KREISSTADT
ESCHWEGE

Stadt Eschwege

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK „Altstadtquartiere und Brückenhausen"











HERAUSGEBER:
Magistrat der Kreisstadt Eschwege
Obermarkt 22
37269 Eschwege

BEARBEITUNG:
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft
Hessen mbH / ProjektStadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

BEARBEITUNGSTEAM:
Projektleitung:
M.Sc. Dominik Reimann

Projektmitarbeit:
M.Sc. Karolin Stirn
B.Sc. Sebastian Block
Michael Herz (foundations 5+)
Anqi Liu (foundation 5+)

Fotografie:
Karsten Socher Fotografie (www.KS-Fotografie.net)
Seite: 16, 17, 21, 23, 25, 26, 28, 29, 40, 60, 63, 67

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Kassel 30.06.2022

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN

HESSEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Inhalt

Zusammenfassung 4

Einleitung 6

Fortschreibung 2022 8

1 Analyse 14

1.1 Räumliche Ebene Gesamtstadt 14
- Aussagen zur Regional- und Flächennutzungsplanung 14
- Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur 14
- Überörtliche Erschließung 14
- Demografische Entwicklung 15
- Wirtschaftsstruktur 16
- Klimaschutz, Stadtklima und Klimaanpassung 17
- Grüne und Blaue Infrastruktur 17
- Biodiversität 17
- Flächeninanspruchnahme im Außenbereich 20
- Entwicklung im Innenbereich 21
- Wohnraumentwicklung 21

1.2 Räumliche Ebene Fördergebiet 24
- Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt und historische Entwicklung 24
- Wirtschaftliche Entwicklung (Gewerbe und Einzelhandel) 28
- Städtebauliche Struktur 28
- Bebauungsstruktur 29
- Nutzungsstruktur 32
- Eigentümer- und Grundstücksstruktur 41
- Freiraum (Grüne und Blaue Infrastruktur) 42
- Wasserschutz 43
- Stadtklima und Klimaanpassung 43
- Besondere Umweltbelastungen 43
- Sport-, Spiel-, und Freizeitbereiche 44
- Verkehrserschließung 49
- Stadtbild und Quartiersgestaltung 54
- Denkmalschutz 54
- Vorliegende Konzepte, Gutachten, Planungen 57
- Weitere Konzepte und Strategien 58

2 SWOT-Analyse 60

3 Fördergebiet 62

4 Maßnahmenkonzept 66

4.1 Leitbild / Ziele 66

4.2 Entwicklungspotenziale 67

4.3 Handlungsfelder 69

5 Einzelmaßnahmen 82

6 Zeit- und Finanzierungsplan 85

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur 93

7.1 Kommunikationsstruktur 93
7.2 Stadtumbaumanagement 94
7.3 Lokale Partnerschaft 95
7.4 Ausweisung des Fördergebietes 96

8 Anhang
Dokumentationen Bürgerbeteiligungen
Lokale Ökonomie Konzept

Zusammenfassung

Zentral in der Mitte von Deutschland gelegen befindet sich die Stadt Eschwege mit ihrer historischen Altstadt und den technologischen Gewerbegebieten am Ufer der Werra. Über die Funktion eines Mittelzentrums und die damit einhergehende Aufgabe als Versorgungs- und Arbeitstandort, welcher für rund 21.500 Menschen eine Heimat bietet. Darüber hinaus besitzt die Stadt Eschwege durch ihre Lage im „Eschweger" Becken einen abwechslungsreichen Natur- und Naherholungsraum, der jährlich viele Touristen anzieht, welche die Kombination aus Natur und Fachwerk zu schätzen wissen.

Historisch bedingt besitzt die Stadt einen sehr hohen Anteil an historischen Fachwerkstrukturen, deren historischer Nutzen neben Wohnnutzungen in der Innenstadt besonders im Bereich Brückenhausens auch gewerblichen Ursprungs war. Diese Strukturen sind auch heute noch zu großen Teilen vorhanden.

Besonders an den Rändern der Stadt, wo die bisherige Flächeninanspruchnahme gering ausfiel, siedelten sich gewerbliche Nutzungen an, die auch heute noch bestehen und in das Untersuchungsgebiet für den Stadtumbau fallen. Besonders oberhalb von Brückenhausen und am östlichen Rand der Kernstadt sind solche Strukturen zu finden. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen von nahezu 100 % schloss sich an den Verdichtungsgrad der Innenstadt durch die historisch bedingte Baudichte und Innenhofversiegelung an. Während der überwiegende Teil der Altstadt im Rahmen des ersten Stadtumbauprozess bereits eine Aufwertung erfahren hat, die Fußgängerzone aufgewertet und Bestände saniert worden sind, bleiben städtebauliche und funktionale Defizite in den angrenzenden Bereichen der Altstadtquartiere und Brückenhausen bestehen.
Im Zeitraum des kommenden 14-jährigen Stadtumbauprozesses soll das Untersuchungsgebiet eine Aufwertung erfahren, die in der Lage ist auf den bereits abgeschlossenen Stadtumbau aufzubauen, die Lebensqualität zu erhöhen und die Stärken Eschweges in verschiedenen Bereichen weiter herauszuarbeiten. An Ende des Stadtumbaus sollen, durch eine bessere Nutzungsmischung, Attraktivierung der Altstadtgrenzen und dem Bereich Brückenhausen erreicht, eine Klimaanpassung vorangebracht, eine Verbesserung der Lebensqualitäten herbeigeführt und die Bedeutung des Grünraums in den Außenbereichen gestärkt werden.

Trotz des für die Stadt Eschwege prognostizierten Bevölkerungsverlusts, ist eine abschwächende Nachfrage nach Wohnraum nicht zu erwarten. Dem insgesamt schrumpfenden Landkreis Werra-Meißner stehen demografische Trends gegenüber, die in Form einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen und einer Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach kleinem Wohnraum in städtischen Lagen ansteigen lassen. Um die anhaltende Wohnraumnachfrage auch zukünftig bedienen zu können, gilt es Potentiale im Baubestand zu aktivieren und nicht mehr zeitgemäße Fachwerkbestände dahingehend zukunftsfähig auszustatten.
Die Leerstände im Bereich des Wohnsektors zeigen, dass viele der Wohnungen nicht mehr den Ansprüchen genügen, welche die Menschen an sie stellen. Besonders in Brückenhausen wird dies deutlich. Das Resultat zeichnet sich durch heruntergekommene und zum Teil stark sanierungsbedürftige Fachwerkbauten ab. Insbesondere dies hatte in Brückenhausen einen Funktionsverlust zufolge, welcher die Lebensqualität des Standortes schwächt und das Stadtbild nachhaltig prägt. Im Sinne der Innenentwicklung gilt es die Standorte zu revitalisieren und eine Entwicklung in diesen Bereichen zu befördern.
Die Maßnahmen des Handlungsfelds „Städtebau und Wohnen" beinhalten somit Sanierungs-, Rückbau- und Neubauvorhaben, die gemäß der zentralen Lage einem gemischtgenutzten Quartier, bestehend aus einem differenzierten Wohnungsangebot und einer kleinteiligen Gewerbestruktur, zugutekommen sollen. Das Untersuchungsgebiet soll hierdurch neu geordnet, aufgewertet und die Eingangsbereiche zur Altstadt im Gebiet attraktiver gestaltet werden. Im Zusammenhang mit dem Sanierungsrückstau und ersten Ansätzen von „trading-down-Effekten" ist eine Imageaufwertung von Brückenhausen eines der wesentlichen Entwicklungsziele.

Einhergehend mit genannten Maßnahmen soll auch das Bestreben des Klimaschutzes aufgegriffen und verfolgt werden, indem eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden oder kompensiert werden soll. Auch eine angemessene Durchgrünung von öffentlichen als auch privaten Flächen ist von besonderer Bedeutung – nicht nur aufgrund der optischen Komponente – sondern auch wegen der Klimaanpassung in den zurzeit stark versiegelten Blockinnenbereichen und Plätzen.

Der rund um die Altstadt verlaufende Grüngürtel soll in dieser Hinsicht weiter in seiner Funktion gestärkt und Plätze neu geordnet werden um eine kontinuierliche Begrünung der Randbereiche der Altstadt zu gewährleisten. Im Bereich der privaten Blockinnenbereiche gilt es ebenfalls eine Durchgrünung zu erreichen und das Bewusstsein der Bürger/innen zu aktivieren, da stark verdichtete Innenhofbereiche von Überwärmungstendenzen betroffen sind, die insbesondere im Sommer spürbar sind.
Eine Aktivierung der Bürgerschaft kann somit nicht nur einen Vorteil für das Mikroklima der Stadt bedeuten, sondern z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünungen einen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Innerhalb des Handlungsfelds „Freiraum und Stadtgrün" sind dies wichtige Bestandteile zur Entwicklung der grünen und blauen Infrastruktur.

Zuletzt erfordern eine starke Verkehrsbelastung sowie ungeordnete Verkehrsverhältnisse entgegensteuernde Maßnahmen im Untersuchungsgebiet. Den größten Einfluss bewirkt der rund um die Altstadt verlaufende Stadtring, der neben einer trennenden Wirkung innerhalb des Untersuchungsgebiets dieses zusätzlich von umgebenden Stadtquartieren abschneidet. Entsprechend dominiert der motorisierte Individualverkehr insbesondere am Rand der östlichen und westlichen Kernstadt, sowie der Brückenstraße. Die Stadteingänge in die Innenstadt werden in diesen Bereichen in ihrer Nutzung stark beeinträchtigt.
Die verkehrliche Nutzung geht zudem mit einem entsprechenden Parkdruck einher, der darin mündet, dass die Freiflächen vor den Stadteingängen der Parkraumnutzung bereitgestellt worden sind. Dies stellt einen Nutzungskonflikt zwischen der Fußgängerzone und der Aufenthaltsqualität und ihren Besuchern sowie Autofahrern dar. Daraus resultierendes ungeordnetes Parken in anderen Ausweichbereichen als Folge dessen ist an mehreren Stadteingängen (ehemaliger Busbahnhof) zu beobachten.
Bei der Modernisierung des Verkehrsnetzes müssen auch Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt werden, um dessen Anteil im „Modal Split" zu erhöhen. Wegeverbindungen sowie alternative Verkehrsmittel nebst zugehöriger Infrastruktur müssen so attraktiv gestaltet sein, sodass für Nutzer im alltäglichen Gebrauch ein Mehrwert im Vergleich zur Wahl des PKW erkannt wird. Dabei ist besonders auch eine freundliche und einladende Gestaltung zu beachten.
Die Maßnahmen des Handlungsfeldes „Nahmobilität und Verkehr" sehen hierfür eine Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes im Untersuchungsgebiet vor. Bei allen Maßnahmen muss immer auch der Punkt der Barrierefreiheit mitgedacht werden. Besondere Defizite in diesem Schwerpunktthema sind im Bereich des „Schlossplatz" und der „Wiesenstraße" am ehemaligen Busbahnhof erkennbar.

Die aufgezeigten Handlungsfelder machen deutlich, dass der Umfang der Maßnahmen durch eine Vielzahl von Akteuren getragen und zur Umsetzung gebracht werden muss. Der gesamte Stadtumbauprozess muss aus diesem Grund unbedingt als kooperatives Verfahren gestaltet und gestützt werden, in dem öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure gemeinschaftlich an der Weiterentwicklung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" mitwirken.
Schon zu Beginn des ISEK-Prozesses erfolgten daher Gespräche mit Schlüsselakteuren im Quartier sowie eine frühzeitige Ansprache verschiedener Nutzergruppen. Auch in den anschließenden Beteiligungsveranstaltungen galt es, möglichst viele Bewohner und Interessierte in den Prozess einzubeziehen, um deren Entwicklungsvorstellungen für die „Altstadtquartiere und Brückenhausen" aufgreifen zu können. Zusätzlich wurde eine Internetplattform (www.eschwege-mitgestalten.de) mit „Crowd-Mapping" eingerichtet, auf der Bewohner eigene Ideen, Vorschläge und Probleme aufzeigen und diskutieren konnten. Diese Vorschläge wurden dann in der Projektwerkstatt diskutiert und in die Maßnahmenbildung miteinbezogen.

Schließlich wird die Umsetzung des ISEK durch eine „Lokale Partnerschaft" begleitet. Diese Partnerschaft wird auf Seiten der Bewohner von Stellvertretern besetzt, die im Sinne der Öffentlichkeit als örtliche Experten fungieren und diese vertreten.

Als zentrale Anlaufstelle für Bewohner sowie zur Organisation des Prozesses wird darüber hinaus ein Stadtumbaumanagement eingerichtet, das in zentraler Lage ein Projektbüro im Stadtumbaugebiet beziehen wird. Es bereitet die Projekte vor, führt die im Rahmen des ISEK-Prozesses initiierte Öffentlichkeitsarbeit fort, erweitert das Akteurs-Netzwerk und steht Bewohnern sowie Eigentümern beratend zur Seite.

Einleitung

Aufgabe und Inhalt des ISEK

Die Kreisstadt Eschwege wurde mit dem Gebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen" durch den Aufnahmebescheid vom 1. November 2017 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen" aufgenommen. Auf der Grundalge des Bescheids hat der Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung der Kreisstadt Eschwege den Auftrag zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Gebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen" vergeben.

Das definierte Untersuchungsgebiet sieht sich vermehrt mit Herausforderungen konfrontiert, die seine Funktion als innerstädtischen Versorgungsbereich aber vor allem als Wohnstandort gefährden können. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen die im ISEK formulierten Maßnahmen zur Bewältigung der identifizierten Herausforderungen und städtebaulichen Missstände umgesetzt werden und so zur Schaffung zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen im Untersuchungsgebiet beitragen.

Fördervoraussetzung für den Stadtumbauprozess ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den 14-jährigen Stadtumbauprozess, in dessen Ausarbeitung die Bürger, als Experten vor Ort, aktiv miteinbezogen werden sollen. In Form einer ergebnisorientierten Analyse des Untersuchungsgebiets erfasst das ISEK städtebauliche, freiraumbezogene, funktionale und sozialräumliche Defizite und bietet hierfür konkrete sowie lokal abgestimmte Lösungen an. Dabei beruht die Untersuchung nicht auf einer alleinigen Betrachtung des Quartiers, sondern erfolgt unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen. Politik, Verwaltung sowie Bürgern und öffentlichen Einrichtungen steht somit ein Orientierungsrahmen zur Verfügung, der langfristig die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets sicherstellen soll.

Mit der Erarbeitung des ISEK hat die Kreisstadt Eschwege die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit ihrer Entwicklungssparte ProjektStadt beauftragt.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 91,1 Hektar vom südlich gelegenen Botanischen Garten bis zum nördlichen Brückenhausen hin zum Brückentor und vom westlichen Schlosspark über die Torwiesen bis hin zum Werratalsee (siehe: Karte Gebietsabgrenzung). Den Entwicklungsschwerpunkt für das neue Stadtumbauprogramm bilden der Eschweger Altstadtring mit innerstädtischen Grünflächen und angrenzenden Stadtquartieren mit hohem Entwicklungsbedarf, die Grün- und Freiflächen auf dem Werdchen und entlang der Werra, die Werra selbst und der Werra-Nordarm sowie das ehemalige Lohgerber-Viertel auf der Insel Brückenhausen.

Während im Rahmen des ersten Stadtumbauprzesses Teile der Altstadt erneuert wurden, ist das aktuelle Untersuchungsgebiet noch durch vielfältige städtebauliche Missstände und Funktionsverluste geprägt. Ein sehr hoher Versiegelungsgrad – bedingt durch ehemals gewerbliche Nutzungen, unsanierte und ungeordnete Bausubstanz und (Teil-)Leerstände, eine starke Verkehrsbelastung und ungeordnete Verkehrsverhältnisse - besonders bei Stadteingängen – sowie Nutzungskonflikte, entstanden durch die historische Entwicklung der Stadt, prägen das Bild des Stadtumbaugebietes.

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum hat sich die Kreisstadt Eschwege vielfältigen Herausforderungen zu stellen. Um den Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt als attraktiver und zeitgemäßer Wohnstandort mit ansprechenden Wohnumfeld und den Anforderungen im Rahmen des demografischen Wandels entsprechen zu können, bedarf es umfassender Anpassungen im vorhandenen Gebäudebestand bezüglich der Barrierefreiheit, der energetischen Standards und der Ansprüche an ein gesundes Wohnklima.
In den Quartieren fehlt es zudem an verfügbaren, den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen als auch Grünflächen. Die Freiraumqualität im Gebiet ist zwar gegeben, allerdings verbesserungswürdig da die vorhandenen Grünflächen unzureichend an die Wohnquartiere angebunden sind. Das Verkehrsregime bedarf einer Neuorganisation, um Hindernisse im Straßenraum für den Fuß- und Radverkehr abzubauen, um die Stadt der kurzen Wege weiterhin zu stärken.

Methodik der Beteiligung

Die gesamte Erarbeitung des ISEK basiert auf einem umfangreichen und differenzierten öffentlichen Beteiligungsprozess. Niederschwellige Angebote wie Gespräche mit „Schlüsselakteuren“ und Stadtteilspaziergang wurden kombiniert mit partizipativen und moderierten Beteiligungswerkstätten wie die Zukunfts- und Projektwerkstatt. Ebenfalls wurden mit einem „Forum-Familie“ in der Fußgängerzone Familien und Jugendliche mit in den Prozess eingebunden. Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in der Konzeptphase stellt einen wichtigen Eckpfeiler dar. Im Internet wurde mit der integrierten Informations- und Beteiligungsplattform der wer|denkt|was GmbH ein zentraler Einstieg und Überblick für alle interessierten Personen in den räumlichen Entwicklungsprozess geschaffen. Durch die Freischaltung der Online-Plattform www.eschwege-mitgestalten.de am 26. Juni 2018 haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit gehabt, ihre Ideen und Kommentare rund um den Stadtumbau in Eschwege digital einzubringen. Neben Seiten mit bürgerfreundlich aufbereiteten Hintergrundinformationen bildet die interaktive kartenbasierte Online-Beteiligung („Crowd-Mapping“) das Herzstück der digitalen Plattform.

Durch einen offenen Prozesseinstieg ohne Rahmenvorgaben konnten Vorbehalte ausgeräumt und umsetzungsorientierte Maßnahmen gemeinsam mit den Bürger*innen entwickelt werden.

Fortschreibung 2022

Gesamtstrategie „Vier Säulen“ im Zusammenhang mit der Entwicklungsstrategie „Von der Innenstadt zur „Draußen“-Stadt als Antwort auf aktuelle wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungen

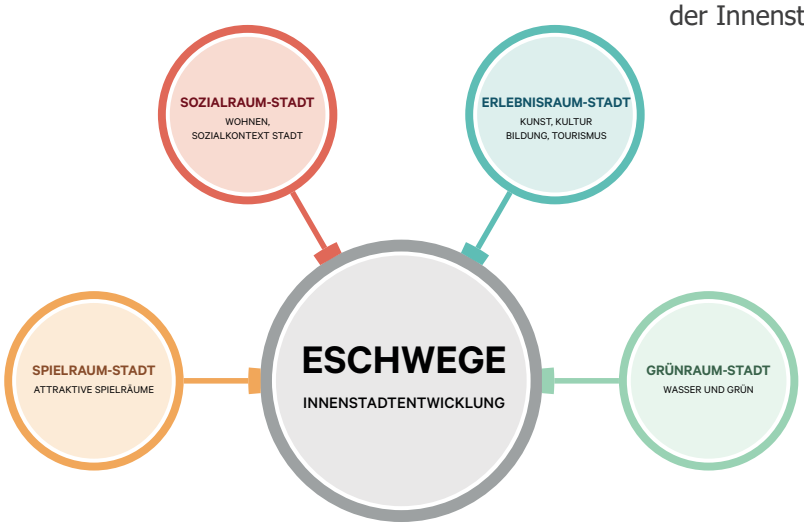
Seit der Erstellung des ISEK im Jahr 2018 ist – nicht zuletzt verstärkt durch die Auswirkungen der COVID-Pandemie seit 2020 – der Rückgang im Bereich des Einzelhandels deutlich gestiegen und bewegt sich derzeit bei 15%. Diese Entwicklung hat nicht nur weitreichende Konsequenzen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie, sondern wirkt sich auch auf Investitionen im Bereich der Gebäudesubstanz und der Nutzung des öffentlichen Raums aus.
Die Stadt Eschwege begegnet dieser Entwicklung mit einer umfassenden Strategie, die auf die Ziele des ISEKs aufbaut und diese weiterentwickelt. Eckpfeiler der Entwicklung sind folgende Themen:

- Spielraum Stadt
- Sozialraum Stadt
- Erlebnisraum Stadt
- Grünraum Stadt

Im Wesentlichen geht es darum, Gebäude und Freiraum für neue und zeitgemäße Nutzungen durch baulich-investive Maßnahmen zu qualifizieren (Von der Innenstadt zur „Draußen-Stadt“). Ziel dieser Strategie ist es, den Wohn- und Arbeitsort zu stärken, das touristische Potenzial zu verstärken und das Angebot an Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu qualifizieren. Flankierend sind eine Reihe von Planungen derzeit in Bearbeitung bzw. in Vorbereitung, die die Querschnittsziele klimagerechte Stadt und Stadt der kurzen Wege fokussieren.

Das Thema Spielen in der Stadt nimmt in der Gesamtstrategie eine besondere Rolle ein. Durch die Gestaltung wichtiger Routen im Bereich Innenstadt zu Freizeit- und Spielangeboten außerhalb der Altstadt - sogenannte Spielrouten – wird die Kernstadt mit wichtigen Spiel- und Sportangeboten außerhalb verknüpft werden. Spielplätze werden entsprechend des Bedarfs an Umgestaltungen sukzessive aufgewertet, Plätze im Stadtraum generationenübergreifend qualifiziert sowie bislang wenig beachtete Freiräume in der Altstadt neugestaltet (Potenzialorte). Im Projektblatt 30 – Programm „Spielen in der Stadt“ wird die Gesamtmaßnahme Spielen in der Stadt mit den Teilprojekten ausführlich beschrieben. Zur Vorbereitung dieser Maßnahmen sind Machbarkeitsstudien geplant, die die Potenzialflächen für die Pflanzung von Stadtbäumen und Aufenthaltsangeboten in der Innenstadt identifizieren sollen.

Schaubild Vier Säulen



QUERSCHNITTSTHEMEN

Klimaschutz und Klimaanpassung
Stärkung Wohnstandort Innenstadt
Förderung Einzelhandel und Gastronomie
Nachhaltige Stadtentwicklung
Attraktivierung Innenstadt Tourismus

Erweiterung Fördergebiet

Zur Erreichung und Umsetzung der Ziele werden verschiedene Förderprogramme herangezogen. Neben dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" soll die Ausgestaltung eines Multifunktionssportfeldes in der Torwiese über das Bundesprogramm Sanierung Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen „Investitionspakt Sportstättenförderung" gefördert werden. Daher bedarf es die Erweiterung des Fördergebietes in diesem Bereich. Eine ganze Reihe baulicher, strategischer und konzeptioneller Maßnahmen in der Innenstadt sollen über das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" und das Landesprogramm „Zukunft Innenstadt" insbesondere außerhalb des Städtebaufördergebietes im Bereich der Altstadt umgesetzt werden. Da der Bereich Obermarkt eine wichtige Rolle zur Umsetzung der Strategie „Draußen-Stadt" durch die Lage im Zentrum der Innenstadt einnimmt, soll das Fördergebiet auch durch diesen Bereich erweitert werden. Im Stadtumbau I wurden weder im Bereich der Sportplatzanlage „Torwiese" noch im Bereich Obermarkt Maßnahmen umgesetzt.

Die Strategie der Vier Säulen, verknüpft mit dem Konzept der „Draußen-Stadt" setzt sich darüber hinaus zum Ziel, private Investitionen an Gebäuden zu fördern und neue Nutzungsformen für leerstehende Geschäftsräume zu kreieren. Ohnehin liegt der Fokus des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" und des Landesprogramm „Zukunft Innenstadt" auf die Initiierung neuer und Stärkung vorhandener Netzwerke und Initiativen. Das bedeutet auch, Projekte mit experimentellem und temporärem Charakter, sowohl für Gebäude- als auch Freiraumnutzungen ins Leben zu rufen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Umgestaltung des Obermarktes, der in zwei Phasen qualifiziert werden soll. In einer ersten Phase soll ein modulares und mobiles Möblierungssystem entwickelt werden, das Aufenthaltsangebote, 5-Minuten Spiel und Bepflanzung in sich vereinen kann und eine flexible Bespielung des Platzes ermöglicht. In der zweiten Phase erfolgt dann die grundhafte Erneuerung und Aufwertung des Obermarktes im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung".

Deutlich wird der ganzheitliche Ansatz in einer abgestimmten Strategie für den gesamten Stadtraum. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" liefert hierfür einen essenziell wichtigen Beitrag, der mithilfe anderer Förderprogramme flankiert und komplettiert werden soll.


Werratalsee
Brückentor
Nordarm
Brückenhausen
Werdchen
Schlosspark
Sophien-
gärtchen
Nikolaiplatz
Obermarkt
Altstadt
Sport-, Spiel- und
Bewegungslandschaft
Torwiese
Neustadt
Anknüpfung
Grünverband
Botanischer-
Garten



Analyse
Räumliche Ebene Gesamtstadt

1 Analyse

1.1 Räumliche Ebene Gesamtstadt

Aussagen zur Regional- und Flächennutzungsplanung

Die Kreisstadt Eschwege wird im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im ländlichen Raum klassifiziert. Die Stadt dient primär als Wohnsiedlungs- und Gewerbestandort mit besonderen Aufgaben im Dienstleistungsbereich. Aufgrund dieser Qualitäten und der Entwicklung Eschweges als High-Tech-Standort im Bereich des Maschinenbaus weist die Stadt eine besondere Zentralität als Arbeitsstandort auf. Neben diesen positiven wirtschaftlichen Entwicklungen tritt die Kreisstadt Eschwege auch immer mehr als Tourismusstadt in den Vordergrund.
Die Kreisstadt Eschwege besitzt, aufgrund der Lage zwischen den Städten Kassel, Bad Hersfeld, Göttingen und Eisenach eine wichtige Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Eschwege aus dem Jahr 1979 besitzt auch heute noch seine Gültigkeit. Darin konzentriert sich die Mischnutzung besonders auf den historischen Stadtkern mit der Innenstadt und die süd-westlichen Bereiche um den Stadtbahnhof. Südlich und westlich der Innenstadt befinden sich große Wohngebietsflächen. Im Nord-Westen der Stadt erstreckt sich ein Industrie- und Gewerbegebiet. Nord-Westlich der Werra sind Flächen zu finden, die vorrangig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Während nördlich der Werra keine Wohnbebauung stattfindet, ist der südliche und westliche Teil von Eschwege durch Flächen und Baugrundstücke geprägt, die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorbehalten sind. Sonderbauflächen befinden sich vor allem im direkten Umfeld zur Kernstadt, die sich südlich der Werra erstrecken.

Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Stadt Eschwege wird im Jahr 974 erstmalig erwähnt. Die Siedlung entstand sukzessiv um den heutigen Schulberg mit dem bis heute bestehenden Karlsturm, der als Teil des ehemaligen Damenklosters bestehen blieb. Die Stadt spielte in der Zeit des 16. Jh. eine wichtige Rolle in der Landgrafschaft und hinterließ der Stadt Eschwege das Renaissanceschloss, welches heute den Eingang der Altstadt aus Westen prägt. Bereits im Jahr 1821 ist das Schloss der Sitz der Kreisverwaltung des damaligen Landkreises Eschwege. Mit Anbruch des 19. Jahrhunderts stieg Eschweges Bedeutung als Handels- und Industriestandort an. Durch die günstige Lage am Wasser, der Werra, siedelten sich insbesondere in Brückenhausen Lederfabrikationen und Textilhersteller mit Gerbereien an. Kurz vor dem Ersten Weltkrieg gelang es der Stadt Eschwege sich auch über die Stadtmauern hinaus auszudehnen. 1875 folgte dann ein Bahnanschluss der Stadt an das Schienennetz. 1930 zählte die Stadt jedoch erst 12.000 Einwohner.

Mit Ende des Zweiten Weltkrieges erlebte Eschwege einen starken Bevölkerungszuwachs, durch welchen die Stadt Eschwege im Jahr 1973 fast 24.000 Einwohner zählte. In den Folgejahren sank die Bevölkerungszahl jedoch stetig ab.

Überörtliche Erschließung

Die, in Ost-West Richtung verlaufende, B249 ist die wichtigste überregionale verkehrliche Verbindungsachse, die den Untersuchungsraum schneidet. Sie dient als Anbindungsstraße zur B27, die einen Nord-Süd Verlauf hat und führt in Richtung Osten in das Bundesland Thüringen.
Im Süden des Plangebietes knüpft in der Nähe der Altstadt die B452 an und bildet neben der B27 eine weitere Verbindungsstraße zu der neuen, sich im Bau befindlichen A44. Diese bietet Anschluss in Richtung des Oberzentrums Kassel in Ost-West Richtung.
Der neue Stadtbahnhof bietet den Anschluss an den regionalen Nahverkehr, die Cantus Verkehrsgesellschaft unter anderem nach Kassel und Göttingen über Eichenberg. Die Bahnstrecken verlaufen in Nord-Süd-Richtung und bieten zudem Anschluss an Bad Sooden-Allendorf und Bebra.
Der öffentliche Personennahverkehr wird in Eschwege über die Nahverkehr-Werra-Meißner GmbH betrieben. Der Stadtbus versorgt mit fünf Linien das Eschweger Stadtgebiet stündlich bis halbstündlich. Allgemeine Anlaufstelle aller Busse ist der Stadtbahnhof. Zudem werden die Buslinien durch Allgemeine-Sammel-Taxen ergänzt, die auf Anruf bestellt werden können. Neben den Stadtbussen ist Eschwege auch an das regionale Busliniennetz angebunden, welches die Stadt mit den umliegenden Ortschaften vernetzt.

