

Exposé

Ladenlokal in Butzbach

TOP - Einzelhandelsfläche in stark frequentierte Fussgängerzone von Butzbach



Objekt-Nr. OM-314766

Ladenlokal

Vermietung: **2.508 € + NK**

Ansprechpartner:
Eichholz Lothar
Mobil: 0173 9505604

Weiseler Str. 31
35510 Butzbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	252 €	Gesamtfläche	168,00 m ²
Heizkosten	168 €	Neben-/Lagerfläche	20,00 m ²
Summe Nebenkosten	200 €	Verkaufsfläche	148,00 m ²
Mietsicherheit	5.000 €	Schaufensterfront	5,60 m
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Einzelhandelsfläche befindet sich in einem attraktiv gestaltetem Wohn- und Geschäftshaus. Die Fläche zeichnet sich durch ihren quadratischen Grundriss, einer Deckenhöhe von rd. 4 Metern, einer attraktiven Schaufensterfront von rd. 5,60 Metern sowie einem schwellenlosen Zugang mit Türluftschleieranlage aus. Die Beheizung / Lüftung erfolgt über eine zentrale Be-/Entlüftungsanlage.

Ausstattung

Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche wird bauseits mit folgender Ausstattung übergeben:

- Personal-WC (bei längerfristiger Anmietung auch erweiterbar)
- Beleuchtung mittels 3-phasigem Lichtschienen-System
- Wände malermässig gespachtelt und in Farbe "Weiss" gestrichen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges

Lage

Als Mittelzentrum hat Butzbach die Aufgabe, Grund- und Teile des gehobenen Bedarfs abzudecken. Die Innenstadt bietet bereits ein breites Waren- und Dienstleistungsangebot. Ziel der aktiv gemanagten Stadtentwicklung ist mehr Vielfalt und eine noch stärkere Belebung der Innenstadt.

Aufgrund von Passantenbefragungen weist das vorhandene Waren- und Dienstleistungsangebot Lücken in Tiefe und Qualität oder Zielgruppenansprache auf.

Die größten echten Lücken, die in Butzbach fehlen, sind:

1. Kläre Sortiemntslücken
 - Herrenmode
 - preisgünstige Mode
2. Zukunftsformate (größtes Potential!)
 - Erlebnisorientierter Einzelhandel
 - Kombination aus Retail + Gastronomie
3. Profil & Spezialisierung
 - einzigartige, nicht austauschbare Läden
 - weniger "Standard", mehr "Destination"

Weitere Potentialbereiche sind

- Concept Stores / Lifestyle-Shops
- Geschenk- & Designerläden

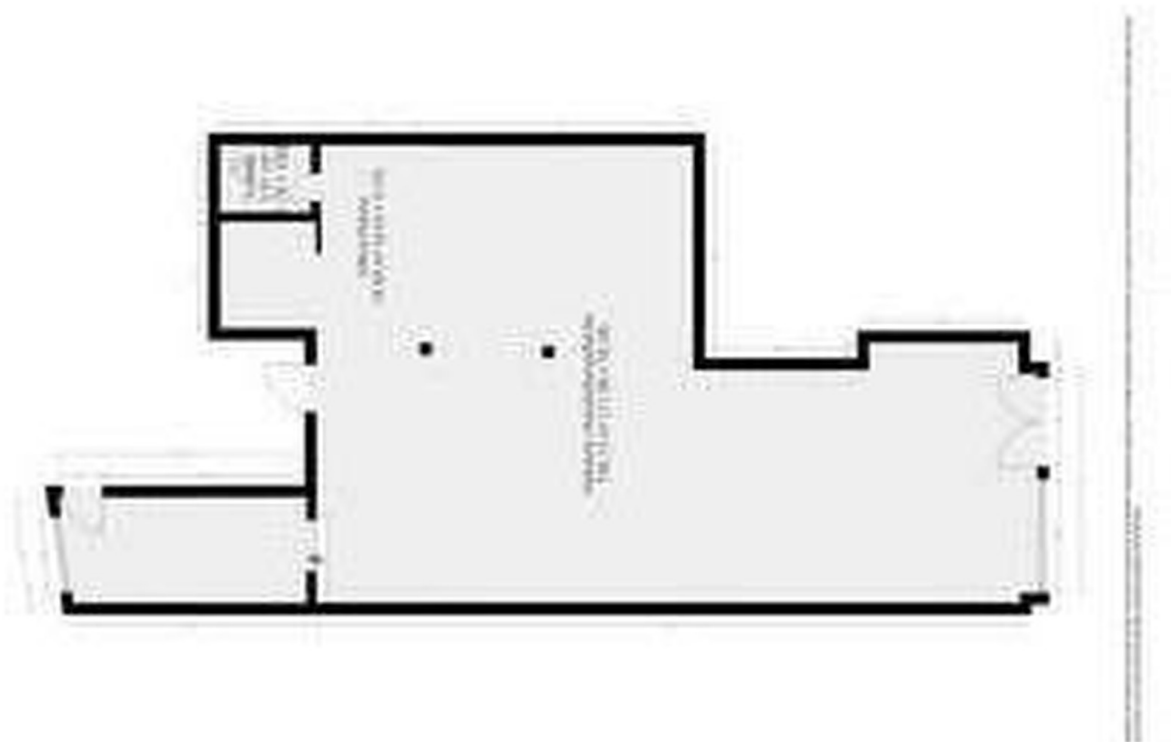
Outdoor / Sport (nicht nur Basics)

Die Mietfläche befindet sich direkt in der stark frequentierten Fußgängerzone in unmittelbarer Nachbarschaft zu „Bonita“ und „Drogerie Müller“. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Butzbach, Ladeneinheit 1 links

ÜBERSENDET VON
Lothar Eichholz
☎ 01 739505604

ERSTELLT AM
2026-02-01

STANDORT
Weiseler Straße 31
35510 Butzbach
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 188,97 m²
Wohnfläche: 188,97 m²

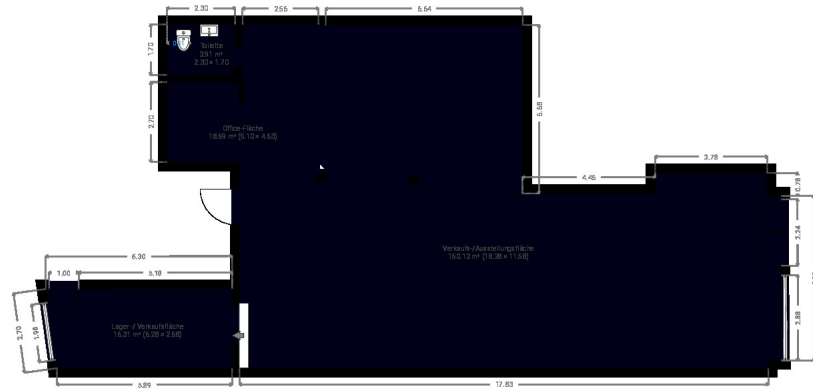
SDL-Assets GmbH
Aarstr. 53
61595 Wiesbaden
Hessen
Deutschland
lothar_eichholz_tore@t-online.de
☎ 01 739505604

DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0 1 2 3 4m
1:133

▼ Gewerbefläche EG links

GESAMTFLÄCHE: 188,97 m² · WOHNFLÄCHE: 188,97 m²



Exposé - Grundrisse



Butzbach, Ladeneinheit 1 links

ÜBERSENDET VON
Lothar Eichholz
☎ 01 739505604

ERSTELLT AM
2026-02-01

STANDORT
Weiseler Straße 31
35510 Butzbach
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 188,97 m²
Wohnfläche: 188,97 m²

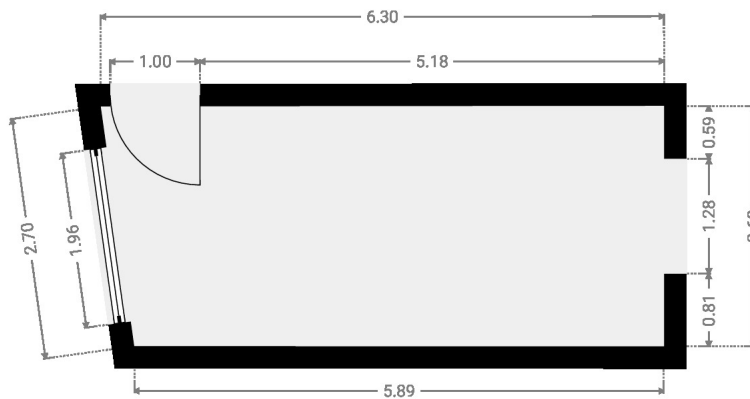
SDL-Asset GmbH
Aaretr. 53
61595 Wiesbaden
Hessen
Deutschland
lothar_eichholz_tore@t-online.de
☎ 01 739505604

DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDIGHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0,0 0,5 1,0 1,5m
1:44

▼ Lager -/ Verkaufsfläche/Gewerbefläche EG links

BREITE: 6,28 m
LÄNGE: 2,68 m
DECKENHÖHE: 4,00 m
BEREICH: 16,31 m²
UMFANG: 17,57 m



Exposé - Grundrisse



Butzbach, Ladeneinheit 1 links

ÜBERSENDET VON
Lothar Eichholz
☎ 01 73 95 05 60 4

ERSTELLT AM
2026-02-01

STANDORT
Weiseler Straße 31
35510 Butzbach
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 188,97 m²
Wohnfläche: 188,97 m²

