die in Teilen noch ablesbare, mittelalterliche Stadtstruktur mit Marktplatz und markanten Straßenzügen, baulichen Qualitäten sowie der Verlauf der Inde durch die Innenstadt bieten Potentiale 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 und den Bereich der südlichen Innenstadt weiter stärken. Die bisherigen Zielvorstellungen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt wurden hierfür überprüft und konkretisiert. In Fortführung des prozessualen Charakters bei der Erarbeitung der bisherigen Fortschreibungen werden sämtliche Maßnahmen durch die Mitwirkung von Bürgern, 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 3. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes soll daher als Grundlage für die Städtebauförderung 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. GESAMTSTÄDTISCHE VORGABEN

2.1 Rahmenbedingungen in der Stadt Eschweiler

Die Stadt Eschweiler liegt nordöstlich von Aachen im Regierungsbezirk Köln. In Eschweiler leben auf einer Fläche von ca. 75,87 km² knapp 56.000 Einwohner (IT NRW, Stand: 31. Dezember 2015). Sie nimmt innerhalb der Region die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Die entsprechenden mittelzentralen Versorgungsfunktionen sind überwiegend in der Innenstadt konzentriert.

Eschweiler ist regionsangehörige Stadt der StädteRegion Aachen. Diese ist seit dem 21. Oktober 2009 Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen, der aufgelöst wurde und dessen neun Städte und Gemeinden mit der kreisfreien Stadt Aachen die neue StädteRegion bilden. Nachbarstädte sind: die Gemeinden des Kreises Düren (von Norden im Uhrzeigersinn) Aldenhoven, Inden und Langerwehe sowie die Städte der StädteRegion Aachen Stolberg, Aachen, Würselen und Alsdorf.

In wirtschaftsstruktureller Hinsicht lässt sich das Gebiet der StädteRegion Aachen in vier Räume teilen, wobei Eschweiler dem traditionell durch Industrie geprägten Raum Eschweiler-Stolberg, dem ehemaligen »Inderevier« zugehörig ist. Traditionell wurden in dieser Region bereits seit dem 14. Jahrhundert die Bodenschätze Steinkohle, Braunkohle, Zink und weitere Erze abgebaut. Glas-, Kunststoff- und vor allem Metallverarbeitungsbetriebe sind bis heute ansässig, ebenso wie Firmen aus der chemischen und pharmazeutischen Branche. Neben dem produzierenden Gewerbe legt Eschweiler einen weiteren wirtschaftlichen Schwerpunkt auf Einzelhandel, welcher besonders in der Innenstadt ansässig ist.

Das Ende des Steinkohlebergbaus wurde bereits 1944 mit der Schließung der letzten Grube eingeleitet. Seit den 1980er Jahren befindet sich das »Inderevier« verstärkt in einem bis heute fortdauernden Strukturwandel, zu dessen Bewältigung bereits eine Vielzahl von zukunftsweisenden Projekten umgesetzt bzw. in der Planung sind.

Die in der Nähe liegenden größeren Städte Aachen (ca. 20 km), Düsseldorf (ca. 70 km) und Köln (ca. 70 km) sind über die Bundesautobahnen A 4 und A 44 zu erreichen. Regionale Anbindungen bestehen neben mehreren Kreisstraßen über die Landesstraße 223 (ehem. B 264). Drei Autobahnauffahrten führen auf die A4: Eschweiler-West (5a), Eschweiler-Ost (5b) und Weisweiler (6). Außerdem bestehen weitere Anschlüsse an die A44 über die Auffahrten Aldenhoven (6), Alsdorf (5b) und Broichweiden (5a).

Die Stadt Eschweiler ist durch den Hauptbahnhof Eschweiler (an der Schnellfahrstrecke Aachen – Köln) und die Haltepunkte Eschweiler-West, Talbahnhof, Nothberg und Eschweiler-Weisweiler (an der Strecke der eu*regio*bahn) an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

◀ Lage im Raum, Quelle: Planungsgruppe MWM, Kartengrundlage Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2017

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 NHN in der Indeaue am östlichen Stadtrand in Weisweiler, die höchste Stelle am südlichen Stadtrand im Eschweiler Stadtwald mit 263 m über NHN.

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 Kreisstraße K 33 im Stadtgebiet über Langwahn, Kochsgasse und Jülicher Straße entspricht dem Verlauf einer ehemaligen römischen Handelsstraße von Roetgen nach Jülich. Der Straßenzug Dürener Straße, Hehlrather 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 Eschweiler. 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, so dass sich vom Marktplatz im Norden bis zur Marienstraße und dem Bahnhof im Süden ein relativ großes Zentrum entwickelte.

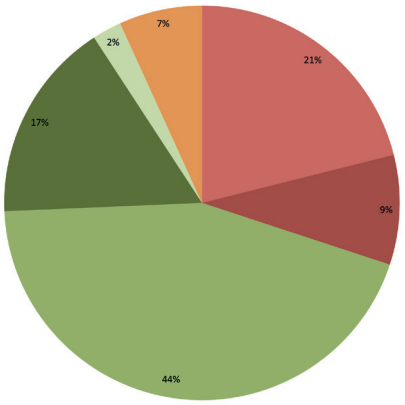
Die schweren Kriegszerstörungen im gesamten Stadtgebiet um 1944 und die Sanierungen in den 1960er und 1970er Jahren haben die Innenstadt nachhaltig verändert. Sie wurde teilweise komplett neu gegliedert, die Indestraße wurde gebaut sowie die angrenzende Bebauung in größerem Maßstab erneuert.

Ihre heutige Abgrenzung 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 Braunkohletagebau im Eschweiler Stadtgebiet bedingt. Der Anteil der Landwirtschaftsflächen verringerte sich im gleichen Zeitraum um fast 14 %.

Die aktuellen Daten (IT NRW, Stand 31. Dezember 2015) zeigen, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche mit ca. 30,3 %, 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.

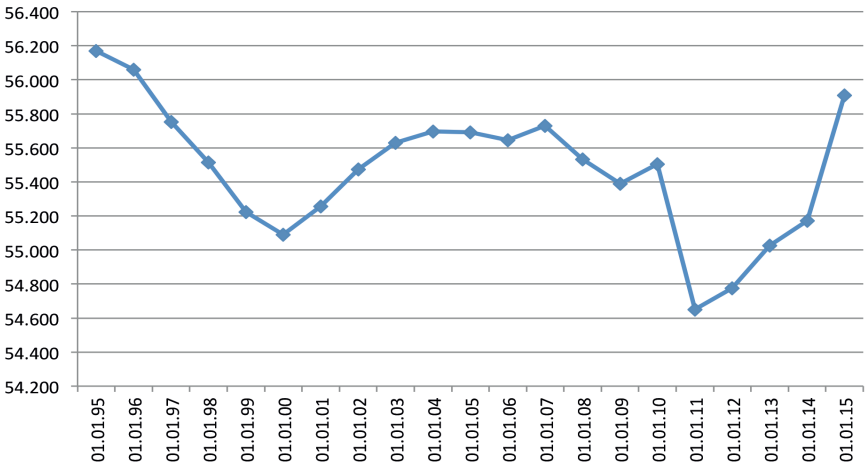


▲ Nutzungsarten
Daten: IT NRW, 31. Dezember 2014.

2.5 Demografische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung

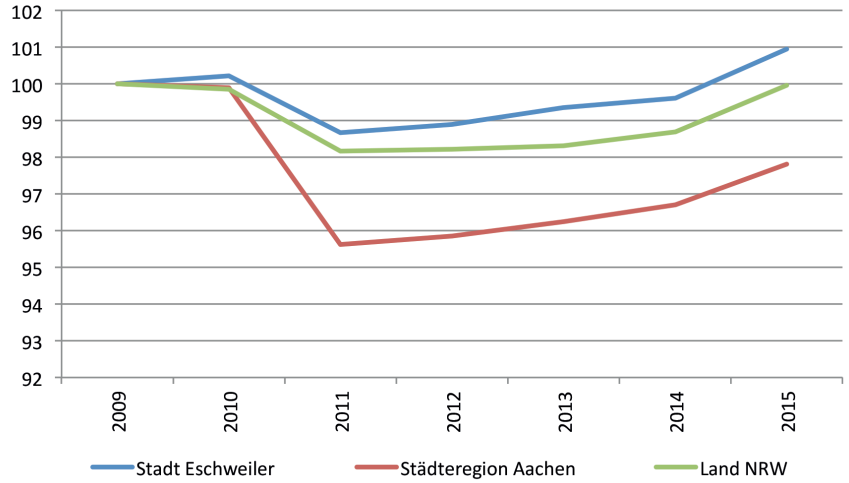
Zum 31. Dezember 2015 hatte die Stadt Eschweiler 55.909 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eschweiler war im Zeitraum 1995 – 2000 leicht rückläufig und entsprach damit nicht dem landes- und städteregionsweiten Trend. Seit 2000 ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt etwa gleichbleibend, 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.



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

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.

Mit 736,9 Einwohnern je km² Gesamtfläche ist das Eschweiler Stadtgebiet weniger dicht besiedelt als die StädteRegion Aachen (durchschnittlich 783,5 Einwohner je km²) (IT NRW, Stand 31. Dezember 2015).



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

Altersstruktur und entwicklung

Die Altersgruppe »unter 6« ist mit 5,3 % sehr schwach, die der 25- bis 50-Jährigen mit 31,0 % am stärksten und die Bevölkerung über 50 Jahren mit ca. 44,1 % ebenfalls relativ stark vertreten. In der zeitlichen Betrachtung von 1993 bis 2016 zeigt sich dabei eine Tendenz zur stetigen Alterung der Bevölkerung. Die Entwicklung entspricht der landesweiten Tendenz im gleichen Zeitraum (vgl. IT NRW: Kommunalprofil Eschweiler, Stand 31.12.2015).

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 33,7 % einen größeren Anteil an den Beschäftigten aus als im landesweiten Durchschnitt von 27,8 % und einen deutlich größeren Anteil als in der StädteRegion Aachen (nur 24,1 %). Sonstige Dienstleistungen sind hingegen mit 41,1 % deutlich unterrepräsentiert im Vergleich zum Landesdurchschnitt (49,4 %) und dem Durchschnitt der StädteRegion (55,6 %). Der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegt mit 25,0 % leicht über dem Durchschnittswert des Landes NRW (22,3 %) und der StädteRegion (20,2 %) (vgl. IT NRW 2017: Kommunalprofil Eschweiler, Stand 30.06.2015). 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 gleich mit der StädteRegion sowie 0,3 % 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 Einwohnerpotential von rund 56.000 Einwohnern sowie in einem erweiterten Einzugsgebiet die benachbarten Gemeinden Inden, Langerwehe und der Stadt 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 Kaufkraftpotential aus den Nachbarkommunen die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel; Gesundheit und Körperpflege; Blumen und zool. 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 Entwicklungspotential 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 und östlich des Marktplatzes, wobei seit der Schließung des Karstadt- / Hertie-Standortes viele Einzelhandelsbetriebe im City-Center aufgaben bzw. in dies südliche Innenstadt verlagert wurden.