Demografische Entwicklung

In Eschwege leben zum Ende des Jahres 2015 rund 19.932 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei rund 309 Einwohnern pro km². (Gemeindedatenblatt Eschwege: 2016). Laut Einwohnerspiegel der Kreisstadt Eschwege zählt diese zu Beginn des Jahres 2018 21.517 Einwohner. Davon sind 20.018 mit Haupt-, und 1499 mit Nebenwohnsitz gemeldet. Betrachtet man die Prognose der HessenAgentur aus dem Jahre 2016, ist davon auszugehen das die Bevölkerungszahlen im regionalen Vergleich bis zum Jahr 2030 um bis zu 8,8% (vgl. Jahr 2011) sinken werden. Trotz der prognostizierten sinkenden Einwohnerzahlen ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Eschwege aktuell als positiv zu bewerten. Zum Ende des Jahres 2018 leben rund 21.500 EW in der Stadt (davon 19.991 mit Erstwohnsitz), was einen Anstieg der Einwohnerzahl auf den Stand des Jahres 2015 bedeutet. Die Stadt Eschwege unterliegt in der Einwohnerentwicklung also einer wachsenden Tendenz, während die Einwohnerzahl im Werra-Meißner-Kreis insgesamt abnimmt.

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung entgegen der Prognose der HessenAgentur verlaufen wird und der Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Werra-Meißner-Kreis vergleichsweise gering ausfallen dürfte.

Betrachtet man die demografische Entwicklung in diesem Zusammenhang ist auffällig, dass die Zusammensetzung der Altersgruppen sich verschiebt und die Bevölkerungsstruktur älter wird. Die Prognose der HessenAgentur geht davon aus, dass der Altersdurchschnitt von 44,1 Jahren im Jahr 2000 und 46,9 Jahren (2015) auch weiterhin dem Trend folgt und weiter ansteigt. Sie rechnet mit einem Altersdurch-schnitt von 49,5 Jahren bis 2030. Diese Prognose liegt leicht unter der Prognose vom gesamten Werra- Meißner-Kreis (50,6 Jahre), aber über dem gesamthessischen Durchschnitt von 46,7 Jahren.

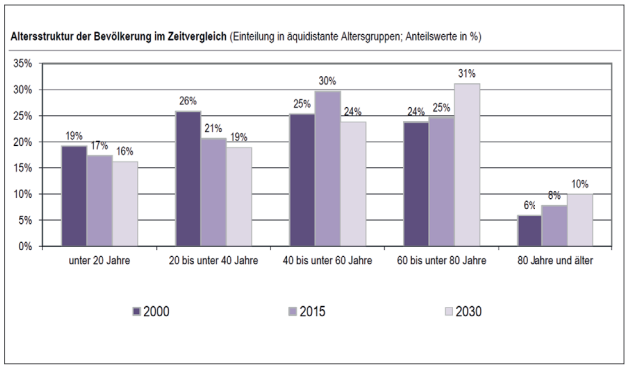
Im Jahr 2030 wird laut Prognostizierung der HessenAgentur mehr als jeder dritte Bewohner ein Alter über 60 Jahren haben. Aus dem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung wird sich in Zukunft ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten Angeboten im Wohn-, Dienstleistungs- aber auch im Freizeitbereich abbilden.



Verkehrliche Erschließung der Stadt Eschwege



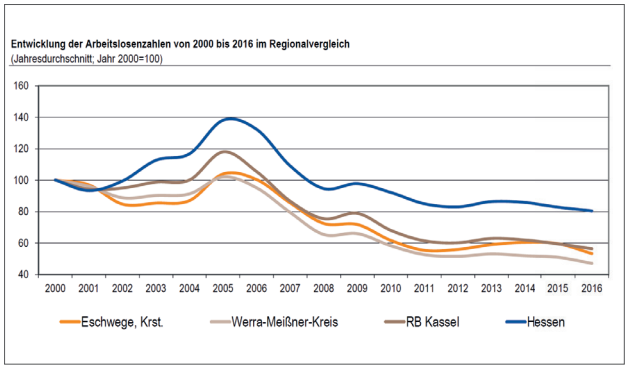
Lage der Kreisstadt Eschwege im Werra-Meißner Kreise



Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich

Wirtschaftsstruktur

Durch die zentrale Lage in der Mitte Deutschlands hat die Kreisstadt Eschwege neben ihrer Rolle als Wohnstandort und Versorgungsbereich und zentraler Einkaufsstadt mit Fachwerkstadtinnenstadt gerade als zentraler Arbeitsplatzstandort mit hoher Beschäftigungszentralität stark an Bedeutung zugenommen. Eschwege ist mittlerweile ein fester Technologie-Standort für Unternehmen mit dem Branchenschwerpunkt im Sonder-/ Werkzeugmaschinenbau mit modernen Entwicklungs- und Anwenderzentren mit innovativen Produktionstechnologien. Zu diesen Firmen zählen unter anderem Präwema Antriebstechnik, Stiebel Eltron, Sahm und Baumer Thalheim. Dabei vollzog sich ein Strukturwandel von der Industrie alter Prägung durch die Grenzlage hin zu einem modernen Technologiestandort. Viele der angeführten Firmen sind Technologieführer, zum Teil Weltmarktführer, in ausgewählten Technologienischen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist



Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Zeitvergleich

in den letzten Jahren bis 2016 stark gestiegen und hat dabei den Verlust von über 2000 Arbeitsplätzen wieder aufgeholt und befindet sich derzeit nur bei 7% unter dem Wert aus dem Jahr 2000. Auch die Arbeitslosenzahl in der Kreisstadt Eschwege ist seit dem Jahr 2000 bis heute gesunken und bewegt sich unter der 5 % Marke.

Die hohe Anziehungskraft des Mittelzentrums bestätigen auch die Pendlerbewegungen der Kreisstadt. Die Stadt besitzt einen hohen Einpendlerüberschuss. Dabei ist die Zahl der Einpendler seit dem Jahr 2000 stets mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Auspendler (HessenAgentur: 2017). Den 6.000 Einpendlern stehen im Jahr 2016 ungefähr 3.000 Auspendler gegenüber, was die Annahme einer positiven Entwicklung in der Wirtschaft zulässt.

In der Innenstadt von Eschwege sind viele der zentralen Sortimente für die Versorgung in einem verhältnismäßig breiten Angebot vorhanden. Die Zahl der Einzelhändler beläuft sich dabei auf 260 Ladeneinheiten, weitere 240 Einheiten fallen in den Bereich der Dienstleistungs- und Gastronomiebereiche (Einzelhandelskonzept Eschwege: 2009). Im Bereich der Ladengrößen ist zu sagen, dass besonders durch die alten Fachwerkstrukturen eine relativ kleinteilige Struktur zu verzeichnen ist. Die überwiegende Anzahl von Ladengeschäften hat eine Verkaufsfläche zwischen 50 und 200m². Eine Konzentration des Einzelhandels findet in der Fußgängerzone in den Straßen „Stad", „Herrengasse", „Enge Gasse" und der „Marktstraße" statt. Außerdem ist eine Konzentration am „Marktplatz" und „Obermarkt" feststellbar. Einer Verbesserung bedürfen die Bereiche der „Forstgasse" und „Brückenstraße", die von Leerständen betroffen sind und in welchen die Gefahr eines „trading-down" Effektes durch untergenutzte Erdgeschossflächen gegeben ist.

Die Stadt Eschwege hat im Januar 2003 die NIWE (Netzwerk-Initiative-Wirtschaft-Eschwege) gegründet und wird von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung betreut. Dabei handelt es sich um ein Unternehmensnetzwerk, dessen Aufgabe es ist als Motor und Initiator, Kooperativ die Technologien des Wirtschaftsraumes voranzubringen und die Wirtschaftsfähigkeit der Unternehmen zu stärken. Besonderes Augenmerk liegt zu diesem Zweck auf der Kooperation der Unternehmen untereinander, der Vernetzung und auf der überbetrieblichen Aus- und Weiterbildung sowie der Förderung des Fachkräftenachwuchses. Dabei unterstützt die NIWE Projekte durch zusätzliche Förderungen. Mittlerweile fasst die Initiative mehr als 60 Klein- und Mittelständige Unternehmen in der Region Eschwege mit insgesamt mehr als 2200 Mitarbeitern (Kreisstadt Eschwege: 2018). Neben der NIWE besteht auch die Möglichkeit direkt über die Wirtschaftsförderung Eschwege Hilfe in allen Bereichen des eigenen Unternehmens zu bekommen.

Überregionale Bekanntheit erlangte Eschwege besonders durch das, seit 1985 stattfindende, „Open Flair" Festival, was mittlerweile jedes Jahr bis zu 25.000 Besucher aus ganz Deutschland nach Eschwege zieht. Zudem ziehen die vielen Sehenswürdigkeiten und Feste wie das jährliche „Johannisfest", der Campingplatz am Werra-See und der Kurztriathlon „WerraMan" aber auch die historische Altstadt immer mehr Besucher in die Fachwerkstadt Eschwege.

Klimaschutz, Stadtklima und Klimaanpassung

Im Zeichen des Klimaschutzes ist Eschwege seit einigen Jahren sehr engagiert. Zum einen steht das Thema der E-Mobilität im Zeichen der zukunftsorientierten Fortbewegung. Öffentliche E-Bike Ladestationen werden bereits an zwei Stellen in der Stadt angeboten. Außerdem bieten die Stadtwerke Eschwege einen günstigen Tarif für den Strom für Elektroautos an. Eschwege ist eine von wenigen Städten in Deutschland, die sich Mitglied des Projektes „100 Prozent EE-Regionen" nennen darf. Das Ziel ist es dabei, die gesamte Energieversorgung der Stadt auf erneuerbare Energien umzustellen.

Durch die eigene Erzeugung von Strom durch Wasserkraft an der Werra an zwei Standorten, ist es der Kreisstadt Eschwege gelungen den CO2-Ausstoß um mehr als 2.000 Tonnen pro Jahr zu verringern.
Zudem bemühte sich die Stadt Eschwege in den vergangenen Jahren die Themen Stadtklima und Klimaanpassung durch konzeptionelle Maßnahmen aufzuarbeiten und weiterzuentwickeln.
Dazu zählen die Integrierten Energetischen Quartierskonzepte für die Kernstadt (Modellprojekt: Werra-Meißner-Kreis) und Brückenhausen. Beide Bereiche liegen im Stadtumbaugebiet und die darin erarbeiteten Maßnahmen stehen daher auch im Fokus.

Grüne und Blaue Infrastruktur

Eschwege liegt mit seiner Altstadt und Brückenhausen unmittelbar an der nördlich verlaufenden Werra und ihrem Seitenarm. Aufgrund der gewachsenen Strukturen der Eschweger Innenstadt sind die Grünen Infrastrukturen zumeist nur außerhalb der ehemaligen Stadtmauer anzutreffen. Ein unterbrochener Grüngürtel umgibt den Innenstadtring von „An den Anlagen" und setzt sich im Süden des Untersuchungsgebietes, mit einer Größe von ca. 25.000m², durch den Botanischen Garten fort. Dieser Park wird seit Dezember 2004 ehrenamtlich von dem Förderkreis „Botanischer Garten Eschwege e.V." gepflegt und entwickelte sich zu einer Begegnungsstätte mit Freizeitangeboten und Veranstaltungen.
Im Osten der Stadtmauern gegenüberliegend des ehemaligen Busbahnhofes erstrecken sich entlang der Werra die Torwiesen mit ihren Freizeitangeboten und dem Schwanenteich sowie einer Sportanlage. Daran anschließend ist der Leuchtberg mit weiteren Freizeitangeboten gelegen.
Im Norden von Eschwege ist durch den Kiesabbau bis 2016 eine Seenlandschaft entstanden. Der Werratalsee, zweit größter See in Hessen, lädt zu verschiedenen (Sport-)Aktivitäten u.a. mit einem Ruderleistungszentrum und der Naherholung ein.
Nördlich der Werra liegen auf der Werrainsel und Brückenhausen viele private Gartenanlagen und das Werdchen mit einer Größe von 14 ha, wovon ca. 1/3 des Areals teilversiegelte Flächen aufweist. Die historische Baumformation auf dem Werdchen selber steht als Teil der Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich im Westen der Innenstadt entlang der Bahnhofstraße, direkt am Schloss gelegen der Schlosspark und die Schleuse mit der Stadtbibliothek.

Wie in den meisten Altstadtquartieren mit dichter Bebauung, besonders in Blockinnenbereichen, fehlt es auch in der Eschweger Altstadt an privaten Freiräumen an vielen Stellen gänzlich. Besonders innerhalb der bestehenden Strukturen sind (besonders im Norden und Westen der Stadt) viele versiegelte Bereiche zu finden, die Hitze aufstauen und so das Stadtklima beeinträchtigen. Ein negatives Beispiel dafür ist in diesem Zusammenhang der Nikolaiplatz. Eine Ausnahme stellt der im Jahr 1997 neu gegründete Sophiengarten dar, der die Funktion eines öffentlich zugänglichen Gartens mit öffentlichen Veranstaltungen direkt gegenüber vom Karlsturm erfüllt.

Biodiversität

In Bezug auf die biologische Vielfalt lässt sich das Stadtgebiet in fünf Bereiche gliedern:

1. Werra-Ufer
2. Gartenanlagen
3. Städtische Plätze
4. Botanischer Garten und Sophiengarten
5. An den Anlagen

Mit ihren vielen verschiedenen, sehr differenzierten Bereichen, hat die Stadt Eschwege ein großes Pontential im Bereich der Biodiviersität und weist eine starke Differenziertheit auf.

1. Werra-Ufer

Durch die Lage Eschweges an der Werra und die besonderen Alt-Arme, sowie die damit zusammenhängenden Inselbildungen und Grünräume an den Uferbereichen hat sich ein wertvolles Biotop entwickeln können. Insbesondere die Bereiche um die „Haarlache" sind von besonderer Bedeutung für die Biodiversität, da durch die untergenutzten Flächen in diesem Bereich Wildwuchs entstehen konnte, der ein hohes Potential für eine große Artenvielfalt im Bereich der Tiere als auch Pflanzen aufweist.

Fast alle Bereiche entlang der Werra, welche im Untersuchungsgebiet liegen, sind künstlich befestigt worden. Obwohl in diesen Bereichen begrünte Randstreifen im Uferbereich vorhanden sind, wird so der Lebensraum von Organismen eingeschränkt.

Neben der Wasserkraftanlage Schlossmühle wurde ein Fischpass (Fischtreppe) errichtet, um Fischen und Lebewesen der Werra die Möglichkeit zu bieten, das Wehr mit Schleuse und der Wasserkraftanlage Strom auf- und abwärts zu umgehen.

2. Gartenanlagen

Gartenanlagen bieten aufgrund der geringen Bewirtschaftung und Nutzungsintensität, ein hohes Potential für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten. Durch die große Flächeninanspruchnahme im Bereich der „Haarlache" und auf dem „Werdchen" sind die Flächen besonders wertvoll für ein großes Artenspektrum. Durch die geringen Versiegelungsgrade in diesem Bereich und die unmittelbare Nähe zu den Wasserflächen der Werra werden die positiven Standortbedingungen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zusätzlich intensiviert.

3. Städtische Plätze

Im Bereich der baulichen Anlagen und Plätze ist die Biodiversität und biologische Vielfalt eher negativ zu beurteilen. Teilweise finden sich zwar Grünelemente, jedoch sind diese sehr vereinzelt und bieten keine Lebensräume für Tiere. Zudem ist die Auswahl der Pflanzen stark begrenzt und Rasenflächen werden stetig gemäht und bieten somit keinen besonderen Lebensraum. Besonders im Innenstadtbereich sind kaum Vegetationselemente vorhanden. Große Teile der Platzbereiche sind ganzheitlich versiegelt und bieten keinen Raum für Vegetation und Lebensräume für Tierpopulationen.

4. Botanischer Garten und Sophiengarten

In den Bereichen des Botanischen Gartens und des Sophiengartens liegt der Fokus auf einer möglichst natürlichen Entwicklung der Vegetation und einer großen Artenvielfalt, insbesondere auch für Pflanzensorten, die kaum noch in Stadtbereichen aufzufinden sind. So soll bspw. eine Streuobstwiese im Botanischen Garten angelegt werden, die Platz für alte Apfelsorten bieten soll. Gleichzeitig werden durch Gehölze, Büsche und Sträucher, aber auch wuchernde



Befestigung der Randbereiche der Werra an der Haarlache



Bauliche Befestigung der Uferbereiche an der Werra



Kleingartenanlage in Brückenhausen am Werdchen

Rasenflächen besondere und einzigartige Lebensräume innerhalb der Altstadt geschaffen. Der Sophiengarten bietet in seiner Anlage eine große Artenvielfalt an verschiedenen Blumenvegetationen und Kräutern. Durch die große Vegetationsvielfalt bietet der Hinterhofbereich, auch durch die verschiedenen Rückzugmöglichkeiten in den Fachwerkbebauungen, eine gute innerstädtische Heimat für verschiedenste Insektenarten.

5. An den Anlagen

Die Anlagen im Süd-Westen der Innenstadt stellen aus ökologischer Sicht keinen geeigneten Lebensraum für vielfältige Tierpopulationen dar. Aufgrund der Nutzungsintensität durch den Menschen und der Pflege des Bereiches, dienen lediglich die Bäume als Lebensraum für Tierpopulationen, die durch den fließenden Verkehr in diesem Bereich und die damit einhergehende Geräuschkulisse zusätzlich beeinträchtigt wird. Neben der passiven Beeinträchtigung



Kleingartenanlage auf der Werra Insel



Versiegelte Flächen am Werdchen



Nikolaiplatz



Sophiengarten



Platz vor der Marktkirche mit Blick auf den Marktplatz



„Insektenhotel“ im Botanischen Garten

der Autoverkehre, ist auch die Frequentierung des Areals durch Passanten die sich abseits der Wege bewegen, ein negativer Faktor für die Artenvielfalt. Die Bepflanzung des Areals erweist sich zudem als nicht ausdifferenziert.

Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
Seit dem Flächennutzungsplan 1979 erfolgten in der Kreisstadt Eschwege nur moderate Flächenentwicklungen in den Außenbereichen. In der Stadtplanung wurde konsequent die Strategie der Innenentwicklung verfolgt, um die erforderlichen Wohnbedarfe zu decken. Mit der Neugestaltung des Bahnhofumfeldes nördlich des Bahnhofes wurden bestehende Industriebrachen abgerissen. Hier entsteht ein neues Wohnquartier „Werraufer-Park“ mit bis zu 5 Stadtvillen, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Auch wird eine Entwicklung der Areale westlich des Stadtbahnhofes und im Planungsgebiet angestrebt.

Ergänzend ist ein neues Baugebiet im Außenbereich geplant, welches mit ca. 30 Häusern und einer Grundfläche von ca. 600m², Raum für moderne Gebäude schaffen soll. Das Neubaugebiet wurde dabei mit der Maßgabe ausgewiesen, nur Energiesysteme zuzulassen, die CO^2-neutral sind. Die Versorgung soll über ein kaltes Nahwärmenetz erfolgen. Die Ausweisung dieses Neubaugebietes soll als Zeichen für die hoch gesteckten Klimaziele der Gemeinde dienen und den Willen verdeutlichen, mit dem die Stadt das Ziel erreichen möchte.



Der neue Stadtbahnhof

Entwicklung im Innenbereich

Auch nach den Bemühungen der Kreisstadt Eschwege, die Innenentwicklung in den letzten Jahrzehnten zu stärken, finden sich in den Innenbereichen immer noch Leerstände und Brachflächen sowie ungenutzte Bereiche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Auch die Gestaltung bzw. der Zustand einzelner Gebäude ist teilweise einer Entwicklung hinderlich. Um nachfrageorientierte Wohnraumbedarfe zukünftig abzudecken und gleichzeitig eine Innenentwicklung anzustreben, können zunächst gewerbliche Brachflächen oder leerstehende Blockinnenbereiche und rückwärtige Gebäudestrukturen, die nicht der Wohnnutzung dienen, einer Nutzungsänderung und Entwicklung zugeführt werden.

Zu nennen sind in diesem Zuge die ehemals gewerblich genutzten Flächen in der „Bremer Straße" in Brückenhausen. Die dort liegende Gewerbebrache hat das Potential in eine Wohnnutzung zugeführt zu werden. Außerdem befinden sich nördlich des Werra-Nordarm einige Gewerbestrukturen, die einer Umnutzung überführt werden können, da diese derzeit nur von Zwischennutzungen belegt sind. Dabei handelt es sich um alte Hallen, die derzeit als Lagerflächen genutzt werden.

Beispielhafte Standorte im Gebiet:

- Bremer Straße
- Eschenweg
- Hinter der Mauer
- Mangelgasse



Fahrradgeschäft - „Hinter der Mauer"



Gewerbliche Brachfläche - Bremer Straße 27

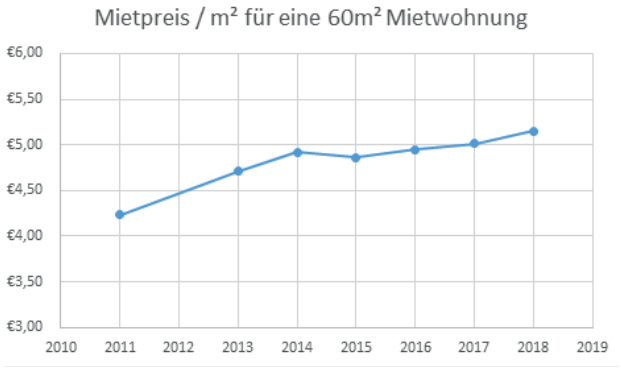
Wohnraumentwicklung

Laut des Regionalplan Nordhessen 2009 war in Eschwege für den Zeitraum von 2002 bis 2010 ein negativer Wohnungsbedarf von -249 Wohnungen im Neubedarf prognostiziert. Dies würde bedeuten, dass es in der Kreisstadt Eschwege einen Wohnungsüberhang gab und sich der Wohnraumbedarf mehr als vollständig aus dem Bestand realisieren ließ. Dem ist, durch die vorherschenden Baustrukturen, in der Realität nicht so. Zeitgleich wurde im Regionalplan aber auch ein Ersatzbedarf von 125 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser kommt dadurch zustande, dass bestimmte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund des Alters aus dem aktiven Wohnungsmarkt ausscheiden. Ein Nachholbedarf bestand laut Regionalplan nicht.

Für den Zeitraum von 2010 bis 2020 besteht laut Regionalplan Nordhessen 2009 ein negativer Neubedarf von rund -323 Wohnungen. Eine Steigerung seit der Schätzung des Vorgängerintervalls. Auch die Ersatzbedarfe weisen eine Erhöhung von 125 auf 156 Wohnungen auf. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose und der daraus resultierenden Entwicklung der Haushaltszahlen wird bereits ein negativer Neubaubedarf dargestellt. Das bedeutet, dass der Bedarf bereits vollständig im Bestand gedeckt ist und ein Neubau von Wohnungen daher auf Grundlage dessen nicht zwangsläufig notwendig sei. Das Angebot in den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes in Eschwege ist jedoch eingeschränkt. So besteht zum Beispiel ein hoher Bedarf an barrierefreien, kostengünstigen Wohnungen für Alleinstehende und Senioren. Gleichzeitig besteht aber auch ein Bedarf an modernen und zeitgemäßen Wohnungen zwischen 80 und 120 Quadratmetern. Viele Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Wohnstandards, sodass viele Rentner/innen aus Eschwege „auswandern" auf der Suche nach einer adäquaten Wohnung. Diese Nachfrage lässt sich in der Kernstadt durch die überwiegenden Fachwerkstrukturen bisher nur schwer abdecken. Im Rahmen der Flüchtlingswelle wurde das großes Potential zur Unterbringung großer Familien in der Kernstadt genutzt, da diese insbesondere

kostengünstige Wohnungen mit hohen Quadratmeterzahlen bietet und daher für die Unterbringung von großen Familien geeignet ist. Wie in vielen anderen Bereichen zieht es auch in Eschwege die Einwohner aus der Kernstadt als Wohnstandort heraus in die Außenbereiche. Aufgrund dessen und weil die Wohnungen den heutigen Wohnansprüchen nicht genügen, sind die Mieten in der Kernstadt niedriger als in den Randbereichen und der Wohnungsdruck ist vergleichsweise niedrig.
Bei der Neuvermietung von Wohnungen liegen laut dem „Regionalen Konjunkturbericht Nordhessischer Wohnungsmarkt 2013“ die Mietpreise bei ungefähr 4,74 €/m² im Jahr 2012.

Betrachtet man die Mietpreisänderungen auf Immobilienportalen, so ist eine Veränderung von 4,40€ - 4,94€ /m² im Jahr 2016 auf eine Bandbreite von 4,17€ - 8,65€ /m² ersichtlich. Dabei ist auch eine starke Nachfrage von 3-Zimmer-Wohnungen feststellbar, die im Vergleich mit dem Werra-Meißner-Kreis überproportional ist. Eine Nachfrage von größeren Wohnungen fällt dagegen sehr gering aus.



Veränderung der Mietpreise für eine 60m² Wohnung
(www.wohnungsbörse.net, Stand November 2018)



Analyse
Räumliche Ebene Fördergebiet

1.2 Räumliche Ebene Fördergebiet

Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt und historische Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Randbereiche der Kernstadt mit ihrem Grüngürtel sowie den Stadtteil Brückenhausen mit dem angrenzenden Werdchen und den Gartenanlagen sowie den nördlichen Ortseingang (nördlich der Werrainsel).
Zudem wurde auch der Grünbereich der „Torwiese" (östlich der Innenstadt) mit den Naherholungsflächen und verschiedenen Freizeitnutzungsangeboten in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen. Eine Ausnahme ist der Bereich um die Straße „Neustadt" und dem Quartier um die Neustädter Kirche als besonderer Bereich der Innenstadt, welcher in das Untersuchungsgebiet einbezogen worden ist. Der östliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch Mischnutzungen der Außenbereiche der Innenstadt und große Verkaufsflächen durch die beiden Einkaufszentren Schlossgalerie und Stad-Center im Bereich der Straße „Stad". Die Bereiche südlich greifen die „Alexander-von-Humbold-Schule" und den angrenzenden Grüngürtel „An den Anlagen" mit auf und schließen auch das Areal des Botanischen Gartens mit ein, welcher in besonderem Maße als innerstädtischer Naherholungsort genutzt wird.
Im nördlichen Bereich schließt das Untersuchungsgebiet das Industriegebiet mit den Autohäusern und Zwischennutzungen ein, in welchem auch das Seniorenheim „DiaCom" Eschwege gGmbH ansässig ist. Die gewerbliche Funktion des Bereichs zwischen den beiden Werra-Armen ist mit dem Entstehen größerer Gewerbestandorte in der Stadt in den letzten Jahren sowie wegen der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund des städtebaulichen Umfeldes ebenfalls gesunken, was sich in Leerständen von Gewerbeimmobilen im Gebiet manifestiert.

Der auf der Werrainsel befindliche Stadtteil Brückenhausen wird von der stark befahrenen Brückenstraße mit der Kernstadt verbunden und dient mit verschiedenen Ausnahmen primär als Wohngebiet. Das sich ebenfalls auf der Insel befindliche Werdchen, dient als Festplatz der Stadt Eschwege und wird ganzjährlich für Veranstaltungen wie das Johannisfest und das Festival „Open Flair" genutzt. Den Rest des Jahres erfüllt das Werdchen die Funktion eines städtischen Parkplatzes. Auch die Kleingärten nördlich des „Werdchens" und an der Schleuse machen in diesem Bereich einen großen Teil der Struktur aus. Prägend für Brückenhausen sind insbesondere die hohen Anteile historischer Fachwerkhäuser und die organisch gewachsenen Innenbereiche mit den rückwärtigen Anlagen. Mischnutzungen und Verkaufsflächen haben ihren Schwerpunkt im Bereich der Brückenstraße.

Die Vorstadt Brückenhausen entstand in der Mitte des 16. Jh. auf der Werrainsel. Das Quartier gilt als einer der ältesten Eschweger Industrie- und Gewerbestandorte. Seit Beginn des 19. Jh. siedelten sich vor allem Müller, Lohgerber, Schuster und Leimsieder an. Die gewerblichen Nutzungen fanden teilweise in den Obergeschossen mehrstöckiger Wohnhäuser statt, von denen einzelne noch immer existieren. Noch heute ist das Quartier durch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der Bebauung ist als Gesamtanlage nach hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt.