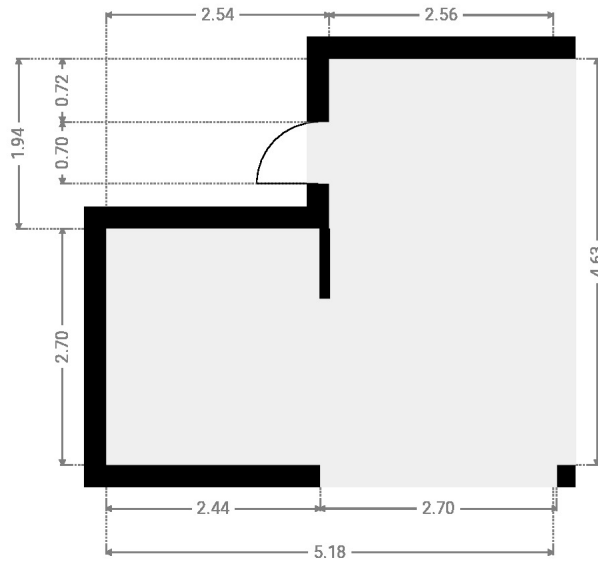
SDL-Aesete GmbH
Aarestr. 53
61595 Wiesbaden
Hessen
Deutschland
lothar_eichholz_tore@t-online.de
☎ 01 73 95 05 60 4

DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0,0 0,5 1,0 1,5m
1:45

▼ Office-Fläche/Gewerbefläche EG links

BREITE: 5,10 m
LÄNGE: 4,63 m
DECKENHÖHE: 4,00 m
BEREICH: 18,69 m²
UMFANG: 19,46 m



Exposé - Grundrisse



Butzbach, Ladeneinheit 1 links

ÜBERSENDET VON
Lothar Eichholz
☑ 01 739505604

ERSTELLT AM
2026-02-01

STANDORT
Weiseler Straße 31
35510 Butzbach
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 188,97 m²
Wohnfläche: 188,97 m²

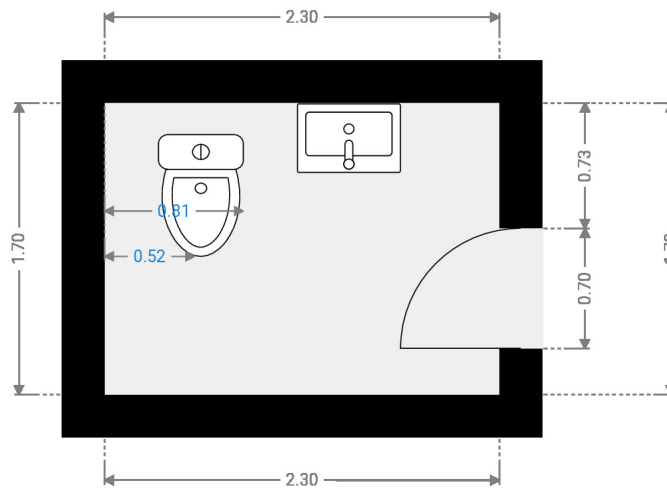
SDL-Aesete GmbH
Aaretr. 53
61595 Wiesbaden
Hessen
Deutschland
lothar_eichholz_tore@t-online.de
☑ 01 739505604

DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENNSCHLIESSLICH KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESSCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.2 0.5 0.8m
1:23

▼ Toilette/Gewerbefläche EG links

BREITE: 2.30 m
LÄNGE: 1.70 m
DECKENHÖHE: 4.00 m
BEREICH: 3.91 m²
UMFANG: 8.00 m



Exposé - Grundrisse



Butzbach, Ladeneinheit 1 links

ÜBERSENDET VON
Lothar Eichholz
☎ 01 739505604

ERSTELLT AM
2026-02-01

STANDORT
Weiseler Straße 31
35510 Butzbach
Hessen
DE

DETAILS
Gesamtfläche: 188,97 m²
Wohnfläche: 188,97 m²

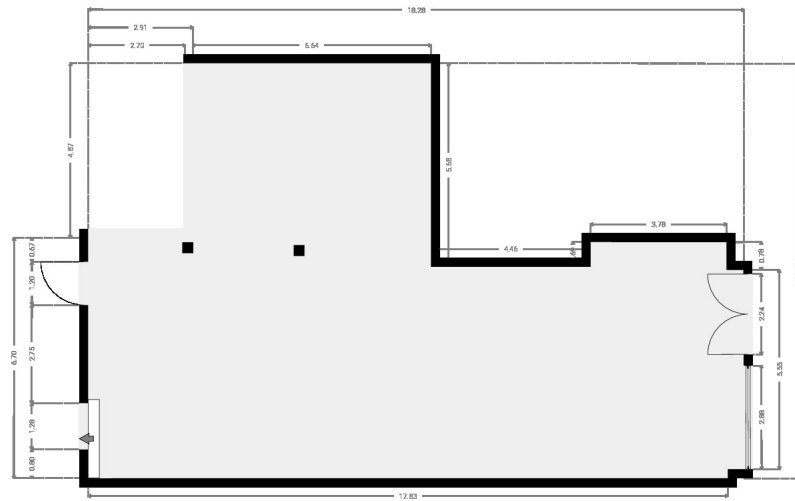
SDL-Aesete GmbH
Aaretr. 53
61595 Wiesbaden
Hessen
Deutschland
lothar_eichholz_tore@t-online.de
☎ 01 739505604

DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSCIPA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCHE DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0 1 2 3m
1:110

▼ Verkaufs-/Ausstellungsfläche/Gewerbefläche EG links

BREITE: 18,28 m
LÄNGE: 11,58 m
DECKENHÖHE: 4,00 m
BEREICH: 160,12 m²
UMFANG: 61,05 m



Exposé - Anhänge

1. ISEK Stadt Butzbach

STADT BUTZBACH

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)**

INNENSTADT

Stand: 20.01.2021

Teil A



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



HERAUSGEBER

Der Magistrat der Stadt Butzbach
Marktplatz 1
35510 Butzbach

FACHLICHE BEGLEITUNG

Steuerungsgruppe „Butzbach Bewegen“
Bgm. Michael Merle
1. Stadtrat Manfred Schütz
Christoph Jung
Norbert Gonter
Alexander Kartmann (BWG)
Michael Weiß (EVB)
Bernd-Uwe Domes (Wirtschaftsförderung Wetterau)
Klaus Karger (Wirtschaftsförderung Wetterau)

AUFTRAGNEHMER

Bietergemeinschaft

IfR Institut für Regionalmanagement
Dr. Andrea Soboth
Eichgärtenallee 50
35394 Gießen

Marketing Effekt GmbH
Dipl.-Betriebswirt André Haußmann
Lohstraße 8
61118 Bad Vilbel

Plan ES
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller, Eva Lorenz M.A.,
Sonja Weiß, Weiß + Becker Landschaftsarchitekten

Hinweise: Aus Gründen der Lesbarkeit wird sich auf die männliche Form beschränkt. Selbstverständlich ist damit auch immer die weibliche Form gemeint. Sofern kein gesonderter Hinweis, entstammen die im Dokument eingefügten Fotos dem Fundus der Bietergemeinschaft.

Butzbach, 20. Januar 2021

Inhalt

Zusammenfassung.....	6
1. Einleitung.....	12
1.1. Der Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“	14
1.2. Leitbild der Stadt Butzbach	16
1.3. Die Corona-Pandemie.....	17
1.4. Erarbeitungsprozess und ISEK	18
2. Analyse der Gesamtstadt Butzbach -Rahmenbedingungen der Entwicklung.....	19
2.1. Lage im Raum	21
2.2. Demographie und soziale Infrastruktur	23
2.2.1. Bevölkerung in der Stadt Butzbach	23
2.2.2. Soziale Infrastruktur in Butzbach	26
2.2.2.1. Bildung und Betreuung.....	26
2.3. Wirtschaft.....	32
2.3.1. Wirtschaftliche Gesamtentwicklung	32
2.3.2. Einzelhandel	37
2.3.3. Tourismus und Gastronomie.....	41
2.4. Siedlungsentwicklung.....	44
2.4.1. Möglichkeiten und Chancen der Stadtentwicklung	44
2.4.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	44
2.4.3. Regionalplanung Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	44
2.4.4. Stadtentwicklungsprojekte im Bereich Wohnen.....	48
2.4.5. Städtebauliche Konzepte und Planungen	49
2.4.5.1. BMBF-Forschungsvorhaben DORF UND DU	49
2.4.5.2. Masterplan Butzbach	52
2.4.5.3. Altstadtsanierung	53
2.5. Verkehr und Anbindung	56
2.5.1. Verkehrliche Anbindung.....	56
2.5.2. Nahmobilitäts-Check	58
2.5.3. Breitband-Infrastruktur	59
2.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	60