2.8 Rahmenbedingungen Wohnen

Im Rahmen des 2017 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen Eschweiler (empirica ag, Berlin / Bonn, März 2017), welches als langfristige Leitlinie dienen soll, werden die folgenden Handlungsfelder und Ziele formuliert (hier verkürzt wiedergegeben):

Handlungsfeld „Neubau und Strategisches Flächenmanagement“
Thema „Zukünftiges Mengengerüst“:

- Sicherung des Bevölkerungszuwachses und langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen
- Zusätzliche Zuwandernde gewinnen und die Zahl der abwandernden Personen bzw. Haushalte reduzieren, Ergreifung der Chance für die in der Stadt Aachen nicht mehr zu bedienende Wohnungs- und Grundstücksnachfrage ein attraktives Angebot zu entwickeln
- Ursachenidentifizierung der Abwanderung und die Erarbeitung geeigneter Strategien gegen diesen Trend
- Bereitstellung von Bauland die nächsten zehn Jahre (bis 2025) im Umfang von mindestens insgesamt 1.000 bis 1.200 Wohneinheiten

Thema „Nachverdichtungspotentiale“

- Innen- vor der Außenentwicklung: Nachverdichtung im Innenbereich
- Nachverdichtungspotentiale z. B. bei Baulücken, gewerblichen Brachen und unterausgenutzten Grundstücken erschließen

Thema „Wohnbaulandpotentiale“

- Theoretisch ausreichendes Wohnbaulandpotential, durch bestehende Restriktionen wird eine ausreichende und zeitnahe Mobilisierung verhindert
- Gezielte Identifikation der umsetzbaren Wohnbaulandpotentiale, um den zusätzlichen Bedarf planungsrechtlich zu sichern und diesen mit Nachdruck zu entwickeln

Handlungsfeld Familien und ältere Menschen
Thema „Familien“

- Wichtiger Wohnort für Familien, die in allen Segmenten geeignete und an das Budget angepasste Wohnangebote finden sollten
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Baugrundstücken / Wohnraum für die gesamte Bandbreite an Haustypen (vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau) sowohl in ländlicheren Ortsteillagen als auch in zentralen Lagen

» Realisierung preiswerten Geschosswohnungsbau in allen Ortsteillagen
» Familienorientierte Wohnraumangebote für Flüchtlinge und die Chance, sich in die Stadtgesellschaft zu integrieren

Thema „Ältere Menschen“
» Gutes Infrastruktur- und Versorgungsangebot für ältere Menschen: Erhalt und flächendeckender Ausbau
» Altersgerechter Umbau des Wohnraumes und Ausbau der ambulanten Pflegelösungen
» Neubau (barrierefreie Wohnungen und Betreutes Wohnen) in stadtzentralen Lagen und an ausgewählten Standorten in den Quartieren (kurze Versorgungswege als Kriterium)
» Schaffung von Wohnangeboten für ältere Menschen gibt die Möglichkeit, die von diesen bisher genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern jungen Familien als Wohnraum anzubieten
» Bei der Entwicklung von Neubaustandorten sollten Wohnangebote für Ältere mitgedacht und -geplant werden. Solche Gebiete sollten als Mehrgenerationenquartiere konzipiert werden (auch im Sinne von Familien)
» Die Wohnbedürfnisse im Alter haben sich schon in den letzten Jahren verändert und werden sich auch zukünftig wandeln, z. B. durch gemeinschaftliches Wohnen: Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung innovativer Wohnangebote für ältere Menschen

Handlungsfeld Preiswertes Wohnen
Thema „Einkommensschwächere“
» Ausreichender Wohnraum für Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind: Schwerpunktmäßig Familien, anerkannte Flüchtlinge und deren nachziehenden Familien sowie einkommensschwache ältere (Senioren-) Haushalte
» Investoren motivieren in geförderten Neubau zu planen
» Wohnungsbestand als preiswerten Wohnraum umbauen
» Soziale Kriterien bei der Grundstücksvergabe und Bonusregelungen beim Grundstücksverkauf berücksichtigen sowie ein Angebot an kleineren Grundstücken ermöglichen das Bauen auch einkommensschwächeren Familien
» Keine Fokussierung beim preiswerten Wohnungsbau auf bestimmte Stadtteile
» Soziale Quotierung für Neubauflächen, die mit B-Plänen entwickelt werden

Handlungsfeld Weiterentwicklung des Bestands
Thema „Weiterentwicklung von Quartieren“
» Kontinuierliche Beobachtung der Wohnraumentwicklung und -situation in allen Eschweiler Ortsteilen
» Ziel ist alle Stadtteile in ihren Funktionen als attraktive Wohnstandorte zu stärken – entsprechend den jeweiligen Qualitäten und Potentialen
» Sozialräume mit strukturellen und sozialen Problemlagen, wie z. B. Eschweiler-West, sollten als Schwerpunkte gesehen werden und entsprechend entwickelt werden (Soziale Stadt)

Thema „Selektive Modernisierungen im Bestand“

- Strategie einer selektiven Modernisierung des Wohnungsbestands, d.h. Modernisierungen machen dort Sinn, wo auch längerfristig eine Nachfrage nach Wohnraum adäquat befriedigt werden kann (Anpassung bzw. Schaffung von Baurecht nach zukunftsfähigen Maßstäben)
- Qualitative Zusatznachfrage durch entsprechenden Neubau, wo selektive Modernisierung nicht sinnvoll ist
- Motivation private Eigentümer zur Modernisierung ihres Bestandes durch entsprechende Instrumente

Fazit

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 entwickeln.

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. Eschweiler-Mitte

3.1 Gebietsabgrenzung

Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine Aufwertung und ein Zusammenschluss von nördlicher und südlicher Innenstadt über Inde und Indestraße hinweg. Beide Innenstadtbereiche, die durch die in den 1970er Jahren autogerecht umgebaute Indestraße und durch den zeitgleichen Ausbau des ausschließlich am Hochwasserschutz orientierten Indebettes deutlich getrennt wurden, sollen insbesondere durch folgende Maßnahmen wieder verbunden werden:

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr sollen zwischen Bergrather Straße und Marktstraße auf 2 (in Kreuzungsbereichen bis max. 4 Fahrstreifen) zurückbebaut werden. Durch den Rückbau der Indestraße können Flächen gewonnen werden, die im Bereich des Rathausvorplatzes die Schaffung eines attraktiven ufernahen Stadtraums an der Inde ermöglichen.

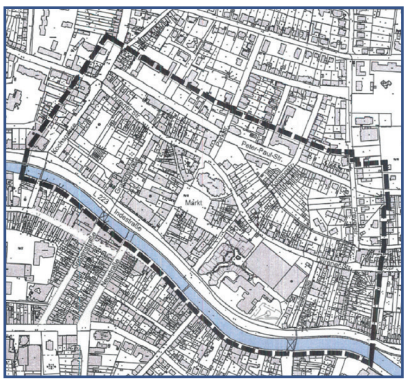
Begleitend zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum soll auf beiden Seiten der Inde / Indestraße insbesondere auch das private Investment gefördert werden: In der südlichen Innenstadt wurden zwischen 2002 und 2013 zahlreiche Stadterneuerungsmaßnahmen aus dem Entwicklungs- und Citymanagementkonzept und direkt daran anschließend bis 2017 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt-Nord umgesetzt. In der gesamten Innenstadt besteht in der Bürgerschaft weiterhin der deutliche Wunsch, die Aufwertung der öffentlichen Räume durch private Fassaden- und Hofsanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

Der erfolgreiche Aufbau und die Etablierung des Verfügungsfonds (Fördermaßnahme aus dem InHK 2013 – 2017) war schon bei der 1. Fortschreibung nicht mit einer »geteilten« Eschweiler Innenstadt erreichbar: Der Geltungsbereich des Verfügungsfonds wurde 2014 in Abstimmung mit dem Fördergeber auf den gesamten Innenstadtbereich ausgeweitet, um die Veränderungen in der südlichen Innenstadt mit den geplanten Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt zu verknüpfen und das Engagement der unterschiedlichen Akteure zu bündeln. Die Ausweitung des Geltungsbereichs auf den gesamten Innenstadtbereich soll auch bei der Fortsetzungsmaßnahme beibehalten werden.

Die aus der 3. Fortschreibung entwickelten Maßnahmen liegen vornehmlich in unmittelbarer Nähe zur Inde und Indestraße. Im zurzeit festgesetzten Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord bilden Inde und Indestraße den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs. Für den Erfolg der Maßnahmen ist es jedoch wichtig, auch die Umgebung und wichtige Anschlusspunkte in die Planungen und Maßnahmen einzubeziehen. Dies ist im Rahmen des zurzeit festgesetzten Sanierungsgebietes Innenstadt-Nord nicht möglich.

Über eine erweiterte, die vorgenannten Belange berücksichtigende Abgrenzung des Sanierungsgebietes Eschweiler-Mitte wird der Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung im September 2018 entscheiden.

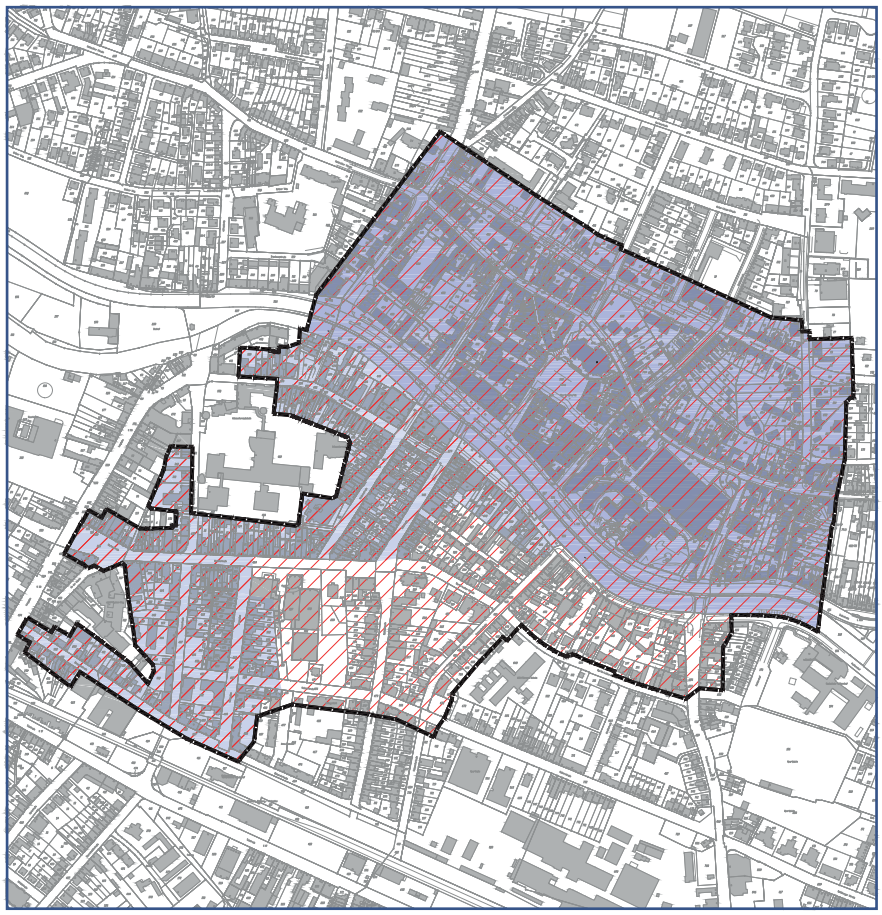
In gleicher Sitzung wird dem Rat der Stadt Eschweiler auch eine Beratungsvorlage über die Aufhebung des Stadterneuerungsgebietes Entwicklungsgebiet »Innenstadt Eschweiler« sowie über die Aufhebung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Nord vorgelegt.



▲ Abgrenzung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Nord (2013 – 2017)

3.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Kochsgasse im Westen, der Funkengasse bzw. Preyerstraße im Osten und der Peter-Paul-Straße im Norden. Südlich der Inde / Indestraße werden vorrangig die Straßen in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Eschweiler-Mitte aufgenommen, die in den Jahren 2004 – 2013 umgestaltet wurden, im Erdgeschossbereich vorrangig durch gewerbliche Nutzungen (einschl. Leerständen) geprägt sind oder die an geplante Maßnahmen der 3. Fortschreibung des InHK grenzen. Die genaue Abgrenzung zeigt die nachfolgende Abbildung.



◀ Abgrenzung Sanierungsgebiet Eschweiler-Mitte

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 den Stadtteil Röhe, die Innenstadt und den Stadtteil Weisweiler in Ost-West-Richtung.

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

Der Bereich nördlich der Indestraße ist 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 finden sich auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre. Die Blockinnenbereiche zwischen Grabenstraße und Wollenweberstraße sind mit überwiegend eingeschossigen Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen stärker verdichtet. Die Bebauung im Bereich zwischen Wollenweberstraße und Peilsgasse rund um das Rathaus ist überwiegend abgerissen. An der Ecke Wollenwerbstraße / Dürener Straße stehen noch vereinzelte Gebäude.

Nördlich der Dürener Straße ist die Bebauung mit einer überwiegenden Zwei- bis Dreigeschossigkeit und durchgrünten Blockinnen- sowie Gartenbereichen aufgelockerter als im südlichen Bereich. Hier befinden sich ebenfalls eine 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 liegt das Rathausgebäude sowie der Abbruchbereich des ehemals großmaßstäblichen City-Center- / Hertiekomplexes. Im Plangebiet liegende, prägende, solitäre Bauten sind den Marktplatz überragende Kirchengebäude »St. Peter und Paul«, das Hochhaus Ecke Kochsgasse, das Hotel de Ville in der Dürener Straße und das Rathaus am Johannes-Rau-Platz.

In der Dürener Straße liegt in unmittelbarer Nähe zu Kirche und Markt der denkmalgeschützte Gebäudekomplex »Kirschenhof«, welcher mit weiteren Gebäuden ein historisches Ensemble entlang der Dürener Straße, eine der ältesten Straßen in der Stadt Eschweiler, bildet. 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 bereits abgerissenen City-Center- / Hertie-Komplexes befanden sich in den letzten Jahren ausschließlich überwiegend leerstehende Ladenlokale. Im übrigen Plangebiet ist Wohnnutzung vorherrschend.