Die östlichen Ausläufer des Untersuchungsgebietes dienen der Naherholung. Außerhalb des Untersuchungsgebietes grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern direkt an diesem Bereich an.
Innerhalb der Anlage befinden sich die „DJH Jugendherberge Eschwege", einige Sportplätze, die Einrichtung „WerraMED Rehabilitationssport Eschwege e.V." sowie einige kleinere Wassersportvereine entlang der Leuchtbergstraße.



Bilck auf den Stadteingang im Norden von Brückenhausen



Blick vom Nikolaiturm auf das westliche Altstadtquartier



Der Botanische Garten im Süden des Stadtumbaugebietes



Kreuzungsbereich am Schlossplatz



Blick auf das Seniorenheim vom Werdchen



Historischer Fachwerkbestand in der Brückenstraße

Wirtschaftliche Entwicklung (Gewerbe und Einzelhandel)

Der Einzelhandel im Untersuchungsgebiet konzentriert sich stark auf den westlichen Innenstadtbereich (Fußgängerzone „Stad"). Dort lassen sich mit den beiden Einkaufszentren die meisten Mischnutzungen des Untersuchungsgebietes verorten. Diese sind in den Blockinnenbereichen zwischen den Blockrandbebauungen errichtet worden. In der Forstgasse befinden sich auffällig viele Betriebe, die der Gastronomie zuzuordnen sind, während das Angebot in der Fußgängerzone „Stad" und „Obermarkt" hin zum Marktplatz mit den Angeboten an Geschäften verschiedenster Nutzungen sehr viel differenzierter ausfällt.

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist es über die Zeit zu einer branchenspezifischen Ansiedlung von Autohändlern gekommen, die in diesem Bereich große Flächen in Anspruch nehmen.
In dem, im Jahr 2009 erstellten, Einzelhandelskonzept für die Eschweger Innenstadt stellte sich heraus, dass die Befragten insbesondere ein nicht befriedigtes Nachfragepotential an Bekleidungsgeschäften aufweisen. Auch Elektrofachmärkte wurden als defizitärer Bereich herausgestellt. Dieser Nachfrage ist die Stadt nachgegangen und behob das Defizit zum Teil. Laut der damaligen Umfrage vermissten rund ein Drittel der Befragten ein solches Angebot in Eschwege.

Die Bindungskraft der Geschäfte im Untersuchungsgebiet ist besonders in den Bereich „Stad" relativ hoch. Durch die Nähe zur, außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Innenstadt, aber auch durch die gute fußläufige Erreichbarkeit von den jeweiligen Wohnstandorten bietet der Bereich ein hohes Potential für die Bewohner.
Defizite in der wirtschaftlichen Entwicklung lassen sich in Brückenhausen feststellen. Dort gibt es keinen lokalen Nahversorger und viele der Ladengeschäfte entlang der Brückenstraße stehen leer oder besitzen spezielle Nutzungen wie Antiquariate oder Second-Hand-Läden. Eine fußläufige Erschließung durch die Nähe zur Innenstadt ist zwar gegeben, jedoch muss für größere Einkäufe die motorisierte Anbindung dienen, da es auch keine Nahversorgung in der Altstadt gibt.

Bezüglich der Qualität von Gewerbe und Einzelhandel weist besonders das Quartier westlich der Innenstadt eine große Heterogenität auf. Während entlang der Forstgasse fast nur Gastronomiebetriebe zu finden sind und ein „trading-down" Effekt ersichtlich wird, sind an der Ecke Forstgasse/Stad Banken, Ärzte und Anwälte angesiedelt. Diese Nutzung geht an der Fußgängerzone „Stad" über in ausdifferenzierte Einzelhändler. In diesem Bereich ist eine stabile Nutzungsstruktur erkennbar.

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet erweist sich als äußerst heterogen. Die Altstadtquartiere mit den Bereichen „Nikolaiplatz", „Stad" und „Obermarkt" sind vorwiegend durch geschlossene Blockrandbebauungen geprägt, deren Innenbereiche durch rückwärtige Nebengebäude überbaut wurden. Diese stehen in großen Teilen leer oder sind abgängig. Die nicht überbauten Flächen sind im nördlichen der beiden Quartiere zu großen Teilen versiegelt, während der Blockinnenbereich des südlichen Quartiers einen Vegetationsanteil besitzt und von den Bewohnern als rückwärtige private Grünanlage genutzt wird. Bei dem Quartier gegenüber des Schlossplatzes wird die Blockrandbebauung fortgesetzt. In diesem Bereich wurden die gesamten Blockinnenbereiche



Versiegelter Blockinnenbereich nördlich des Nikolaiplatzes



Private Grünanlagen südlich des Nikolaiplatzes

einer neuen Nutzung überführt. Innerhalb des Quartiers findet heute ein Einkaufszentrum mit Parkhaus seinen Platz. Das Quartier im Osten der Altstadt, am ehemaligen Busbahnhof gelegen, zeichnet sich ebenfalls durch eine (offene) Blockrandbebauung aus, die allerdings in Richtung Wiesenstraße geöffnet ist und einer Tankstelle und einem Fahrradgeschäft als Verkaufsfläche dient. Auch hier lassen sich in den Blockinnenbereichen vornehmlich versiegelte Flächen und untergenutzte rückwärtige Bebauungen feststellen.
Die Bebauung in Brückenhausen wird durch die Brückenstraße bestimmt. Auch hier handelt es sich um eine Blockrandbebauung, die sich allerdings besonders östlich dadurch auszeichnet, dass Grundstücke ohne erkennbare Grenzen enden. Besonders in diesem Bereich befinden sich viele untergenutzte und zum Teil abgängige Nebengebäude. Der Versiegelungsgrad ist jedoch gegenüber den Quartieren nahe der Innenstadt vergleichsweise gering. Auch das Gewerbegebiet nördlich der Werrainsel orientiert sich stark an der Straße „Vor dem Brückentor" und dem Eschenweg. Zwischen den Gewerben sind vereinzelt Wohnbebauungen zu finden, die eine offene Bauform zulassen. Bautypologisch ist die Bebauung in diesen Bereichen jener der Einfamilienhäuser zuzuordnen.

Bezüglich der Straßen im Untersuchungsgebiet lässt sich sagen, dass insbesondere der Bereich der Kreuzung am Landgrafenschloss stark überdimensioniert ist und einen großen Flächenverbrauch aufweist. Auch der Bereich der Wiesenstraße zeichnet sich durch diese Überdimensionierung und die angrenzenden Parkplätze aus. In diesem Bereich ist der Versiegelungsgrad dadurch besonders hoch.

Bebauungsstruktur
Die Bebauungsstruktur lässt sich im Untersuchungsgebiet in verschiedene Bereiche aufteilen. In den Teilbereichen nördlich von Brückenhausen aber auch Brückenhausen selber wird die bauliche Struktur geprägt durch:

- geschlossene Blockrandbereiche beidseitig entlang der Brückenstraße, der Südseite Mangelgasse sowie des östlichen Teils der Bremer Straße mit überwiegend durch Nebengebäude überbauten rückwärtigen Grundstücksbereichen
- geschlossene Blockstruktur im Bereich zwischen Herrengasse und Enger Gasse mit überbauten Blockinnenbereich
- gewerbliche Strukturen westlich und östlich der Brückenstraße, teilweise saniert oder in Nutzung, teilweise leerstehend
- durch die gewerblichen Großstrukturen nördlich der Werra
- größere Gartenbereiche im Westen des Untersuchungsgebietes
- historischen Teilbereich um die ehemalige Schlossmühle mit Wehr



Schwarzplan

Die Bautypologie im Teilbereich Brückenstraße ist überwiegend geprägt durch 2- bis 4- geschossige vorgründerzeitliche Fachwerkbauten in geschlossener Blockrandbebauung. Die rückwärtigen Bereiche sind überwiegend in erheblichem Umfang mit Nebengebäuden überbaut, die teilweise leer stehen, von Gewerbe (Tischlerei, Dachdecker) genutzt werden bzw. auch eine Umnutzung erfahren.
Der überwiegende Anteil der Bebauung stammt aus vorgründerzeitlichen Bauepochen, darunter existieren noch heute einige ‚Lohgerberhäuser‘ als Zeugnisse der frühen gemischten Wohn- und Gewerbestruktur im Gebiet. Um die Wende zwischen dem 19. und 20 Jh. wurden nur vereinzelte, aber dafür aufgrund ihrer Größe stadtbildprägende, Wohn- und Gewerbeobjekte errichtet. Dazu zählen vor allem die Gebäude Brückenstraße 2, Brückenstraße 33/35, das ehemalige Elektrizitätswerk (heute E-Werk) in der Mangelgasse 19 und das Modellprojekt Brückenstraße 21-23. Da Brückenhausen weitgehend von Zerstörungen während des II. Weltkrieges verschont blieb, präsentiert sich der Stadtteil noch weitgehend in seiner historisch gewachsenen Struktur. In der Nachkriegszeit wurden nur einige wenige Gebäude im Gebiet errichtet. Die Baustruktur wird überwiegend durch Fachwerkgebäude geprägt. Bautypologie und Baualter führen dazu, dass die im Plangebiet vorhandenen Grundrissstrukturen der Gebäude sowie ihre innere Erschließung überwiegend nicht den Ansprüchen von Wohnungssuchenden entsprechen, sodass das Quartier bislang nicht von der in der Innenstadt feststellbaren Wohnraumnachfrage profitieren kann. Entlang der Mangelgasse oder der Bremer Straße stehen die Gebäude hingegen auf Grundstücken, die nicht wesentlich größer als die Grundfläche des Hauses sind. Es fehlt an wohnungsbezogenen Freiflächen und Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen auf den Grundstücken, so dass parkende Autos den öffentlichen Straßenraum belasten.

Die überwiegende Zahl der Gebäude entlang der Brückenstraße sowie einige Gebäude entlang der Mangelgasse, der Bremer Straße und „Unter dem kleinen Wehr“ sind als Einzelkulturdenkmale geschützt.
Die Bereiche „Bremer Straße“ und „Müllers Weiden“ sind überwiegend mit Gartenhäusern und Gartenhütten bebaut. Zwischen diesen Kleinbauten stehen zwei feste Wohngebäude. Ein Teil der Gärten erscheint verwildert und die Nutzung aufgegeben, während andere Parzellen mit einem baulichen Aufwand umgestaltet wurden, was an die Gestaltung von Ferienhausgrundstücken erinnert. Im Übergangsbereich zur



Brückenstraße 2



Historisch gewachsene Baustrukturen aus der Gründerzeit



Das „E-Werk“ - Mangelgasse 19



Brückenstraße 21-23

Bebauung im Kernbereich von Brückenhausen sind einzelne Parzellen mit Garagen in Leichtbauweise bebaut. Das Mischgebiet nördlich der Werra wird bestimmt durch die städtebauliche Großstruktur des Seniorenwohnheims DiaCom am Brückentor sowie von eingeschossigen Gewerbehallen. Im Westen des Teilbereichs neben dem Gebrauchtwagenzentrum liegen die kleinteiligen Hallen des ehemaligen DM-Baustoffhandels, die seit der Nutzungsaufgabe teilweise verfallen. Für eine gewerbliche Reaktivierung des Geländes wäre voraussichtlich aufgrund des Zustands und der Dimensionierung der Nebengebäude ein Abriss erforderlich. Zwischen den Gewerbebauten liegen vereinzelte Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und unterschiedlicher Baualter, vom Einfamilienhaus, über Reihenhäuser bis zum mehrgeschossigen Mietshaus aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende bis in die 1970er Jahre. Die Gewerbe- und Wohngebäude stammen überwiegend aus dem frühen 20. Jh. Das Seniorenwohnheim wurde seit den 1950er Jahren in Abschnitten erweitert. Die Objekte „Vor dem Brückentor 1, 4 und 6" sowie die Heiliggeistkapelle sind als Einzelkulturdenkmale geschützt. Der Bereich „Torwiese" lässt sich durch einen sehr großen Grünanteil sowie Freizeit- und Erho-lungsmöglichkeiten beschreiben. Dabei finden sich innerhalb der Grünräume Gebäude mit großen Kubaturen in offener Bebauungsstruktur. Entlang der Leuchtbergstraße endet das Untersuchungsgebiet mit einer Kleingartenanlage in 1- und 2- geschossiger Bauweise. Insgesamt findet in dem Bereich, bis auf das Wohnquartier an der Wiesenstraße mit einer offenen Blockrandbebauung und einigen rückwärtigen Nebengebäuden, keine Wohnbebauung statt.

Die Quartiere um den Nikolaiplatz zeichnen sich in großen Teilen durch eine geschlossene Blockrandbebauung in Fachwerkbauweise aus. Dabei handelt es sich um eine Typologie von 2-3-geschossigen Häusern. Insbesondere am Nikolaiplatz sind viele der dortigen Gebäude denkmalgeschützt. Der Nikolaiturm, der deutlich über die Gebäudehöhen hinausragt prägt historisch beide Quartiere. Zum Bereich „Stad" hin durchbricht das Gebäude der Deutschen Bank mit der Architektur der 60er Jahre, sowie das Parkdeck aus den 60er Jahren mit einer Mischnutzung im Erdgeschoss durch ihre Kubaturen und Architektur das einheitliche Stadtbild.

Auch hier führen die Bautypologie und das Baualter dazu, dass einige Nutzungen nicht mehr realisierbar oder attraktiv für Nachnutzungen sind und Gebäude



Flächen des Autohauses am Brückentor



Bebauungsstruktur am Nikolaiplatz



Abgängiges Gebäude auf „Müllers Weiden"



Parkdeck am Nikolaiplatz

in den Leerstand übergehen. Besonders deutlich wird dies bei den Gebäuden, am Nikolaiplatz, in der Brückenstraße und Friedenstraße.
Entlang der Forstgasse handelt es sich um Gebäude mit 3-stöckiger Bebauung im Fachwerkbestand. Im Blockinnenbereich des nördlichen Quartiers wurde ein Einkaufszentrum realisiert, das an die länglichen, schmalen Grundstücke der Forstgasse anschließt. Das Einkaufszentrum ist in der Topografie unpassend, durch die Lage im Blockinnenbereich und die Ein- bis Zweigeschossige Bauweise allerdings nicht stadtbildstörend. Im Nord-Westlichen Bereich wurde ein Parkhaus mit Parkdeck realisiert, welches die Blockrandbebauung durchbricht und diese in Richtung Schlossplatz öffnet.

In Richtung Stad und Obermarkt wird ebenfalls die Blockrandbebauung verfolgt, allerdings wechseln sich die Gebäu-dehöhen ab und moderne Elemente finden durch Zusammenführung von Erdgeschossbereichen ihren Weg in das Stadtbild.

Rund um die historische Marktkirche finden sich Wohnnutzungen im Fachwerkbestand wieder. Entlang der Straße „Bei der Marktkirche" lassen sich Gebäude mit drei bis viergeschossiger Bauweise erkennen, die jedoch in ihrem Erscheinungsbild Sanierungsbedarfe aufweisen. Im südlichen Bereich der Marktkirche beginnt die Innenstadt, zu der man über den Stadteingang „Brühl" gelangen kann. Für den motorisierten Verkehr wurden auf dem Vorplatz der Marktkirche Stellplätze eingerichtet, welche das Bild durch die geparkten Autos in diesem Bereich aufgrund dessen dominieren. Die Erdgeschossflächen für den Einzelhandel rund um die Marktkirche und am Brühl sind stark untergenutzt.
Im Altstadtbereich zwischen Herrengasse und Enger Gasse handelt es sich um einen dicht bebauten Block, der rd. 0,5 ha. groß ist. Derzeit stehen dort 11 Häuser en bloc zum Verkauf, die zusammenhängend entwickelt werden können. Die Gebäudesubstanz ist gut erhalten, allerdings ist eine Modernisierung der Grundrisse und im Bereich Barrierefreiheit notwendig. Besonders der stark überformte Blockinnenbereich bedarf einer Entsiegelung und/oder einer Fassadenbegrünung zur Klimaanpassung.

Nutzungsstruktur
Im Bereich der Nutzungen handelt es sich insgesamt um ein heterogenes Gebiet, welches sich jedoch in den Bereichen der Innenstadt homogenisiert.
In der Karte „Nutzung Bestand (EG)" lässt sich erkennen, dass das Stadtumbaugebiet in den Teilbereichen nördlich der Werra in großen Teilen als Gewerbegebiet genutzt wird. Dabei sind die dominierenden Nutzungen solche aus der Automobilbranche. Vereinzelt lassen sich Wohnbebauungen und mit dem Seniorenheim ein sozialer Dienstleister nennen.

In Brückenhausen zeichnet sich die Bebauung in großen Teilen durch eine dominante Wohnbebauung aus, die entlang der Brückenstraße im EG teilweise Ladenflächen aufweist. Im nördlichen Bereich Brückenhausens ist zudem das Hotel „Villa Ponte Wisera" ansässig. Allerding sind in diesem Bereich viele der Verkaufsflächen von Leerstand betroffen. Entlang der Bremer Straße sind zwei Gebäude mit Dienstleistungsnutzungen (Ausländerbehörde des Werra-Meißner-Kreis) sowie ein handwerklicher Betrieb zu verzeichnen. In der Mangelgasse ist mit dem Kulturfabrik e.V. im „E-Werk" seit 2009 ein kulturelles Zentrum entstanden. Die Kulturfabrik versteht sich dabei als „kulturelles Netzwerk" in Eschwege und Umgebung. Die Nutzungsstrukturen in Brückenhausen lassen sich aufgrund der sehr durchmischten Nutzungstypen als heterogen beschreiben.

Die Quartiere im Nord-Westen der Fußgängerzone „Stad" bis hin zum „Obermarkt" mit den beiden Einkaufszentren sind in ihrer Nutzungsstruktur sehr homogen. In diesen Bereichen lassen sich in den Erdgeschossen fast ausschließlich Nutzungstypen des Einzelhandels und der Gastronomie feststellen. Vereinzelt stehen Büroräume zur Verfügung. Als gesonderter Bereich ist dabei die Forstgasse zu betrachten, die durch die Quartiere verläuft. In dieser Straße haben sich über die Zeit viele gastronomische Nutzungen angesiedelt, die das Bild in dem Bereich prägen. Dennoch wird das Bild von Einzelhändlern durchbrochen. An der Kreuzung „Stad / Forstgasse" befindet sich zudem die Deutsche Bank Filiale. Die Nutzungsstruktur ist daher in diesem Teilbereich zwischen den Quartieren als heterogen zu bewerten, wenngleich auch der Gastronomie eine besondere Rolle zukommt. Ein möglicher „trading-down" Effekt durch konzentrierten Leerstand ist jedoch in diesem Bereich erkennbar.
Um den Platz am Nikolaiturm herum zeichnet sich eine Wohnbebauung ab, die bis auf das Hotel Altstadtgasthof Krone sehr homogen verläuft. In diesem Quartier ist zudem ein Friseur mit seinem Geschäft ansässig. Auffallend ist jedoch, dass dieses Quartier in besonderem Maße von Leerständen betroffen ist, der sich in der nördlichen Blockrandbebauung wie-

derfinden lässt.
Entgegen dem nördlichen Bereich der Straße „Stad“, welche eine Homogenität durch Einzelhandelsstrukturen besitzt, ist der südliche Bereich des Stad mit dem Beginn der Straße „Am Brauhaus“ durch heterogene Strukturen gekennzeichnet. Hier finden sich neben reinen Wohnnutzungen auch eine Vergnügungsstätte, Dienstleistungen und Büronutzungen, Einzelhandel und Gastronomie, sowie ein kleiner Nahversorger wieder.



Forstgasse



Fußgängerzone „Stad“



„Heiliger Geist Kapelle“ - Brückentor



Hotel „Ponte Wisera“ - Brückenstraße 33-35



Verkehrssituation am Stadteingang „Brühl“



Bereich „Obermarkt“



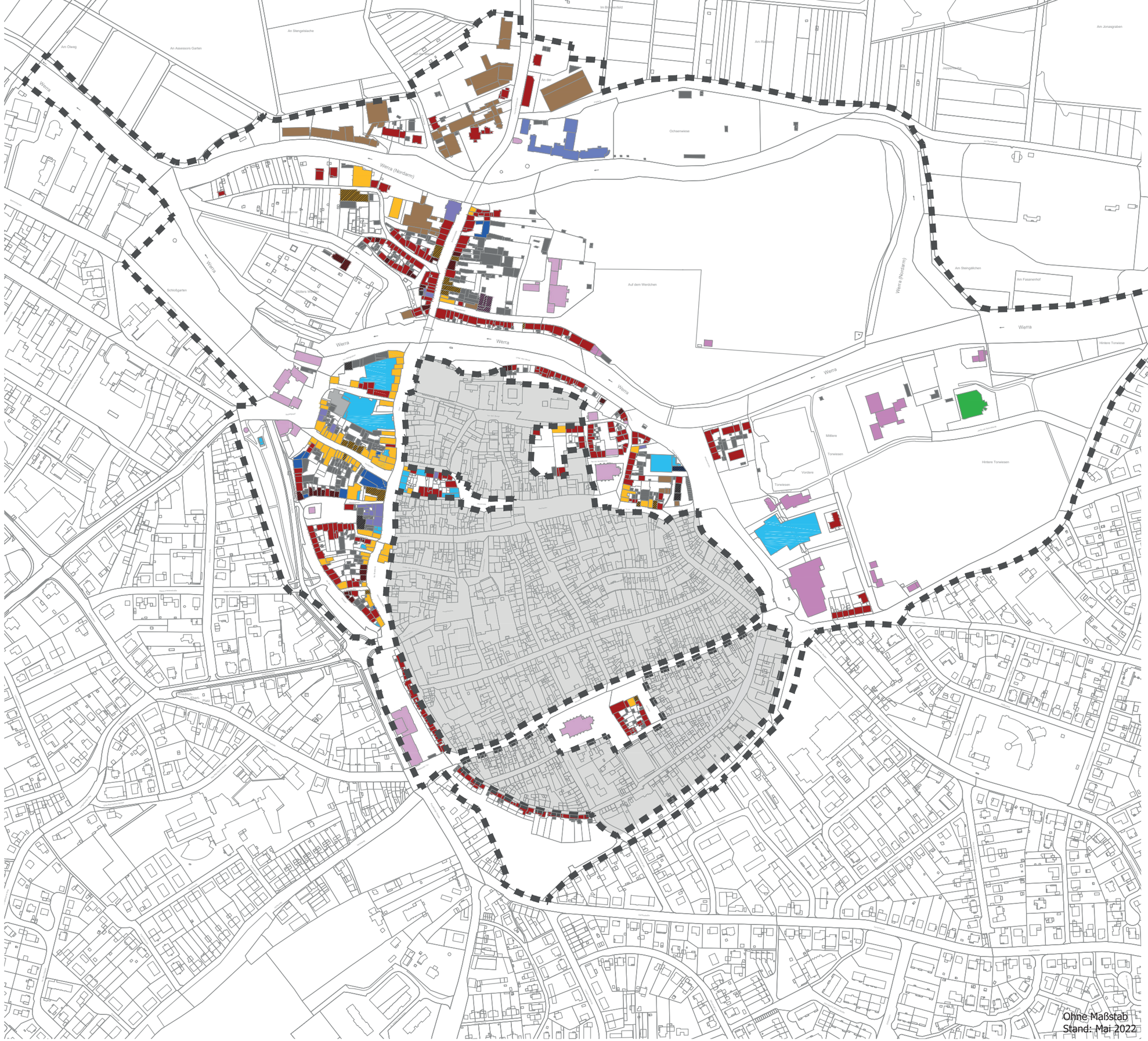
Nikolaiplatz

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Nutzung Bestand



Legende

- Wohnen
- Einzelhandel
- Arzt / Gesundheit / Pflege
- Vergnügung
- Gastronomie / Hotelerie
- Gewerbe / Handwerk
- Dienstleistung / Büro
- Soziales / Kultur / Verwaltung
- Parkhaus (öffentlich / privat)
- Garage / Lager / Scheune
- Leerstand / Teilleerstand
- Mischnutzung

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

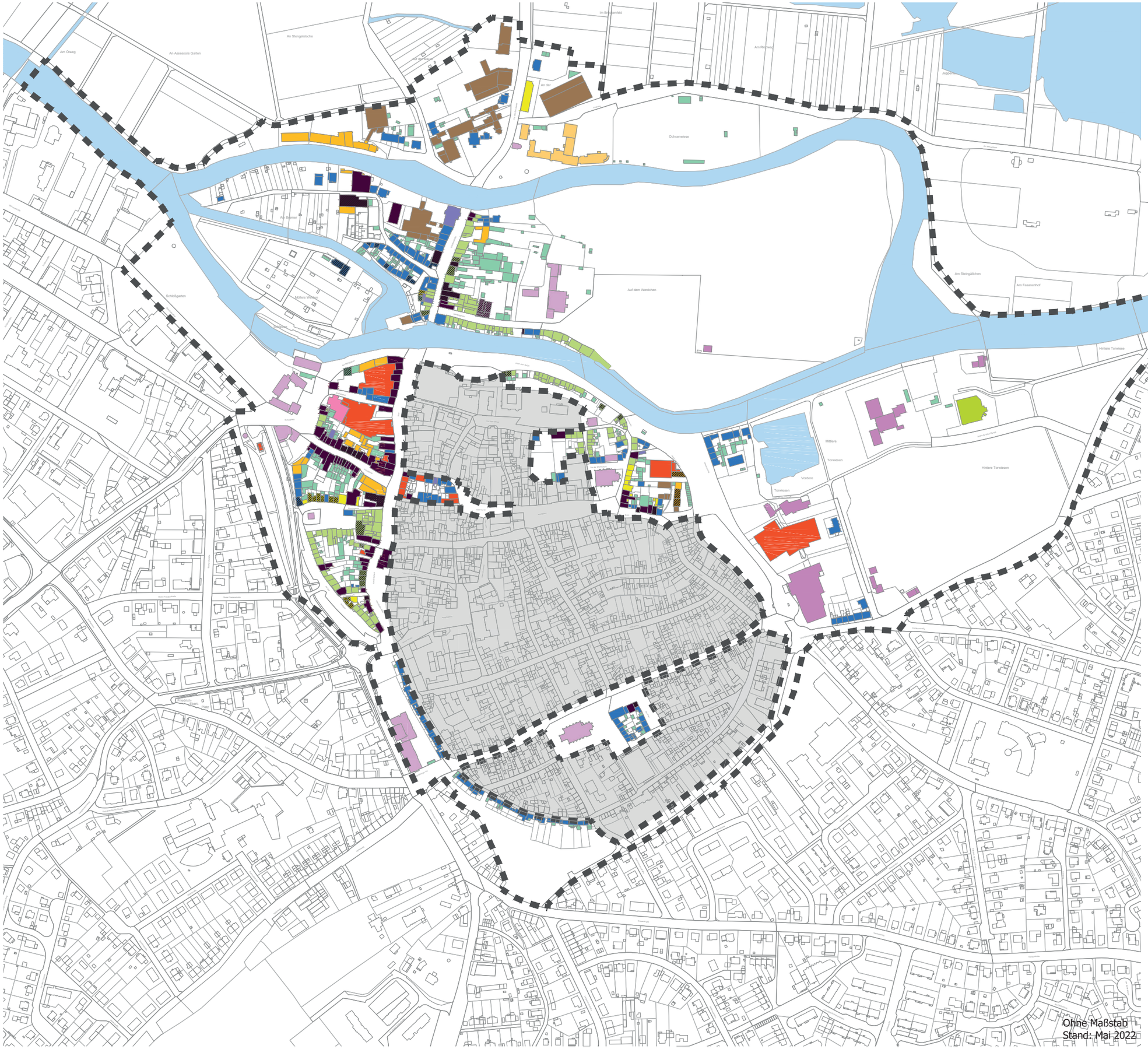
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Nutzung Bestand (EG)



Legende

- Wohnen
- Einzelhandel
- Arzt / Gesundheit / Pflege
- Vergnügung
- Gastronomie / Hotelerie
- Gewerbe / Handwerk
- Dienstleistung / Büro
- Soziales / Kultur / Verwaltung
- Parkhaus (öffentlich / privat)
- Garage / Lager / Scheune
- Leerstand / Teilleerstand
- Mischnutzung

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

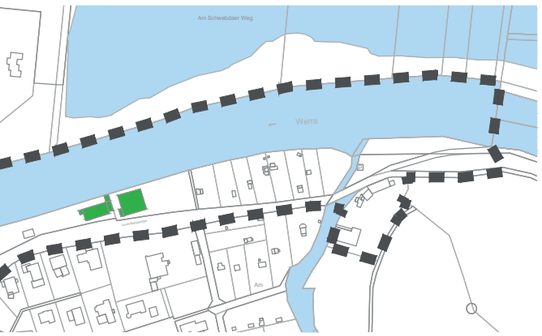
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Nutzung Analyse



Legende

- Entwicklungs- / Umnutzungspotenzial
- Flächen mit Entwicklungspotenzial
- stabile Nutzungsstruktur
- potenziell gefährdete Nutzungsqualität
- geringe Nutzungsqualität
- Restnutzung / unangemessene Nutzung
- aktueller/baldiger (Teil-)Leerstand
- Gewässer
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 20222

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

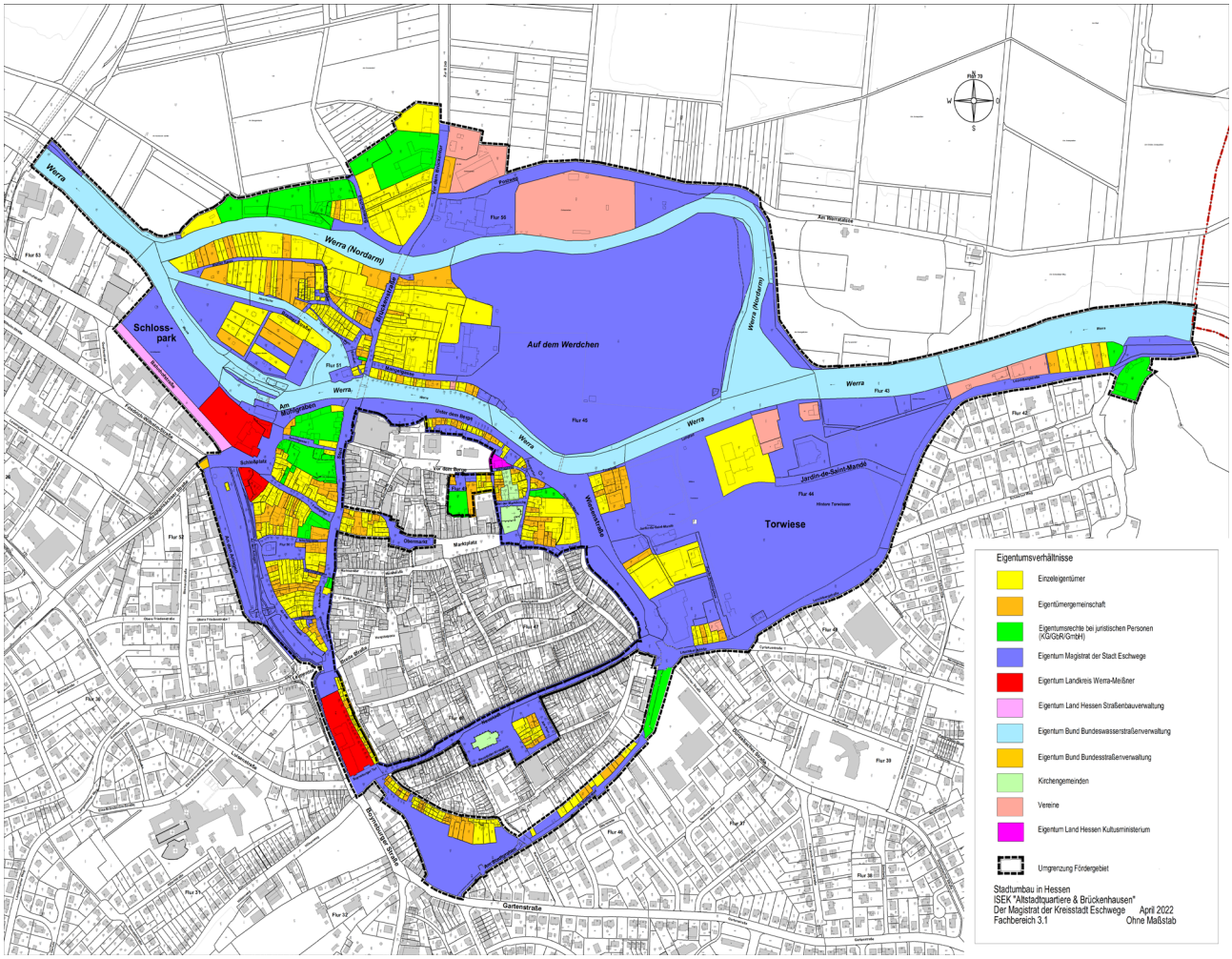
Eigentümer- und Grundstücksstruktur

Die Immobilien und Flächen befinden sich in dem Bereich des Stadtumbaugebietes überwiegend im Besitz von privaten Eigentümern. Dabei ist die Eigentümerstruktur in den Siedlungsgebieten sehr kleinteilig geprägt, während sie in den Grünbereichen und dem Innenstadtring sehr großräumige Strukturen aufweist.