3. Analyse des Untersuchungsgebiets	63
3.1. Bevölkerung in der Innenstadt	63
3.2. Bau- und Nutzungsstruktur	64
3.2.1 Nutzung in der Innenstadt.....	64
3.2.2. Wohnungstypologien	68
3.2.2.1. Städtebaulicher Bestand und Denkmalschutz.....	69
3.2.2.2. Stadtgestalt und Aufenthaltsqualitäten	78
3.2.2.3. Missstände und Mängel	80
3.3. Soziale Infrastruktur	83
3.4. Verkehr	89
3.4.1. Motorisierter Individualverkehr	89
3.4.2. Fuß- und Radwegeverkehr	93
3.4.3. ÖPNV	96
3.5. Grünflächen	102
3.5.1. Schlosspark	103
3.5.2. Friedhof	105
3.5.3. Lahntorpark	107
3.5.4. Hexenplatz.....	109
3.6. Stadtklima und Klimaanpassung	111
4. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse = SWOT.....	112
4.1. SWOT für die Stadt Butzbach	112
4.2. SWOT für das Untersuchungsgebiet	114
5. Fördergebiet „Innenstadt“	118
6. Leitbild, Ziele, Strategien	122
6.1. Leitbild der Stadt Butzbach	122
6.2. Leitbild der Innenstadtentwicklung.....	129
6.3. Strategien (= Prinzipien) der Innenstadtentwicklung.....	131
6.4. Handlungsfelder und städtebauliche Ziele der Innenstadtentwicklung	134
6.4.1. Handlungsfeld Städtebauliche Neuordnung (SN).....	135
6.4.2. Handlungsfeld Kultur und Soziales (K+S).....	136
6.4.3. Handlungsfeld Freiraumstrukturen (G+B).....	137
6.4.4. Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Atmosphäre (F).....	138
6.4.5. Handlungsfeld Mobilität (M)	139

7. Übersicht der Einzelmaßnahmen	140
8. Zeit- und Finanzierungsplanung	145
9. Organisations- und Beteiligungsstruktur.....	150
9.1. Organigramm und lokale Partnerschaft	150
9.2. Beteiligungsprozess der ISEK-Erarbeitung.....	152
9.3. Fördergebiets- und City-Management.....	167
10. Abbildungen und Tabellen	169

Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach hat sich mit ihrer Innenstadt um das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ beworben und wurde in das Programm 2019 als Förderstandort aufgenommen. Die Umsetzung des Programms erfolgt auf einem im ersten Schritt zu erarbeitenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK. Mit der Erarbeitung des ISEK wurde die Biertergemeinschaft IfR Institut für Regionalmanagement, Marketing Effekt GmbH und das Architekturbüro PlanES beauftragt. Das ISEK wurde von März 2020 bis Februar 2021 (unter dem Eindruck der Corona-Pandemie) erstellt.

Die Erarbeitung des ISEK für die Innenstadt ordnete sich in den ganzheitlichen Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ der Kommune ein, das gesamtkommunale Leitbild wurde als Ausgangspunkt der Überlegungen der Fördergebietsentwicklung berücksichtigt. Der ISEK-Erarbeitungsprozess wurde von der Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“ wie vom Forum „Lebendiges Zentrum“ (= Lokale Partnerschaft, Zusammenschluss der innenstadtrelevanten Akteure in Butzbach) begleitet. Angebote der Öffentlichkeitsarbeit und der Beteiligung wurden während des gesamten Erstellungsprozess Corona-konform unterbreitet. Klassische Veranstaltungsformate wurden durch Outdoor-Veranstaltungen ersetzt und mit digitalen Beteiligungsmöglichkeiten ergänzt. Die Anmerkungen und Impulse der Bevölkerung – wie der Akteure – sind in das ISEK eingeflossen.



Abbildung 1: Impressionen aus den Outdoor-Veranstaltungen Hexenplatz (am 19.8.20).



Abbildung 2: Marktplatz (am 3.10.20).

Nachfolgend dargestelltes ISEK beruht zudem auf den analytischen Arbeiten mit einer Bestandsaufnahme der Gesamtkommune wie der Innenstadt, einer Stärken-Schwächen-Betrachtung sowie einer Darlegung von Leitbild, Strategien, Zielen und Handlungsfeldern für die Innenstadtentwicklung. Im Sinne einer Gesamtmaßnahme wird ein Bündel an Einzelmaßnahmen herausgestellt, für das eine grobe Zeit- und Finanzierungsplanung erstellt wurde. Abschließend wurde ein Vorschlag der Organisations- und Beteiligungsstruktur erarbeitet.

Im Rahmen der gesamtkommunalen Analyse mit anschließender SWOT-Betrachtung konnte herausgearbeitet werden, dass die Stadt Butzbach eine dynamisch prosperierende Mittelstadt in der Metropolregion FrankfurtRheinMain ist. Sie ist verkehrsgünstig mit A5, A485 und der B3 sowie des Bahnanschlusses an drei Haltepunkten gelegen. Diese Verkehrsgunst führt aktuell auch zu Verkehrsbelastungen durch den MIV, wobei die Stadt sich intensiv mit dem Thema umweltschonende Mobilität (Nahmobilitäts-Check, Mobilitätskonzept) befasst. Butzbach zeichnet sich in den letzten Jahren durch

ein Bevölkerungswachstum wie durch einen Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus, die Arbeitslosenzahlen sind niedrig. Wenngleich sich der Arbeitsstandort Butzbach positiv entwickelt, verlassen nach wie vor viele Menschen die Stadt zum Arbeiten (Auspendlerüberschuss). Als ehemaliger Industriestandort hat Butzbach den Strukturwandel bislang gut bewältigt und notwendige Transformationsprozesse begonnen bzw. bereits abgeschlossen. Weitere Impulse in Richtung Gründungsgeschehen sind in Vorbereitung, um diese Entwicklung weiter zu unterstützen. Die Wirtschaftsstruktur ist somit aktuell stabil, wobei Auswirkungen der Corona-Pandemie im ISEK-Erarbeitungsprozess noch nicht abgebildet werden konnten. Bereits vorhandene Funktionsverluste bspw. in der Innenstadt können hier durch noch verstärkt werden. Butzbach hat sich im Jahr 2020 ebenfalls intensiv mit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung beschäftigt. Die formulierten Klimaziele sind ambitioniert und für die Entwicklung der Gesamtstadt maßgebend.

Butzbach verfügt mit seinem historischen Erbe (Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt) und seiner naturräumlichen Lage über touristische Potenziale (z. B. Gesundheitsförderung, Kneipp), die in Zusammenarbeit mit der TourismusRegion Wetterau weiter ausgebaut werden sollen. Gemäß des gesamt-kommunalen Leitbildes möchte sich Butzbach weiterentwickeln und das Wachstum qualitativ hochwertig gestalten. Damit kommt der Innenstadt mit der historischen Altstadt als zentraler Versorgungsbereich eine wichtige Rolle zu. Die detaillierte Analyse der Innenstadt als Untersuchungsgebiet nach Bau- und Nutzungsstruktur, Wohnungstypologie, soziale Infrastruktur, Verkehr, Grünflächen, Stadtklima und Klimaanpassung, ergab für die Innenstadt ein differenziertes Bild an städtebaulichen Misständen und Handlungsbedarfen wie an Potenzialen und Entwicklungschancen (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4, S. 8 ff.).

Butzbach besitzt mit seinem historischen Marktplatz und der Altstadt eine atmosphärische Innenstadt, die multifunktional mit den Aspekten Wohnen, Leben, Erleben, Arbeiten weiterentwickelt werden kann. In der Innenstadt finden sich heute neben dem Einzelhandel noch Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen sowie die Stadtverwaltung, zudem wohnen in der Innenstadt gut 2.100 Personen. Die Innenstadt dient bereits heute als Kulisse für Traditionsfeste und Märkte, das historische Ambiente hat Aufenthaltsqualität. Auf der anderen Seite finden sich in der Innenstadt bereits vor der Corona-Pandemie Funktionsverluste, die sich am sichtbarsten durch leerstehende Ladengeschäfte äußern. Hier ist zu befürchten, dass dies durch die Auswirkungen der Pandemie weiter verschärft wird. Die Innenstadt hat darüber hinaus verschiedene Areale (wie z. B. „Parkdeck Marktplatz“, „Limes-Galerie“, „Areal Parkdeck Langgasse“ und „Hinter dem Alten Rathaus“), die der städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Auch die vorhandenen Grün- und Freiflächen weisen Entwicklungsbedarf auf. Als Eingangstor in die Stadt hat hier das Bahnhofsareal eine zentrale Bedeutung, die in einer zukünftigen Entwicklung abgebildet werden muss. In der gesamten Innenstadt ist – wie in der gesamten Kommune Butzbach auch – das Thema Verkehr und Mobilität zu bearbeiten, dies schließt die Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr ein. Um den drohenden Funktionsverlusten sowie den Auswirkungen des Klimawandels in der Innenstadt zu begegnen, sollen neue innovative Nutzungen in die Gebäude der Innenstadt gebracht werden. Die Innenstadt und historische Altstadt sollen als Kulturort in Szene gesetzt und ergänzender Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen soll gestaltet werden. Ziel ist es die Attraktivität der Innenstadt über verschiedene Maßnahmen weiter zu steigern.