3.3 Planerische Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (2009) stellt die Flächen des Kirchengebäudes »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 zukünftigen Rathaus-Quartiers 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 Bereich des Rathauses 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 Nachbarstädten hat die Stadt Eschweiler ein Entwicklungs- und Citymanagementkonzept[1] für die Innenstadt Eschweiler erarbeitet. Hierbei wurde im Zeitraum zwischen 1999 und 2002 ein räumliches Entwicklungsleitbild für den gesamten Bereich der Innenstadt erstellt. In seinen Grundzügen sieht dieses Konzept bereits die heute (auch in der 3. Fortschreibung des InHK) noch geltenden wesentlichen Ziele für die Entwicklung der nördlichen und ergänzend der südlichen Innenstadt vor.

Die in diesem Rahmen durchgeführte Analyse führte zu Anfang der 2000er Jahre 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. Das Kulturangebot wird über den Talbahnhof weitestgehend abgedeckt, welches insgesamt als ausreichend bewertet wurde; Ergänzungen sind aber durchaus sinnvoll.

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. Dem St. Antonius Krankenhaus 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, noch heute geltendes 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

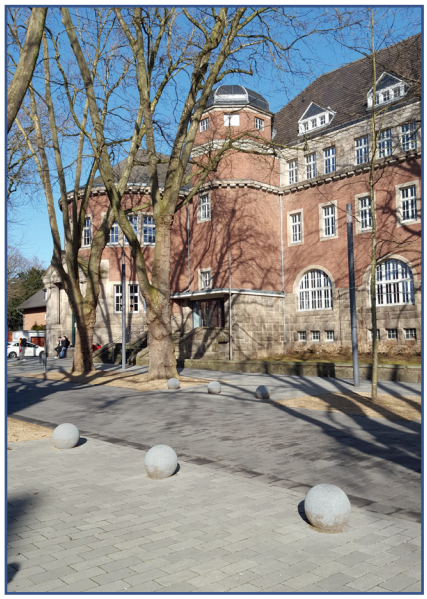
[1] Stadtplanung und Statdentwicklung Hamerla, Gruß-Rinck und Partner, Dortmund, Nov. 2002

» 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 des inHK Innenstadt-Nord (06.2012) in den Jahren 2010 – 2012 die Innenstadt-Nord in den Fokus. Im Rahmen dieser dieser 1. 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. Berücksichtigt wurde auch eine im April 2011 erarbeitetet Machbarkeitsstudie Indestraße (Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, April 2011), welche die Machbarkeit eines Rückbaus auf zwei Fahrspuren vor dem Hintergrund verschiedener Prognosefälle untersuchte.

3.4 Bilanz der bisherigen Umsetzung

Im Jahr 2006 wurden zunächst im südlichen Bereich die Englerth- und die Grabenstraße umgestaltet und somit die Fußgängerzone aus den 1970er-Jahren wieder als Stadtraum erlebbar gemacht. In den Jahren 2006 – 2011 folgt die Neugestaltung der Neustraße / Marienstraße sowie ab 2008 die Umgestaltung der Brunnenanlage in der Neustraße und die Gestaltung der nördlichen Moltkestraße, der Rosenallee und der nördlichen Grabenstraße.



◀ links oben: Umgestaltung Neustraße
◀ links unten: Brunnenanlage Neustraße
◀ rechts: Peter-Paul-Straße nach Umgestaltung

Im nördlichen Bereich der Innenstadt steht nun nach der erfolgreichen Umsetzung der Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in den

Bereichen Marktplatz und Peter-Paul-Straße in den Jahren 2014 – 2017 neben der Revitalisierung des Bereiches City-Center- / Hertie-Komplexes insbesondere die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes Kirschenhof als Haus der Geschichte und Kultur / integriertes Wohnen sowie die Neuprofilierung der Indestraße und des Indeufers im Fokus. Die erfolgreichen flankierenden Maßnahmen, wie das Fassadenprogramm und der Verfügungsfonds sollen fortgesetzt werden.

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

	mögliche Sanierung	umgesetzte Objekte
Fassaden-Programm InHK Süd	ca. 270	39
Fassaden-Programm InHK Nord	ca. 88	12

◀ Fassadenprogramm: Umsetzungsbeispiele
Quelle: Stadt Eschweiler

3.5 Schwächen, Stärken und Potentiale

Stärken und Potentiale

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

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

Innerhalb des Sanierungsgebietes 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 vereinzelt 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. 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.

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

◀ rechts:
Rathaus am Johannes-Rau-Platz

◀ Punktuell aufgewerteter Anziehungspunkt:
Marktplatz

Auch die Umgestaltungen von Peter-Paul-Straße, Grabenstraße, Marktstraße und Parkstraße im Sanierungsgebiet tragen 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 Potential zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Nord stellt die Inde am südlichen Rand des Plangebietes dar.

Im Plangebiet finden sich zudem weitere Potentiale, 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 Potential für eine Aufwertung des Wohnstandortes. Entlang des Mauerwegs liegen nicht ausgelastete und nicht vollständig benötigte Stellplatzflächen, welche ebenfalls Potential für eine Standortaufwertung durch Wohnumfeldgestaltung bieten.

Der Bereich »südliches Indeufer« zeigt bereits erste gute Umgestaltungsansätze, z. B. Ecke Neustraße / Uferstraße.

Schwächen
Die wesentlichen Schwächen des Plangebiets liegen in den nutzungsstrukturellen und stadtgestalterischen Mängeln.

Entlang der Indestraße und der Inde findet sich eine Bündelung städtebaulicher Defizite, die Inde mit ihrem Potential »Wasser« in der Stadtmitte ist nicht in Wert gesetzt und stellt sich als Kanal mit hohen Betonwänden, unzugänglich und nicht erlebbar dar. Einhergehend wird diese Trennwirkung durch die Indestraße als stark belastete mehrspurige Hauptverkehrsachse verstärkt. Die vierspurig ausgebaute Straße und die Inde wirken als Barrieren und trennen den südlichen vom nördlichen Bereich der Eschweiler Innenstadt.

◀ links:
Inde nicht erlebbar

◀ rechts:
Indestraße als Barriere

Außerdem finden sich hier einige unattraktiv gestaltete Gebäude, z. B. an der Ecke Indestraße / Marktstraße. Die nicht einheitliche Gestaltung der 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.

Der Kirschenhof als historisch bedeutsamer Gebäudekomplex wird seiner Bedeutung gerade auch in dieser zentralen Lage unmittelbar an der Kirche »St. Peter und Paul« derzeit durch Leerstand und fortschreitenden Verfall nicht gerecht.

Auch südlich der Inde finden sich noch viele Gebäude mit erheblichem Sanierungs- bzw. Aufwertungsbedarf hinsichtlich der Fassadengestaltung.

Fehlende Raumkanten finden sich an mehreren Stellen im Plangebiet, wie z. B. entlang der Peter-Paul-Straße, der Kolpingstraße und der nördlichen Grabenstraße.

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.

▲ Unattraktive Gebäudegestaltung Indestraße / Marktstraße

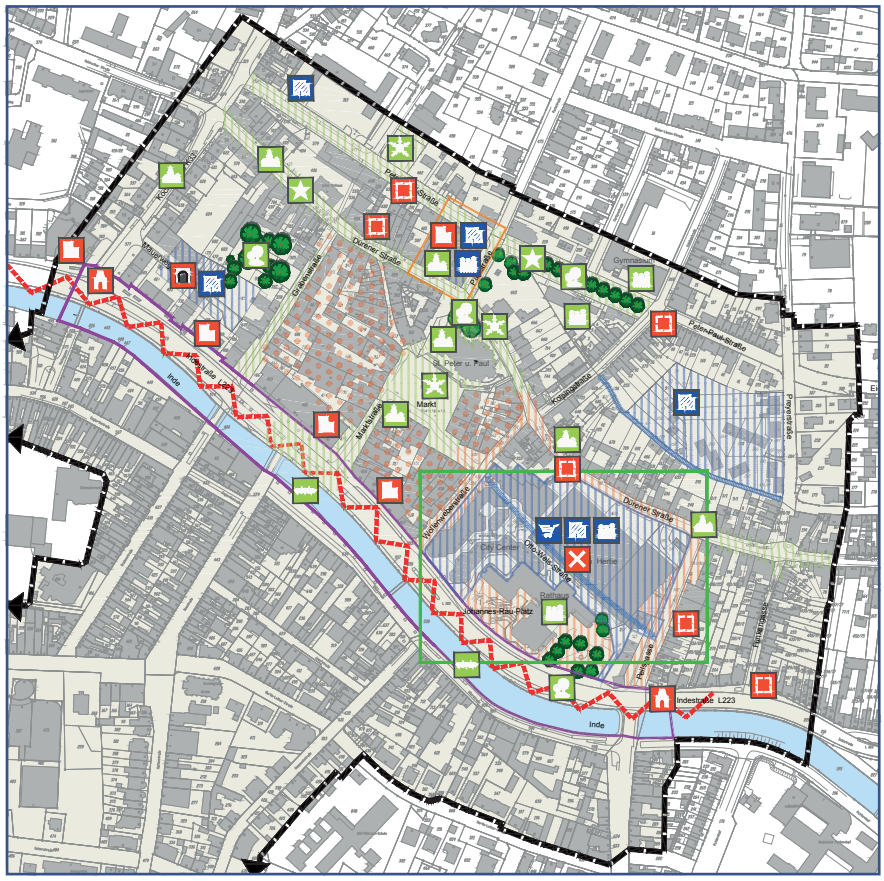
▲ Denkmalwertes Gebäude Kirschenhof: leerstehend und verfallsgefährdet

◀ Abbruchbereich ehem. City-Center-/ Hertie-Komplex

Der Bereich der nördlichen Innenstadt 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 Garagenzeile genutzte Fläche, welche Möglichkeiten der Nachverdichtung bietet.

Neben den dargestellten Potentialen und Mängeln wurden als Ergebnis im Rahmen der 3. Fortschreibung des InHK Eschweiler-Mitte drei wesentliche räumliche Handlungsfelder identifiziert:

- Umstrukturierung des City-Center- / Hertie-Komplexes (zukünftiges Rathaus-Quartier) sowie
- Neuprofilierung der Indestraße und Umgestaltung des Indeufers.
- Haus der Geschichte und Kultur (Sanierung und Umnutzung des Gebäudekomplexes Kirschenhof).



Stadt Eschweiler

Integriertes Handlungskonzept Eschweiler-Mitte, 3. Fortschreibung

Stärken

- Öffentliche Einrichtung / Soziale Infrastruktur
- Anziehungspunkt / Zentraler Platz
- Stadtbildprägende/ historische Bausubstanz
- Bedeutende/ prägende Grünstruktur
- Wasser in der Stadt
- Attraktiver Stadtraum

Schwächen

- Unattraktiver Stadtraum
- Stark verdichteter Blockinnenbereich
- Barriere
- Fehlende Raumfassung / Baulücke
- Unattraktive Gebäudegestaltung / Stadtbildstörung
- Unattraktive Eingangssituation
- Angstraum
- Konversionsflächen

Potentiale / Potentialflächen

- Innenstädtisches Wohnen / Wohnumfeldaufwertung
- Öffentliche Einrichtungen
- Einzelhandel
- Wegeverbindung mit Aufwertungspotential

Handlungsfelder

- Umstrukturierung
- Neuprofilierung
- Sanierung / Umnutzung

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet Eschweiler-Mitte

3.6 Leitbild, Leitlinien und geplante Maßnahmen

Die in der 1. / 2. Fortschreibung des InHK Innenstadt-Nord im Jahr 2012 / 2016 formulierten Zielsetzungen werden im Rahmen der 3. 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«, »Büro- und Dienstleistung«, »Flächennutzung / -entwicklung«, »Stadtgestaltung«, »Freiraum und Umwelt« und »Verkehr«) konkretisiert. Mit der 3. 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
- Ergänzung bedarfsgerechter Kultur- und Bildungsangebote
- Inwertsetzung des historischen Erbes und Stärkung der Quartiersidentität
- 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 qualitätvoller Gastronomie entwickeln
- Stärkung des Versorgungsstandorts durch gezielte Handelsansiedlung im Entwicklungsbereich des ehemaligen City-Center / Hertie-Komplexes

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

Handlungsfeld: Flächennutzung / -entwicklung
- Mindernutzungen und Baulücken gezielt neu beleben

Handlungsfeld: Stadtgestaltung
- Eingangssituationen (insbesondere von Süden aus) aufwerten
- Aufwertung privater Fassaden
- Straßenraumgestaltung
- Sicherung und Aktivierung historischer Bausubstanz

Handlungsfeld: Freiraum und Umwelt
- Potentiale der Inde nutzen
- Freiflächen qualifizieren (z. B. Johannes-Rau-Platz)
- Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum

Handlungsfeld: Verkehr
- Umbau der Indestraße zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs
- Optimierung der Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger / Radfahrer

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

Nach Umsetzung der aus der 1. Fortschreibung hervorgegangenen Maßnahmen stehen nun die folgenden Maßnahmen im Vordergrund:
- Entwicklung Rathaus-Quartier
- Umgestaltung / Rückbau der Indestraße und Neugestaltung des Indeufers (inkl. vorbereitender Maßnahmen wie Werkstattverfahren, Gutachten)
- Haus der Geschichte und Kultur (Sanierung und Umnutzung des denkmalwerten Gebäudekomplexes Kirschenhof)
- Fortführung und Ausweitung des Fassaden- und Hofprogramms
- Fortführung des Verfügungsfonds Innenstadt Eschweiler

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

3.7 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung Rathaus-Quartier

Nachdem 2016 die Umbaumaßnahmen Markt sowie Peter-Paul-Straße fertiggestellt wurden, wird nun mit den Planungen zum »Rathaus-Quartier« der Bereich des ehemaligen 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, so dass nun die Möglichkeit besteht, mit diesem einen wichtigen Baustein für eine weitere positive Entwicklung der nördlichen Innenstadt 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.