Die Flächen für verkehrliche Erschließungen und die Infrastrukturen als auch Fußwege im Gebiet befinden sich im Besitz des Magistrat der Stadt Eschwege.
Bis auf einige Ausnahmen befinden sich alle Wohn- und Geschäftsgebäude im privaten Eigentum oder gehören einer Eigentumsgemeinschaft. Einige wenige Immobilien und Flächen um die Marktkirche sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzuordnen. Weitere Bereiche an den Torwiesen und am Brückentor sind in Vereinsbesitz, das Schloss, die Schule und das Grundstück für den Verwaltungsneubau (ehemals Schlosshotel) sind in Besitz des Werra-Meißner-Kreises.

Die Wasserflächen der Werra sind dem Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung zuzuordnen. Die Bahnhofstraße ist als einzige Straße im Eigentum des Landes Hessen.

Einige Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes in zentraler Lage der Innenstadt – konkret zu nen-nen sind die beiden Einkaufszentren am „Stad", der Sophiengarten, als auch das Gebäude der Deutschen Bank – sind derzeit in Besitz juristischer Personen. Dezentral, am Brückentor gelegen, gilt dies auch für einige Bereiche des Gewerbegebietes. Dort handelt es sich um das Autohaus an der Straße „Am Brückentor" und die Gewerbe und Industriegebiete (siehe FNP) entlang des Werra-Nordarms.



Eigentümer- und Grundstücksstruktur

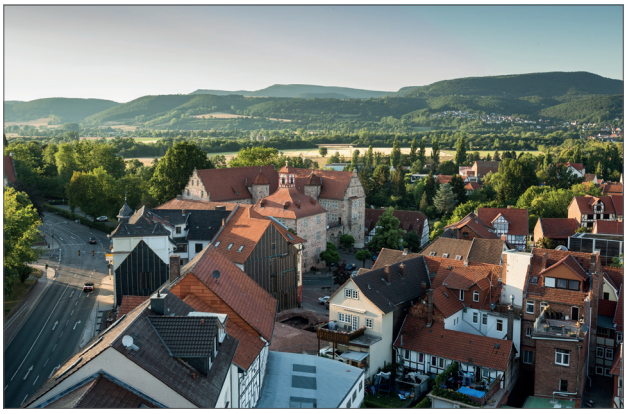
Freiraum (Grüne und Blaue Infrastruktur)

Die Kreisstadt Eschwege besitzt mit ihrer Werrainsel (Brückenhausen), die durch die Teilung der Werra in diesem Segment entstanden ist eine besondere Qualität im Bereich der blauen Infrastruktur. Diese gilt es weitergehend zu stärken. Der Bereich des Werdchens, als große Grünfläche in Brückenhausen weist ein großes Potential auf. Großräumige Grünanlagen, wie die Torwiesen im Osten des Gebietes südlich der Werra und der Botanische Garten dienen der Naherholung im Gebiet. Innerhalb der Innenstadt jedoch sind kaum öffentliche Grünflächen vorhanden. Besonders die Bereiche um die Marktkirche, Neustädter Kirche und den Nikolaiturm besitzen solche Potentiale, die allerdings noch kaum genutzt worden sind. Auch die kleine Insel mit dem Wehr, Müllers Weiden und nördlich des Schlosses weisen eine besondere Qualität auf, sind jedoch ungenutzt.

Die meisten innenstadtnahen Flächen werden derzeit als Stellplätze für den Automobilverkehr in Anspruch genommen. Blockinnenbereiche sind in den seltensten Fällen mit Vegetationselementen ausgestattet, sondern weisen zumeist eine starke Versiegelung auf, die dem Mikroklima im Stadtinneren schaden und ein hohes Überwärmungspotential bilden.

Als Qualität ist der Altstadtring zu sehen, der entlang der Straßenführung für Lebensqualität sorgt. So ist beispielsweise die Straße „An den Anlagen" mit ihrer Fußgängerführung im Parkcharakter zu nennen. Dieses grüne Band wird allerdings an einigen Stellen unterbrochen. Besondere Defizite sind im Bereich der Straße „Brühl" zu erkennen, wo die Grünflächen am ehemaligen Busbahnhof teilweise dem unkontrollierten Parken weichen müssen. Die Verbindung mit der „Torwiese" und dem „Werdchen" (Tränenbrücke) ist in diesem Bereich, auch wegen der stark überdimensionierten Fahrbahn, unzureichend.

Entlang der Werra gibt es einige Spazierwege, die allerdings sehr linear verlaufen und in den meisten Fällen keine Rundwege bilden. Die Werra wird derweil durch die Vereine an der „Torwiese" zum Angeln und befahren des Wassers mit Ruderbooten genutzt. Im öffentlichen Raum nahe der Innenstadt (Quartiere um den Nikolaiplatz) sind nur sehr vereinzelt Vegetationselemente zu finden. Eine Entwicklung der vorhandenen öffentlichen sowie privaten Freiräume ist zu empfehlen. Außerdem ist zu prüfen, weitere direkte Fußwegeverbindungen zu schaffen und die Wegebeziehungen der unterschiedlichen Grünflächen weiter zu stärken, um die Aufenthaltsqualitäten rund um die Werra erlebbarer zu machen. Durch die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort findet eine Innenentwicklung statt, die den Landverbrauch minimiert und der Zersiedelung der Landschaft entgegen wirkt. Durch die Schaffung begrünter Flächen im Blockinnenbereich findet eine ökologische Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes statt. Die Stärkung des unmittelbaren Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche stellt neben der Stärkung der stadtnahen Naturräume aufgrund des hohen Versieglungsgrades und der Siedlungsdichte in der Altstadt ein zentrales Element zur Stärkung der blau-grünen Infrastruktur in Eschwege dar.



Quartiere mit hohem Versiegelungsgrad



Private Kleingartenanlage auf „Müllers Weiden"



Hoher Versiegelungsgrad durch Parkplatz- und Verkehrsnutzung an der „Wiesenstraße" - ehemaliger Busbahnhof

Wasserschutz
Laut Messungen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie wurde die Gewässerqualität des Südufers des Werratalsees (direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet) im Jahr 2017 als „mangelhaft" eingestuft und ein Badeverbot verhängt, welches derzeit noch Bestand hat. Am Ostufer dagegen wurde eine ausreichende Wasserqualität festgestellt. In diesem Bereich wird jedoch trotzdem vom Baden abgeraten (Stand Juli 2018). Grund für die Bewertung ist eine vermehrte Blaualgenbildung im Bereich des Badestrandes.

Teile der Werra sind durch den städtebaulichen Denkmalschutz geschützt. Bauliche Maßnahmen müssen demzufolge neben der Wasserbehörde auch mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Stadtklima und Klimaanpassung
Der Versiegelungsgrad, insbesondere in den Blockinnenbereichen, ist sehr hoch, was ein Überhitzungspotential und eine Minderung der Lebensqualität der Bewohner zur Folge hat. Zudem nehmen überdimensionierte Straßen einen großen Teil des direkten Außenbereiches der Kernstadt ein. Besonders bei einer dichten Altstadtstruktur mit einer dichten Bebauung und engen Gassen ist eine Überhitzung einzelner Quartiere keine Seltenheit. Auch die öffentlichen Plätze im Bereich der Innenstadt wie beispielsweise der „Nikolaiplatz" oder der „Neustädter Kirchplatz" sind zu großen Teilen versiegelt. In diesem Bereich ist eine Zunahme der Temperatur, besonders in den Sommermonaten, zu spüren.

Durch die Werra ist das Stadtklima und die Durchlüftung der Stadt insgesamt als positiv zu bewerten. Dennoch ist die starke Versiegelung im Bereich der Innenstadt ein Problem, dass es für eine zukunftsorientierte Planung und Erhalt von Lebensqualitäten zu lösen gilt. Besonders die Pflanzung von Vegetationselementen oder die Schaffung wassergeführter Bereiche ist zu prüfen.

Der Block zwischen „Herrengasse" und „Enge Gasse" ist zu 100% versiegelt. Zwischen den 11 Bestandsgebäuden spannt sich im Erdgeschoss das Flachdach eines mehrere Gebäude umfassenden Ladengeschäfts. Hierauf soll eine Dachbegrünung aufgebracht werden. Den Hausbewohnern soll der Dachbereich zugänglich gemacht werden – für sie soll ein nutzbarer grüner Dachgarten entstehen. Dies hat gleich mehrere positive Effekte: es beseitigt eine Hitzeinsel im Blockinnenbereich, wirkt hemmend auf den Wassereintrag in die Kanalisation bei Starkregen und verbessert die Luftqualität in der dicht bebauten Altstadt. Durch diese Maßnahmen wird weniger CO^2 emittiert, was dem Klimaschutz dient. Darüber hinaus dient auch der barrierearme Ausbau dem Klimaschutz, dadurch, dass mobilitätseingeschränkten Menschen eine Teilhabe ermöglicht wird ohne weite Wege in die Innenstadt mit dem Auto zurücklegen zu müssen.

Besondere Umweltbelastungen
Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind keine gravierenden Umweltbelastungen feststellbar.
Die, im Kapitel Stadtklima und Klimaanpassung thematisierten Themenfelder der Überhitzung durch Versiegelung, wirken sich jedoch trotzdem immens auf das Mikroklima einzelner Bereiche aus. Auch die starke Frequentierung der Hauptverkehrsstraßen durch das Gebiet ist als Umweltbelastung einzustufen, jedoch ist das Ausmaß durch die Werra und die anliegenden Grünflächen um diese Achsen vertretbar. Lediglich in der Brückenstraße sind Lärm und Abgase, als auch Lieferverkehre eine stärkere Belastung für die Anwohner. Dies ist besonders in den Zeiten von Veranstaltungen wie dem „Open Flair" auf dem „Werdchen" der Fall.

Insbesondere im Rahmen der durchgeführten Zukunftswerkstatt war das „Werdchen" mit den Wegebeziehungen und den Belastungen für die Anwohner während Großveranstaltungen von diesen thematisiert worden. Dabei ist in besonderem Maße auf Beeinträchtigungen durch Anlieferverkehre hingewiesen worden.

Sport-, Spiel-, und Freizeitbereiche

Die Sport-, Spiel- und Bewegungslandschaft Torwiese mit ihrer zentralen Lage und unmittelbarer Nähe zum Werratalsee ist zu einem wichtigen Freizeitbereich für viele Eschweger/Innen, Sportreibende aus dem Umland und TouristInnen geworden. Sie liegt nordöstlich der Eschweger Altstadt, eingebettet zwischen dem Werraufer, der Altstadt, Wohnquartieren und kulturellen Einrichtungen wie Stadtbücherei, VHS, Musikschule und Museen. Auf ca. 16 ha liegen Sportstätten und Vereinsheime, sowie die Jugendherberge, eine Minigolfanlage und ein Fitnesscenter sowie zahlreiche kleinere Spielbereiche. Die Sportstätten stehen in einem funktionalen Zusammenhang mit der stadtumbaugebietsübergreifenden Bewegungslandschaft Torwiese . Die große Sportanlage Torwiese nimmt dabei eine zentrale Bedeutung ein.

Die Sportstätte Torwiese umfasst drei Bereiche. Torwiese I-II werden durch Schulen, Vereine und die nahegelegene Jugendherberge genutzt. Ein Bolzplatz (Torwiese III) und Basketballfeld sind hingegen öffentlich zugänglich. So können verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedarfen angesprochen werden. Die Plätze „Torwiese I und II" weisen einen Sanierungsstau auf und sind unter bestimmten Witterungsbedingungen nur eingeschränkt nutzbar. Durch die starke Frequentierung der Anlagen ist eine Verbesserung der Ausstattung und Oberflächengestaltung unerlässlich.

Bereits vorhandene Nutzungsstudien haben ergeben, dass sich die örtlichen Vereine eines regen Zuwachses erfreuen, sodass die vorhandenen Kapazitäten häufig nicht der Nachfrage genügen. Aktuell findet eine durch die Kreisstadt Eschwege veranlasste Untersuchung des Sport- und Bewegungsangebots speziell für Kinder und Jugendliche statt. Ausweichmöglichkeiten auf die Sportplätze in den Stadtteilen sind aufgrund der eigenen Nutzungsintensität nicht gegeben. Von einer weiterhin starken Auslastung der Sportanlage „Torwiese" kann daher mittel- bis langfristig ausgegangen werden, da neben den ansässigen Vereinen und Schulen auch Gäste der angrenzenden Jugendherberge die Anlage bis zu 25-mal im Jahr für Trainingslager nutzen.

Die Auswertung des Belegungsplans zeigt, dass die Sportfelder „Torwiese I" und „Torwiese II" im Jahr durch die verschiedenen Nutzungen mit über 2.000 Nutzungsstunden belegt sind. Sonstige Veranstaltungen sind in der Erhebung nicht enthalten. Die „Torwiese III" (öffentlich zugänglich) wird ebenfalls stark frequentiert. Hier werden überwiegend Jugendliche und junge Erwachsene (auch Migranten) erreicht, die zwar Spaß an der der Bewegung haben, den Sport aber nicht vorrangig in einem Verein ausüben möchten.

Die unkomplizierte Zugänglichkeit zu den Sportangeboten schafft Anreize zur Bewegung und zum unverbindlichen Austausch und fördert somit das Ziel der Gesundheitsförderung und Integration.



Basketballfeld



Kletterlandschaft



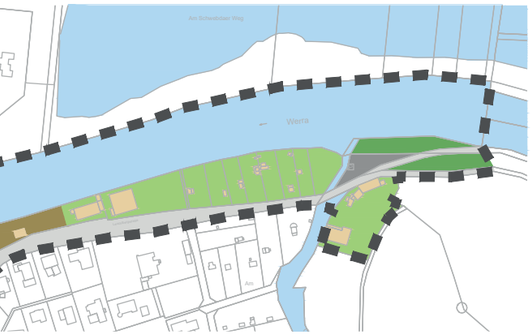
Pumptrack Eschwege

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Freiraum Bestand



Legende

- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche (Verkehrs-) Grünflächen
- private Grünflächen
- private Verkehrs- und Hofflächen
- private unversiegelte Flächen
- Gewässer
- Gebäude innerhalb der Gebietsgrenze
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

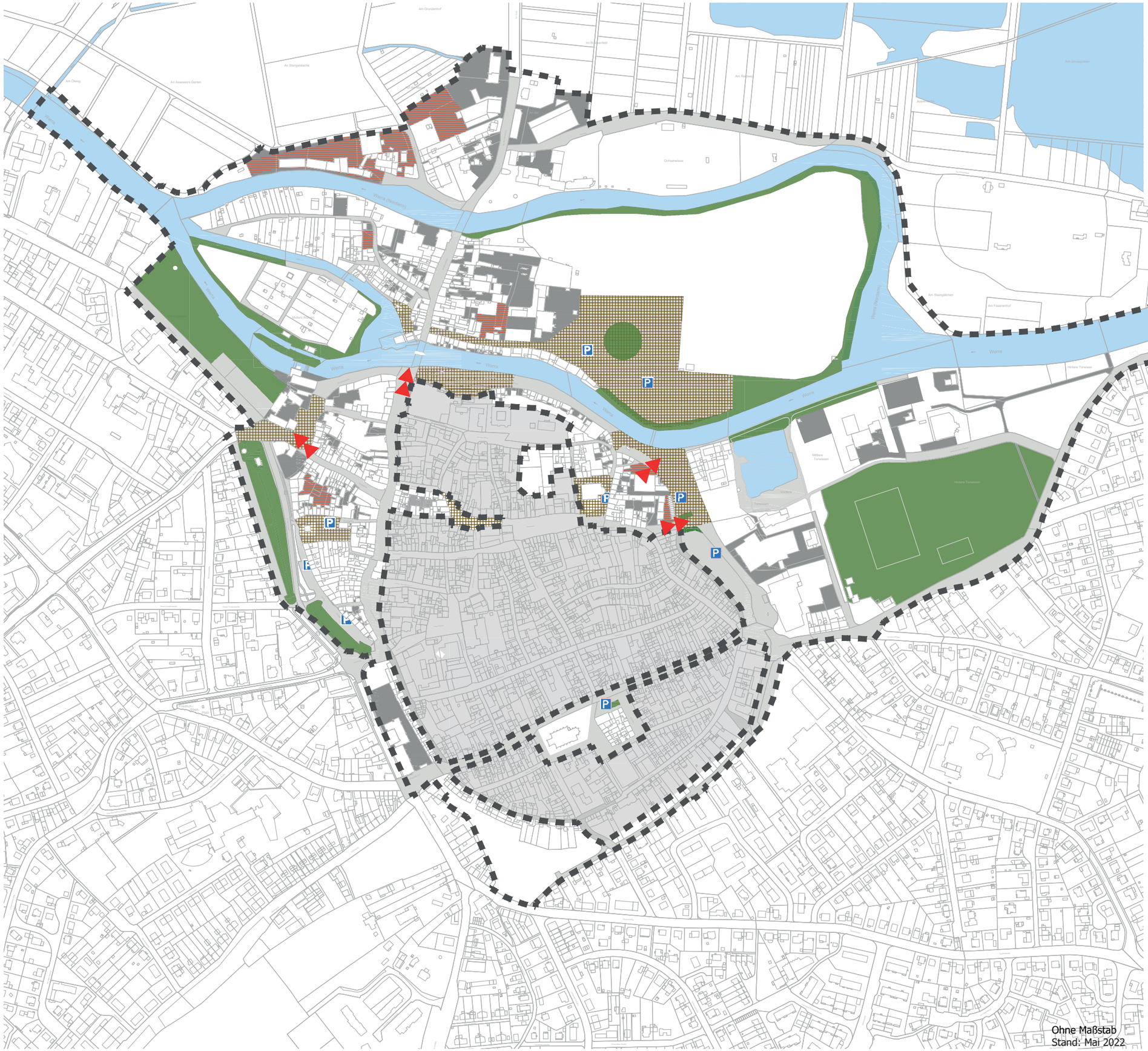
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Freiraum Analyse



Legende

- hoher Versiegelungsanteil öffentlicher Flächen
- hoher Versiegelungsanteil privater Flächen
- unzureichende fußläufige Verbindung / eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit
- Straßenraum / öffentlicher Raum mit geringer Aufenthalts- und/oder Gestaltungsqualität
- private Freifläche mit Gestaltungs- und/oder Nutzungsdefizit
- von Stellplatzanlagen dominierte Freiflächen
- Stadtgrün mit Gestaltungs- und/oder Nutzungsdefizit
- Gewässer
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Verkehrserschließung

MIV

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die, für das Gebiet relevanten, Hauptverkehrsachsen der Brückenstraße in Nord-Süd Richtung, mit der Straße „Unter dem Berge" und „Schlossplatz" sowie die Straße „An den Anlagen" und die „Wiesenstraße". Dabei führen diese Straßen um die historische Altstadt herum. Fußläufig sind die Altstadt und die Altstadtquartiere durch die Fußgängerzone erreichbar, die sich von der Forstgasse im Osten des Gebietes und über die Fußgängerzone „Stad" aus Nord-Süd Richtung von den Stadteingängen aus erstreckt.

Die stark frequentierten Straßen im Gebiet ist der Bereich Schlossplatz bis Wiesenstraße entlang der Werra im nördlichen Teil der Innenstadt und die Brückenstraße, die als Verbindung in Nord-Süd Richtung durch Brückenhausen und das Brückentor verläuft. In den Quartieren der Innenstadt ist der Autoverkehr durch die kleinräumlichen Strukturen der Altstadt und die Fußgängerzone im Bereich der Forstgasse stark reduziert. Die Funktion des Innenstadtgebietes dient den Bewohnern, als auch den Besuchern primär als Parkplatzfunktion. Diese findet südlich insbesondere in den Bereichen des Nikolaiplatzes und den offiziellen Parkplatzbereichen entlang des Straßenbereiches „An den Anlagen" statt. Östlich werden die Bereiche am Schlosspark und dem Eingang der Forstgasse als Parkplätze genutzt. Zudem dient das Parkhaus im Stad 27-29 mit seinem Eingang von der Straße „Schlossplatz" als Parkmöglichkeit. Nördlich der Innenstadt dienen insbesondere der ehemalige Busbahnhof und die östlich anschließenden Anlagen als öffentliche Stellplätze. In Brückenhausen wird zudem der Platz des Werdchen mit seinen Flächen als innenstadtnaher Parkplatz genutzt. Anwohner parken, aus verschiedensten Gründen, meistens jedoch nah an ihrem Wohnhaus, was sich in Eschwege dadurch bemerkbar macht, dass viele Bereiche, insbesondere der Bereich um die Marktkirche, durch parkende Autos geprägt und dominiert werden.

ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung ist durch das Busnetz mit ausreichenden Haltestellen im Bereich des Untersuchungsgebietes gesichert. Das Verkehrsunternehmen Nahverkehr Werra-Meißner GmbH bietet in diesem Bereich fünf Stadtbuslinien an, die rund um die Innenstadt einen getakteten Betrieb mit ihren Fahrzeugen gewährleisten. Im Bereich der Haltestellen weist die Haltestelle „Schlossplatz" große funktionale Defizite auf. Die Busse können hier aufgrund der Krümmung des Straßenbereiches nicht vollkommen an die Haltestelle und den Gehweg heranfahren. Das Einsteigen wird also insbesondere für Senioren mit Rollatoren aber auch für Kinderwägen erheblich erschwert. Zudem können Autos während des Haltens nur schwer an den stehenden Bussen vorbeifahren, was in diesem Bereich zu Rückstaus führt. Ein barrierefreier Umbau ist im Rahmen der Umgestaltung des Schlossplatzes geplant.

Durch die parkenden Autos und die allgemein schmalen Gehwege und Gassen in den Bereichen Marktkirche wird die fußläufige Erreichbarkeit und Qualität stark eingeschränkt. Auch in diesem Bereich ist die Nutzung von Kinderwagen und Rollatoren stark erschwert beziehungsweise kaum möglich.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Untersuchungsgebiet hindurch verlaufen die Radwegeverbindungen und Radwanderwege R7 und der Werratal-Radweg (WTR). Diese führen in Nord-Süd Richtung durch das Untersuchungsgebiet hindurch. Auch in Richtung Osten, entlang der Torwiesen zum Leuchtberg, verläuft ein Radwanderweg aus dem Untersuchungsgebiet heraus.

In dem Bereich der „Wiesenstraße / Torwiese" ist aufgrund der Führung der Straße eine Orientierung für Fahrradfahrer, die stadteinwärts fahren schwierig. Obwohl in diesem Bereich als einziger Übergang die Tränenbrücke über die Werra führt, ist die Wegeführung stark verbesserungswürdig. Zudem handelt es sich bei der Wiesenstraße um eine der stark befahrenen Straßen. In diesem Bereich mangelt es für den Fuß- und Radverkehr an Querungsmöglichkeiten. Ein Stück weiter südlich am Brühl, dem östlichen Stadteingang liegt eine ähnliche Situation vor. Der Straßenraum in diesem Bereich ist überdimensioniert und aufgrund der Abbiegerspuren sehr breit. Eine sichere Querungsmöglichkeit in Form einer Lichtsignalanlage (LSA) oder eines anderweitig gestalteten Querungsweges fehlt. Die vorhandene Verkehrsinsel im Bereich der Tränenbrücke bietet die Möglichkeit die Straße zu queren, doch ist die Sicht auf kommende Fahrzeuge (und umgekehrt) aufgrund der Kurvengestaltung eingeschränkt.