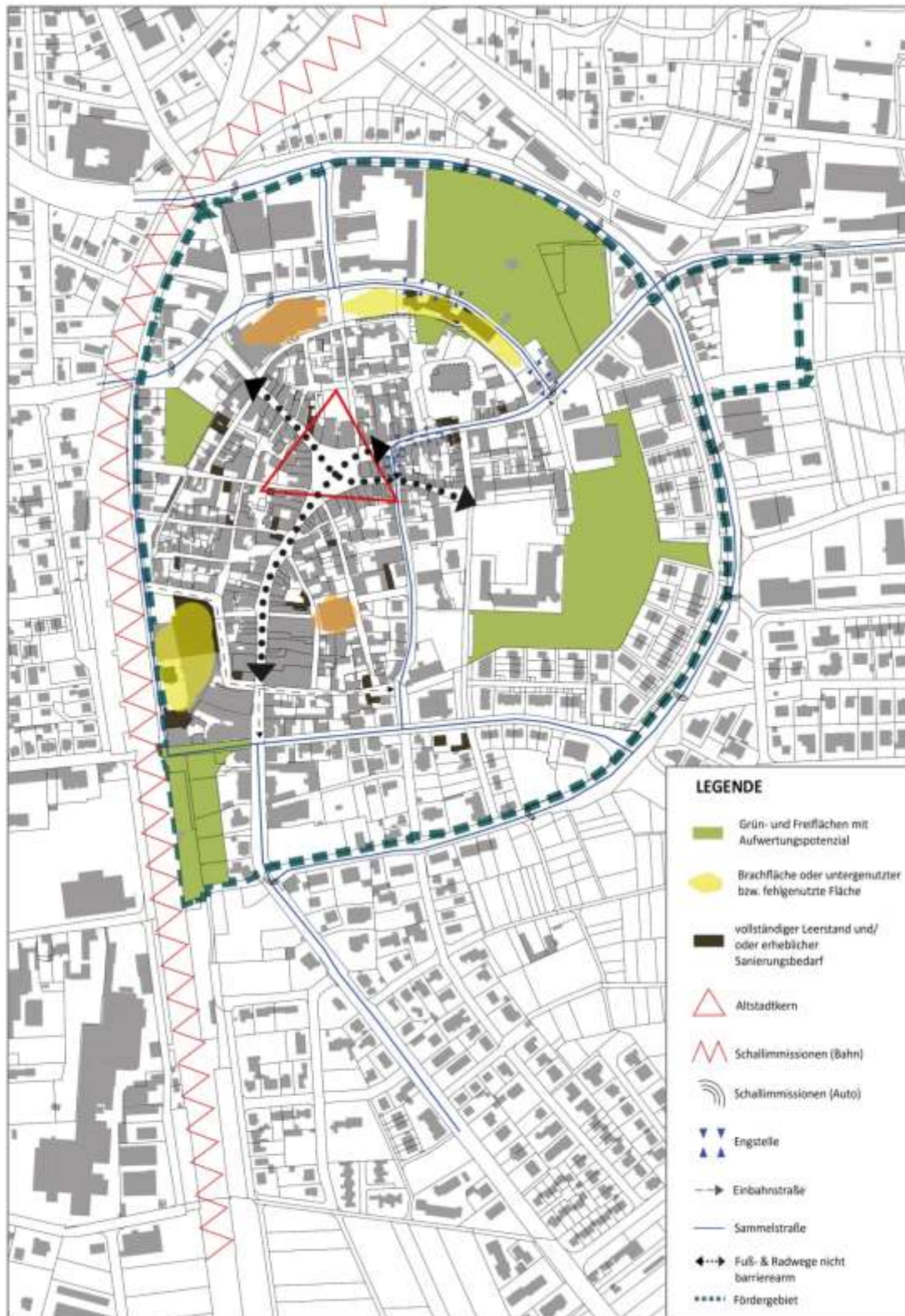


Abbildung 3: Schwächen der Innenstadt

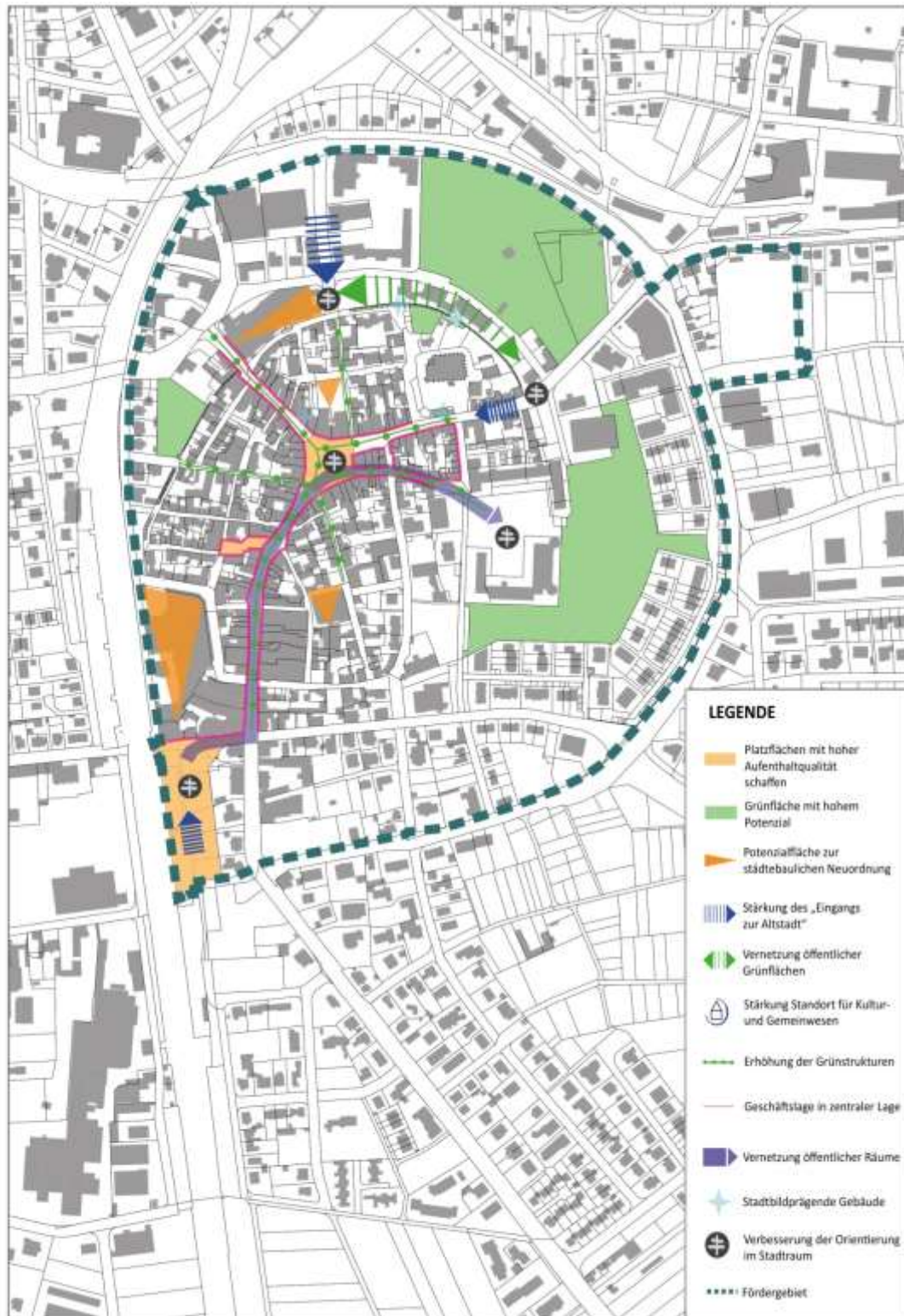


Abbildung 4: Stärken der Innenstadt

Die Innenstadt Butzbach wird als Fördergebiet, wie in der Abbildung 4 dargestellt abgegrenzt. Sie umfasst den gesamten Altstadtbereich mit seiner wertvollen Bausubstanz. Die Altstadt wurde bereits im Rahmen der Altstadtsanierung gefördert, die Maßnahme wurde 2014 abgeschlossen. Im Fördergebiet ist zudem der zentrale Versorgungsbereich wie der Friedhof und der Schlosspark als große Grünbereiche enthalten. Als Satelliten werden dem Fördergebiet das Areal des heutigen Bürgerhauses sowie ein Areal „Am Keltenhof“ (für Sport-Infrastruktur) zugeordnet.

Abgeleitet aus dem gesamt kommunalen Leitbild der Stadt Butzbach wird als Leitbild für die Innenstadtentwicklung formuliert: 2030 ist die Innenstadt Butzbachs der authentisch atmosphärische und multifunktionale Erlebnisraum für die nordwestliche Wetterau (Außenkommunikation). Für die Innenkommunikation wird „2030 – die Innenstadt ist unser zweites Wohnzimmer“ verwendet.

Diesem Leitbild sind Prinzipien der Stadtentwicklung (z. B. alle 300 m Zugang zu einer Grünstruktur), Handlungsfelder (städtebauliche Neuordnung, Kultur & Soziales, Freiraumstrukturen, Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität sowie Mobilität) zugeordnet. Diese Handlungsfelder werden mit 32 Einzelmaßnahmen unterlegt (vgl. Abbildung 5). Hinzu kommen fünf handlungsfeldübergreifende Maßnahmen, wie z. B. Öffentlichkeitsarbeit, Steuerung. Dieses Portfolio stellt die Gesamtmaßnahme zur Entwicklung der Innenstadt dar.

Für dieses Maßnahmenportfolio wurde eine Zeit- und Finanzierungsplanung erarbeitet, mit einem Planungshorizont von zehn Jahren. Dies stellt eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Umsetzungsphase dar. Sie beschreibt den Ablauf, an dem sich das Fördergebietsmanagement orientieren kann.

Im Rahmen der bisherigen Aufstellung beträgt das Gesamtfördervolumen (aus dem Programm Lebendige Zentren) nach einer groben Kostenschätzung insgesamt 31.027.000 Euro. Bei den Kosten handelt es sich um Brutto-Kosten.