Die ehemalige Bebauung des Areals um den City-Center / Hertie-Komplex gliederte sich in einen westlichen eingeschossigen Bereich des City-Centers an der Wollenweberstraße, welcher durch eine innenliegende Mall erschlossen wird und den östlichen Bereich des Geländes mit dem ehemaligen 2-3-geschossigen Hertie-Kaufhaus und einem Parkhaus, diese Gebäudestrukturen sind, bis auf den Teil des City-Center, bereits abgerissen worden.

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

◀ Neuordnungsbereich Rathaus-Quartier
Quelle: eigene Darstellung,
Basis: Haus- und Grundbesitz GbR,
Pieroth und Schuhmacher

Die großflächigen Strukturen des Kaufhaus-Komplexes wirkten neben den kleinteiligen heterogenen Strukturen vor allem entlang der Dürener Stra-

ße im Stadtbild störend. Insbesondere der Dürener Straße fehlte es zudem an einer räumlichen Fassung, so dass der Straßenzug nicht als Raum wahrgenommen wurde. Als störend wirkten auch die unangepassten Architekturen und Maßstabsbrüche sowie Rückansichten / Angsträume der Gebäude.

Die an den Bereich angrenzende Wollenweberstraße und auch die Peilsgasse wirkten wegen ihrer ungegliederten Straßenräume, der teilweise vernachlässigten Fassaden sowie der tristen und monotonen Oberflächengestaltung unattraktiv.

◀ Passage City-Center

Zudem waren 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 Bereich City-Center / Hertie-Komplex war in den letzten Jahren weitestgehend unbelebt. Diese, über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren anhaltende Leerstandsproblematik führte im gesamten Umfeld zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Effekten, wie ausbleibende Investitionen, heruntergekommenes Erscheinungsbild, Angsträume, Meidung des Bereichs durch die Bevölkerung etc. .

◀ Johannes-Rau-Platz

Der direkt an den Bereich City-Center anschließende Johannes-Rau-Platz, der Vorplatz des Rathauses ist in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Dieser zeigt heute nur wenig Aufenthaltsqualität aufgrund der unmittelbaren Lage an der Indestraße mit ihrer hohen Verkehrsbelastung sowie mangelnde Freiraumqualität.

◀ Abrissarbeiten Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses, Quelle: Stadt Eschweiler

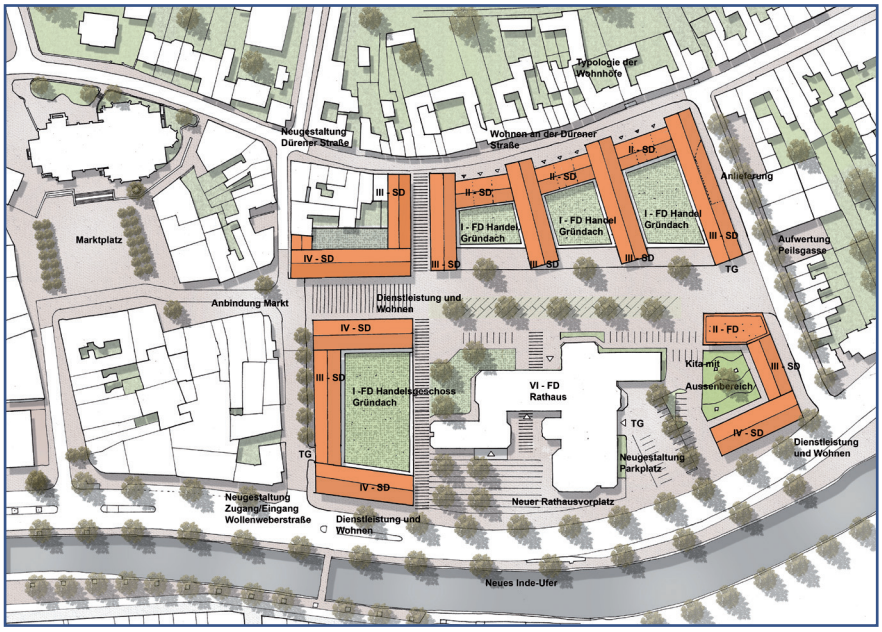
Die Mitte 2017 begonnenen Abrissarbeiten der Bebauung City-Center / Hertie-Komplex sind mittlerweile abgeschlossen.

Nach Abriss des City-Centers und des ehemaligen Hertie-Kaufhauses ist eine komplette Neuordnung des Bereiches durch Schaffung des Rathaus-Quartiers mit Realisierung von Flächen für Einzelhandel, Soziale Einrichtungen (Kita), Dienstleistung und Wohnen das Ziel. Ausstrahlend von dem Investitionsvorhaben ergibt sich Handlungsbedarf in Form einer Qualifizierung / Anpassung der öffentlichen Räume, um dieses Viertel mit dem angrenzenden Rathaus, dem Bereich Indestraße / -ufer als integraler Bestandteil der Mitte von Eschweiler aufzuwerten.

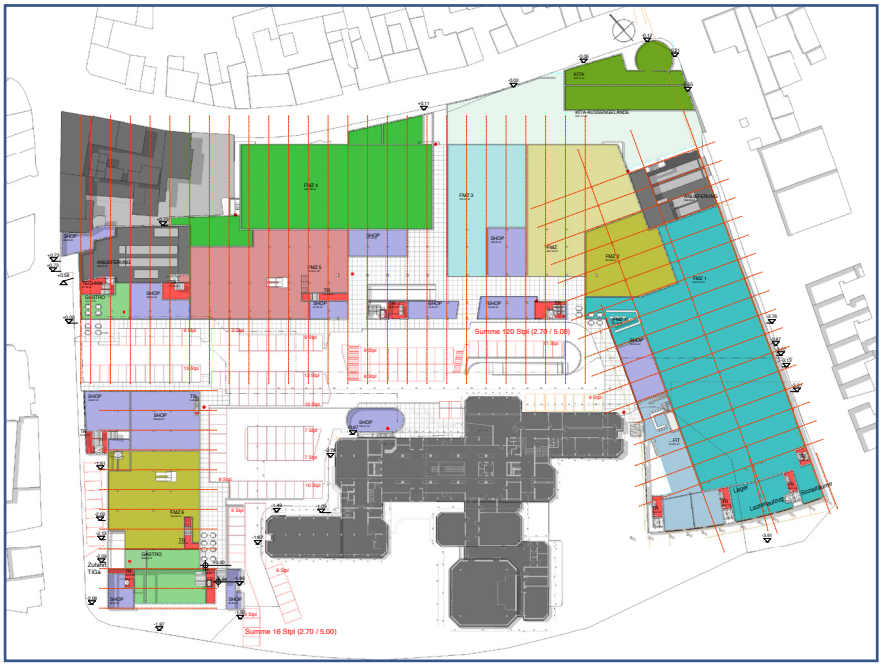
Einige Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes „Rathaus-Quartier“ sollen an dieser Stelle genannt werden:

- Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung (gem. Leitbild)
- 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 Angsträumen)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes in Anlehnung an den Gestaltungskanon der nördlichen Innenstadt (vgl. bereits umgesetzte Maßnahmen) und Nutzung vorhandener Potentiale (z. B. Inde)
- Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des Rathauses
- Ausbildung einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Architekturqualität

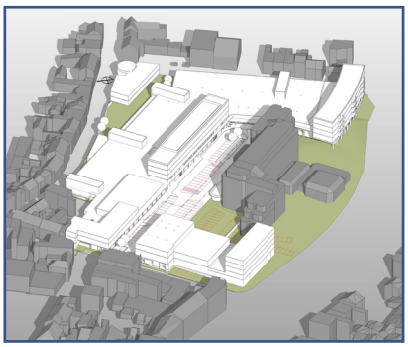
Das auf dieser Basis entwickelte städtebauliche Konzept als auch das Architekturkonzept wurden seit Projektbeginn 2016 mehrfach überarbeitet.



◀ Lageplan / Perspektiven städtebaulicher Entwurf »Rathaus-Quartier«, 2016 (überholt) ▼



◀ städtebaulicher Entwurf / Perspektiven »Rathaus-Quartier«, 2017 (überholt) ▼



Heute steht hier noch ein Bauernhof. Unser Bild zeigt die Ecke Indestraße (links) und Peilsgasse – Teil des neuen Rathaus-Quartiers, das mit Handelsflächen, Dienstleistungsangeboten, Wohnraum und Parkflächen das neue Herzstück der Innenstadt werden soll. Wie Fassaden, Fenster etc. letztlich gestaltet werden, ist allerdings noch offen. Bild: Nesseler Grünzig

Noch im September rollen die Bagger an

Das versprechen die Entwickler des Rathaus-Quartiers. **Hertie und City-Center** bald Geschichte. Investoren stellen konkrete Pläne vor.

VON RUDOLF MÜLLER

Eschweiler. Noch in diesem Monat, davon gehen Heinz Götsch und Andreas Tischler aus, rollen im City Center die Bagger an. Ein Tag der Freude für Bürgermeister Rudi Bertram: Wenn das aufgegebene Hertie-Kaufhaus samt verlassener Umgebung dem Erdboden gleich gemacht wird, knallen im Rathaus die Sektkorken. Dann liegen acht zermürbende Jahre des Wartens auf einen Neuanfang in diesem Herzstück der Innenstadt hinter ihm.

Heinz Götsch ist Geschäftsführer der GEG, der Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Investoren Ralf Schumacher und Bernd Pieroth. Andreas Tischler ist sein Projektentwickler. Beide sind seit Monaten aufs engste mit der Neuentwicklung des Hertie-Areals befasst, haben ebenso wie die Investoren selbst ungezählte Gespräche mit Bertram und dessen Technischem Beigeordneten Hermann Gödde geführt. Gestern Abend nun stellten sie im Rathaus konkrete Pläne für das vor, was auf dem Areal der immer mehr verfallenden „Geisterstadt" zwischen Peilsgasse, Dürener, Wollenweber- und Indestraße werden soll. Pläne, die mit den vor Jahresfrist vorgestellten ersten Überlegungen nicht mehr allzu viel gemein haben. Das ist vor allem dem Gelände geschuldet, das, wie inzwischen konstatiert wurde, erhebliche Höhenunterschiede aufweist: von der Peilsgasse zur Wollenweberstraße wie auch von der Inde- zur Dürener Straße macht der Unterschied jeweils mindestens eine Geschosshöhe aus. Eine durchgehende Allee zwischen Wollenweberstraße und Peilsgasse kam deshalb nicht mehr in Frage. Schräge Flächen, auf denen Kunden der Einkaufswagen wegrollt, „sind im Handel ein absolutes No-Go", sagt Tischler. Also erfolgt die Zufahrt in den begrünten Innenbereich des Quartiers mit seinen 110 kostenlosen Kurzzeitstellplätzen allein über die Wollenweberstraße, deren Einbahnregelung aufgehoben wird: Hier geht's auch wieder raus. Weitere rund 400 Stellplätze – öffentliche und private – gibt es eine Etage tiefer: Die Tiefgarage ist sowohl von der Peilsgasse wie auch vom Innenbereich des Quartiers her anfahrbar.