Auch die Querung der Straße am Schlossplatz ist für Fußgänger mit dem Ziel der Innenstadt schwierig. Die Straße ist stark befahren und eine Querung nur in dem Kreuzungsbereich und im neu gestalteten Bereich der Brückenstraße möglich. Es müssen dement-

sprechend weite Wege zurückgelegt werden um die Straße queren zu können. Dazu kommt die Vorrangstellung des MIV im Bereich der Kreuzung. Auch hier sind die Verkehrsflächen sehr breit und es müssen zur Querung der Straße zwei Ampelphasen abgewartet werden, da es keine direkte Querung gibt, sondern ein Zwischenstopp auf einer Verkehrsinsel eingeplant wurde, um den MIV im Kreuzungsbereich zu beschleunigen. Die Führungen an diesen Stellen sind stark verbesserungswürdig und benötigen neue städtebauliche und verkehrstechnische Konzeptionen.
Zudem fehlt es in bestimmten Bereichen der Werra an Überquerungsmöglichkeiten, um die Wege der Bewohner zu verkürzen. Besonders im Bereich der Rundwege fehlt es im westlichen Teil von Brückenhausen an Wegebeziehungen für die fußläufige Erschließung. Um die Innenstadtbereiche herum ist die fußläufige Erreichbarkeit insgesamt als ausbaufähig zu bewerten, da es allgemein an Querungsmöglichkeiten und sicheren Wegeverbindungen in die Innenstadt mangelt. Betroffen ist davon auch die Brückenstraße, bei der ebenfalls der Straßenverkehr den Raum dominiert und Fußgänger die Nachsicht haben. Im gesamten Bereich findet sich kaum eine Verkehrsberuhigung. Allerdings wird die Brückenstraße ab Herbst 2018 umgebaut mit dem Ziel, die vorher genannten Defizite der Begehbarkeit und Gestaltung, als auch der verkehrlichen Situation zu beheben.



mangelnde Querungsmöglichkeiten an der Wiesenstraße



durch ruhenden Verkehr dominierte Gassensituation an der Marktkirche



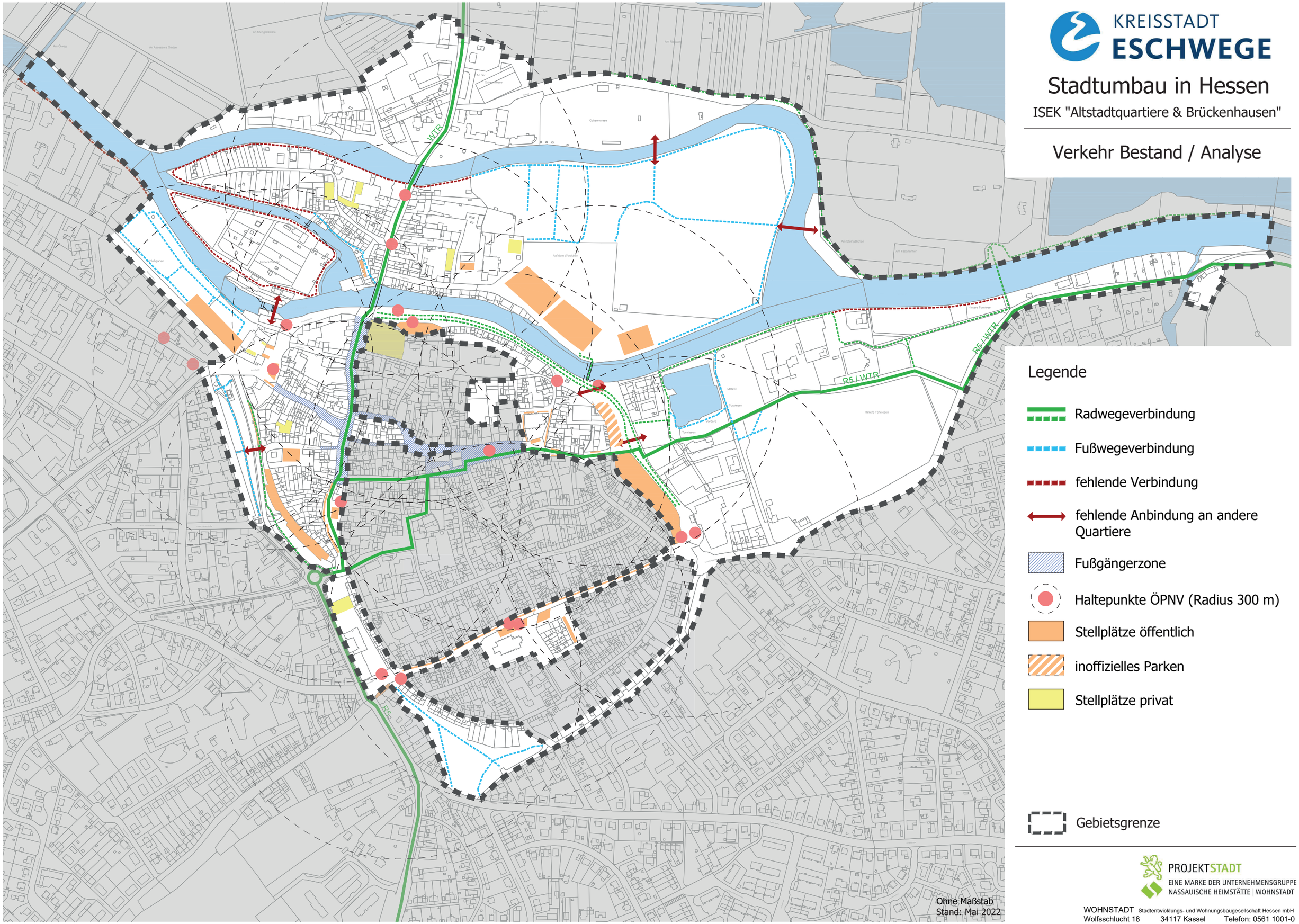
Situation am Stadteingang „Schlossplatz“

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Verkehr Bestand / Analyse



Legende

- Radwegeverbindung
- Fußwegeverbindung
- fehlende Verbindung
- fehlende Anbindung an andere Quartiere
- Fußgängerzone
- Haltepunkte ÖPNV (Radius 300 m)
- Stellplätze öffentlich
- inoffizielles Parken
- Stellplätze privat
- Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Stadtbild und Quartiersgestaltung
Beispielhaft sind hier die Gebäude genannt:

- Sanierungs- und Instandsetzungsbedürftige Objekte der Brückenstraße 1, 3, 5, 7
- Brückenstraße 20
- Brückenstraße 21-23 (Modellprojekt)
- Mangelgasse 9
- Eschenweg 1 (Lagerhäuser am Nordarm)
- Bei der Marktkirche 12
- Brühl 11 (Tankstelle AVIA am Lagerhaus)
- Am Mühlgraben 17 / Schildgasse 9 (Lohgerberhäuser)
- Forstgasse 11+13
- Stad 9 (Gasthaus zur Krone)
- Stad 35-45 (Fachwerkbebauung)
- Block zwischen Herrengasse und Enger Gasse

Die, in der Liste genannten Gebäude, stellen sich nach äußerem Erscheinungsbild und ihrer Lage in der Stadt als ortsbildprägend heraus.
Besonderes Augenmerk fällt unter anderem auf die Gebäude am „Brühl 11". Dort ist direkt am Stadteingang eine Tankstelle (AVIA) integriert worden. Die Kubatur in Verbindung mit der Gründerzeitbebauung ist stadtbildstörend und gliedert sich nicht in die umliegenden Bebauungen ein. Auch die Gebäude Brückenstraße 21-23 bringen die historische Entstehung der Stadt Eschwege zum Ausdruck, haben über die Zeit jedoch keine Sanierung erfahren und sind dementsprechend in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Da die Kernstadt von Eschwege mit mehr als 1.000 Fachwerkhäusern fast ausschließlich aus historischen Gebäuden besteht und sehr kleinteilige Parzellierungen aufweist, bietet die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner, aber auch für Besucher der Stadt. Die genannten Gebäude befinden sich zum Teil in den Eingangsbereichen der Stadt oder an der Vielzahl von Plätzen, die in der Innenstadt zu finden sind.

Insbesondere die Stadteingänge im Osten am „Brühl", im Nord-Westen entlang der „Forstgasse" als auch am „Nikolaiplatz" im Westen sind als besonders stadtbildprägende Orte auszumachen, da die Gassensituationen und Kleinteiligkeit der Altstadt hier besonders gut zur Geltung kommen und einen Weg in das Innere der Altstadt ermöglichen.
Der Nikolaiplatz, als Stadteingang, wirkt durch die Nutzung als Parkplatzfläche trostlos und ist von Besuchern nicht als solcher wahrnehmbar. Eine ähnliche Situation wurde mit der Tankstelle bereits am „Brühl" festgestellt. In diesem Bereich ist auch das Umfeld der Marktkirche zu nennen, welches derzeit „optisch" losgelöst von dem angrenzenden Marktplatz negativ das Stadtbild prägt. Mit einer einheitlichen baulichen und gestalterischen Anbindung der Marktkirche an den Markplatz würde das Stadtbild in diesem Bereich nachhaltig gestärkt.

Auch auf der Werrainsel (Brückenhausen) entlang der Brückenstraße gibt es viele Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Durchgangsstraße und dem Werraufer ins Auge fallen und aufgrund der baulichen Mängel oder Fassadengestaltungen stadtbildstörend zu nennen sind.

Denkmalschutz
Die Altstadt von Eschwege steht, mit dem hohen Bestand an historischer Fachwerkbebauung in der Altstadt nach §2 Abs.2 des hessischen Denkmalschutzgesetzes als Gesamtanlage, unter Denkmalschutz. Weiter wurden auch das Schloss und der angrenzende Schlosspark zusammen mit der Schlossmühle und der Stauanlage als Einzelkulturdenkmäler in der Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Als Besonderheit lässt sich ebenfalls herausstellen, dass der Teilbereich des Flusses entlang der Altstadt und Brückenhausen auch unter Denkmalschutz steht, da er das Stadtbild in besonderer Art und Weise prägt.

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage, welche die gesamte Innenstadt umfasst, zieht sich auch in Teile von Brückenhausen hinein. So sind die gesamten Straßenbereiche und die Bebauungsstrukturen entlang des Werraufers Teil der Gesamtanlage. Auch die zweite Brücke am Brückentor steht unter Denkmalschutz. Am Brückentor selber fasst die Gesamtanlage die Kapelle und das gründerzeitliche Lohgerberhaus mit ein.

Sowohl in den Bereichen der Altstadt, als auch in Brückenhausen und am Brückentor lässt sich eine hohe Dichte an Einzelkulturdenkmälern feststellen. Dabei handelt es sich zumeist um stadtbildprägende Fachwerkgebäude aus der Gründerzeit, aber auch um Strukturen wie das ehemalige Kloster und das alte Schloss, welche von der Entstehungsgeschichte Eschweges zeugen.



Marktkirche



Einzelkulturdenkmäler Brückenstraße 21-23



Brühl 11 - Denkmalgeschützte Gebäude mit Tankstelle



Gebäudezeile mit Einzelkulturdenkmälern an der Brückenstraße



Denkmalgeschütztes Eckhaus am „Stad“



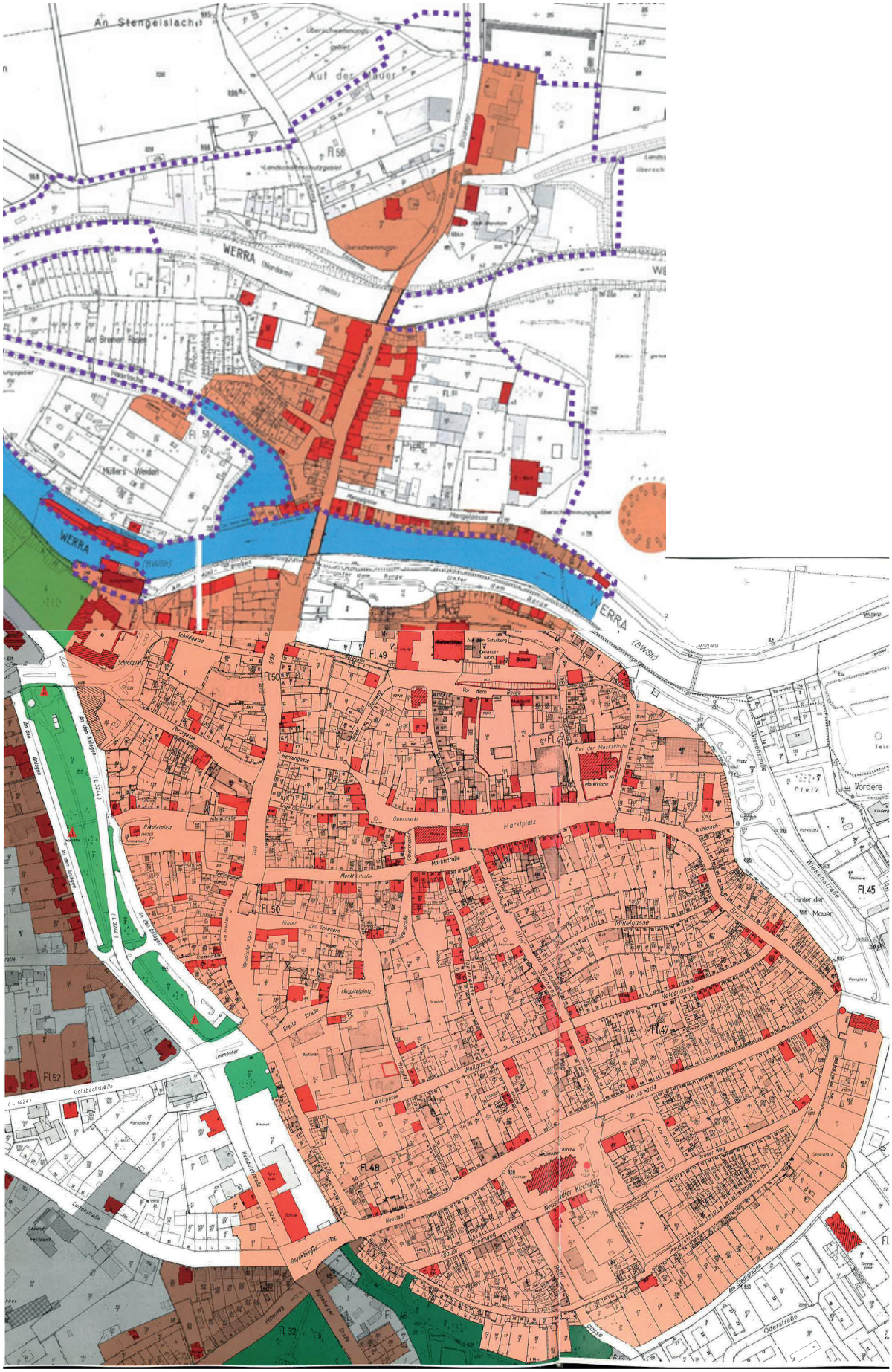
Denkmalgeschütztes Lohgerberhaus „Vor dem Brückentor 6“



Das Schloss als Einzelkulturdenkmal



Im Hintergrund: Die Neustädter Kirche als Einzelkulturdenkmal



Auszug aus der Denkmaltopographie der Stadt Eschwege in: „Werra-Meißner-Kreis II - Stadt Eschwege“. S.53. 1992. Kassel

Vorliegende Konzepte, Gutachten und Planungen

Flächennutzungsplan

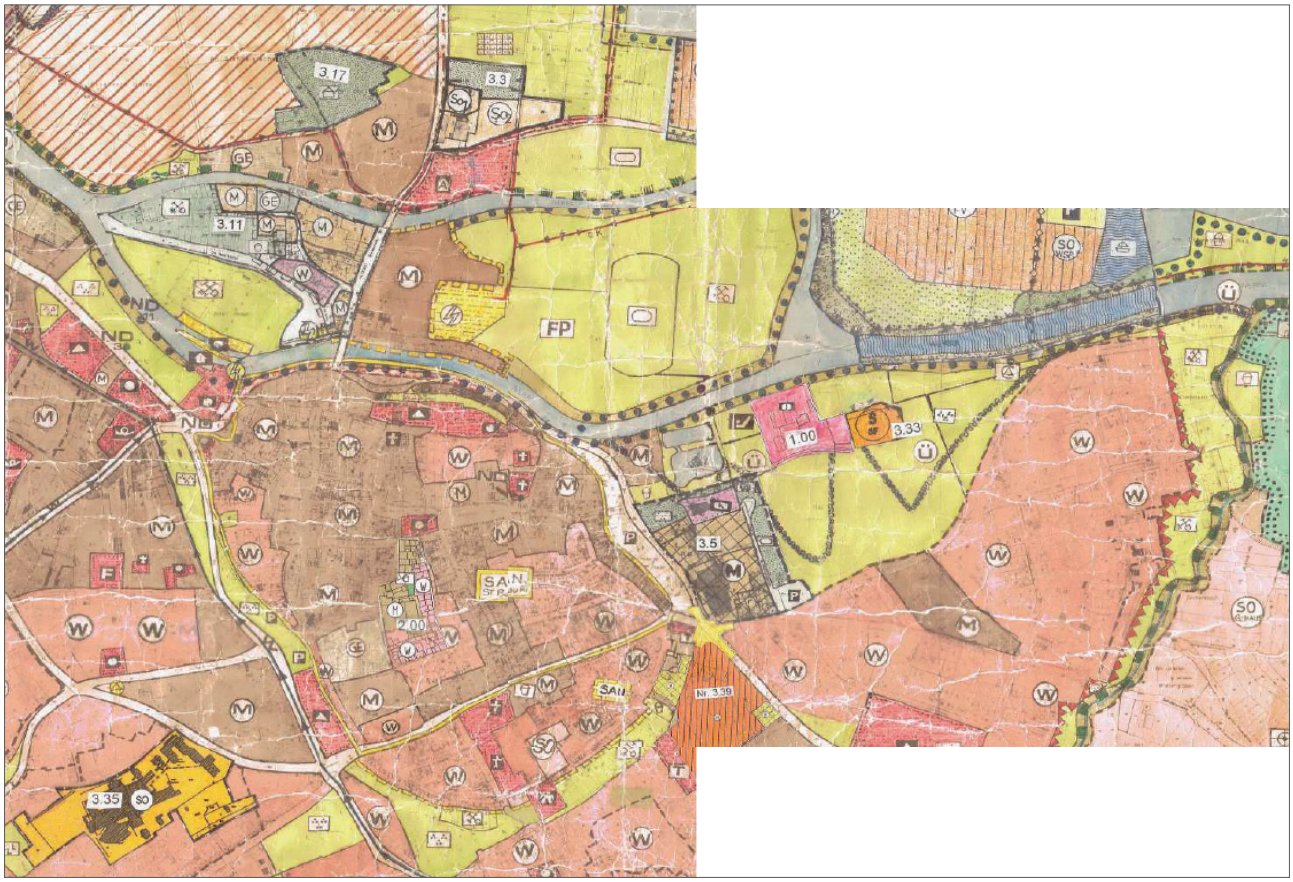
In dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschwege von 1979 sind die Bereiche der Kernstadt, die im Planungsgebiet liegen als Mischnutzungen ausgewiesen. Dies trifft sowohl auf den westlichen Bereich mit der Straße Schlossplatz und der Forstgasse zu, als auch auf den vorderen Bereich am ehemaligen Busbahnhof einschließlich der Bereiche um die Marktkirche. Als Wohnnutzung festgelegt wurden lediglich die Bereiche östlich der Straße „An den Anlagen" um dem Nikolaiplatz. Das Quartier nördlich des Nikolaiplatzes wird an den Flurstücken, die zur Forstgasse gehören getrennt. Dort beginnt das bereits beschriebene Mischgebiet.

Im Bereich Brückenhausen wird die Flächenzuweisung etwas kleinteiliger. Dort ist der gesamte bebaute Bereich östlich der Brückenstraße als Mischnutzung dargestellt. Einzige Ausnahme ist das E-Werk, welches an dieser Stelle als Versorgungsanlage gekennzeichnet ist. Im westlichen Teil der Brückenstraße dagegen ist ein reines Wohngebiet im Bereich der „Schabe" festgelegt. Darüber ist Mischnutzung ausgewiesen und ein kleiner Bereich fällt unter die Kategorie Gewerbegebiet. Die kleine Werrainsel mit der Stauanlage (welche ebenfalls eine Versorgungsanlage nach FNP ist) ist mit der Nutzung „Eigentums- und Pachtgärten" kategorisiert. Am Brückentor zeichnet sich wieder eine großflächige Kategorisierung durch Mischnutzungen ab. An der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes schließt daran ein Gewerbegebiet an.

Aussagen rechtskräftiger Bebauungspläne

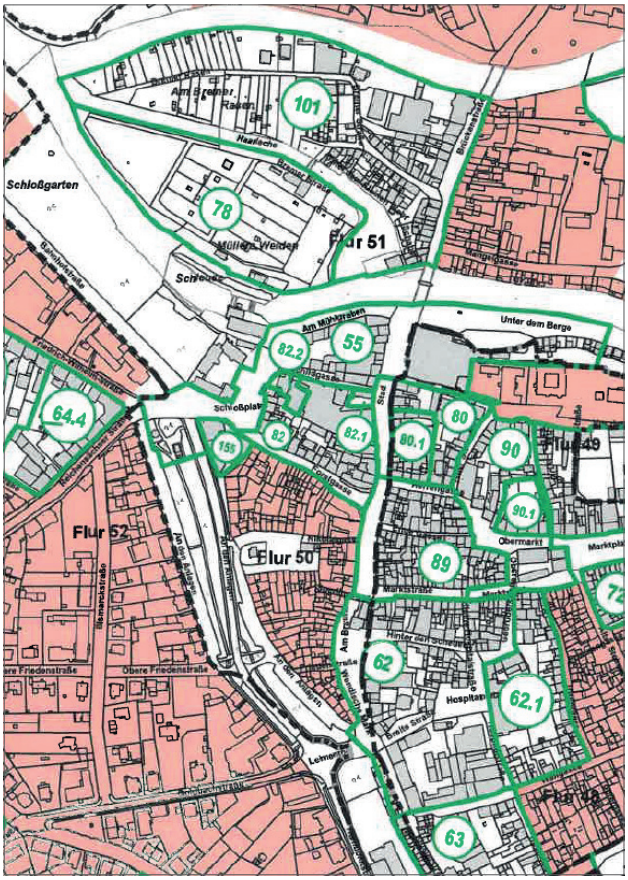
Für die meisten Bereiche des Untersuchungsgebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 01 vom 07.12.1967. Dazu zählen die Bereiche der Quartiere um den Nikolaiplatz, die Bereiche des ehemaligen Busbahnhofes und der Verlauf entlang der Werra.

In Brückenhausen umfasst er den Bereich der bebauten Strukturen östlich der Brückenstraße mit der Grenze zum Werdchen und der unbebauten Bereiche. Am Brückentor werden fast alle Bereiche mit dem Plan abgedeckt. Ausnahme bildet das Autohaus im obersten Norden und die Reithallen mit dem Lohger-



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Eschwege

berhaus an der Straße „Vor dem Brückentor". Dort gelten die Bebauungspläne 134, 134.1 und 102 (Ost nach West).
An den Torwiesen gilt für das Mischgebiet der Bebauungsplan 3, für die gesamte „Torwiese" mit Ausnahme der Rehabilitationssportzentrums „WerraMed" mit dem Bebauungsplan 71.1, der Bebauungsplan 115.



Ausschnitt der Bebauungspläne der Kreisstadt Eschwege

Weitere Konzepte und Strategien
Im Laufe der Jahre hat die Stadt Eschwege sich in vielen Bereichen mit der Entwicklung der Stadt beschäftigt und in verschiedenen Themenfeldern Strategien entwickelt um die Stadt zukunftsfähig zu gestalten.

Einzelhandelskonzept (2009)
Das Einzelhandelskonzept diente dem Zweck Defizite und Potentiale in der Versorgung Eschweges herauszuarbeiten. Dabei ist sich Eschwege der Bedeutung als Mittelzentrum im ländlichen Raum bewusst und strebt eine zukunftsorientierte Entwicklung an, die insbesondere die Stärkung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbestände sichern soll.

Integriertes Energetisches Quartiers Konzept (IEQK) Altstadt (2016), IEQK Brückenhausen (2018)
Im Fokus der Stadt stehen seit vielen Jahren die Innenentwicklung und die Gestaltung einer lebendigen Innenstadt. Mit dem, im Jahr 2016 und 2018 erstellten, integrierten energetischen Quartierskonzepten für die Kernstadt und Brückenhausen wurden neue Ziele für die Entwicklung in Hinblick auf eine energetische Stadtsanierung definiert.

Die Schwerpunkte der Konzepte wurden in Handlungsfeldern mit spezifischen Maßnahmen niedergeschrieben:

- Städtebau
- Altersgerechtes Wohnen
- Energetische Maßnahmen
- Verkehr und Mobilität
- Bewusstseinsbildung und Vernetzung
- Quartiersentwicklung

Im Stadtumbauprozess sin diese beiden Konzeptionen besonders bei anstehenden Quartiersentwicklungen zu berücksichtigen.

Verkehrskonzept (2011)
Im Jahr 2011 wurde von der Kreisstadt Eschwege ein Verkehrskonzept erstellt, welches die Verkehrssituation in der nördlichen Altstadt und Brückenhausen untersuchen sollte. Dabei lag der Schwerpunkt der Untersuchung auch auf den Gründen für den Besuch, dem Fahrtzweck und der Nachfragestruktur der Verkehre, die im Untersuchungsgebiet fließen.

Ziel des Konzeptes war die Bewertung der Knotenpunkte und Kreuzungen, die rund um die Innenstadt liegen und die Verkehrsströme leiten. Der Schwerpunkt lag in der Erhebung allerdings besonders auf der nördlichen, an der Werra gelegenen Straßenführung „Brückenstraße / Am Mühlgraben (Schlossplatz) / Unter dem Berge".

Es ist vorgesehen, für das Stadtumbaugebiet, ein Verkehrskonzept mit den Schwerpunkten Fuß- und Radwegeverbindungen und Aufwertung der Straßenräume auf Grundlage des Verkehrskonzept aus dem Jahr 2011 zu erstellen.

Wohnraumentwicklungsstrategie (2010)
Bereits im Jahr 2010 hat die Stadt Eschwege eine Wohnraumentwicklungsstrategie verabschiedet.
Diese sieht die starke Fokussierung auf die Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand vor. Dabei sind die grundlegenden Ziele der Stadt:

- die Eigentumsförderung um Zuzugsbewegungen zu generieren
- die Aufwertung des Bestandes zur Sicherung der Lebensqualität
- Rückbau in den Außenbereichen
- Vermeidung von Neubauten ohne städtebauliche Integration
- Stärkung der Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklung
- Qualitätssicherung öffentlicher Bereiche durch forcierte Öffentlichkeitsarbeit
- Gewährleistung zukunftsorientierter Wohnformen (für Familien und Senioren)

Zu Beginn des Stadtumbauprozesses soll eine Wohnraumbedarfsanalyse für das Stadtumbaugebiet als Grundlage für das Stadtumbaumanagement aber auch für ein Leerstandsmanagement in Auftrag gegeben werden.

2 SWOT-Analyse

In diesem Kapitel liegt der Fokus auf der Zusammenfassung der Ergebnisse der Analyse. Dabei werden insbesondere die Stärken (S), Schwächen (W), Chancen (O) und Risiken (T) des Untersuchungsgebietes anhand der ortsspezifischen Gegebenheiten untersucht und herausgestellt. Die SWOT-Analyse dient als Grundlage für die Entwicklung der Maßnahmen und Strategien, die im nachfolgenden Kapitel erarbeitet werden. Vorweg zu nehmen ist, dass es sich bei dem Stadtumbaugebiet um eines in einer ländlichen

STÄRKEN

- direkter Bezug zur Innenstadt
- gute Erreichbarkeit und Anbindung zu umliegenden Quartieren
- Stadt der kurzen Wege
- historische Bausubstanzen als Charakteristika des Gebiets
- durch große Vielfalt der Gegebenheiten ist eine differenzierte Ausarbeitung von funktionalen Schwerpunktfeldern möglich
- bauliches Entwicklungspotential durch abgängige Hinterhofbereiche
- sehr gute Anbindung an Tourismusrouten und Freizeitangebote
- gute Ausdifferenziertheit von Einzelhandelssortimenten
- große Fachwerkbestände als besonderes Merkmal / Charakteristika der Stadt können als Imageträger genutzt werden
- Leben an und mit der Werra
- Werratalsee in unmittelbarer Umgebung
- Familienfreundliche Stadt – Familienbüro
- lebendige Vereinskultur und Bürgerinitiativen

CHANCEN

- Nutzung von Innenstadtnahen Plätzen als städtische Naherholungsräume (Vegetationselemente und Entsiegelung)
- Neustrukturierung von Blockinnenbereichen und damit einhergehende Aufwertung der Flächen, Neunutzungen
- Schaffung nachfrageorientierter Wohnraumangebote
- Verbesserung der Wegebeziehungen im gesamten Areal und damit eine bessere Vernetzung aller Teilbereiche des Gebietes
- Imagesicherung und Verbesserung durch Sanierung / Neubau von abgängigen Gebäuden und Fassaden
- Erschließung von Freiräumen im Bereich der Werra und damit einhergehende Aufwertung des Potentialraumes
- Stärkung der vorhandenen Sport-, Spiel-, und Freizeitbereiche

Region handelt und dementsprechend, übereinstimmend mit der Analyse, einem Schrumpfungsprozess ausgesetzt ist. Zudem befinden sich in dem Gebiet besonders hohe Dichten an historischer Bausubstanz - mit zum Teil sehr hohem Sanierungsstau - mit der umgegangen werden muss. Diese Faktoren stellen besondere Anforderung an die Entwicklung des Gebietes und sind in die Planung mit einzubeziehen.