Für die weitere Umsetzung soll für die Innenstadtentwicklung Butzbachs sowohl ein Fördergebiets- wie ein Citymanagement eingerichtet werden.

Um Offenheit und Bürgernähe des Fördergebiets- und City-Managements zu unterstreichen, werden Präsenztage mit Bürgersprechstunden in der Innenstadt vorgesehen. Wenn möglich, sollte die räumliche Verortung des Fördergebiets- und Citymanagements direkt in der Innenstadt erfolgen.

Das Fördergebiets- und Citymanagement ist zudem Teil der Steuerungsstruktur zur Umsetzung des Förderprogramms Lebendige Zentren in der Innenstadt Butzbach und gliedert sich in diese ein. Das Fördergebiets- und Citymanagement wird der Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“ und dem Forum „Lebendiges Zentrum“ zugeordnet und ist dort berichtspflichtig. Ergänzend zum Fördergebiets- und Citymanagement können weitere Unterstützungen der Beratung sowie bei der Erstellung von Gutachten und Planungen im Rahmen der Steuerung notwendig werden und werden daher berücksichtigt



Abbildung 5: Maßnahmen der Innenstadtentwicklung Butzbachs. Eigene Zusammenstellung.

1. Einleitung

Bereits seit einigen Jahren beschäftigt sich die Stadt Butzbach unter dem Titel „Butzbach bewegen“ intensiv mit ihrer Stadtentwicklung. Dabei war bereits früh klar, dass eine erfolgreiche Stadtentwicklung viele verschiedene Fragen (von städtebaulichen bis prozessualen) lösen wie auch spezifische Bereiche (in der Kernstadt und den Stadtteilen) zukunftsgerecht entwickeln muss. Einen zentralen Bereich stellt in diesem Kontext die Butzbacher Innenstadt dar, die nicht nur zum einen ein wichtiger Versorgungsbereich für die Kernstadt und die 13 Stadtteile ist, sondern für die Stadt und ihre Bürger auch ein wichtiger Identitätsanker ist.



In der Butzbacher Innenstadt findet sich eine Vielzahl von Geschäften, Gastronomien und Gewerbetreibenden. Hier ist zudem der Sitz des Rathauses wie der Verwaltung. In der Butzbacher Innenstadt trifft man sich, sei es beim Open-Air-Kino oder auf dem Wochenmarkt. Auch finden in der Innenstadt die Traditionsfeste statt, die über die Stadtgrenzen hinaus wichtig sind. Gäste und Touristen suchen die Innenstadt als festen Anlaufpunkt auf, ist hier doch mit dem Marktplatz und der historischen Altstadt ein wertvolles kulturelles Erbe zu besichtigen. In der Altstadt findet sich wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz.

Die Innenstadt Butzbachs stellt somit einen wichtigen Versorgungsbereich der Stadt dar, der bei vorhandener Qualität jedoch in den letzten Jahren zunehmend Handlungsbedarf aufweist.

Entlang des Marktplatzes, der Fußgängerzone und am Bahnhof lassen sich bereits heute Funktionsverluste beobachten. So findet in der Innenstadt ein Strukturwandel im Einzelhandel statt, der durch die Corona-Pandemie des Jahres 2020 noch verstärkt wird. Leerstehende Läden und eine zunehmende Filialisierung sind hieraus u.a. die Folgen. Zudem finden sich in der Innenstadt verschiedenste Areale, die einen hohen städtebaulichen Handlungsbedarf aufweisen. Dies reicht von Arealen/Gebäuden mit hohem Sanierungstau (zum Teil denkmalgeschützt) über Einzelhandelsflächen, die aus der Nutzung gehen, bis hin zu Entwicklungsfragen von Grün- und Brachflächen.

Vor dieser Ausgangssituation hat sich die Stadt Butzbach entschieden, sich im Jahr 2019 mit der Innenstadt als Fördergebiet um die Aufnahme in das Hessische Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ (vormals „Aktive Kernbereich“) zu bewerben.

Das Programm „Lebendige Zentren“ richtet sich vor allem an die zentralen Versorgungsbereiche der Städte, die weiterentwickelt werden sollen. Wohnen, Leben und Arbeiten sollen mit dem Programm

im Fördergebiet gestärkt werden, ebenso die Vielfalt an Geschäften, Kultur und Dienstleistungen. Das Programm sieht darüber hinaus fünf Programmschwerpunkte vor, die vor Ort bearbeitet werden müssen:

- Wohnen in der Innenstadt
- Aufenthaltsqualität, Grünflächen und gesundes Klima
- Funktions- und Angebotsvielfalt
- Barrierefreiheit und Rahmen für stadtverträgliche Mobilität
- Privates Engagement und Standortgemeinschaften

Darüber hinaus sind die Kommunen verpflichtet, auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu prüfen und diese bei Möglichkeit umzusetzen.

Die Umsetzung des Programms „Lebendige Zentren“ erfolgt auf einem im ersten Schritt zu erarbeitenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Auf Basis eines ISEK werden konkrete (städtebauliche) Maßnahmen vorbereitet und mit Hilfe der Förderung anschließend in die Umsetzung gebracht. Das ISEK bereitet somit Projekte vor, die anschließend vertieft werden. Das Programm „Lebendige Zentren“ läuft für teilnehmende Kommunen zehn Jahre.

2019 wurde die Stadt Butzbach in das Förderprogramm aufgenommen.



Im Dezember 2019 wurde der Stadt Butzbach, vertreten durch Bürgermeister Michael Merle, Erster Stadtrat Manfred Schütz, den Stadträten Christoph Jung, Norbert Gonter und Reinhard Burk sowie Ortsvorsteherin Astrid Gerum, in Wiesbaden von Minister Tarek Al Wazir der Förderbescheid übergeben. Als Symbol für eine blühende Innenstadt erhielt die Stadt Butzbach auch einen Apfelbaum, der mittlerweile in den Schlosspark gepflanzt wurde. Mit Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ kommt die Stadt Butzbach in den Genuss von Fördermitteln zur Entwicklung der Innenstadt. Gefördert werden können sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen. Mit dem hier

vorliegenden Dokument wird das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Butzbach vorgestellt.

1.1. Der Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“

Seit 2018 führt die Stadt Butzbach ihre Stadtentwicklungsinitiativen unter dem Dach „Butzbach bewegen“ zusammen und bindet in einem breit angelegten, beteiligungsorientierten Prozess alle wichtigen Akteure sowie die Bevölkerung in die jeweils zu bearbeitenden Fragestellungen ein.

Der Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ richtet sich dabei an die gesamte Stadt mit der Kernstadt und ihren 13 Stadtteilen. Ziel des Prozesses ist es, sowohl ein umfassendes Stadtentwicklungs- als auch ein Stadtmarketingkonzept zu erarbeiten. Beide Konzepte sollen – wie zwei Seiten einer Medaille – die Stadtentwicklung der kommenden Jahre inhaltlich wie kommunikativ die Richtung vorgeben. Um diesen Sachverhalt darzustellen, wurde bereits zu Beginn im Prozess eine Übersicht erarbeitet („Butzbacher Haus der Stadtentwicklung“). Diese verdeutlicht, wie der Prozess grundsätzlich aufgebaut ist. Basis der Stadtentwicklung Butzbachs ist ein Leitbild, das 2018 erarbeitet wurde und am 7.2.2019 einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Leitbild stellt seitdem das Fundament des Stadtentwicklungsprozesses dar und dient gleichzeitig als Orientierungskraft für alle anderen Aktivitäten der Stadt Butzbach.

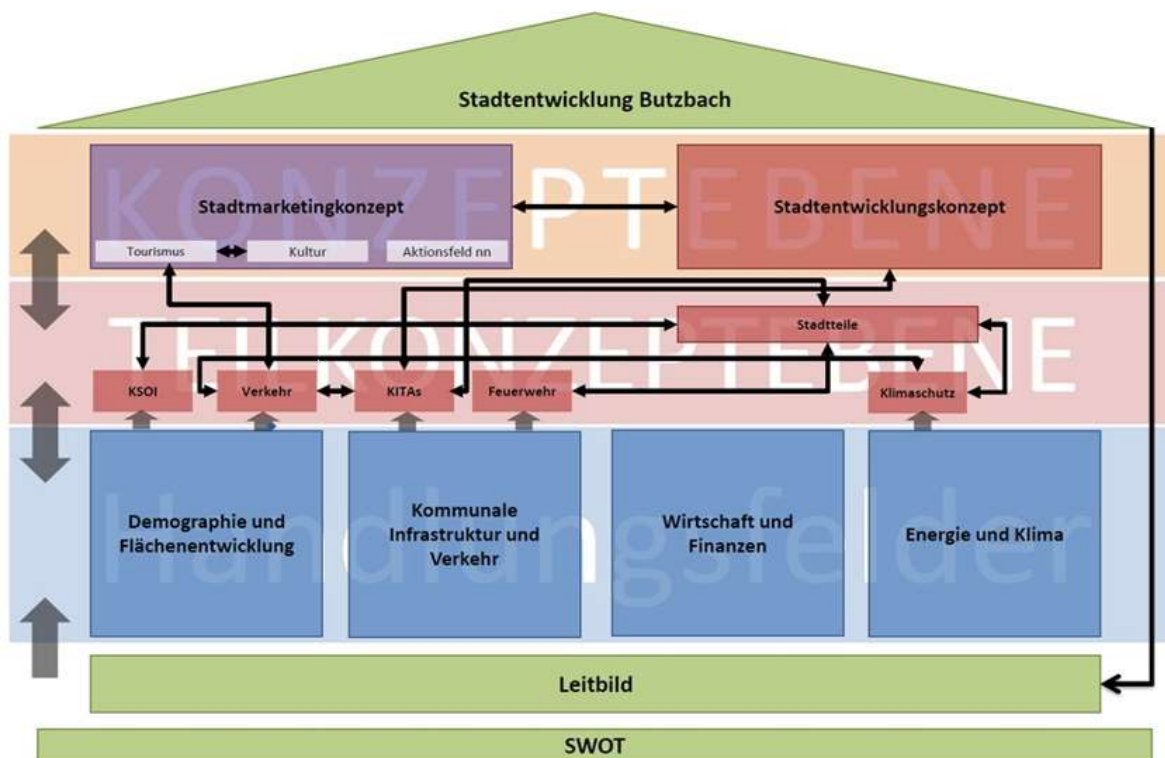


Abbildung 6: Butzbacher „Haus der Stadtentwicklung“ (2018)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt Butzbachs ordnet sich ebenfalls in den Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ ein und ist eng mit den anderen Stadtentwicklungsinitiativen verzahnt. Als ein städtebauliches Konzept für die Innenstadt stellt es in