„Auf der grünen Wiese ist in Eschweiler fast alles zu haben", sagt Tischler. „Was Eschweiler fehlt, ist ein funktionierender Innenstadtbereich, der auf einem Fleck Handel, Büros, Ärzte, Gastronomie, Fitness und ähnliches mehr bietet. Einen Nutzungsmix, der nicht nur funktioniert, sondern die gesamte Innenstadt stärkt." Für das Rathaus-Quartier bedeutet das: mehr als 12 500 Quadratmeter Handelsfläche mit einem Vollsortimenter, mindestens einem Discounter, einem Drogeriemarkt, Bio-Lebensmitteln, Textilangeboten und etlichen kleineren Shops. Dazu Dienstleister, Büros, Fitnessangebote, attraktive Gastronomie über zwei Etagen, eine Kindertagesstätte an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße mit großzügigem Freigelände – und 5000 Quadratmeter Fläche für Wohnungen, barrierefrei, in unterschiedlichsten Größen, mit attraktiven Loggias.

Viel Platz für den Nachwuchs: die geplante Kindertagesstätte an der Peilsgasse/Dürener Straße. Bild: Nesseler Grünzig

Für den Büroblock, der oberhalb der Läden hinter dem Rathaus angesiedelt werden soll, hat die Stadt bereits Nutzungspläne: Hier könnten neben dem Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung (VahW) auch Volkshochschule und Fernuni ein neues Domizil finden. Die Fernuni ist bislang in der früheren Eichendorffschule untergebracht, die seit langem einer Wohnbebauung weichen soll. Und das Gebäude der VHS an der Kaiserstraße ist nicht nur wegen seiner feuchten Keller dringend sanierungsbedürftig und wirtschaftlich eigentlich ein Fall für die Abrissbirne.

Einen „Quantensprung für diesen Innenstadtbereich" bezeichnet Eschweilers Technischer Beigeordneter Hermann Gödde das, was in den kommenden zwei Jahren hier entstehen soll. Architekt Kaldewey habe „eine Menge Gehirnschmalz darauf verwendet, wie man das vernünftig hinkriegt." Und dabei auch Rücksicht auf die Nachbarn des neuen Quartiers genommen. So werde es im Gegensatz zum früheren Zustand keine den Verkehr wie auch das Straßenbild beeinträchtigende zentrale Anlieferstelle an der Dürener Straße geben. Und um der engen Straße dort mehr Freiraum zu verschaffen, werde die neue Bebauung dort erst in etlichen Metern Abstand zur Straße beginnen – eingeschossig.

Insgesamt sind es 22 000 Quadratmeter Brutto-Geschossfläche, die im Halbkreis um das Rathaus entstehen. Die Dauer der Abrissarbeiten beziffert Götsch auf ein halbes Jahr. Im Januar soll der Bauantrag bei der Stadt eingereicht werden, dessen Bearbeitung zwei bis drei Monate dauert. Dann kann gebaut werden. Zum Weihnachtsgeschäft 2019, so Andreas Tischler, der auch bei der Expo-Real-Immobilienmesse in München in Kürze mit potenziellen Mietern in Verhandlungen gehen will, um dann die geeignetsten für das Projekt auszuwählen („Billigläden kommen nicht in Frage"), sollen die Läden im Rathaus-Quartier eröffnet sein. Spätestens zwölf Monate später sollen auch sämtliche Büros und Wohnungen bezogen sein.

Dass Bürger ungeduldig auf den Beginn der Arbeiten warten, kann Bürgermeister Rudi Bertram verstehen. Aber Tischler versichert: „Wir sind selten nach nur einem Jahr mit einem Projekt schon so weit gewesen." Das unterstreicht auch Hermann Gödde. Erst im August vergangenen Jahres hatten Pieroth und Schumacher das 18 000 Quadratmeter große Filetstück erworben.

Was sich die Investoren das Projekt Rathaus-Quartier kosten lassen, darüber schweigt man. Eine stolze zweistellige Millionensumme dürfte da allemal zusammenkommen.

Starten ihr ambitioniertes Bauprojekt: Ralf Schumacher und Bernd Pieroth.

◀ Presseartikel Entwicklung Rathaus-Quartier, AZ 20.09.2017

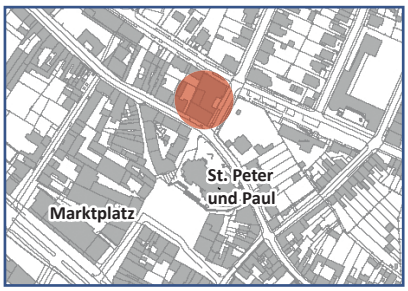
3.8 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung »Haus der Geschichte und Kultur«

2017 ergab sich für die Stadt Eschweiler die Chance, den Gebäudekomplex Kirschenhof zu erwerben, welcher nach Sanierung als Haus der Geschichte und Kultur genutzt werden, und daher in das laufende Maßnahmenprogramm integriert werden soll.

◀ Kirschenhof
Ansicht Dürener Straße / Parkstraße

◀ Kirschenhof
Innenansicht Eingangshalle und Arbeitsraum
Quelle: Stadt Eschweiler

Der Gebäudekomplex Kirschenhof befindet sich in zentraler und städtebaulich bedeutsamer Lage in der Innenstadt von Eschweiler. Die denkmalgerechte Sanierung des historischen Gebäudes und auch die Umnutzung der jüngeren Gebäudeteile erfordern einen hohen Aufwand. Die Stadt Eschweiler und private Investoren haben sich daher zu einer Eigentümergemeinschaft (EG-Kirschenhof) zusammengeschlossen, um das Gesamtprojekt umzusetzen.
Die EG-Kirschenhof hat im Sommer 2018 den Gebäudekomplex erworben. Der südliche, eigentumsrechtlich der Stadt zugeordnete Gebäudeteil soll nach der Sanierung als Haus der Geschichte und Kultur genutzt werden. Eine solche Nutzung bietet sich aufgrund der zentralen Lage, der denkmalwerten Bausubstanz, der bedeutenden Historie und der wertvollen, gut erhaltenen und repräsentativen Inneneinrichtung an. Ziel ist die Entwicklung eines Ortes, an dem die Geschichte der Stadt Eschweiler erlebbar gemacht und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wird. Allen Vereinen und Bürgern soll hier zudem die Möglichkeit geboten werden, die Räume im Kirschenhof für Ihre Veranstaltungen und Projekte zu nut-



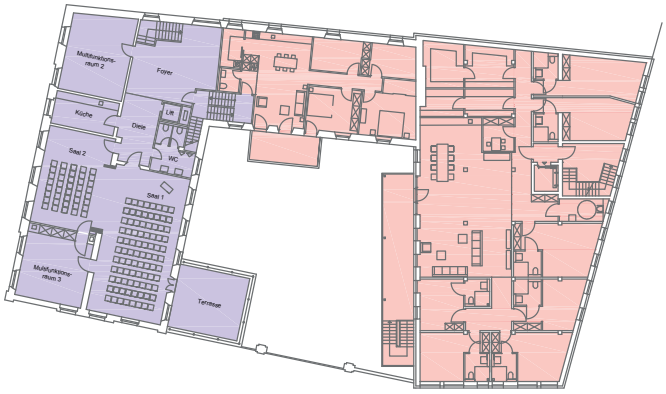
▲ Lage »Kirschenhof«

zen. Diese Maßnahme soll in das Programm des InHK Eschweiler-Mitte (3. Fortschreibung) aufgenommen werden. Die nördlichen, an der Peter-Paul-Straße liegenden Gebäudeteile werden den privaten Investoren eigentumsrechtlich zugeordnet. Diese Gebäudeteile sollen für integrative Wohnformen genutzt werden.

Stadt Eschweiler / Eschweiler Geschichtsverein (EGV)
Kirschenhof / - Haus der Geschichte und Kultur - (M 4.3.01 und M 6.2.02)

EG

1. OG



◀ Abbildung Grundriss EG und OG
Quelle: eigene Darstellung,
Basis: Grundlage APB Planungsgesellschaft mbH

3.9 Detailanalyse und Konzeptbeschreibung Indestraße / Indeufer

Die Inde und die parallel verlaufende überwiegend vierstreifige Indestraße wirken als starke Zäsur, durch welche die nördliche und südliche Innenstadt räumlich deutlich voneinander getrennt werden. Die Inde mit ihrem Potential »Wasser« in der Stadtmitte stellt sich als Kanal mit hohen Betonwänden, unzugänglich und nicht erlebbar dar. Einhergehend wird diese Trennwirkung durch die Indestraße als stark belastete mehrspurige Hauptverkehrsachse verstärkt.

◀ Indestraße und Inde als Zäsur

Auch der Johannes-Rau-Platz als Vorplatz des Rathauses zeigt heute nur wenig Aufenthaltsqualität aufgrund der unmittelbaren Lage an der Indestraße mit ihrer hohen Verkehrsbelastung sowie mangelnde Freiraumqualität. Hier ergibt sich Handlungsbedarf durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Querbeziehung zur südlichen Innenstadt sowie die städtebauliche Einbeziehung des Gewässers im Bereich des Rathauses sowie der Indestraße und des Indeufers. So werden die trennende Wirkung der Indestraße und der Inde durch eine Umgestaltung vermindert und die Verkehrssicherheit insbesondere für Schüler und für Senioren verbessert. Im Rahmen der Neuordnung der Straßenverkehrsflächen sind die angrenzende Uferzone der Inde zu berücksichtigen, um insgesamt einen attraktiveren Raum auszugestalten. So werden z. B. die zentralen Querungsstellen der Indestraße an die vorgegebenen Bedingungen des geplanten Freiraumes angepasst, um eine größtmögliche Integration der neuen Uferflächen zu erreichen.

In die Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Indestraße ist auch der Johannes-Rau-Platz einzubeziehen.

Zunächst sind verschiedene fachplanerische Randbedingungen zu formulieren (z. B. Wasserrecht, Verkehr), die im Rahmen eines Werkstattverfahrens zur Indepromenade (1. Teilabschnitt) den Teilnehmern mit an die Hand gegeben werden können, um so auch ein realisierbares Ergebnis zu erhalten.

Vorrangiges, langfristiges Ziel ist die Verknüpfung der nördlichen Innenstadt mit der südlichen Innenstadt, insbesondere im Bereich des Rathauses ist die Verknüpfung über die Inde und die Indestraße zu verbessern. Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers durch die Gestaltung und Schaffung einer Terrassierung und der Aufwertung der Fußgängerbrücke sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt.

Künftig soll so die Inde stärker in den Fokus der Bewohner und Besucher der 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 Potential, 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.

▲ Quelle: Ausschnitt Faltblatt Siegens »neue Ufer«
Die Stufenanlage Universitätsstadt Siegen
www.siegen.de
www.siegen-zu-neuen-ufern.de

Zwischen Indestraße und Indeufer soll ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen, der in mehreren Stufen hinab bis zum Indeufer führt und Funktionen wie kleinere gliedernde Freiraum- und Aufenthaltsbereiche aufnehmen kann. Das neugestaltete Indeufer sollte durch attraktive Grünelemente entlang des Straßenraumes und ein neues Beleuchtungssytem ergänzt werden. Daneben können an zentralen Stellen unmittelbare Zugänge zum Fluss etwa in Form von Treppen, Sichtplattformen oder Wegen entlang des Flussufers errichtet werden. Bei der Neugestaltung sind die Ansprüche verschiedener Zielgruppen sowie der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Die Integration des Fuß- und Radwegesystems ist im Rahmen der detaillierten Planung zu prüfen. Die Machbarkeit eines Rückbaus der Indestraße, durch den weiterer Platz für diese Maßnahme geschaffen werden könnte, wird derzeit geprüft.