SCHWÄCHEN

- stark abgängige Bausubstanzen in Blockinnenbereichen und rückwärtigen Arealen
- massive Teilleerstände in einigen Bereichen, insbesondere der Stadteingänge
- Stadteingänge nicht klar erkennbar, verwirrende Wegeführung
- unzureichende Fuß- und Radverkehrsanbindung in die Innenstadt
- hoher Versiegelungsgrad durch Verkehrs- und Abstellflächen, als auch Blockinnenbereiche
- hohe Barrierewirkung durch den Innenstadtring
- „trading-down“-Effekte im Bereich der Forstgasse, Brückenstraße und Friedenstraße erkennbar
- „Wildes“ Parken in und um die Eingänge zur Innenstadt
- fehlende fußläufige Wegebeziehungen und Rundwege zur Naherholung
- Müll im öffentlichen Raum beeinflusst das Stadtbild negativ

RISIKEN

- Imageverluste durch andauernden Zerfall von Bausubstanzen und Verschlechterung des städtischen Erscheinungsbildes (besonders im Bereich Brückenstraße, Brühl, Forstgasse und Nikolaiplatz)
- „trading-down“ Effekte im Einzelhandel (im sichtbaren Erdgeschoss)
- zunehmende Leerstände im Bereich des Einzelhandels und des Wohnens
- Verschlechterung des Image einzelner, bereits defizitärer Bereiche (bspw. Brückenhausen, Quartier Marktkirche/Pommertor)
- Verfall stadtbildprägender Gebäude und steigende Sanierungskosten
- weitere Verschmutzung öffentlicher Plätze
- zunehmende Dominanz des ruhenden Verkehrs

3 Fördergebiet

Das vorgeschlagene Fördergebiet umfasst die westliche Kernstadt Eschweges mit dem Schloss und dem Nikolaiplatz sowie die Fußgängerzone „Stad“ inklusive Obermarkt. Weiter wird auch der Grüngürtel mit dem Botanischen Garten in dem Gebiet eingefasst. Die Quartiere um die Marktkirche und die östlich angrenzenden „Torwiesen“ mit ihrer Sport-, Spiel- und Bewegungslandschaft runden das Stadtumbaugebiet ab. Der Bereich „Obermarkt“ und die restlichen Teile der Sport-, Spiel- und Bewegungslandschaft Torwiese wurden 2022 dem Fördergebiet hinzugefügt. Mit dem „Werdchen“ und Brückenhausen ist das Gebiet um die Werra und die besondere Inselsituation mit integriert. Nördlich von Brückenhausen endet das Stadtumbaugebiet mit den baulichen Anlagen „Vor dem Brückentor“ und der Bebauung entlang des Werra-Nordarms.
Während die Innenstadt Eschweges schon Bestandteil verschiedener anderer Programme war, unter anderem des Stadtumbau I, weist besonders das Untersuchungsgebiet noch viele städtebauliche Missstände auf. Dabei gelten Aufenthaltsqualitäten, Sanierungsstau und Leerstand, hohe Versiegelungsgrade in Blockinnenbereichen aber auch im öffentlichen Raum sowie ungeordnete Verkehrsverhältnisse zu den Defiziten, die in der Analyse dargestellt worden sind. In diesen Bereichen ist ein großes Potential durch eine kontrollierte Entwicklung zu erkennen.

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum gilt es jetzt schon, die Innenstadtbereiche und die unmittelbar umliegenden Quartiere attraktiv und zukunftsgerecht zu gestalten, mit dem Ziel eine positive Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten anzustreben.

Die unmittelbare Lage des Untersuchungsgebietes an solch positiven Freiraumqualitäten gilt es weiter auszuarbeiten und in ihrer Funktion zu stärken, aber auch eine gesunde Nutzungsmischung und Entwicklung im Gebäudebestand der Fachwerke zu etablieren und Anreize zur Investition - in von Sanierungsstau betroffenen Quartieren - anzuregen.

Eine Entwicklung von Brückenhausen und den Außenbereichen der Innenstadt wird auch auf gesamtstädtischer Ebene zu einer Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltssituationen beitragen können.

Zudem wurde das Gebiet der Herrengasse dem Stadtumbaugebiet hinzugefügt. Dieses Gebiet befand sich zwar innerhalb der Gebietsabgrenzung des Stadtumbau I, jedoch wurden in diesem Bereich keinerlei Maßnahmen umgesetzt. Entsprechend bedarf es in diesem Zuge weiterer Zuwendung.



Blick von der Innenstadt auf Brückenhausen



Nutzungskonflikt im Bereich des Schlossplatzes



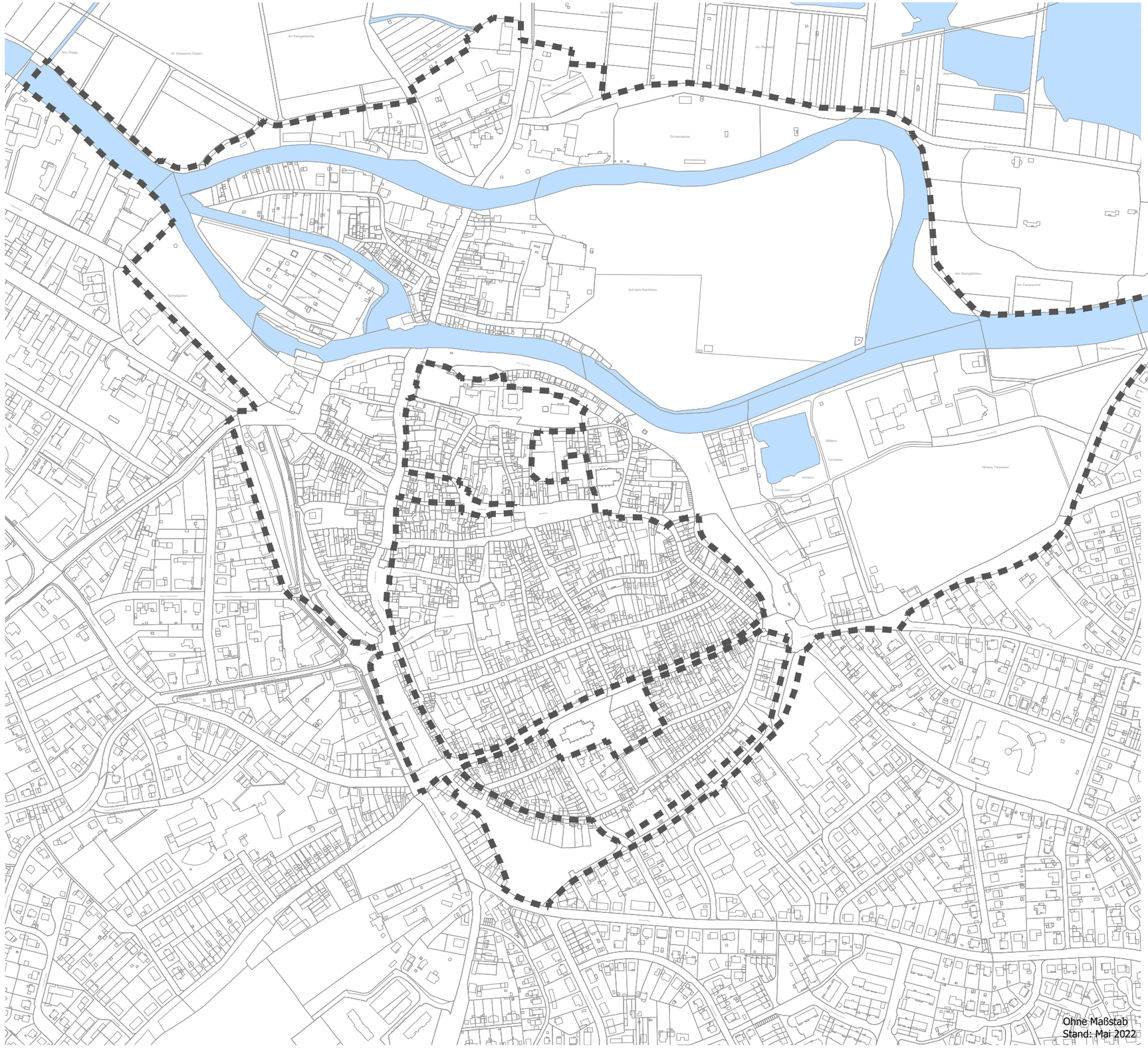
Abgängige rückwärtige Bebauung in Brückenhausen

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Fördergebiet



Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

Legende

Gewässer

Gebietsgrenze

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0



Maßnahmenkonzept

4 Maßnahmenkonzept

Aus den beschriebenen städtebaulichen Missständen leiten sich vorerst verschiedene Leitbilder, Ziele und Maßnahmen ab, die im Folgenden beschrieben werden. Die Schwerpunkte im Maßnahmenkonzept werden auf die Anpassung an den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, die Stärkung grüner und blauer Infrastruktur (auch Biodiversität) sowie die Revitalisierung von Brachflächen und Gebäuden gelegt.

4.1 Leitbild / Ziele

Die übergeordnete Leitlinie ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadtquartiere im Randbereich der Kernstadt und Brückenhausen als urbane Wohnquartiere mit qualitativen und abwechslungsreichen Freiraumstrukturen und Förderung des Einzelhandels. Eine Basis hierfür ist eine hohe Wohndichte. Sie macht nicht nur die Kernstadt lebendig, sondern stärkt auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Versorgungsangebote als auch Dienstleistungseinrichtungen, Kultur und Soziales und sichert so ihren Fortbestand.

Um eine entsprechende Lebensqualität zu sichern, gilt es in erster Linie den Bestand so zu qualifizieren, dass ein adäquates Angebot für alle Bewohner und Nutzer im Stadtumbaugebiet gewährleistet werden kann. Zudem sollen, um der Nachfrage an kostengünstigem Wohnraum gerecht zu werden, neue Quartiere im Bereich Brückenhausen entwickelt und damit einhergehende Infrastrukturangebote und neue Nutzungsstrukturen befördert werden. Als weiterer Schritt soll auch eine Stärkung des Image in Brückenhausen durch neue Nutzungsstrukturen und die Stärkung bereits bestehender Strukturen erfolgen. Dabei steht die Erlebbarkeit als Insel in direkter Beziehung zu der Ausrichtung der Maßnahmen, um die Identität und das Alleinstellungsmerkmal von Brückenhausen zu fördern und neu auszurichten.

Innerstädtische (Fachwerk-)Strukturen sind von hoher Dichte und einem entsprechenden Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Im Hinblick auf Überwärmung und Schadstoffbelastung sind deshalb für die Zukunft Klimaanpassungsstrategien erforderlich. Hierfür können rückwärtige Bereiche in Brückenhausen aber auch in den Altstadtquartieren als durchgrünt, gemischt genutzte Quartiere mit neuen Wohnungsbaupotentialen qualifiziert werden. Dabei besteht das Potential, dass die verbliebenen gewerblichen Brachflächen umgewidmet und in diesen Bereichen neues Stadtgrün (Stadtplätze) analog zur benachbarten Werra und dem „Werdchen" geschaffen werden, um eine Grünbeziehung der verschiedenen Bereiche zu erreichen.

Anhand der Analyse des Stadtumbaugebietes hat sich als weiteres Ziel auch die bauliche und gestalterische Aufwertung der, sich im Untersuchungsgebiet befindlichen, Stadteingänge herausgestellt. Besonders auch hinsichtlich der fußläufigen Erschließung und Orientierung sollen hier bauliche und visuelle Verbesserungen vorgenommen werden um die Besucher effizienter in das Stadtinnere zu leiten.

Zudem sollen Grünräume aufgewertet, attraktiver gestaltet und nutzbar gemacht werden. Die Aufwertung und Qualifizierung von öffentlichen Räume und Freizeitbereichen in der Innenstadt und im Bereich der „Sport-, Spiel- und Bewegungslandschaft Torwiese" hat hierbei eine hohe Priorität. Dabei spielt in besonderem Maße auch die Wegebeziehung und Erschließungsmöglichkeit dieser Räume eine wichtige Rolle. Insbesondere der Grüngürtel soll als Angebot an die Bewohner gestärkt und Brückenhausen dahingehend qualifiziert werden. Dabei gilt es Aktivitäten und Möglichkeiten zu schaffen und vorhandene Angebote zu stärken, die den Raum erlebbar machen. Die Qualitäten Eschweges, welche durch die besondere Ausgangslage mit der Werra entstehen, sollen zudem weiter gestärkt werden. Da diese einen besonderen Wert in den Bereichen Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Tourismussektor in sich trägt und als Alleinstellungsmerkmal in Kombination mit der Insel Brückenhausen dient.

Ein weiteres Ziel ist die energetische Modernisierung der Bausubstanz und die Qualifizierung oder Schaffung wohnungsnaher Freiflächen und barrierefreie, auf demografische Entwicklungen ausgerichtete Weiterentwicklung der baulichen Bestände. Dabei sollen höchste gestalterische und klimaschonende Anforderungen an Sanierungs- und Nachnutzungskonzepte gestellt werden. Schließlich soll das Verkehrsnetz an besonders wichtigen Knotenprunkten für alle Verkehrsteilnehmer eine Modernisierung bzw. Umbaumaßnahmen sowie das Mobilitätsangebot eine klimafreundliche Gestaltung erfahren. Es ist darauf zu achten, dass die soziale Durchmischung in diesem Bereich erhalten bleibt.

Die dargestellten Handlungsfelder und Maßnahmen verfolgen im Grundsatz die Zielsetzung, den Wohn- und Arbeitsstandort insofern weiter zu qualifizieren, als das die Menschen in Eschwege gehalten und neue Bewohner jeden Alters für die Stadt gewonnen werden können. Die Altstadtquartiere, vor allem aber Brückenhausen, können dabei Modellcharakter entfalten, wenn es im Stadtumbau gelingt, hier besondere städtebauliche Qualitäten mit Blick auf Wohn- und Aufenthaltsqualität im gewachsenen Innenstadtbereich zu entwickeln.

Von der Regionalplanung werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Aufgrund der regionalen Bedeutung Eschweges als Mittelzentrum soll sich die Stadt im Bereich des Wohnens, des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung weiter entwickeln. Im Bereich des Wohnungsbaus sieht der Regionalplan in Eschwege für den Zeitraum 2010 bis 2020 ein Bedarf an 330 Wohneinheiten. Daraus wird ein Wohnbaulandbedarf bis 2020 von 10 Hektar errechnet (nur Stadt). Der prognostizierte Bedarf setzt sich allerdings nur aus der Verbesserung derjenigen Wohnverhältnisse, die heute nicht der angestrebten Norm entsprechen (Nachholbedarf) und aus dem Ersatz für durch Abriss, Umnutzungen oder Zusammenlegung verlorengegangene Wohnungen (Ersatzbedarf) zusammen.

Der, auf der Bevölkerungsentwicklung und der damit zusammenhängenden Entwicklung der Haushaltszahlen beruhende, Neubaubedarf wird dagegen bereits mit einer negativen Zahl prognostiziert. Das bedeutet, dass sich die Wohnungsnachfrage bezogen auf die Einwohnerzahl bereits vollständig im Bestand realisieren lässt und kein Neubau notwendig würde. Es wird angenommen, dass sich der Wohnraumbedarf gänzlich im Bestand realisieren lasse. Doch sind die Bedürfnisse aufgrund der gegebenen demografischen Entwicklung und den vorhandenen kleinteiligen Fachwerkstrukturen nicht mit dem Wohnraumangebot im Untersuchungsgebiet kompatibel, da die Altstadtwohnungen den Ansprüchen an Barrierefreiheiten und Raumbedarfe nicht gerecht werden. Diese Bedarfe müssen demnach durch Neubauten oder Sanierungen im Bestand bzw. durch Neuordnungen (Zusammenlegung von Grundstücken, (Teil-)Abriss) abgedeckt werden.

Mit den Zielen und Leitbildern werden auch die, schon im Stadtumbau I, formulierten Ziele berücksichtigt, weiter entwickelt und verfolgt. Die Stadt Eschwege beabsichtigt, mit dem noch zu beauftragenden Stadtumbaumanagement, zu Beginn eine Leitbilddiskussion durchzuführen, um entsprechende Leitbilder und Ziele nochmals für den Stadtumbauprozess zu schärfen.

4.2 Entwicklungspotenziale

Klimaschutz und Klimaanpassung
Das Fördergebiet besitzt große Entwicklungspotentiale im Bereich der Klimaanpassung. Durch umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmöglichkeiten kann durch die Fortführung der Wegebeziehungen und Erschließungsmöglichkeiten eine Weiterentwicklung des „Grün-Gürtels" rund um die Altstadt erfolgen. Die in dem Stadtumbaugebiet bestehende Versiegelung kann durch weitere Vegetationselemente sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum deutlich reduziert werden.

Die Kreisstadt Eschwege wurde bereits 2004 in das Bund-Länder Programm „Stadtumbau West" aufgenommen. Dieses beschäftigte sich mit der Innenstadt und Brückenhausen, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel im Stadtkern gelegt wurde.
Zudem wurde im Jahr 2016 ein „Energetisches Quartierskonzept" für die Kernstadt und 2018 für Brückenhausen erstellt, bei dem sich vertieft mit den Themen energetische Bestandssanierung, Bestandsentwicklung, Flächenentsiegelung und Durchgrünung beschäftigt wurden. Durch die mögliche Ausweisung Brückenhausens als Sanierungsgebiet und die Aussicht auf Förderung durch den Stadtumbau wird hier eine entsprechende Dynamik erwartet.

Wohnungsbau
Die gewerblichen Brachflächen und leerstehende Einzelhandelsflächen in der Bremer Straße, Mangelgasse, Forstgasse, Herrengasse und Enger Gasse und im Bereich der Brückenstraße und die möglichen Standortverlagerung einzelner Unternehmen könnten den dringenden Bedarf an innerstädtischem, nachfrageorientierten Wohnraum bedienen. Die Lage unmittelbar neben bzw. in der Altstadt und Brückenhausen dienen als gute Standortvoraussetzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern und der Nahversorgung. Die „Stadt der kurzen Wege" kann so weiterentwickelt werden. Angesichts des steigenden Altersdurchschnittes und der zunehmenden Nachfrage durch Geflüchtete besonders im Segment des bezahlbaren Wohnens (hier überwiegend große Woh-

nungen) sind auch zukünftig entsprechende Nachfragepotentiale zu erwarten.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand werden bereits seit dem 1. Stadtumbauprozess mit Nachdruck verfolgt. Das damalige Anreizprogramm „Bauen im Bestand“ soll daher fortgeführt, optimiert und auf die neue RiLiSE angepasst werden. Ein weiterer Anreiz kann die Kombination mit KfW-Mitteln aber auch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und der damit verbunden Möglichkeit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich gelten zu machen sein.

Qualifizierung des öffentlichen Raums
Der öffentliche Raum muss im Gebiet funktional und gestalterisch eine Aufwertung erfahren. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Marktkirche, Schlossplatz und des „ehemaligen Busbahnhofes“ an der Wiesenstraße, mit den sich stark überlagernden Verkehrsnutzungen, aber auch den Bereich „An den Anlagen“ und Nikolaiplatz. Der konzeptionelle Ansatz sieht auch neue private Grünflächen im Blockinnenbereich der Quartiere Nikolaiplatz sowie „Bremer Straße“ vor und strebt die Etablierung von öffentlichen Grünräumen auf „Müllers Weiden“ an. Gleichwohl muss bei der Entwicklung weiterer Wohnungsangebote der Stellplatzbestand optimiert und ergänzt werden. Die Entlastung des Straßenraums von parkenden Autos wird sich positiv auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums auswirken und zu einer höheren Nutzungsqualität für alle Verkehrsteilnehmer führen.



Klimaschutz und Klimaanpassung



Qulaifizierung des öffentlichen Raums



Wohnungsbau (© Constantin Meyer, Köln)

4.3 Handlungsfelder

Die Leitsätze und Entwicklungspotentiale wurden in drei zentrale Handlungsfelder integriert, die zudem die Ergebnisse der Bestands- und SWOT-Analyse sowie der Bürgerbeteiligungen aufnehmen und in Entwicklungsprozesse mit einem Zeitraum von 15 Jahren überführen. Die konkrete Beschreibung der einzelnen Maßnahmen erfolgt im Anschluss in Kapitel 5 Einzelmaßnahmen.
Die in den drei Handlungsfeldern formulierten Handlungsansätze sind so gewählt, dass sie möglichst handlungsfeldübergreifend in Verbindung stehen und gegenseitige Wechselwirkungen auslösen. Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Querschnittsthemen in den Handlungsfeldern integriert und werden bei den Einzelmaßnahmen immer flankierend berücksichtigt.
Die Handlungsfelder wurden in den verschiedenen Bürgerbeteiligungen erläutert, diskutiert und dokumentiert. Die Zusammenfassungen der einzelnen Beteiligungsformate mit Handlungs- und Maßnahmenansätzen sind im Anhang beigefügt und Bestandteil des ISEK.



Projektwerkstatt am 29.08.2018

Städtebau und Wohnen

Die historischen Altstadtquartiere und Brückenhausen sind bereits oder werden in den nächsten Jahren einem Generationswechsel unterliegen. Es gibt neue Anforderungen durch die älter werdende Bevölkerung. Aufgrund der historischen Baustruktur (z.B. Treppen vor den Eingängen, schmale Türbreiten, mehrgeschossige Grundstruktur mit innenliegenden Treppen, kleine Bäder) sind viele der Altstadtgebäude nicht barrierefrei. Die Qualität des Wohnumfeldes (Versorgungssituation, private Freiflächen sowie öffentliche Freiflächen und Plätze) hat hohe Bedeutung für die Wohnqualität. Insbesondere im Altstadtgebiet gibt es in Bezug hierauf jedoch Defizite.

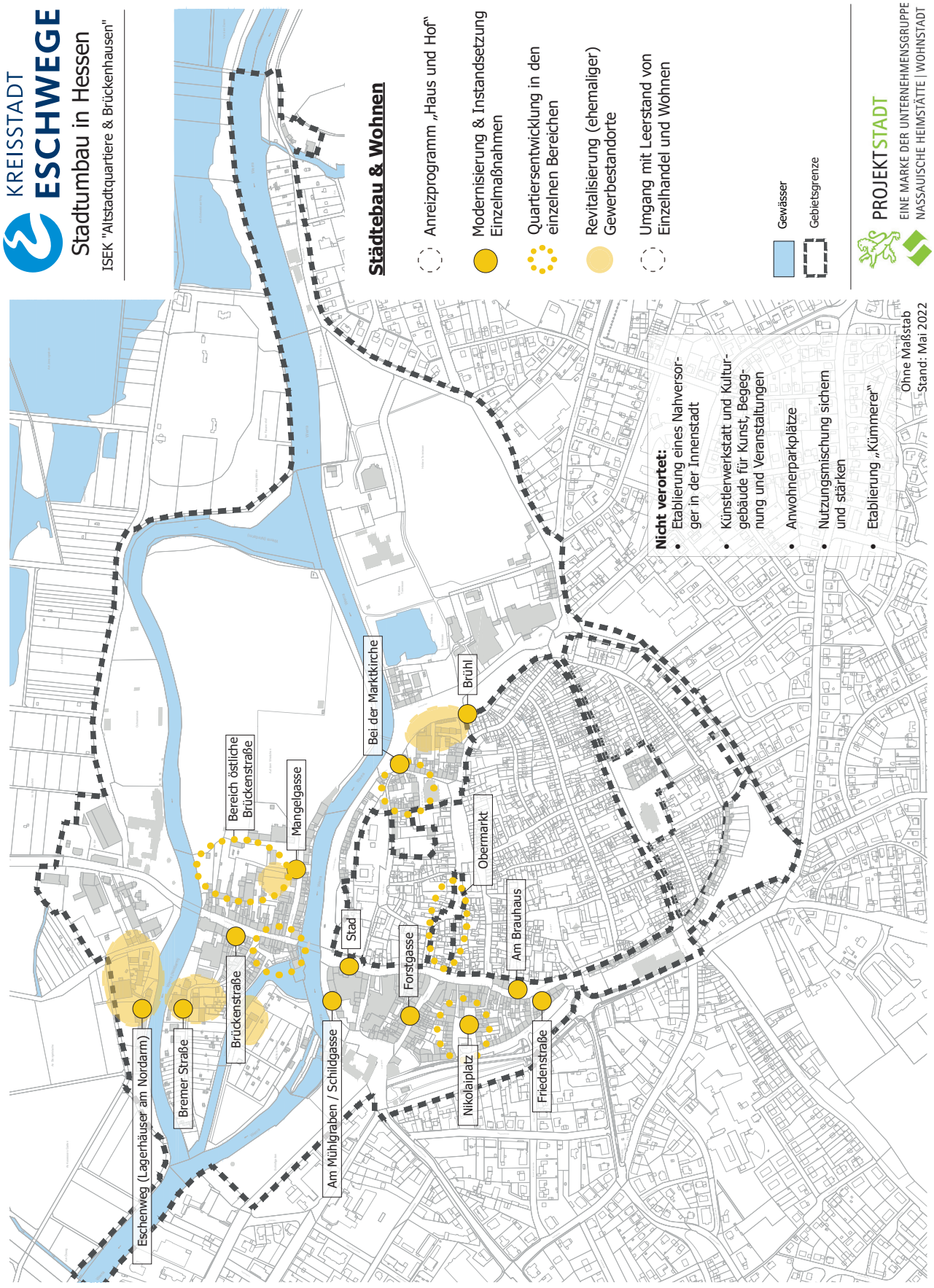
Bereits in den energetischen Quartierskonzepten wurde die energetische Sanierung der Gebäude im Altstadtgebiet als wichtige Zielsetzung herausgearbeitet. Außerdem wurden Bedarfe bei der Anpassung der vorhandenen Gebäudestrukturen (barrierefreies, altengerechtes Wohnen) und bei der Aufwertung des Wohnumfeldes (Entsiegelung und Begrünung) festgestellt. Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Förderung sind in diesem Zusammenhang nötig, um Anreize für die Eigentümer zu schaffen, um an ihren Gebäuden Sanierung- und Umbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass es im Bereich der Altstadtquartiere und Brückenhausen eine Konzentration von Leerständen und hohem Sanierungsbedarf gibt. Betroffen sind insbesondere die Straßenzüge Brückenstraße, Forstgasse und Nikolaiplatz. Weitere Häufungen ergeben sich Am Brauhaus und Friedenstraße sowie Bei der Marktkirche und Brühl. Weitere Einzelobjekte finden sich über das Untersuchungsgebiet verteilt. Leerstehende Gewerbeflächen wie bspw. im Eschenweg, Bremer Straße und Mangelgasse kennzeichnen das Stadtbild.

Leerstand muss dabei nicht immer auf eine mangelnde Nachfrage zurückgeführt werden, sondern kann auch mit dem Modernisierungsbedarf, einer unzeitgemäßen Grundrissgestaltung oder fehlender Investitionsbereitschaft zusammenhängen, die durch Fördermöglichkeiten geweckt werden können. In welchen Bereichen konkreter Bedarf besteht, muss jedoch noch eingehender untersucht werden.

Ziele:

- zielgruppenorientierte Wohnraumbedarfsermittlung gemeinsam mit potenziellen Trägern, Akteursgruppen und Entwicklungsgesellschaften
- Städtebauliche und stadtgestalterische Neuordnung von Grundstücksflächen u. a. mit dem Ziel einer Nachverdichtung und der Schaffung von Grünräumen (doppelte Innenentwicklung)
- ein attraktives städtebauliches Bild soll die Funktion von und die Identifikation mit der Innenstadt und Brückenhausen stärken
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden mit erheblichem Sanierungsstau
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch störende Neben- und nicht ortsbildprägende Wohngebäude im Einzelfall
- Herausarbeiten und Vermitteln ortstypischer, baulicher Merkmale der Stadt Eschwege (Fachwerkstruktur)
- Verwendung ortsüblicher, regionaler Baustoffe bei der Sanierung von Gebäuden



Maßnahmenfeld „Städtebau und Wohnen“

Freiraum und Stadtgrün

Die Qualität des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes bestimmt neben dem baulichen Zustand der Gebäude entscheidend die Wohnqualität und damit die längerfristigen Chancen auf dauerhafte Nutzung von Immobilien. In Eschwege finden sich in den Altstadtquartieren aber vor allem in Brückenhausen im Bereich des Werra-Ufers viele Handlungsansätze. Zu nennen sind überwiegend bebaute und versiegelte Innenhöfe, mangelnde Aufenthaltsqualitäten in Grünanlagen (bspw. auf dem Werdchen, An den Anlagen, Werraufer-Zugänge, Unter dem kleinen Wehr) und auf Plätzen (Umfeld Marktkirche, Nikolaiplatz, Kirchplatz, Schlossplatz) sowie versiegelte, nur in Teilen begrünte Parkplätze.