der Systematik ein wichtiges Teilkonzept dar, was einen wichtigen inhaltlichen Beitrag für das Stadtmarketing wie für das Stadtentwicklungskonzept bringt.

Die Verortung des ISEK für die Innenstadt Butzbach in diesem umfassenden Prozess führt dazu, dass das Leitbild der Stadt mit seinen strategischen Leitbild-Zielen auch für die Ausrichtung der Innenstadtentwicklung maßgebend ist.

Der Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ wie die Aktivitäten zur Entwicklung der Innenstadt (Erarbeitung des ISEK, anschließende Umsetzungsphase) werden auf der Internetseite www.butzbach-bewegen.de dargelegt.



Abbildung 7: Screenshot der Website www.butzbach-bewegen.de (Oktober 2020)

1.2. Leitbild der Stadt Butzbach



Das Leitbild wurde in einem breiten Beteiligungsprozess unter Einbeziehung der Bevölkerung von Vereinen, Verbänden, Kirchen, Unternehmen, Politik und Verwaltung erarbeitet. Im Prozess wurde deutlich herausgestellt, dass die Umsetzung des Leitbildes eine gemeinschaftliche Aufgabe darstellt, an der alle gemeinsam mitwirken müssen. Nur dann kann das Leitbild mit Leben gefüllt werden. Die Präambel des Leitbildes verdeutlicht diese Haltung.

Das Leitbild der Stadt Butzbach - Präambel

Butzbach bewegen – Unsere Stadt gemeinsam gestalten. Entlang dieses Mottos haben wir, die Akteure und Bürgerinnen und Bürger der Stadt Butzbach, uns gemeinsam auf ein Leitbild verständigt. Dieses soll der Entwicklung Butzbachs in den kommenden Jahren eine klare Richtung geben.

Dabei ist uns bewusst, dass ein Leitbild ein Gemeinschaftsprojekt zur Bündelung der Kräfte ist. Politik, Verwaltung, Vereine, Kirchen, Unternehmen und die Bürgerinnen und Bürger Butzbachs können nur gemeinsam Butzbach „fit für die Zukunft“ machen. Die Verantwortung liegt somit in unseren Händen und wir wollen ihr gerecht werden. In besonderem Maße stehen jedoch wir als politisch Verantwortliche in der Pflicht, optimale Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerechte Entwicklung zu schaffen. Als Stadt wollen wir hier Weichen stellen und Entwicklungen ermöglichen. Wo es nötig ist, werden wir aber auch selbst investieren.

Ein Leitbild für Butzbach bedeutet für uns, die gesamte Stadt in den Blick zu nehmen. Die Kernstadt und die 13 Stadtteile gleichermaßen – Bodenrod, Griedel, Ebersgöns, Fauerbach, Hausen-Oes, Hoch-Weisel, Kirch-Göns, Maibach, Münster, Nieder-Weisel, Ostheim, Pohl-Göns und Wiesental – sie alle machen Butzbach aus. Eigenständig in ihren Besonderheiten, Traditionen und Potenzialen bilden sie gemeinsam das Gesicht Butzbachs. Als Ganzes verbinden sie ländliches mit urbanem Lebensgefühl und machen den Charme Butzbachs aus.

Mit dem hier vorliegenden Leitbild richten wir unseren Blick in die Zukunft und verlieren dabei die Gegenwart nicht aus den Augen. Dazu haben wir uns intensiv mit unseren Potenzialen auseinandergesetzt und die besonderen Entwicklungschancen, die sich aus unserer Lage in der europäischen Metropolregion FrankfurtRheinMain und zwischen Frankfurt, Gießen, Hanau und Wetzlar ergeben, beurteilt. Wir haben uns gefragt, wie wir Lebens- und Arbeitsqualität für uns gestalten, attraktiv für

neue Bürgerinnen und Bürger werden und mit Weggezogenen jeden Alters in Kontakt bleiben können.

All diese Überlegungen waren Teil eines intensiven Dialogprozesses aus Leitbildkonferenzen, Online-Dialogen, Fachrunden und direkten Gesprächsmöglichkeiten mit der Bevölkerung. Die nachfolgenden sieben Leitbild-Elemente mit den zugehörigen Zielvorstellungen sind das Ergebnis dieses Prozesses. Wir freuen uns, hiermit unser Leitbild für die Entwicklung unserer Stadt Butzbach vorstellen zu können. Uns ist bewusst, dass wir alle kontinuierlich und gemeinsam an der Konkretisierung und Umsetzung unseres Leitbildes arbeiten müssen, damit dieses Wirklichkeit werden kann.

Quelle: Leitbild der Stadt Butzbach, www.butzbach-bewegen.de

1.3. Die Corona-Pandemie



Nach Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“ muss für die Innenstadt Butzbachs ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept beteiligungsorientiert erarbeitet werden. Dieser Erarbeitungsprozess fand im Jahr 2020 unter den Auswirkungen einer weltweiten Pandemie mit dem Corona-Virus statt.

Die Corona-Pandemie hat damit den Erarbeitungsprozess des ISEK sowohl inhaltlich als auch prozessual stark beeinflusst. Spätestens seit März 2020 hat die Corona-Pandemie die Welt in Atem gehalten, am 23. März 2020 sind in Deutschland Kontaktbeschränkungen und ein Lockdown zur Eindämmung der Pandemie eingeführt worden. Im November 2020 wurden zur Bewältigung der zweiten Welle der Pandemie wiederum weitreichende Maßnahmen angekündigt und eingeführt. Wie in Kapitel 1.4. nachfolgend dargelegt wird, muss ein beteiligungsorientierter Erarbeitungsprozess auf diese Situation ausgerichtet werden. Neue Wege mussten beschritten werden, um eine möglichst breite Einbeziehung von innenstadtrelevanten Akteuren und der Bevölkerung in den Prozess ermöglichen zu können. Erarbeitungsschritte und Beteiligungsformate konnten dabei nicht wie ursprünglich geplant abgearbeitet werden, vielmehr war es notwendig auch hier – wie an vielen Stellen in Deutschland – „auf Sicht zu fahren“.

Neben diesen prozessualen Herausforderungen mussten selbstverständlich auch inhaltliche Auswirkungen der Pandemie berücksichtigt werden. Durch das Ausrufen der Kontaktsperre am 23. März 2020 mussten viele Einzelhändler, Gastronomen und Gewerbetreibende ihre Unternehmen für den Publikumsverkehr schließen, lediglich Abhol- und Lieferservice waren möglich. Dies führte bei den Unternehmen insgesamt zu großen Umsatzverlusten, wirtschaftliche Existenzen wurden bedroht.

Die Maßnahmen zum Abflachen der zweiten Welle im November 2020 führten ebenfalls zu beträchtlichen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Leistungsträger in der Innenstadt.

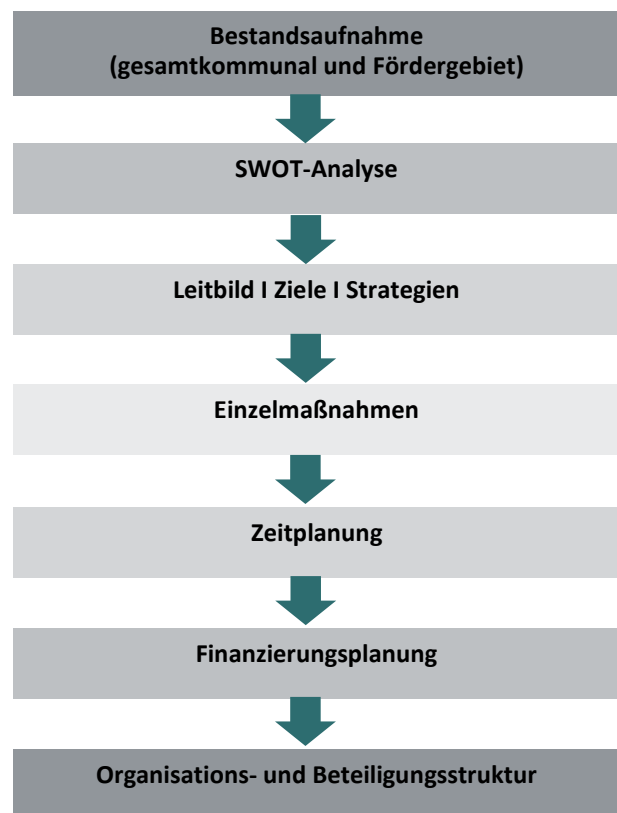
Darüber hinaus wurden – wie nachfolgend dargelegt – durch die Corona-Pandemie neue Akzente in der Stadtentwicklung sichtbar bzw. verstärkt, die bislang nicht so ausgeprägt in der Betrachtung standen. Hier sei nur an dieser Stelle exemplarisch auf Fragen einer resilienten Stadtentwicklung oder auf die steigende Bedeutung von Plätzen als zentrale Kommunikationsorte verwiesen. Inwieweit allerdings die Corona-Pandemie zu weiteren Funktionsverlusten in der Innenstadt Butzbachs führt, kann während des Erarbeitungsprozess des ISEK mit seinem Abschluss inmitten der Pandemie nur antizipiert werden. Im Rahmen der weiteren Umsetzung muss hier ggf. konzeptionell nachgesteuert werden.