3.10 Öffentlichkeitsbeteiligung

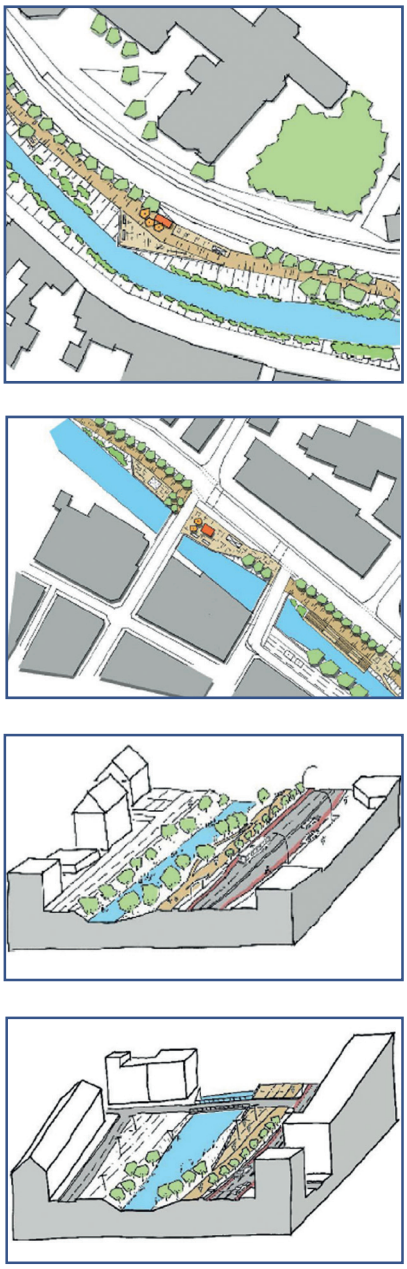
Bisheriger Beteiligungsprozess

Bereits im Rahmen des Erstellung des Entwicklungs- und Citymanagementkonzept der Innenstadt Eschweiler (1999 – 2002) wurden unter Einbeziehung von Bürgern, Verwaltung und weiteren lokalen Meinungsträgern in diversen Gesprächen und Workshops Entwicklungsperspektiven und ein städtebauliches Handlungskonzept für das gesamte Gebiet der Innenstadt erarbeitet. Dieser 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 der Planung wurde auch im Rahmen der Fortschreibungen 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 Interessenvertretern sowie interessierten Bürgern diskutiert. Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung im Rahmen des Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes flossen im weiteren Planungsprozess mit 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 Interessierte teilnahmen. Im Rahmen des anschließenden Beteiligungsverfahrens vom 5. Oktober 2009 bis zum 22. Februar 2010 gingen weitere Anregungen von Bürgern 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.



▲ »Inde-Boulevard«, Lagepläne / Schnitte
Quelle: Post • Welters, Dortmund, 2012

Fortführung Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Neustrukturierung im Bereich des ehemaligen City-Center / Hertie-Komplex, Rathaus und der Indestraße wurde in den vergangenen Jahren ausführlich diskutiert. Neben der Information der Öffentlichkeit über Projektergebnisse in der Presse sind Forumsveranstaltungen, u.a. in Abstimmung mit dem Investor vorgesehen. Derzeit werden laufend Gespräche mit Akteuren (potentielle Mieter, Vereine etc.) zur Abstimmung und Detaillierung geführt.

Im Rahmen der Ziele Verknüpfung der nördlichen mit der südlichen Innenstadt sowie die Inwertsetzung der Inde im Innenstadtbereich soll nun auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen, Planungen und Konzepte ein Werkstattverfahren mit interessierten Bürgern durchgeführt werden.

3.11 Weitere zentrale Projekte im Rahmen der integrierten Entwicklung

Neben den zentralen räumlichen Entwicklungsschwerpunkten im Bereich des ehemaligen City-Center / Hertie-Komplexes, der Neuprofilierung der Indestraße / Inde und der Sanierung / Umnutzung des Kirschenhofes sind Maßnahmen zur Inwertsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (Fassadenprogramm), ein Verfügungsfonds zur kooperativen Umsetzung kleinerer Projekte sowie Maßnahmen zur Öffentlichkeit wichtige flankierende Maßnahmen für den Erfolg des Gesamtprojektes.

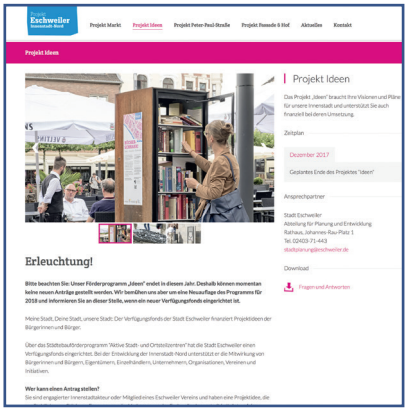
3.12 Monitoring / Evaluierung

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 besteht. Insbesondere zum Ende des Förderzeitraumes muss entschieden werden, wie der Projekterfolg gesichert und eine Verstetigung gewährleistet werden kann.



▲ Quelle: AZ 20.09.2017

4. PROJEKT- UND KOSTENÜBERSICHT

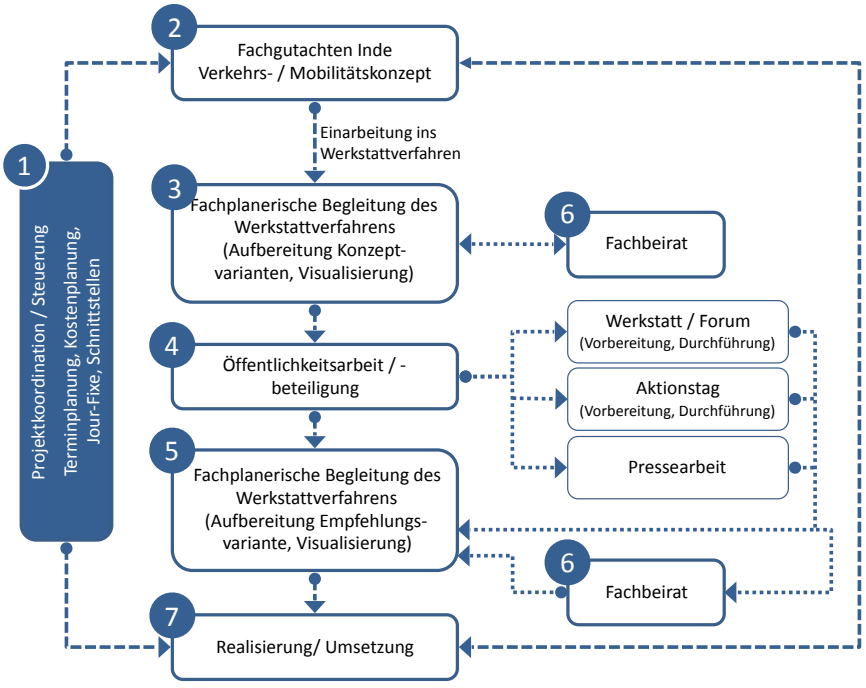
Im nachfolgenden Kapitel folgt eine Projektbeschreibung der einzelnen Maßnahmen. Diese haben zum jetzigen Zeitpunkt der ersten Konzeptionsphase noch einen übergeordneten Charakter. Nach Projektstart müssen entsprechende Detailplanungen vorgenommen oder Konkretisierungs- und Abstimmungsgespräche intensiviert werden. Eine nachgeordnete Diskussion der Projektansätze sollte gemeinsam mit Bürgern 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 »Eschweiler-Mitte« sind in der Form eines Projektbogens beschrieben.

4.1 Vorbereitung und Konkretisierung der Gesamtmaßnahme

Projekt / Maßnahme, Nr.	Werkstattverfahren zur Indestraße / -promenade (inkl. Johannes-Rau-Platz)		2.3.01
	Werkstattverfahren zur Indestraße / -promenade (inkl. Johannes-Rau-Platz) Projektkoordination / -steuerung		2.5.03
Mittelzuordnung	Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c)	214.583 €	
		55.249 €	
Projektbeschreibung	Für die Mitte Eschweilers sind die Verknüpfung der nördlichen mit der südlichen Innenstadt sowie die Inwertsetzung der Inde im Innenstadtbereich vorrangige Ziele. Der Bereich um Rathaus und Markt eignet sich wegen des Entwicklungspotentials und der hohen Anziehungskraft der Freiräume besonders als Impulsgeber für das Gesamtkonzept »Indepromenade«. In den vergangen 30 Jahren haben sich diverse Fachbüros mit einem möglichen Rückbau der Indestraße und einer Nutzung der dadurch entstehenden Freiräume beschäftigt. Die vorliegenden Untersuchungen, Planungen und Konzepte sollen auf Aktualität und Umsetzbarkeit geprüft werden. Die sich daraus ergebenden Varianten sollen in einem Werkstattverfahren den Bürgern vorgestellt und mit ihnen weiterentwickelt werden. Auch in der weiteren Planvertiefung soll eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung im Mittelpunkt stehen.  </td>		

	Für die Entwicklung der Eschweiler Mitte und auch für den weiteren Prozess der Inwertsetzung der Inde soll dieser Planungsprozess einen entscheidenden Impuls auslösen. In das **Werkstattverfahren zur Indepromenade** soll die Umgestaltung des Johannes-Rau-Platzes einbezogen werden. Im Verlauf des Verfahrens müssen verschiedene Fachplanungen eingeholt werden (u. a. zu Wasserrecht, Verkehr), um ein umsetzbares Ergebnis zu erhalten (s. Schritt 2). Als Grundlage für das Werkstattverfahren werden erste Konzeptvarianten entwickelt und für die folgende Beteiligung der Öffentlichkeit ausführlich aufbereitet (s. Schritt 3 und 4). Über eine breit angelegte Beteiligung mit Werkstätten, Forum und Aktionstag wird eine Weiterentwicklung und Priorisierung der Konzeptvarianten erfolgen. Das favorisierte Konzept wird nach Beratung im Fachbeirat als Empfehlungsvariante (ink. Visualisierung) erneut aufbereitet (s. Schritt 5 und 6). Neben der kontinuierlichen Einbindung der Politik ist insbesondere eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (ökologische Maßnahmen in der Inde) und Straßen. NRW erforderlich. Aufgrund der Komplexität der Maßnahme ist es sinnvoll eine Projektkoordination / Steuerung einzurichten (s. Schritt 1), welche die verschiedenen Schnittstellen verknüpft und organisiert (u.a. Wasserverband Eifel-Rur, Straßen. NRW, Anlieger, Investoren, Kulturschaffende, Öffentlichkeit).

<table>
<tr><td rowspan="2">Projekt / Maßnahme, Nr.</td><td colspan="2">Externe Bauberatung / Fassadenprogramm (Unterstützung der Verwaltung)</td><td>2.5.01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fortführung Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm</td><td>4.2.01</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Mittelzuordnung</td><td>Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c)</td><td colspan="2">50.450 €</td></tr>
<tr><td>Profilierung und Standort-aufwertung (II/11.2 (1))</td><td colspan="2">300.000 €</td></tr>
<tr><td>Projektbeschreibung</td><td colspan="3">Ein attraktives Stadtbild entfaltet Anziehungskraft und ist gerade für Eschweiler ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, aber auch ein heimatstiftendes Element für die 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 ansprechend sanierte Fassaden erheblich verbessert werden.

Durch das Instrument der konkreten Stadtbildpflege soll mit intensiver Einzelberatung ein positives Erscheinungsbild der privaten Gebäude(-fassaden), die von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck sind, erreicht werden. Gut umgesetzte 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.

Das Fassaden- und Hofprogramm wird nach einer schleppenden Anlaufphase nun von den Haus- und Grundstückseigentümern gut angenommen und soll im Rahmen der 3. 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. Aus der beigefügten Bestandsaufnahme ist der über 2017 hinausgehende Handlungsbedarf ersichtlich, so dass an dem in der 1. Fortschreibung festgestellten Gesamtbetrag von 400.000 € festgehalten wird. Der entsprechende Differenzbetrag von 300.000 € wird erneut beantragt.

Das hier vorgeschlagene Modell zur Fassadenverbesserung durch kostenlose Erstberatung und Förderung der Umgestaltung (gemäß Beratungslösung) wurde bereits 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. Zudem ergeben sich nun im Rahmen der 3. Fortschreibung neue Ansätze in der Förderantragsstellung im Bereich des privaten Invests zur Stärkung des Zusammenwachsens der nördlichen und südlichen Innenstadt.</td></tr>
</table>

Projektbeschreibung	Denn Ziel ist die gesamtheitliche Aufwertung über die Inde und Indestraße hinweg und damit die Minderung der Trennwirkung durch Neuschaffung eines attraktiven Stadtraums am Wasser. Hierzu trägt auch zu einem nicht unerheblichen Teil privates Investment bei. Im Rahmen der bisherigen Bilanzierung, insbesondere des Fassadenprogramms fiel auf, dass Anfragen von Privaten mit erheblichem Nachlauf zu den kommunalen Maßnahmen im öffentlichen Raum bei der Stadt eingehen. So verzeichnet die Stadt gerade auch im südlichen Sanierungsgebiet vermehrt Anfragen, obwohl die Sanierung dort offiziell abgeschlossen ist. Da die Aufwertung von Fassaden und Höfen generell von hoher Bedeutung für die gesamte Innenstadt sind, ist eine Ausweitung des Fassadenprogramms und damit eine Unterstützung der Privaten nördlich und südlich der Inde sinnvoll.