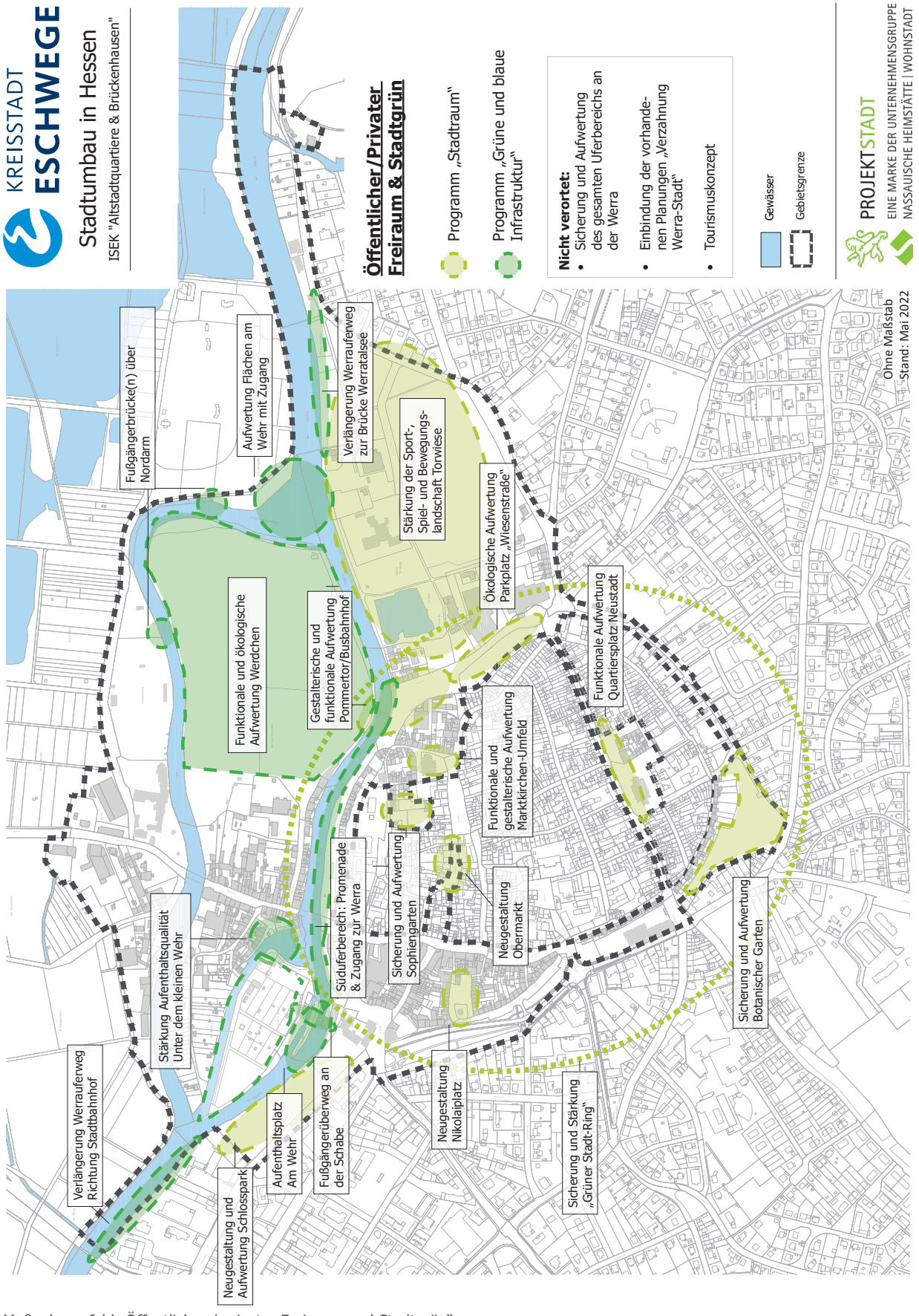
Den öffentlichen Freiflächen kommt im verdichtet bebauten historischen Altstadtkern mit wenig privaten Freiflächen besondere Bedeutung zu. Potentiale sind hier insbesondere entlang der Werra, entlang des „Grün-Rings“ und auf dem Gelände des Werdchen zu finden. Innenhof - und Fassadenbegrünung sowie die Begrünung von Parkplätzen verbessern nicht nur die Freiraumqualität, sondern auch das Mikroklima.

Durch eine Öffnung, Aufwertung und Vernetzung vorhandener, sowie die Erschließung bzw. Nutzbarmachung neuer Bereiche können diese weichen Standortfaktoren nachhaltig verbessert werden.

Ziele:

- Entsiegelung und Begrünung von Hof- und Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung
- Schaffung neuer Quartiersplätze und Grünflächen
- Verwendung heimischer Pflanzen bei der Gestaltung des öffentlichen Raums/ klimaorientierte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Anpassung der Grün- und Freiflächen sowie Wegeverbindungen an die Bedürfnisse aller Generationen (erhöhtes Sicherheitsbedürfnis, Barrierefreiheit)
- Optimierung der Beleuchtung des öffentlichen Raums unter energetischen Gesichtspunkten sowie Sicherheitsbedürfnissen (Vermeidung von „dunklen Ecken“)
- Anlegen von Sitzgelegenheiten an geeigneten Stellen zum Pausieren
- familienfreundliche Stadt (kindgerechte Aufenthaltsbereiche, Spielplätze, Ruhezonen und sichere Verkehrswege)

- Herausarbeitung der Stadteingänge und Neuordnung von Parkplatzflächen
- Ökologische Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume



Maßnahmenfeld „Öffentlicher / privater Freiraum und Stadtgrün“

Nahmobilität und Verkehr

Mit der Umsetzung erster Maßnahmen des städtebaulichen Konzeptes „Verzahnung Innenstadt-Werra" ist die Stadt Eschwege auf einem guten Weg zu einer attraktiven Straßenraumgestaltung. Bei jeder Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen steht dieses Thema aktuell auf der Agenda, was im Detail bedeutet zu prüfen, ob der Fuß- und Radwegeverkehr in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde bzw. ob es bspw. noch Verbesserungen in Bezug auf Vernetzung, Querungshilfen, Radabstellmöglichkeiten und Angebote für E-Mobilität gibt.

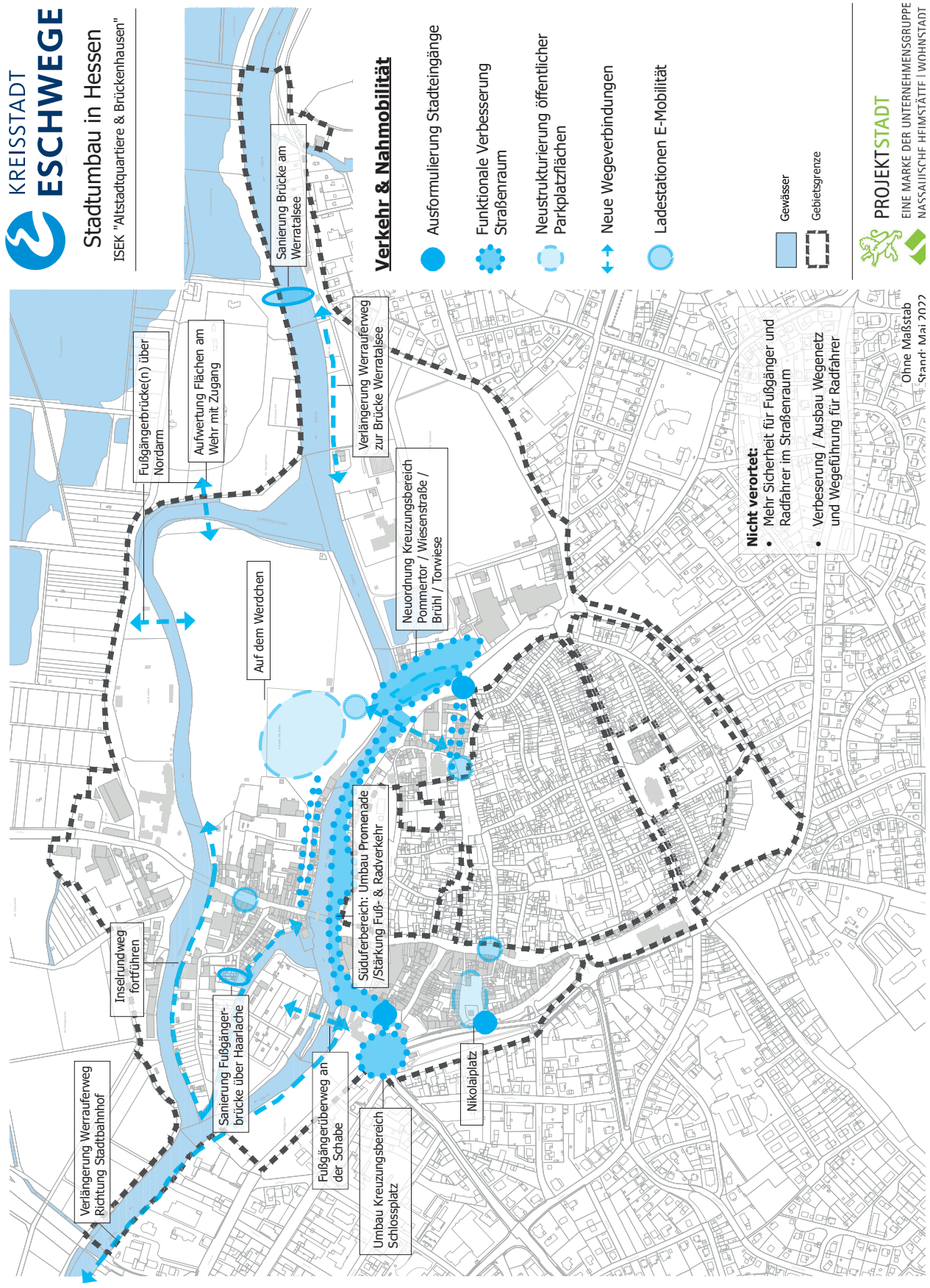
Handlungsbedarf besteht dabei weiterhin bei der Reduzierung von Barrieren baulicher wie auch verkehrlicher Art. Der laufende und angestrebte Ausbau und die Verbesserung des ÖPNV- Angebotes kann ebenfalls im Sinne eines klimafreundlichen Verkehrs genutzt werden. Zentrale Projekte für eine bessere Erschließung der Altstadt und Brückenhausen sind die Bereiche Schlossplatz und ehemaliger Busbahnhof an der Wiesenstraße inklusive Pommertor in Richtung Werdchen.

Diese Projekte können - wenn Sie weiter verfolgt werden - in positiven Sinne die Verkehrsstruktur und die Entwicklung der Freiflächenstrukturen an der Werra entscheidend beeinflussen.

Ziele:

- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzepts vor dem Hintergrund der angestrebten Brachflächenreaktivierung und verkehrlicher Neuordnung verschiedener Bereiche
- Aufwertung der Rad- und Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebietes als auch in angrenzende Siedlungs- und Naherholungsbereiche hinein
- Sanierung und Umgestaltung schadhafter Straßen- und Platzflächen
- Optimierung und Konzentration von Stellplatzflächen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Sicherer und barrierefreier Ausbau/Modernisierung der Straßenräume
- Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs im Innenstadtbereich / Ausbau innerstädtischer Verbindungswege
- Ausbau der Radabstellanlagen und E-Bike-Stationen

- Umstellung der Dienstfahrzeuge der städtischen Mitarbeiter/innen auf umweltfreundlichere Elektrofahrzeuge
- Angebot von Pedelecs für Dienstfahrten der städtischen Mitarbeiter/innen innerhalb der Kernstadt schaffen
- Mittelfristige Umstellung der Stadtbusse auf Elektrobetrieb, durch eventuell kleinere Busse für die jeweiligen Stadtteile



Maßnahmenfeld „Verkehr und Nahmobilität“

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Defizite

Bereich „Brückenhausen“

- unbefriedigende Verkehrsführung für alle Beteiligten
- unzureichende Straßenraumgestaltungen (Vegetationselemente)
- hoher Versiegelungsgrad und Parksuchverkehr, der sich auf die Seitenstraßen ausweitet
- abgängige Gebäude und Fassadengestaltungen
- Leerstände und wenig frequentierte Geschäfte
- Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau, besonders in den rückwärtigen Bereichen aber auch in den Seitenstraßen
- Rückwärtige Bereiche großflächig ungenutzt und verfallen, Versiegelung im Bereich der Hinterhöfe und rückwärtiger Flächen
- fehlende Wegeverbindungen für Fußgänger

Bereich „Werraufer, Werdchen und Torwiese“

- die Aufenthaltsqualität am Werraufer ist derzeit stark durch Verkehre und mangelnde Aufenthaltsqualitäten geprägt
- Bebauungen entlang der Werra sind stark sanierungsbedürftig und weisen Anzeichen eines Sanierungsstaus auf
- südlich der Werra sind fehlende Raumkanten und Leerstände zu verzeichnen
- Das Werraufer entlang der Schleuse ist für Fußgänger unzugänglich
- Der Stadteingang am Pommertor ist nicht als solcher erkennbar (fehlende Beschilderung / Raumkanten)
- Die Sport-, Spiel-, und Freizeitanlagen im Bereich der Torwiese sind erneuerungsbedürftig

Bereich „Westliche Kernstadt“

- Verkehrssituation für MIV ausgelegt, fußläufige Erschließung mangelhaft - unzureichende Verkehrsführung
- Einschränkung der Orientierung durch Nutzung der Stadteingangsbereiche als Parkflächen (Schlossplatz, Nikolaiplatz)
- abgängige Gebäude und Fassadengestaltungen am Nikolaiplatz
- „minderwertige“ Nutzungen im Bereich der Forstgasse (trading-down)
- starke Versiegelungsgrade in den Blockinnenbereichen, fehlende Vegetationselemente im Bereich Fußgängerzone „Stad“ und Obermarkt und Forstgasse.
- Rückwärtige Bebauungen teilweise nicht genutzt und abgängig
- durch starke Bebauungen und fehlende Zugänge sind viele Gebäude in Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt (Brandschutz, Fluchtwege etc.)
- Im Bereich des Stadteingangs an der Forstgasse und Nikolaiplatz sind steigende Leerstände zu erkennen

Bereich „Marktkirche und Busbahnhof“

- Überproportionale Straßenräume und mangelnde Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehre im Bereich Wiesenstraße und Pommertor
- Barrierewirkung des Straßen- und Parkraumes am ehemaligen Busbahnhof und der Wiesenstraße
- durch unklare Raumkanten und wildes Parken fällt die Orientierung schwer
- unangemessene Nutzungsstrukturen im Eingangsbereich der Straßen Stad und Brühl
- unzureichende Wegeführung in die Innenstadt (Pommertor / Eingang Brühl bis Fußgängerzone)
- (Teil)Leerstände und Sanierungsstau in den Straßen Brühl, Bei der Marktkirche und Kirchgasse
- Parksituation Rund um die Marktkirche ist problematisch, Einschränkung der fußläufigen Erreichbarkeit – negative Auswirkung auf das Stadtbild

Gewässer

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab

Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

KREISSTADT ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Potentiale

Bereich „Brückenhausen“

- Steigerung der Nutzbarkeit und Begehbarkeit des Werdchens durch neue Rundwege und Wegeverbindungen
- Imageverbesserung durch „Branding“ wichtiger und einzigartiger Räume (Werdchen, Inselsituation)
- Entlastung der Brückenstraße von Zulieferverkehren ggf. über eine weitere Brücke, dadurch kann Lebensqualität erhalten und gesteigert werden
- Neuordnung von rückwärtigen Gebäuden und Schaffung von neuen Flächen für weitere Entwicklungen
- Neue Vegetationselemente im Zuge von Umbaumaßnahmen
- Umnutzung / Bespielung von vorhandenen, derzeit kaum genutzten Freiräumen und Plätzen (bspw. Schabe / Unter dem kleinen Wehr / Müllers Weiden / Werdchen)
- Etablierung von öffentlichen Nutzungsformen
- Brückenhausen als Potential u.a für Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen bspw. Start-Ups

Bereich „Werraufer, Werdchen und Torwiese“

- Verbesserung der Wegebeziehungen an verschiedenen Stellen ggf. auch durch den Neubau von Fußgängerbrücken
- Errichtung/Erarbeitung eines Rundweges um die Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und den Tourismus zu stärken (Bewegungslandschaft)
- Promenade entlang des südlichen Werraufers
- Schaffung von Sitzgelegenheiten und Mülleimern
- Gesamtkonzeptioneller Ansatz zur Entwicklung der Bereiche „Mangelgasse“ und „Rückwärtige Bereiche Brückenstraße“ zur Aufwertung des Stadtteils
- große Grünflächenbereiche und Freiräume als Qualitäten des Stadtteils herausarbeiten
- Werraufer und somit die Werra erlebbarer machen (Zugänge an und in den Fluss)
- eine Stärkung der Sport-, Spiel- und Bewegungslandschaft Torwiese stärkt den Standort für Eschwege im Bereich attraktiver Freizeitaktivitäten

Bereich „Westliche Kernstadt“

- Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer durch Rückbau der Verkehrsflächen und einem neuen Verkehrskonzept
- Schaffung von Vegetationselementen und Stärkung der Blickbeziehung Stadteingang – Schloss
- Fortsetzung der Präsenz des Grünrings durch vielfältige Freizeitangebote (Spiel-/Fitnessplätze o.ä. Angebote) im Bereich der Fußgängerzone „Stad“ und dem Obermarkt.
- Entwicklung der Speicherhäuser zur Aufwertung des Werraufers bzw. Stadtbildes
- Weiterentwicklung der Wegebeziehungen beim Schlosspark aus Richtung Stadtbahnhof entlang der Werra bis zum Leuchtberg
- Neuordnung des Nikolaiplatzes und der gegenwärtigen Parkplatzsituation (auch Aufwertung Stadteingang)
- Beleuchtungskonzept für Plätze als „Hingucker“
- Gesamtstädtisches Parkraumkonzept zur Regelung des ruhenden Verkehrs

Bereich „Marktkirche und Busbahnhof“

- die Weiterentwicklung des Grüngürtels kann die Möglichkeit bieten die Innenstadt zu fassen und hier den Stadteingang zu stärken
- Entwicklung von Raumkanten zur Fassung des Raumes entlang des ehemaligen Busbahnhofes
- Neuordnung des Parkraumes „ehemaliger Busbahnhof“ unter Einbezug von Vegetationselementen
- Verbesserung des Wegeleitsystems zur Stärkung der Ortseingänge
- um die Marktkirche herum ist eine Stärkung des Kirchvorplatzes erforderlich und möglich (einhergehend mit Barrierefreiheit)
- enge Gassen und Fachwerkbebauungen in Kombination mit der Kirche und naher Innenstadt haben Potential den Charme zu vermitteln, der Eschwege ausmacht
- „Leerstandsbörse“ zur Vermittlung von Interessenten und Angebotsimmobilien
- Ausformulierung eines stadtbildprägenden Stadteinganges
- Gesamtkonzeptioneller Ansatz „Quartier Marktkirche“

Gewässer

Gebietsgrenze

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

5 Einzelmaßnahmen

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung anhand von separaten Projektblättern befindet sich im beigefügten eigenständigen Maßnahmenkatalog.

Auf der nächsten Seite folgt eine Gesamtübersicht der Maßnahmen mit entsprechender Verortung im Fördergebiet.

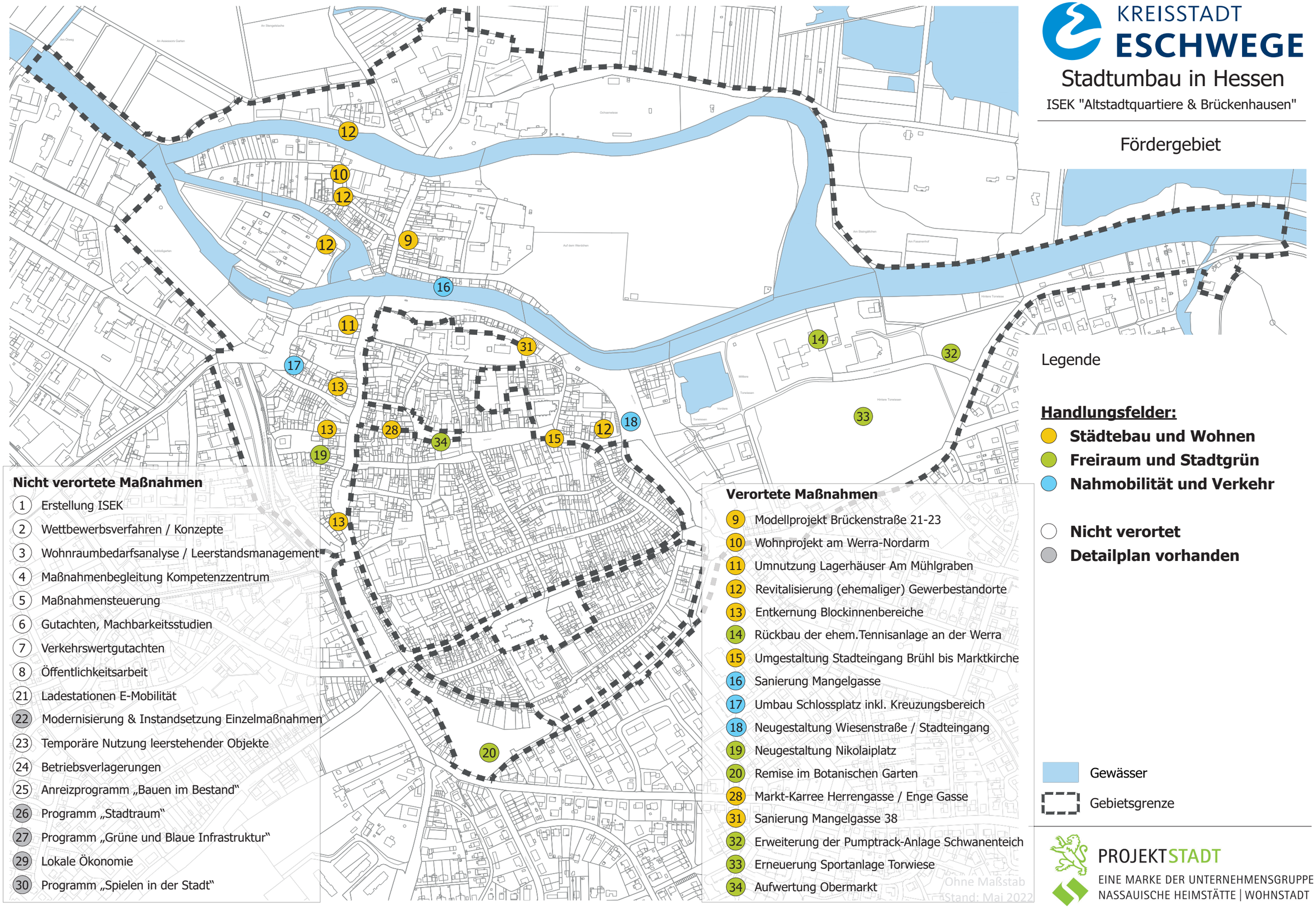
Die Maßnahmen 28 und 30 bis 34 wurden bei der Fortschreibung im Jahr 2022 hinzugefügt. Die entsprechenden Projektblätter sind im Maßnahmenkatalog hinterlegt.

KREISSTADT
ESCHWEGE

Stadtumbau in Hessen

ISEK "Altstadtquartiere & Brückenhausen"

Fördergebiet



Nicht verortete Maßnahmen

1. Erstellung ISEK
2. Wettbewerbsverfahren / Konzepte
3. Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement
4. Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum
5. Maßnahmensteuerung
6. Gutachten, Machbarkeitsstudien
7. Verkehrswertgutachten
8. Öffentlichkeitsarbeit
21. Ladestationen E-Mobilität
22. Modernisierung & Instandsetzung Einzelmaßnahmen
23. Temporäre Nutzung leerstehender Objekte
24. Betriebsverlagerungen
25. Anreizprogramm „Bauen im Bestand"
26. Programm „Stadtraum"
27. Programm „Grüne und Blaue Infrastruktur"
29. Lokale Ökonomie
30. Programm „Spielen in der Stadt"

Verortete Maßnahmen

9. Modellprojekt Brückenstraße 21-23
10. Wohnprojekt am Werra-Nordarm
11. Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben
12. Revitalisierung (ehemaliger) Gewerbestandorte
13. Entkernung Blockinnenbereiche
14. Rückbau der ehem.Tennisanlage an der Werra
15. Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche
16. Sanierung Mangelgasse
17. Umbau Schlossplatz inkl. Kreuzungsbereich
18. Neugestaltung Wiesenstraße / Stadteingang
19. Neugestaltung Nikolaiplatz
20. Remise im Botanischen Garten
28. Markt-Karree Herrengasse / Enge Gasse
31. Sanierung Mangelgasse 38
32. Erweiterung der Pumptrack-Anlage Schwanenteich
33. Erneuerung Sportanlage Torwiese
34. Aufwertung Obermarkt

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2022

Legende

Handlungsfelder:

- **Städtebau und Wohnen**
- **Freiraum und Stadtgrün**
- **Nahmobilität und Verkehr**

- **Nicht verortet**
- **Detailplan vorhanden**

Gewässer

Gebietsgrenze

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

6 Zeit- und Finanzierungsplan

Die zur Aufwertung des Fördergebietes „Altstadtquartiere und Brückenhausen" entwickelten baulichen Maßnahmen sind direkte Antworten auf die, in der Analyse sowie in den Bürger-Werkstätten und in der Online-Beteiligung herausgearbeiteten Defizite innerhalb des Fördergebietes. Viele der Maßnahmen sollen, besonders im Bereiche der Revitalisierung von Fachwerkbeständen sowie Brach- und Innenhofflächen, mit Pilotcharakter realisiert werden. Die erfolgreiche Umsetzung soll also im Sinne von Vorzeigeprojekten andere Eigentümer zur Nachahmung anregen. Das örtliche Engagement soll auch finanziell herausgefordert werden.

- Durch die, schon vor Beginn des Stadtumbauprozess durch den Stadtumbau I, von der Kreisstadt Eschwege durchgeführte, Innenstadtsanierung ist seit Jahren bereits ein Entwicklungsprozess in der Innenstadt im Gang. Somit ist bereits ein Grundgerüst für den anstehenden ca. 14-jährigen Stadtumbauprozess vorhanden, auf dem sich aufbauen lässt.

- Die entwickelten gebäudebezogenen Maßnahmen konzentrieren sich auf das gesamte Fördergebiet. Besonders die Entwicklung der Stadteingänge sowie klimatische und funktionale Anpassungen im Freiraum und den Blockinnenbereichen stehen im Fokus. Diese Bereiche sind in den Bürger-Werkstätten und die rege Onlinebeteiligung (Crowd-Mapping) immer wieder durch die Teilnehmer der Veranstaltungen als Bereiche beschrieben worden, die das weitere Standortumfeld allein aufgrund ihres Zustandes negativ belasten. Diese Maßnahmen sollen also zielgerichtet aktuell schwierige Teilstandorte aufwerten. Die gesamte Altstadt und Brückenhausen soll in diesem Zuge von einer Aufwertung durch die Maßnahmen vor allem vom Anreizprogramm „Bauen im Bestand" im Untersuchungsgebiet profitieren.

- Die Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualitäten greifen die örtlichen Potentiale auf. So sind Aufwertungen im Wohnumfeld insbesondere in den Blockinnenbereichen rund um den Nikolaiplatz und das Quartier der östlichen Brückenstraße, aber auch in den Bereichen um die Marktkirche möglich. Das Programm „Stadtraum" (Projektblatt 26) soll vor allem für die Verbesserung von öffentlichen Freiräumen durch bspw. Vegetationselementen und ökologische Aufwertung von Grünräumen eingesetzt werden. Das Programm „Grüne und Blaue Infrastruktur" (Projektblatt 27) hat vor allem die Verbesserung der Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr und die Aufwertung des gesamten Werraufer-Bereichs im Stadtumbaugebiet zum Ziel. Das Programm „Spielen in der Stadt" (Projektblatt 29) konzentriert sich auf die Sicherung und Qualifizierung der Spiel- und Freizeitbereiche in der Innenstadt. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Freiraumangebotes für alle Generationen.

Anmerkung
Die Kosten der Einzelmaßnahmen wurden im Zuge der Fortschreibung im Jahr 2022 aufgrund der enormen Kostensteigerungen der letzten 5 Jahre angepasst. Die Kosten der Gesamtmaßnahme überschreiten die im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" (vorher Stadtumbau in Hessen) zu erwartende Förderung. Zu Sicherstellung der Gesamtfinanzierung sind daher Akquisitionen von Fördermitteln aus weiteren Förderprogrammen und die Bereitstellung kommunaler Mittel über den verpflichtenden Eigenanteil hinaus erforderlich.
Die Kosten der Maßnahmen mit hoher Priorität belaufen sich auf ca. 26,7 Mio. Euro Bund/Land-Mittel.