1.4. Erarbeitungsprozess und ISEK

Das nachfolgend vorgestellte ISEK für die Butzbacher Innenstadt wurde von März 2020 bis Februar 2021 erstellt (detaillierte Ausführungen finden sich in Kapitel 9 Organisations- und Beteiligungsstrukturen). Dazu hat die Stadt Butzbach im Frühjahr 2020 die Bietergemeinschaft IfR Institut für Regionalmanagement (Gießen), Marketing Effekt GmbH (Bad Vilbel) und PlanES (Gießen) beauftragt.

Trotz Corona-Pandemie wurde das Konzept beteiligungsorientiert erstellt, Anregungen und Hinweise aus der Bevölkerung wie von Akteuren wurden in den Erarbeitungsprozess eingespeist.

Die Erarbeitung des ISEK orientierte sich grundsätzlich an verschiedenen Prozessschritten wie sie klassischer Weise bei der Erstellung kommunaler wie regionaler Konzepte üblich und durch die Vorgaben des Programms „Lebendige Zentren“ (Mustergliederung) zudem vorgegeben sind. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme zur Stadt Butzbach insgesamt und der Innenstadt im Besonderen erfolgte eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse (SWOT-Analyse). Diese SWOT-Analyse hat zum Ziel, sowohl die Handlungsbedarfe wie auch die Entwicklungschancen zu identifizieren. Zu berücksichtigen sind in diesem Arbeitsschritt insbesondere die fördergebietsrelevanten Handlungsfelder wie z. B. Funktionsvielfalt, Wohnentwicklung, Freiraumentwicklung und Klimaanpassung | Klimaschutz. Das Fördergebiet ist darüber hinaus final abzugrenzen und zu begründen.



Nach der Analyse sind in einem zweiten Schritt Leitbild, Ziele und Strategien für die Entwicklung der Innenstadt Butzbachs zu erarbeiten, die den strategischen Rahmen für die Fördergebietsentwicklung darstellen sollen. Anschließend werden Einzelmaßnahmen und Projekte identifiziert, die der Kernbereichsentwicklung dienen. Diese sind dann in eine Zeit- und Finanzierungsplanung zu übernehmen. Abgerundet wird das Konzept durch die Festlegung der Organisationsstrukturen und der geplanten zukünftigen Beteiligungsstrukturen.

Um diese einzelnen Facetten des ISEK zielgerichtet seitens des Teams bearbeiten zu können, wurde auf verschiedene methodische Bausteine zurückgegriffen wie z. B.:

- Auswertung vorhandener Planungen, Konzepte, Studien und Dokumente
- Datenanalyse sozioökonomischer Daten wie z. B. der Bevölkerungsdaten
- Auswertung der Eingaben seitens der Bevölkerung (im Rahmen des Beteiligungsprozesses)
- Gemeinsame Erarbeitung von Inhalten in den verschiedenen Arbeitszusammenhängen (Steuerungsgruppe Butzbach bewegen, Forum Lebendiges Zentrum, Arbeitsmeetings mit Verwaltung und innenstadtrelevanten Akteuren)

2. Analyse der Gesamtstadt Butzbach -Rahmenbedingungen der Entwicklung



Kapitel 2. beschäftigt sich mit der Analyse der Gesamtstadt Butzbach in den Bereichen Lage, Demographie, Wirtschaft, Siedlungsentwicklung, Verkehr | Anbindung sowie Klimaschutz | Klimaanpassung.

Ziel der gesamt kommunalen Analyse ist es, zu verorten, welche übergeordneten und kommunalen Entwicklungen Einfluss auf die Innenstadtentwicklung haben. Dieses Kapitel stellt somit den Rahmen vor, in den die Innenstadtentwicklung Butzbachs einzuordnen ist.

Beantwortet werden hier vor allem drei Fragen:

- Welche Rahmenbedingungen sind für die Entwicklung des Fördergebiets „Innenstadt“ gegeben?
- Welche wesentlichen Faktoren nehmen Einfluss auf die Entwicklung der Innenstadt?
- Wie sieht dieser Einfluss aus?

Die Stadt Butzbach hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl fachlicher Konzepte und Planungen erstellen lassen, die aktuell vorliegen. Die gesamtkommunale Analyse greift auf diese Konzepte zurück und ordnet sie in das für die Analyse zur Verfügung stehende Material (wie z. B. übergeordnete Planungen oder statistische Daten) ein. Wenn notwendig, wurden zur Vollständigkeit ergänzende Datenerhebungen vorgenommen.

Folgende Planungen, Konzepte und Gutachten wurden hierbei herangezogen:

- Regionalplan Südhessen (2010)
- Stadtmarketingkonzept für die Stadt Butzbach (2020), in Bearbeitung durch Stadtentwicklung 360°
- Nahmobilitäts-Check für die Stadt Butzbach (11/2020), erarbeitet durch LK Argus, Dipl.-Ing. A. Janßen, I. Freiherr, M. Schnorbach
- Klimaschutzkonzept der Stadt Butzbach (2020), erarbeitet durch B.A.U.M. Consult
- Butzbacher Gesundheitskonzept nach Sebastian Kneipp (2020), erarbeitet durch Stadtentwicklung 360°
- Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach (2018), erarbeitet durch die Projektpartner des BMBF-Forschungsvorhabens DORF UND DU
- Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach (2018), erarbeitet durch die Projektpartner des BMBF-Forschungsvorhabens DORF UND DU
- Masterplan Butzbach (2001), erarbeitet durch ANP
- Broschüre Altstadtsanierung in Butzbach (2014), erstellt durch Nassauische Heimstätte

2.1. Lage im Raum



Abbildung 8: Panorama Stadt Butzbach, Gerti Kuhl (2018)

Die Stadt Butzbach besteht neben der **Kernstadt** aus weiteren **13 Stadtteilen**. Diese sind die Stadtteile Bodenrod, Griedel, Ebersgöns, Fauerbach, Hausen-Oes, Hoch-Weisel, Kirch-Göns, Maibach, Münster, Nieder-Weisel, Ostheim, Pohl-Göns und Wiesental. Die Stadt gehört dem Wetteraukreis (Hessen) an.

Aktuell leben in Butzbach 26.527 Einwohner (Stand: 30.06.2020, Hessisches Statistisches Landesamt: Statistische Berichte September 2020).

Mit einer Fläche von ca. 107 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte** von ca. 248 gemeldeten Personen je km². Im Vergleich zum Bundesland Hessen ist damit Butzbach etwas weniger dicht besiedelt, in Hessen liegt der Durchschnitt bei 298 Einwohner je km² (Stand 30.6.2020, s.o.). Die Bevölkerungsdichte für die gesamte Kommune bildet jedoch nicht ab, dass die 13 Stadtteile Butzbachs in weiten Teilen ländlich geprägt sind.

Die Stadt Butzbach liegt im nordwestlichen **Wetteraukreis** und grenzt an den Landkreis Gießen an.

Butzbach gehört der **Metropolregion Frankfurt Rhein-Main** an. Ebenso ist sie Mitglied im **Regionalverband FrankfurtRheinMain**.

Seitens der Landesplanung wird die Gemarkung Butzbachs als **Ordnungsraum** eingestuft. Die Kommune wird als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Damit muss Butzbach auch Versorgungsfunktionen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung im Umland (der nordwestlichen Wetterau) vorhalten. Hierunter fallen bspw. ein weiterführendes Schulangebot oder vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.