4.2 Ordnungsmaßnahmen

Projekt / Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Wollenweberstraße	3.4.01
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)	578.632 €
Projektbeschreibung	Die Wollenweberstraße dient heute als wichtige Anbindung des Marktplatzes und des zukünftigen Rathaus-Quartiers und wird zudem auch als Schulweg genutzt. Diese Achse gilt es auch zukünftig entsprechend ihrer Funktion zu stärken. Als großes Defizit ist aktuell die lückenhafte Nutzungsstruktur zu behandeln. 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. Hier finden sich kaum attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Kunden und Besucher der Stadt Eschweiler. Es ist daher Ziel, die Wollenweberstraße vor allem durch eine Gliederung des Straßenraumes und Schaffung von großzügigeren Flanierbereichen aufzuwerten und die Verkehrssicherheit insbesondere im Hinblick auf die Schulwegfunktion zu stärken. Die tristen Oberflächen der Gehweg- und Fahrbahnbereiche sollen durch neue, hellere und freundlichere Oberflächen ersetzt werden. Zusätzliches Stadtmobiliar (z. B. Sitzgelegenheiten) in schlichter, zeitloser Ausprägung soll zukünftig das Angebot an Verweilmöglichkeiten steigern. 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. Hierbei wird der Gestaltungskanon der bereits umgesetzten Maßnahmen berücksichtigt.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Anpassung Dürener Straße (punktuelle Maßnahmen)	3.4.02
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)	288.215 €
Projektbeschreibung	Die Dürener Straße als älteste Achse in der Stadt, begrenzt das Vorhaben Neuplanung Rathaus-Quartier in nördlicher 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. Das bereits vorhandene Gestaltungskonzept der Dürener Straße in anderen Bereichen soll hierbei fortgesetzt werden.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Peilsgasse	3.4.03
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)	393.990 €
Projektbeschreibung	Die Peilsgasse dient ebenfalls als wichtige Anbindungsachse für das zukünftige Rathaus-Quartier. Zukünftig ist diese Achse entsprechend ihrer Funktion zu stärken und als Abschluss des Quartiers auszubilden. Gerade 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 beeinträchtigen den Fußgänger. Im Hinblick auf die Errichtung einer Kindertagesstätte sollten die Gehwegbereiche entsprechend ausgebildet sein. Es ist daher Ziel, vor allem durch eine Gliederung des Straßenraumes aufzuwerten. Die tristen Oberflächen der Gehweg- und Fahrbahnbereiche werden durch neue, hellere und freundlichere Oberflächen ersetzt. Zusätzliches Stadtmobiliar (z. B. Sitzgelegenheiten) in schlichter, zeitloser Ausprägung steigert zukünftig das Angebot an Verweilmöglichkeiten. 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. Hierbei wird der Gestaltungskanon der bereits umgesetzten Maßnahmen berücksichtigt.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Johannes-Rau-Platz	3.4.04
	Umgestaltung Rathausumfeld	3.4.05
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)	1.190.023 € 461.856 €
Projektbeschreibung	Der Johannes-Rau-Platz und das Rathausumfeld als unbelebter und wenig attraktiver Bereich zeigen keine nennenswerte Aufenthaltsqualität und Ausstrahlung. Die Oberflächengestaltung wirkt überwiegend trist und abgängig. In Korrespondenz zur Indepromenade und zum Investorenprojekt kann nun die Chance ergriffen werden, diesen Bereich durch eine Umgestaltung aufzuwerten. Trotz einiger ambitionierter Gestaltungselemente (Denkmal, mehrere Ebenen etc.) wird der Johannes-Rau-Platz kaum angenommen. Gezielte Maßnahmen wie z. B. ein Zugewinn an Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung der Indestraße und Neugestaltung der Indepromenade sollen zu neuer Attraktivität verhelfen. So kann ein durchgängiges Band vom Haupteingang des Rathauses und der Stadtbücherei bis hin zur Inde geschaffen werden und so die Vernetzung zwischen Nord und Süd stärker hervorgehoben werden.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Umgestaltung Indestraße im Bereich des Rathauses	3.4.06
	Anpassungsbereich Markstraße / Indestraße	3.4.09
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II / 10.4 (1)a)	2.970.240 € 214.200 €
Projektbeschreibung	Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers im Bereich des Johannes-Rau-Platzes durch die Gestaltung und Schaffung einer Öffnung zur Inde hin und der Aufwertung der Fußgängerbrücke sind zentrale Maßnahmen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt. Die Indestraße stellt sich heute als überdimensionierte und weitgehend ungegliederte Verkehrsfläche dar, die als Barriere im Stadtteilgefüge wirkt und die nördliche von der südlichen Innenstadt trennt. Zudem verhindert der derzeitige vierstreifige Ausbau der Indestraße eine attraktive Wegeführung entlang des Indeufers. Eine neue Ordnung sowie die barrierefreie Gestaltung der Verkehrsflächen sind zwingend erforderlich. Auch die Verkehrssicherheit insbesondere für Schüler sowie für alte Menschen muss verbessert werden. Durch den zweiten Autobahnanschluss Eschweiler-Ost ergibt sich die Chance, einen Teil des Verkehrs von der Indestraße zu verlagern und in diesem Zusammenhang den Querschnitt der Indestraße in großen Teilen auf zwei Fahrstreifen zu reduzieren. Diese Rückbaumöglichkeit wird derzeit geprüft. In diesem Zusammenhang sollen auch die Flächen für Radfahrer und Fußgänger, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den ruhenden Verkehr neu geordnet werden sowie die Begrünung des Straßenraumes neu konzipiert werden. Im weiteren Verlauf werden dann funktionale Anpassungen im Bereich Marktstraße / Indestraße erforderlich. 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 neuzuentwickelnden Vorgaben des geplanten Freiraumes anpassen, um hier eine größtmögliche Integration der neuen Uferflächen zu erreichen. In die Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Indestraße ist auch der Johannes-Rau-Platz einzubeziehen.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Öffnung Indeufer	3.4.07
	Gestalterische Aufwertung Fußgängerbrücke	3.4.08
Mittelzuordnung	Erschließungsmaßnahmen (II/10.4 (1)a)	ca. 1.977.760 €
		ca. 25.000 €
Projektbeschreibung	Die Umgestaltung der Indestraße sowie des Indeufers im Bereich des Johannes-Rau-Platzes durch die Gestaltung und Schaffung einer Öffnung zur Inde hin und der Aufwertung der Fußgängerbrücke (M. 3.4.08) sind zentrale Maßnahmen (M. 3.4.07) zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt. 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 Potential, 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. Zwischen Indestraße und Indeufer soll ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen, der in mehreren Stufen hinab bis zum Indeufer führt und Funktionen wie kleinere gliedernde Grünelemente, Freiraum- und Aufenthaltsbereiche aufnehmen kann. Das neugestaltete Indeufer sollte durch attraktive Grünelemente entlang des Straßenraumes und ein neues Beleuchtungssytem ergänzt werden. Daneben können an zentralen Stellen unmittelbare Zugänge zum Fluss etwa in Form von Treppen, Sichtplattformen oder Wegen entlang des Flussufers errichtet werden. In Korrespondenz hierzu soll die bestehende Fußgängerbrücke gestalterisch aufgewertet werden. Bei der Neugestaltung des Indeufers sind die Ansprüche verschiedener Zielgruppen sowie der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Die Integration des Fuß- und Radwegesystems ist im Rahmen der detaillierten Planung zu prüfen. Die Machbarkeit eines Rückbaus der Indestraße, durch den weiterer Platz für diese Maßnahmen geschaffen werden könnte, wird derzeit geprüft. Die Umgestaltung des Indeufers muss in Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Maßnahmenprogramm der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). erfolgen. Es soll eine Kofinanzierung über Fördermittel im Rahmen des Programms Lebendige Gewässer erfolgen (hier ist eine Anteilsfinanzierung zwischen 40 und 80 % möglich).	

4.3 Baumaßnahmen

Projekt / Maßnahme, Nr.	Kirschenhof – Grunderwerb		3.3.02
	Kirschenhof – Haus der Geschichte und Kultur -		4.3.01
	Kirschenhof – Haus der Geschichte und Kultur - Gebäude- und Nutzungsmanagement		2.5.05
Mittelzuordnung	Ausgaben der Vorbereitung (II/9 (1)c)	403.000 €	
	II/11.3 (1) Baumaßnahmen	1.386.992 €	
		23.166 €	
Projektbeschreibung	Der Kirschenhof ist ein prägendes Baudenkmal. Der ältere Gebäudeteil liegt an der Dürener Straße, der historischen Straßenverbindung zwischen Aachen und Köln, die Dürener Straße ist somit eine der ältesten Eschweiler Straßen. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ist der Kirschenhof für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt von großer Bedeutung. Der jahrelange Leerstand führte zu einer erheblichen Gefährdung der Bausubstanz. Eine zügige Umnutzung des Gebäudes ist daher anzustreben. Im Sommer hat die EG-Kirschenhof die Chance genutzt, den Gebäudekomplex zu erwerben. Der südliche, eigentumsrechtlich der Stadt zugeordnete Gebäudeteil soll nach der Sanierung als Haus der Geschichte und Kultur genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage, der denkmalwerten Bausubstanz, der bedeutenden Historie und der wertvollen, gut erhaltenen und repräsentativen Inneneinrichtung bietet sich die Nutzung als Haus der Geschichte und Kultur an. Ziel ist die Entwicklung eines Ortes, an dem die Geschichte der Stadt Eschweiler erlebbar gemacht und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wird. Allen Vereinen und Bürgern soll hier zudem die Möglichkeit geboten werden, die Räume im Kirschenhof für Ihre Veranstaltungen und Projekte zu nutzen. Diese Maßnahme soll in das Programm des InHK Eschweiler-Mitte (3. Fortschreibung) aufgenommen werden. Die nördlichen, an der Peter-Paul-Straße liegenden Gebäudeteile werden den privaten Investoren eigentumsrechtlich zugeordnet. Diese Gebäudeteile sollen für integrative Wohnformen genutzt werden. Für die Koordination und Organisation ist die Stadt Eschweiler, hier das Amt für Schulen, Sport und Kultur (Amt 40) verantwortlich. Diese Aufgabe beinhaltet neben der Verwaltung der Immobilie auch die Vermietung (Belegungsplan). Die Bauunterhaltung sowie die Organisation der Reinigungsdienste kann durch das Bauverwaltungsamt und Gebäudemanagement (Amt 60) übernommen werden.		

	Zudem wird ein Gebäude- und Nutzungsmanagement installiert, welches extern vergeben werden soll und neben der Öffnung, Schließung und Kontrolle des Gebäudes auch die erforderlichen Vorbereitungen bei Veranstaltungen oder anderer Nutzungen lokaler Akteure übernimmt. Die Einrichtung eines Ortes der Geschichte und Kultur im Kirschenhof, eines der historischen Gebäude im Zentrum von Eschweiler führt zu einer nachhaltigen Stärkung und Belebung des historischen Stadtkerns im Bereich der nördlichen Innenstadt.