Aus folgenden Förderprogrammen wurden weiter Fördermittel akquiriert:

- Bundesprogramm: „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"
- Landesprogramm: „Zukunft Innenstadt"
- EFRE: „Lokale Ökonomie"
- Bundesprogramm: „Investitionspakt Sportstättenförderung" Sanierung Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen

Zeitplanung

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorität 1-3	Handlungsfeld	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	1	Vorbereitung														
2	Wettbewerbsverfahren und Konzepte	1	Vorbereitung														
3	Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement (5 Jahre)	1	Vorbereitung														
4	Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum	1	Vorbereitung														
5	Maßnahmensteuerung	1	Vorbereitung														
6	Gutachten, Machbarkeitsstudie	1	Vorbereitung														
7	Verkehrswertgutachten	3	Vorbereitung														
8	Öffentlichkeitsarbeit	1	Vorbereitung														
9	Modellprojekt Brückenstraße 21-23	1	Städtebau und Wohnen														
10	Wohnprojekt am Werra-Nordarm	1	Städtebau und Wohnen														
11	Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben	2	Städtebau und Wohnen														
12	Revitalisierung (ehmaliger) Gewerbestandorte	2	Städtebau und Wohnen														
13	Entkernung Blockinnenbereichen (Abriss Nebengebäuden)	2	Städtebau und Wohnen														
22	Modernisierung und Instandsetzung Einzelmaßnahmen	1	Städtebau und Wohnen														
23	Temporäre Nutzung von leerstehenden Objekten	2	Städtebau und Wohnen														
24	Betriebsverlagerungen	3	Städtebau und Wohnen														
25	Anreizprogramm "Bauen im Bestand"	1	Städtebau und Wohnen														
28	„Markt-Karree“ Herrengasse / Enge Gasse	2	Städtebau und Wohnen														
29	Lokale Ökonomie	1	Städtebau und Wohnen														
31	Sanierung Mangelgasse 38	1	Städtebau und Wohnen														
34	Aufwertung Obermarkt	1	Städtebau und Wohnen														
16	Sanierung Mangelgasse	2	Nahmobilität und Verkehr														
17	Umbau Schlossplatz inklusive Kreuzungsbereiche	1	Nahmobilität und Verkehr														
18	Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor	1	Nahmobilität und Verkehr														
21	Ladestationen E-Mobilität	2	Nahmobilität und Verkehr														
14	Rückbau der ehemaligen Tennisanlage an der Werra	2	Freiraum und Stadtgrün														
15	Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche	1	Freiraum und Stadtgrün														
19	Neugestaltung Nikolaiplatz	1	Freiraum und Stadtgrün														
20	Remise im botanischen Garten	2	Freiraum und Stadtgrün														
26	Programm "Stadtraum"	1-2	Freiraum und Stadtgrün														
27	Programm "Grüne und Blaue Infrastruktur"	1-2	Freiraum und Stadtgrün														
30	Programm "Spielen in der Stadt"	2	Freiraum und Stadtgrün														
32	Erweiterung der Pumptrack-Anlage Schwanenteich	3	Freiraum und Stadtgrün														
33	Erneuerung Sport- und Freizeitanlage Torwiese	1	Freiraum und Stadtgrün														

ISEK Eschwege "Altstadtquartiere und Brückenhausen"
Maßnahmenkonzept
(generiert aus Projektansätze Aufnahmeantrag (PA), Zukunftswerkstatt (ZW) 24.07.18, Schlüsselgespräche (SG), Eigene Analyse der Potentiale EAP, Fortschreibung 2022 (FS))

Nr.	Maßnahmenansatz	Quelle	KG nach RiLiSE	geschätzte Gesamtkosten	geschätzte förderfähige Kosten Stadtumbau / WNE	geschätzte Förderung B/L Stadtumbau / WNE (67,00 v. H.)	kommunaler Eigenanteil (33,00 v. H.)	andere Förderprogramme	private Finanzierung	Priorität 1-3	Handlungsfeld
1	**Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept** (ISEK)	PA	I. Vorbereitung der Maßnahmen	80.000,00 €	80.000,00 €	53.600,00 €	26.400,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
2	**Wettbewerbsverfahren und Konzepte** (u. a. für Nikolaiplatz, Ehemaliger Busbahnhof / Wiesenstraße, Stadteingänge, rückwertige Innenquartiere, Quartiersansätze (bspw. Marktkirche), Lohgerberhäuser, Verkehrskonzept, Nachnutzungskonzepte, Freiraum- und Grünkonzept)	ZW	I. Vorbereitung der Maßnahmen	350.000,00 €	350.000,00 €	234.500,00 €	115.500,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
3	**Wohnraumbedarfsanalyse / Leerstandsmanagement** (5 Jahre)	PA	I. Vorbereitung der Maßnahmen	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
				530.000,00 €	**530.000,00 €**	**355.100,00 €**	**174.900,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
4	**Maßnahmenbegleitung Kompetenzzentrum**	PA	II. Steuerung	125.000,00 €	125.000,00 €	83.750,00 €	41.250,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Steuerung
				125.000,00 €	**125.000,00 €**	**83.750,00 €**	**41.250,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
5	**Maßnahmensteuerung** (Umsetzungs- und Finanzierungsmanagement für 10 Jahre)	PA	II. Steuerung	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	670.000,00 €	330.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Steuerung
6	**Gutachten, Machbarkeitsstudie** (u.a. für Lohgerberhäuser, Revitalisierung von Objekten und Flächen, Straßen- und Grünräume, Werraufer, Schlossgalerie)	PA	III. Vergütung für Beauftragte	298.000,00 €	298.000,00 €	199.660,00 €	98.340,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Vorbereitung
7	**Verkehrswertgutachten**	EAP	III. Vergütung für Beauftragte	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3	Vorbereitung
				1.398.000,00 €	**1.398.000,00 €**	**936.660,00 €**	**461.340,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
8	**Öffentlichkeitsarbeit**	PA	IV. Öffentlichkeitsarbeit	150.000,00 €	150.000,00 €	100.500,00 €	49.500,00 €	0,00 €	0,00 €	1	Öffentlichkeitsarbeit
				150.000,00 €	**150.000,00 €**	**100.500,00 €**	**49.500,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
9	**Modellprojekt Brückenstraße 21-23**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudekomplexes	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	4.300.000,00 €	2.000.000,00 €	1.340.000,00 €	660.000,00 €	0,00 €	2.300.000,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Gebäude + Baufläche Brückenstraße 21-23 (Baufläch: ca. 1.500 m² x 60 €/m²) (Gebäude ca. 110.000 €)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Neuordnung (Teil-)Abriss (ca. 2.500 m³ x 80,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	200.000,00 €	200.000,00 €	134.000,00 €	66.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				4.520.000,00 €	**2.220.000,00 €**	**1.487.400,00 €**	**732.600,00 €**	**0,00 €**	**2.300.000,00 €**		
10	**Wohnprojekt am Werra-Nordarm**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	4.000.000,00 €	1.500.000,00 €	1.005.000,00 €	495.000,00 €	0,00 €	2.500.000,00 €		
	Entsiegelung und Freiflächengestaltung / Werrazugang	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				4.100.000,00 €	**1.600.000,00 €**	**1.072.000,00 €**	**528.000,00 €**	**0,00 €**	**2.500.000,00 €**		
11	**Umnutzung Lagerhäuser Am Mühlgraben**									1	Städtebau und Wohnen
	Modernisierung und Instandsetzung	PA	X. Mod./Inst. von Gebäuden	3.500.000,00 €	2.200.000,00 €	1.474.000,00 €	726.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €		
	Entsiegelung und Freiflächengestaltung	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	100.000,00 €	100.000,00 €	67.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €		
				3.600.000,00 €	**2.300.000,00 €**	**1.541.000,00 €**	**759.000,00 €**	**0,00 €**	**1.300.000,00 €**		
12	**Revitalisierung (ehmaliger) Gewerbestandorte**									2	Städtebau und Wohnen
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Quartier Hinter der Mauer" (ca. 4.500 m² x 95,00 €/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Mangelgasse 5-9 (ca. 3.000 m² x 60,00 €/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Bremer Straße" (ca. 2.800 m² x 60 €)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	(Zwischen)Erwerb Bauflächen "Eschenweg" (ca. 2.800 m² x 50 €/m² + ca. 5.000 m² x 48€/m²)	EAP	V. Grunderwerb	20.000,00 €	20.000,00 €	13.400,00 €	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Quartier Hinter der Mauer" (ca. 6.5000 m³ x 20,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	130.000,00 €	130.000,00 €	87.100,00 €	42.900,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Eschenweg" (ca. 14.000 m³ x 20,00 €/m³)	EAP	VI. Ordnungsmaßnahmen	280.000,00 €	280.000,00 €	187.600,00 €	92.400,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung "Bremer Straße" (ca. 3.500 m³ x 20,00 €/m³)	SG	VI. Ordnungsmaßnahmen	70.000,00 €	70.000,00 €	46.900,00 €	23.100,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Freilegung (Abriss) und Neuordnung Mangelgasse 5-9 (ca. 4.500 m³ x 20,00 €/m³)	SG	VI. Ordnungsmaßnahmen	90.000,00 €	90.000,00 €	60.300,00 €	29.700,00 €	0,00 €	0,00 €		
				650.000,00 €	**650.000,00 €**	**435.500,00 €**	**214.500,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
13	**Entkernung Blockinnenbereichen (Abriss Nebengebäuden)**	PA	VI. Ordnungsmaßnahmen	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**	**201.000,00 €**	**99.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Städtebau und Wohnen
14	**Rückbau der ehemaligen Tennisanlage an der Werra**	PA	VI. Ordnungsmaßnahmen	**80.000,00 €**	**80.000,00 €**	**53.600,00 €**	**26.400,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Freiraum und Stadtgrün
15	**Umgestaltung Stadteingang Brühl bis Marktkirche** (4.000 m² x 300 €/m²)	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	**1.200.000,00 €**	**1.200.000,00 €**	**804.000,00 €**	**396.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
16	**Sanierung Mangelgasse** (2.000 m² x 250 €/m²)	ZW	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**500.000,00 €**	**250.000,00 €**	**167.500,00 €**	**82.500,00 €**	**0,00 €**	**250.000,00 €**	3	Nahmobilität und Verkehr

17	**Umbau Schlossplatz inklusive Kreuzungsbereiche**	PA									
	Umbau Kreuzungsbereich Schlossplatz		VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**2.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
	Umbau Schlossplatz		VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	**1.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
				3.000.000,00 €	**2.000.000,00 €**	**1.340.000,00 €**	**660.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**0,00 €**		
18	**Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße inklusive Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor**	ZW								1	Nahmobilität und Verkehr
	Neugestaltung Kreuzung Wiesenstraße		VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	**500.000,00 €**	**250.000,00 €**	**167.500,00 €**	**82.500,00 €**	**250.000,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
	Neugestaltung Stadteingänge ehemaligen Busbahnhof, Brühl und Pommertor		VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	**1.450.000,00 €**	**1.450.000,00 €**	**971.500,00 €**	**478.500,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Nahmobilität und Verkehr
				1.950.000,00 €	**1.700.000,00 €**	**1.139.000,00 €**	**561.000,00 €**	**250.000,00 €**	**0,00 €**		
19	**Neugestaltung Nikolaiplatz** (4.000m² x 400€/m²)	PA	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaß	**1.600.000,00 €**	**1.600.000,00 €**	**1.072.000,00 €**	**528.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
20	**Remise im botanischen Garten**	SG	IX. Neubau von Gebäuden	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**	**201.000,00 €**	**99.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Freiraum und Stadtgrün
21	**Ladestationen E-Mobilität**	SG	IX. Neubau von Gebäuden	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**67.000,00 €**	**33.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Nahmobilität und Verkehr
22	**Modernisierung und Instandsetzung Einzelmaßnahmen** (ca. 10 Gebäude insbesondere in der Brückenstraße, Am Mühlgraben, Forstgasse, Lager- und Lohgärberhäuser, Umnutzung von Ladenflächen)	SG	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**10.000.000,00 €**	**2.000.000,00 €**	**1.340.000,00 €**	**660.000,00 €**	**0,00 €**	**8.000.000,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
23	**Temporäre Nutzung von leerstehenden Objekten**	ZW	XI. Zwischennutzung	**200.000,00 €**	**200.000,00 €**	**134.000,00 €**	**66.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Städtebau und Wohnen
24	**Betriebsverlagerungen**	PA	XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben	300.000,00 €	300.000,00 €	201.000,00 €	99.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3	Städtebau und Wohnen
				300.000,00 €	**300.000,00 €**	**201.000,00 €**	**99.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		
25	**Anreizprogramm "Bauen im Bestand":** Bestandsmodernisierung Energetische Sanierung, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen etc.	PA	XIV. Anreizprogramm	**2.400.000,00 €**	**600.000,00 €**	**402.000,00 €**	**198.000,00 €**	**0,00 €**	**1.800.000,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
26	**Programm "Stadtraum"** (u. a. für Aufwertung Öffentlicher Stadtraum, Barrierefreiheit, Sitzbänke, Wegeleitsystem, Sicherung und Stärkung Grüner Stadtring, Ökologische Aufwertung Quartier Neustadt und Torwiese - siehe Karte Stadtraum)	ZW	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**1.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
27	**Programm "Grüne und Blaue Infrastruktur"** (u. a. für Ökologische Aufwertung Werraufer und Werdchen, Öffentliche Grünräume/Stadtgrün, Fußgängerbrücken Haarlache und Nordarm, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung, Ausbau Inselrundweg - siehe Karte Grüne und Blaue Infrastruktur)	ZW	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**2.000.000,00 €**	**2.000.000,00 €**	**1.340.000,00 €**	**660.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
28	**„Markt-Karree“ Herrengasse / Enge Gasse**	SG	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**4.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**0,00 €**	**3.000.000,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
29	**Lokale Ökonomie**	EAP	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**300.000,00 €**				**150.000,00 €**	**150.000,00 €**	2	Städtebau und Wohnen
30	**Programm "Spielen in der Stadt" (u. a. Aufwertung und Stärkung der vorhandenen Spiel- und Freizeitbereiche im Fördergebiet, Schaffung neuer und zusammenhängender Spiel- und Freizeitangebote**	FS	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**1.500.000,00 €**	**1.500.000,00 €**	**1.005.000,00 €**	**495.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
31	**Sanierung Mangelgasse 38**	FS	X. Mod./Inst. von Gebäuden	**380.000,00 €**	**380.000,00 €**	**254.600,00 €**	**125.400,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Städtebau und Wohnen
32	**Erweiterung der Pumptrack-Anlage Schwanenteich**	FS	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**67.000,00 €**	**33.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	2	Freiraum und Stadtgrün
33	**Erneuerung Sportanlage Torwiese**	FS	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**2.000.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**670.000,00 €**	**330.000,00 €**	**1.000.000,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
34	**Aufwertung Obermarkt**	FS	VIII. Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen	**1.500.000,00 €**	**1.500.000,00 €**	**1.005.000,00 €**	**495.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	1	Freiraum und Stadtgrün
			Gesamt	**49.783.000,00 €**	**28.083.000,00 €**	**18.815.610,00 €**	**9.267.390,00 €**	**2.400.000,00 €**	**19.300.000,00 €**		49.783.000,00 €
			geschätzte förderfähige Kosten der Maßnahmen mit Priorität 1		**25.703.000,00 €**						
			geschätzte förderfähige Kosten der Maßnahmen mit Priorität 2-3		**2.380.000,00 €**						

Zusammenfassung nach Kostengruppen (förderfähige Kosten)

Voraussichtliche Kosten (in Euro)

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Abfinanzierung der Bescheide				
	Kostengruppen		**Start bis 2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	
I.	Vorbereitung der Maßnahmen	530.000,00 €	100.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	25.000,00	25.000,00					530.000,00
II.	Steuerung	125.000,00 €	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00					125.000,00
III.	Vergütung für Beauftragte	1.398.000,00 €	75.000,00	160.000,00	100.000,00	138.000,00	100.000,00	100.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	100.000,00	40.000,00	40.000,00	45.000,00	1.398.000,00
IV.	Öffentlichkeitsarbeit	150.000,00 €	10.000,00	8.500,00	11.500,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	150.000,00
V.	Grunderwerb	100.000,00 €				20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00							100.000,00
VI.	Ordnungsmaßnahmen	1.150.000,00 €		45.000,00	150.000,00	150.000,00	250.000,00	250.000,00	100.000,00	55.000,00	100.000,00	50.000,00					1.150.000,00
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	1.500.000,00 €					300.000,00	300.000,00	300.000,00	250.000,00	150.000,00	150.000,00	50.000,00				1.500.000,00
VIII.	Gestaltung von Freiflächen/Wohnumfeld	12.550.000,00 €		35.000,00	250.000,00	750.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00	750.000,00	265.000,00	12.550.000,00
IX.	Neubau von Gebäuden	400.000,00 €						300.000,00						50.000,00	50.000,00		400.000,00
X.	Modernisierung/Instandsetzung	9.080.000,00 €	2.000.000,00	1.085.000,00	600.000,00	1.150.000,00	1.300.000,00	900.000,00	680.000,00	300.000,00	300.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	100.000,00	65.000,00	9.080.000,00
XI.	Zwischennutzung	200.000,00 €			25.000,00	25.000,00	25.000,00		25.000,00		50.000,00	50.000,00					200.000,00
XII.	Verlagerung/Änderung von Betrieben	300.000,00 €			50.000,00		100.000,00	50.000,00	100.000,00								300.000,00
XIV.	Anreizprogramm	600.000,00 €			100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00					600.000,00
XV.	Verfügungsfonds	0,00 €															0,00
	Summe:	**28.083.000,00 €**	**2.197.500,00**	**1.426.000,00**	**1.349.000,00**	**2.405.500,00**	**3.267.500,00**	**3.092.500,00**	**2.972.500,00**	**2.372.500,00**	**2.322.500,00**	**2.177.500,00**	**1.865.000,00**	**1.300.000,00**	**950.000,00**	**385.000,00**	**28.083.000,00**

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur

Im nachfolgenden Kapitel werden verschiedene Aspekte der Organisation des Stadtumbauprozesses behandelt. Eine wichtige Umsetzungsvoraussetzung liegt in der Einrichtung eines Stadtumbaumanagements, welches notwendige Koordinierungsaufgaben übernehmen und vor allem Informations- und Kooperationsnetzwerke mit den Akteuren im Quartier aufbauen und pflegen soll. Die „Lokale Partnerschaft" bindet wichtige Akteure in den Stadtumbauprozess mit ein, sorgt für einen stetigen Wissensaustausch und gilt als wichtiger Bestandteil auf dem Weg zur Umsetzung der gesteckten Ziele.

Die Stadt Eschwege wird Teile des Fördergebietes (Brückenhausen) förmlich als Sanierungsgebiet festlegen und wird die Maßnahmen im umfassenden Verfahren durchführen. Diese Festlegung verschafft den privaten Haus- und Grundstückseigentümern die Möglichkeit, steuerliche Erleichterungen für Investitionen in den Gebäudebestand geltend zu machen.

7.1 Kommunikationsstruktur

Der Prozess zur Aufwertung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" soll breit in der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Erfahrungen aus anderen Stadtumbauprozessen haben gezeigt, dass eine Sensibilisierung der Bewohner und Akteure für die Programmumsetzung sich zum einen nur längerfristig und zum anderen nur durch eine kontinuierliche Ansprache der Akteure über verschiedene Medien erreichen lässt. Während der Konzepterstellung wurden bereits mehrere Gespräche mit Schlüsselakteuren (Multiplikatoren) geführt, um das Verständnis des Stadtumbauprogramms zu vermitteln. Darauf aufbauend stellt sich dann bei Personen, die dem Stadtumbauprozess grundsätzlich eine positive Wirkung unterstellen, das gewünschte private Engagement ein. Die etwas verhalten und abwartend agierenden Akteure, die vielleicht auch eine gewisse Skepsis dem gesamten Vorhaben gegenüber an den Tag legen, sind nur aufbauend auf einer öffentlichkeitswirksamen Kommunikation durch einen bilateral erfolgenden Vertrauensaufbau zu erreichen.

Die Kommunikationsstruktur basiert deshalb vor allem auf folgenden Säulen:

- einer (wieder)erkennbaren und permanent verwendeten Wort- und Bildmarke, die den Erneuerungsprozess symbolisiert und möglichst als Signet auch dauerhaft für die Quartiere als Ganzes steht, so dass die Symbolik auch nach Ablauf der Programmumsetzung im Sinne einer Marke weiterverwendet werden kann
- einer kontinuierlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der örtlichen Lokalpresse, die ein echtes Interesse an dem Standort entwickeln muss und mit vielen sowie v.a. positiven Nachrichten den Standort immer wieder ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rückt
- einem sinnvollen Einsatz unterschiedlicher Medien; hierbei ist die gesamte bestehende Palette, angefangen von Flyern und Handzetteln über Plakate und Broschüren bis hin zu einer im Sinne eines Portals aufgearbeiteten Internetpräsentation
- dem Einsatz von örtlichen Multiplikatoren und Meinungsführern als Sprachrohr des Gesamtprozesses, hier können auch für verschiedene Aspekte unterschiedliche Personen für öffentliche Äußerungen eingesetzt werden, bspw. der erfolgreiche örtliche Einzelhändler nimmt Stellung zu Maßnahmen im Bereich Einzelhandel oder ein Eigentümer der eine Sanierung durchgeführt hat nimmt Stellung zur Abwicklung durch das Stadtumbauprogramm usw.
- eine wichtige Rolle spielt hierbei auch die Lokale Partnerschaft, welche so zusammengesetzt ist, dass aus allen Alltags- und Lebensbereichen Vertreter vorhanden sind. Diese Stellvertreter können auch im Sinne von örtlichen Experten jeweils eigene Themenfelder besetzen und in der Öffentlichkeit vertreten
- der Durchführung von Workshops, Planungswerkstätten etc. zu räumlich abgegrenzten Themenstellungen wie z.B. Beleuchtung, Platzgestaltung, Stadtteil-Identität oder einer Quartiersentwicklung um zum einen eine hohe Qualität der Maßnahmen zu gewährleisten und das örtliche „know-how" einzubinden sowie die bestehenden Ansprüche der Bewohner und Akteure hinreichend zu berücksichtigen
- einer gepflegten Internetplattform, die aktive Teilnahme zwischen den offiziellen Werkstätten zulässt und dessen Inhalt aktiv in eben diesen diskutiert wird. Wurde bereits für die Konzeptphase mit der Internetseite www.eschwege-mitgestalten.de eingerichtet und soll für den Stadtumbauprozess weitergeführt werden

- das Stadtumbaumanagement koordiniert die gesamte Öffentlichkeitsarbeit in Absprache mit der städtischen Verwaltung und übernimmt eine entscheidende Vermittlerfunktion zwischen Stadt und Bevölkerung

7.2 Stadtumbaumanagement

Der weitere Entwicklungsprozess soll durch ein Stadtumbaumanagement koordiniert und vorangetrieben werden. Das Stadtumbaumanagement soll in zentraler Lage im Fördergebiet ein Stadtumbaubüro beziehen. Die Räume dienen als Büro-, Arbeits- und Besprechungsraum. Es ist Anlauf- und Kontaktstelle für die Akteure und die interessierten Eigentümer und Bewohner im Quartier. Von hier werden Informations- und Kooperationsnetzwerke geknüpft und in möglichst enger Zusammenarbeit einzelne Aktivitäten und Projekte entwickelt, beraten und umgesetzt. Zugleich führt das Stadtumbaumanagement eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Erneuerungsprozess im Quartier durch.

Aufgaben des Stadtumbaumanagements
Besetzt werden soll das Büro mit einem zu beauftragenden externen Dienstleister. Zu den Aufgaben des Stadtumbaumanagements im Einzelnen gehören:

- die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Das Stadtumbaumanagement ist damit die verantwortliche Instanz vor Ort, die darauf achtet, dass das im ISEK für die Programmlaufzeit definierte Arbeitsprogramm zur Aufwertung der „Altstadtquartiere und Brückenhausen" realisiert wird.
- die Information von interessierten Eigentümern und Bewohnern im Quartier zum Stadtumbauprozess. In wöchentlichen Sprechstunden können sich Interessierte im Büro informieren, Pläne einsehen und Anregungen zu einzelnen Projekten oder zum Gesamtprojekt vorbringen.
- die Vernetzung und Zusammenarbeit mit den bestehenden Initiativen und Netzwerken. Die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Initiativen ist im Zuge des Stadtumbauprozesses weiter zu führen und zu intensivieren. Die Zusammenarbeit sollte sich sowohl auf den Gesamtzusammenhang des Entwicklungsprozesses als auch auf einzelne Projekte beziehen.
- die Vermittlung zwischen Politik, Verwaltung und lokalen Akteuren. Die Entwicklung und Umsetzung des Gesamtprogramms und einzelner Projekte ist von Entscheidungen auf unterschiedlichen Ebenen der Stadtverwaltung und Kommunalpolitik abhängig. Ebenso sind private Projekte und Aktivitäten auf den Arbeits- und Entscheidungsebenen der Stadt zu berücksichtigen. Die notwendige Vermittlungsarbeit soll über das Stadtumbaumanagement geleistet werden.
- die Unterstützung der privaten Haus- und Grundeigentümer. Handlungsbereiten Eigentümern, die bauliche Maßnahmen an ihren Gebäuden planen, ist eine Beratung und Unterstützung für ihr geplantes Vorhaben anzubieten. Einen Schwerpunkt dabei nimmt die Beratung zur Beantragung von öffentlichen Mitteln zur Förderung der geplanten Maßnahmen ein. Dabei kommen die bestehenden Förderansätze im Rahmen der Wohnungsbauförderung und der KfW-Förderung in Betracht. Vorhandene Beratungsressourcen beispielsweise in den Fachämtern der Stadtverwaltung sind in den Beratungsansatz einzubeziehen. Neben der Beratung der handlungsbereiten Eigentümer nimmt die Ansprache und Information der übrigen Eigentümer einen besonderen Stellenwert ein. Hierzu können schriftliche Informationen verschickt oder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und Eigentümerforen durchgeführt werden.
- die Unterstützung der Einzelhändler. Im Bereich der Fußgängerzone, Forstgasse und Brückenstraße sind mehrere formale und informelle Zusammenschlüsse von Einzelhändlern aktiv. Sie sind in ihren standortbezogenen Aktivitäten zu unterstützen. Dabei ist auszuloten, wie Kooperationen zwischen den unterschiedlichen Zusammenschlüssen aussehen können, welche gemeinsamen Aktivitäten entfaltet werden können und wie die bisher weniger aktiven Gewerbetreibenden in die Bemühungen zur Standortaufwertung und das Stadtteilmarketing einbezogen werden können.
- die Öffentlichkeitsarbeit, die im Zusammenhang mit der Programmumsetzung zu leisten ist. Dabei gilt es, die Identifikation der Unternehmen und Bewohnerschaft mit ihrem Standort und ihrem Quartier zu stärken, den Zusammenhalt zu betonen, die Potenziale darzustellen und dies mit Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Beteiligung von Geschäftsleuten, der ansässigen Institutionen und Einrichtungen sowie der Bewohner zu koppeln.

Anbindung des Stadtumbaumanagements an die Stadtverwaltung

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht verschiedene Aufgabenbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an das Stadtumbaumanagement vor, die es zu erfüllen gilt. Der Fortgang bei einzelnen Projekten ist im Vorfeld nur schwerlich vorauszusehen, da dies wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft einzelner Akteure abhängig ist. Der Arbeitsprozess sollte von daher offen und flexibel angelegt sein. Diese Vorgehensweise erfordert einen hohen Bedarf an Abstimmungen mit der Stadtverwaltung.

Eine unmittelbare Anbindung erfolgt in Eschwege über die Stadtverwaltung und für den Stadtumbauprozess zuständigen Fachbereich 3.1 – Wirtschaft und Stadtentwicklung. In enger Zusammenarbeit wird die Abstimmung des Stadtumbauprozesses und der einzelnen, konkreten Arbeitsschritte vorgenommen. Hier ist auch das Projektbegleitende Controlling zu verorten, das einen Überblick auf Maßnahmenstände und Finanzmittelverwendung sicherstellt. Über den Bereich Stadtplanung werden projektbezogen die verschiedenen Fachverwaltungsstellen mit einbezogen und das Verwaltungshandeln koordiniert. Zudem ist das Stadtumbaumanagement für die Erstellung der erforderlichen Projektdokumentationen im Rahmen der Berichtserstattung und die Programmevaluation verantwortlich.

7.3 Lokale Partnerschaft

Eine zentrale Bedeutung für den Erfolg des Stadtumbauprozesses „Altstadtquartiere und Brückenhausen" hat die intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure. Die unterschiedlichen Interessen sind abzustimmen, Eigeninitiativen der Privaten sind zu wecken und zu unterstützen sowie die lokalen Ressourcen für den Entwicklungsprozess zu bündeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege wird die Einrichtung der Lokalen Partnerschaft für den Stadtumbauprozess im Fördergebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen" beschließen. Die Rolle als Träger von privaten und zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekten ist dabei eine wesentliche Funktion der „Lokalen Partnerschaft", da eine erfolgreiche Entwicklung nicht allein durch öffentliches Handeln erreicht werden kann. Vielmehr bedarf es eines hohen privaten und zivilgesellschaftlichen Engagements. Dieses Gremium soll die relevanten Akteure, wie Unternehmer, Einzelhändler, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Bewohner sowie Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen zusammenführen und in den Stadtumbauprozess einbeziehen. Auch die Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist wichtiger Bestandteil des Aufgabenspektrums. Die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft sollen idealerweise drei- bis viermal im Jahr zusammen kommen um sich abzustimmen.

Aufgaben und Kompetenzen der Lokalen Partnerschaft

Die Aufgaben und Kompetenzen des Gremiums resultieren aus dessen Funktion als lenkende Begleitung und Unterstützung der Quartiersentwicklung. Hierzu gehören im Einzelnen:

- Die Mitwirkung an der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durch Beratung und Information von Planern, Verwaltung und Entscheidungsträgern (Expertenfunktion)
- Die Funktion als Multiplikator im jeweils eigenen Wirkungskreis (Multiplikatorenfunktion)
- Im Einzelfall auch die Übernahme der Trägerschaft für eigene Initiativen und Projekte zur Unterstützung des Entwicklungsprozesses (Trägerfunktion)
- Die Beteiligung an sämtlichen die Entwicklung des Quartiers betreffenden Entscheidungen. Hierzu gehören Beschlüsse zur Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, zur Zeit-, Maßnahmen- oder Fördermittelplanung
- Entwicklung und Umsetzung der prozessbegleitenden Kommunikationsstrategie
- Die fachliche Vertretung von einzelnen Themenbereichen als inhaltliche Schwerpunkte der lokalen Partner
- Die Rückkopplung der Ergebnisse der Evaluation

7.4 Ausweisung des Fördergebietes

Das im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept definierte Fördergebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ soll nach § 171b Abs. 2 BauGB als Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden. Die Ausweisung wird entsprechend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege politisch beschlossen. Der räumliche Umfang und die vorgenommene Abgrenzung des Fördergebietes sind so gewählt, dass er den städtebaulichen Funktionszusammenhang mit seinen wesentlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen des Quartiers umfasst und sich die geplanten Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Somit ist gewährleistet, dass die Ziele des Stadtumbau „Altstadtquartiere und Brückenhausen“ erreicht werden.

Darstellung der Organisations- und Beteiligungsstruktur