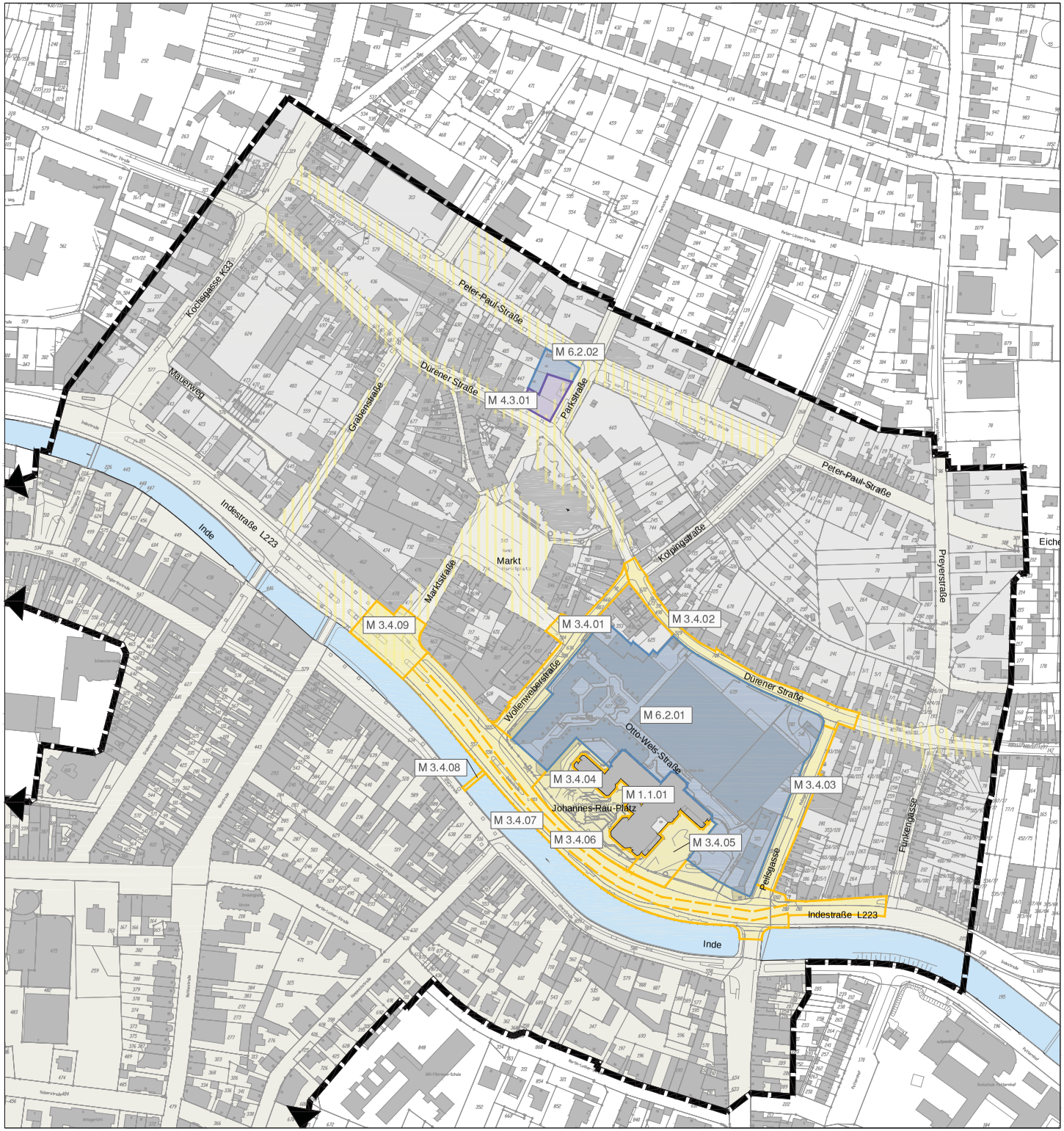
4.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen

Projekt / Maßnahme, Nr.	Fortführung Verfügungsfonds für die nördliche Innenstadt	5.3.01
Mittelzuordnung	Verfügungsfonds (III / 14)	80.000 €
Projektbeschreibung	Mit dem Verfügungsfonds wurde im Rahmen der Städtebauförderung ein besonderes Instrument geschaffen: Private Akteure, die sich mit ihrem persönlichen und finanziellen Engagement für die Innenstadt einsetzen, werden durch eine öffentliche Kofinanzierung in (maximal) gleicher Höhe unterstützt. Dadurch werden die Akteure in die Lage versetzt, erwünschte eigene Projekte umzusetzen. In den Jahren 2014 – 2017 wurde in Eschweiler mit gutem Erfolg ein Verfügungsfonds eingerichtet. Über einen an den Verfügungsfonds gerichteten Antrag auf finanzielle Unterstützung einer Projektidee entschied hierbei eine vom Rat der Stadt eingesetzte Lenkungsgruppe aus Mitgliedern der Verwaltung und Fraktionen sowie aus Vertretern der Eigentümer, Händler, Dienstleister, Verbände und Vereine. Um auch für den Förderzeitraum bis 2022 privates Engagement und private Finanzmittel für die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt Eschweilers zu aktivieren, soll erneut ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Ein Erfolgsmerkmal dieses Förderinstrumentes ist der flexible Einsatz der vorhandenen finanziellen Mittel mit hoher lokaler Ausrichtung und mit einem großen Maß an Entscheidungsbefugnis seitens der privaten Akteure. Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine Aufwertung und ein Zusammenschluss von nördlicher und südlicher Innenstadt über Inde und Indestraße hinweg. Der erfolgreiche Aufbau und die Etablierung des Verfügungsfonds (als Fördermaßnahme aus dem InHK 2013 – 2017) war schon bei der 1. Fortschreibung nicht mit einer »geteilten« Eschweiler Innenstadt erreichbar: Der Geltungsbereich des Verfügungsfonds wurde 2014 in Abstimmung mit dem Fördergeber auf den gesamten Innenstadtbereich ausgeweitet, um die Veränderungen in der südlichen Innenstadt mit den geplanten Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt zu verknüpfen und das Engagement der unterschiedlichen Akteure zu bündeln. Die Ausweitung des Geltungsbereichs auf den gesamten Innenstadtbereich soll auch bei der Fortsetzungsmaßnahme beibehalten werden.	

Projekt / Maßnahme, Nr.	Fortführung Maßnahmen zur Verbesserung des Images, ÖA		2.2.01
	Externes Projekt- und Umsetzungsmanagement InHK Eschweiler-Mitte / Kirschenhof		2.5.02
Mittelzuordnung	Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (12.1)	105.000 € 70.000 €	
Projektbeschreibung	In erster Linie soll eine projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit sichergestellt werden. Dabei sollen alle möglichen verfügbaren Kommunikationswege genutzt werden: Presseartikel können zu wichtigen Projektständen veröffentlicht und zur Werbung sowie für Veranstaltungen im Prozess genutzt werden. Über eine Internetseite sollen der interessierten Öffentlichkeit Informationsmaterialien und aktuelle Projektsachstände zur Verfügung gestellt werden. Um die durchgeführten Maßnahmen öffentlichkeitswirksam und imagefördernd nach außen zu kommunizieren, können auch weitere Mittel, wie eine Projektzeitung oder Informationsflyer eingesetzt 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 (Vorschlag: Citymanagement) sichergestellt werden. 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 einzelner Objekte für einen ausgesuchten Interessentenkreis – vgl. Tag der Architektur) kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und eine positive Wirkung für die nördliche und südliche Innenstadt haben. Gefördert werden sollen Kosten für die Erstellung und Vervielfältigung von Informationsmaterialien und -broschüren zur Imagebildung, Hosting und Entwicklungskosten einer Internetseite, Presseartikel etc.		

Projekt / Maßnahme, Nr.	Dokumentation der Maßnahme	5.5.02
Mittelzuordnung	Besondere städtebauliche Maßnahmen (II/12 (1))	ca. 18.000 €
Projektbeschreibung	Eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme »3. Fortschreibung des InHK Eschweiler-Mitte« soll nach Abschluss der Umsetzung aller Maßnahmen erstellt werden, in der der Entwicklungsprozess in all seinen Facetten dargestellt wird. 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.	

Anhang



Stadt Eschweiler

ESCHWEILER mit Energie in die Zukunft!

Integriertes Handlungskonzept Eschweiler-Mitte, 3. Fortschreibung

Maßnahmen

Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

Baumaßnahmen - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

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 Maßnahmennummer

1. Maßnahme der Gemeinde

M 1.1.01 Sanierung Rathaus Eschweiler (Fassadensanierung abgeschlossen)

3. Ordnungsmaßnahmen

3.4 Erschließung

M 3.4.01 Umgestaltung Wollenweberstraße

M 3.4.02 Anpassung Dürener Straße (punktuelle Maßnahmen)

M 3.4.03 Umgestaltung Peilsgasse

M 3.4.04 Umgestaltung Johannes-Rau-Platz
(in Korrespondenz zur Indestraße / -promenade)

M 3.4.05 Umgestaltung Rathausumfeld
(in Korrespondenz zur Indestraße / -promenade)

M 3.4.06 Umgestaltung der Indestraße / -promenade

M 3.4.07 Öffnung Indeufer

M 3.4.08 Gestalterische Aufwertung Fußgängerbrücke
(in Verbindung mit M 3.4.07)

M 3.4.09 Anpassungsbereich Marktstraße / Indestraße
(punktuelle Maßnahmen)

4. Baumaßnahmen

4.2 Profilierung und Standortaufwertung

M 4.2.01 Fortführung Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm

4.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

M 4.3.01 Kirschenhof - Haus der Geschichte und Kultur -

5. Besondere städtebauliche Maßnahmen

5.3 Verfügungsfonds

M 5.3.01 Fortführung Verfügungsfonds für die nördliche Innenstadt

6. Ergänzende Maßnahmen

6.2 privater Eigentümer und Bauherrn

M 6.2.01 Neubebauung Rathaus-Quartier

M 6.2.02 Kirschenhof - Integrative Wohnformen im Zentrum -

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Eschweiler-Mitte

Integriertes Handlungskonzept
Eschweiler-Mitte, 3. Fortschreibung

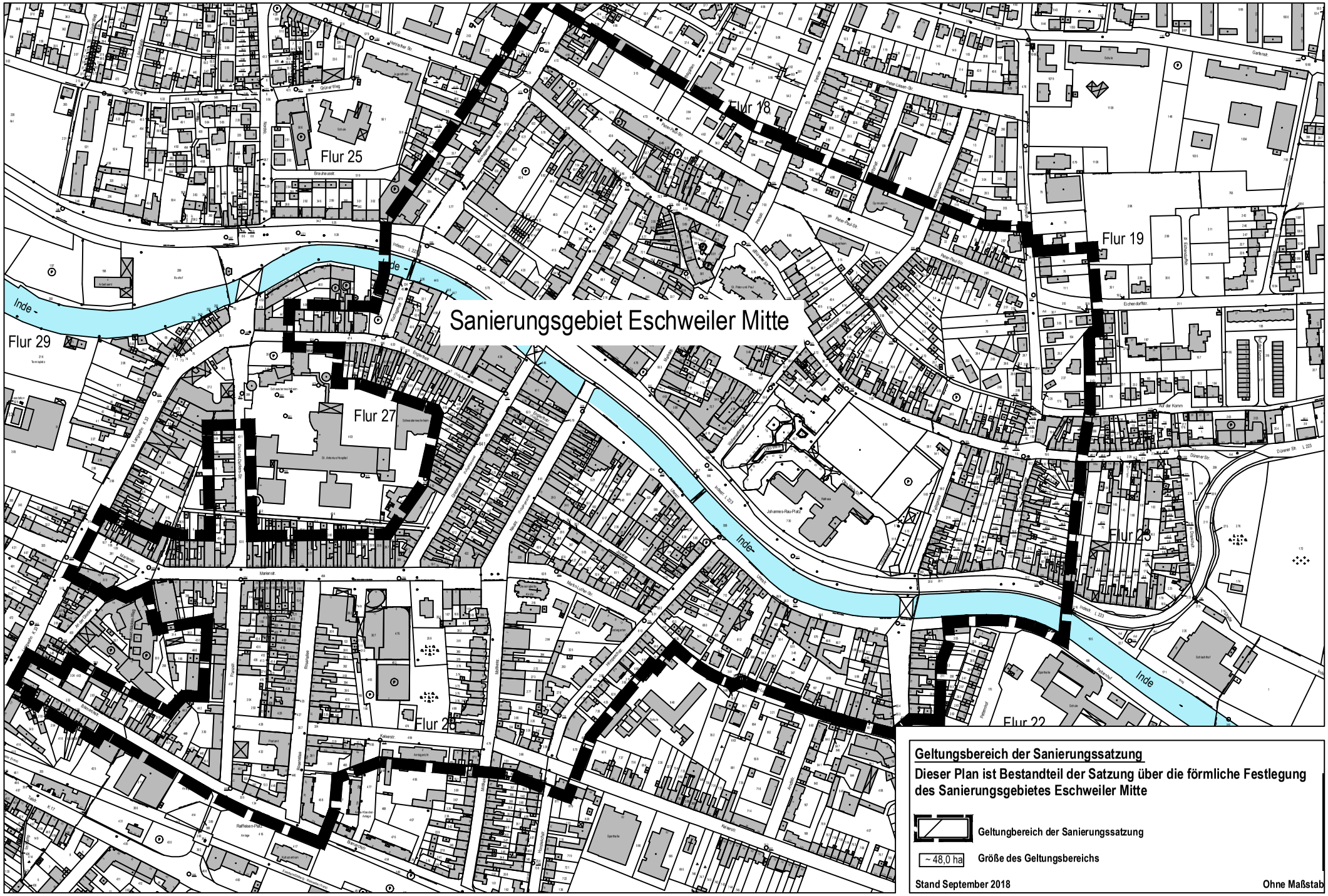
Maßnahmenplan

Plan Nr. 2
Blatt Nr.
M 1 : 1.500

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241/93066-0
e-mail: info@pbmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

Planverfasser: Dipl.-Ing. B. Niedermeier, Dipl.-Ing. S. Wennmacher (FH)

Datum: 10.08.2018 Unterschrift: Projekt: EW17.01/KB



Geltungsbereich der Sanierungssatzung

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Eschweiler Mitte

Geltungsbereich der Sanierungssatzung

~ 48,0 ha Größe des Geltungsbereichs

Stand September 2018 **Ohne Maßstab**