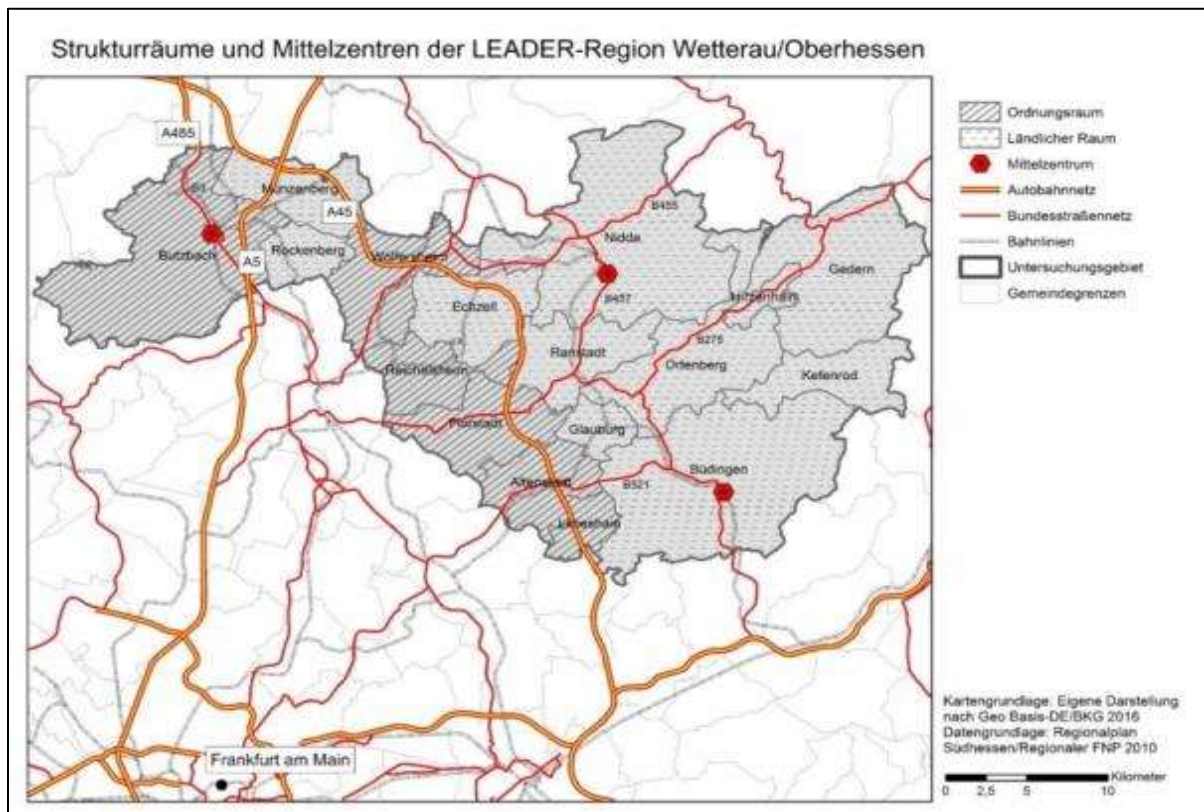


Abbildung 9: Strukturräume und Mittelzentren der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. Aus Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach (2018) S. 5.

Butzbach ist zudem Teil der **LEADER-Region Wetterau/Oberhessen** und arbeitet gemeinsam mit den anderen beteiligten Kommunen (siehe Abbildung 4) an der Umsetzung des REK.

Naturräumlich liegt die Kommune am Rande in der **nordwestlichen Wetterau**, die ein Gebiet vom östlichen Taunusrund im Westen bis zur Wetterau zwischen Ober-Hörgern und Bad Nauheim (Ostgrenze) und die Aue der Usa zwischen Ober-Mörlen und Bad Nauheim umschließt. Im Norden wird die nordwestliche Wetterau durch das Gießener Becken begrenzt.

Butzbach liegt zudem anteilig in der Gebietskulisse des Naturparks Taunus.

Die Gemarkung Butzbachs umfasst insgesamt 10.660 ha. Betrachtet man die **Flächennutzung**, so wird der größte Teil (43,3%, 4.612 ha) landwirtschaftlich genutzt, 39,7% (4228) ist Waldfläche. 8,8% der Fläche ist Siedlungsfläche (937 ha) und 7,2% (766 ha) wird als Verkehrsfläche genutzt. 61 ha (0,6%) sind Gewässerflächen. (Quelle Hessische Gemeindestatistik 2019).

2.2. Demographie und soziale Infrastruktur

2.2.1. Bevölkerung in der Stadt Butzbach

Butzbach ist eine insgesamt **wachsende Stadt**. Gerade in den letzten Jahren konnte Butzbach an Bevölkerung zunehmen und liegt aktuell bei 26.527 Einwohner (Stand: 30.06.2020). Damit sind seit 2018 insgesamt weitere 511 Personen nach Butzbach gezogen.

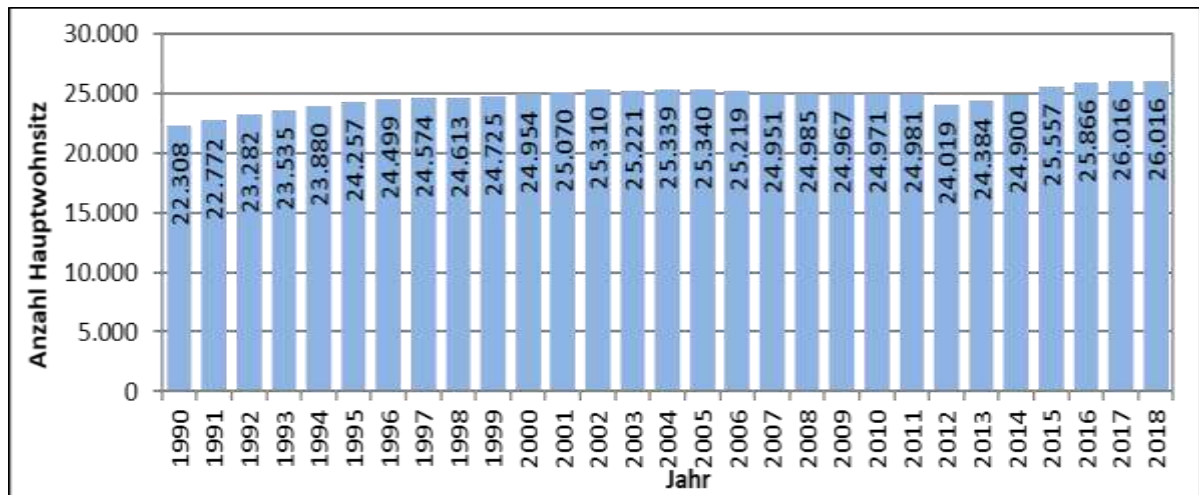


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Butzbach seit 1990

(B.A.U.M. Consult nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, 2019) - Aus: Klimaschutzkonzept Stadt Butzbach – S. 122.

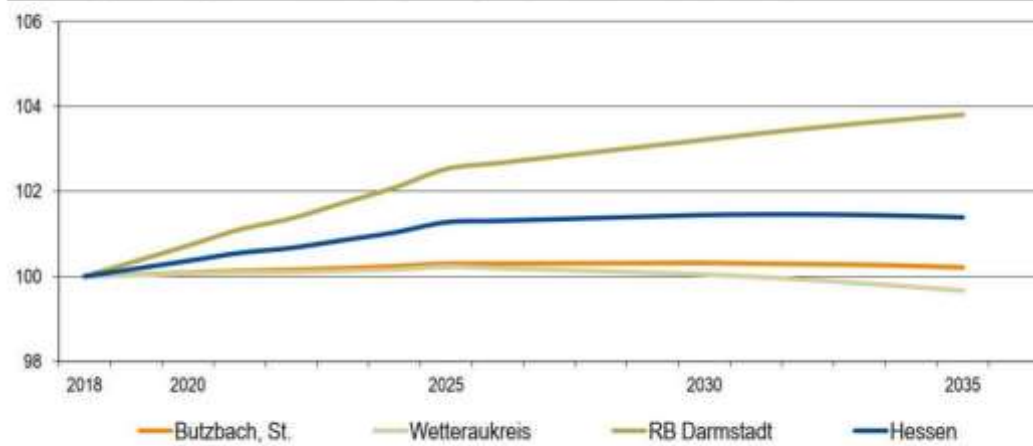
Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung langfristig im Zeitraum der letzten 30 Jahre (exakt: von 1990 bis 2018), so konnte Einwohnerzuwachs von 3.708 EW (+ 17%) erreicht werden. Im Zeitraum 2011 bis 2018 ist die Stadt um 1.997 EW gewachsen. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung im gesamten Bundesland mit 8,7 % war der relative Bevölkerungszuwachs in Butzbach damit doppelt so hoch (siehe dazu Ausführungen im Klimaschutzkonzept der Stadt Butzbach (2020), S. 122.

Betrachtet man die **aktuellen Bevölkerungsvorausschätzungen** seitens des Landes für die Stadt Butzbach im Regionalvergleich bis zum Jahr 2035 vorliegen (vgl. Abbildung 10, S. 23), so ist für die Stadt weiterhin von einer leichten Zunahme +0,2% im Vergleich zu 2018 auszugehen. Für den Wetteraukreis wird für den gleichen Zeitraum eine leichte Abnahme (-0,3%) und für den Regierungsbezirk Darmstadt eine deutliche Bevölkerungszunahme (+3,8%) angenommen. Landesweit geht man von einer Zunahme von 1,4% aus.

Laut dieser Vorausschätzung ist ebenfalls festzuhalten, dass der **Altersdurchschnitt** der Bevölkerung in Butzbach von 43,7 Jahren (in 2018) auf 46,7 Jahre (in 2035) ansteigen wird (im Vergleich: Wetteraukreis von 44,5 auf 47,6 Jahre, RB Darmstadt von 43,4 auf 46,3 Jahre, Hessen von 43,8 auf 46,7 Jahren). Damit bildet Butzbach die hessenweite Entwicklung ab. Dies bedeutet, dass man sich in Butzbach wie im gesamten Bundesland Hessen auf eine **strukturell ältere Bevölkerung** und einem sich damit verändernden Bedarf bspw. in der Daseinsvorsorge einstellen muss (siehe dazu auch Abbildung 11, S. 24).

Vorausschätzung:

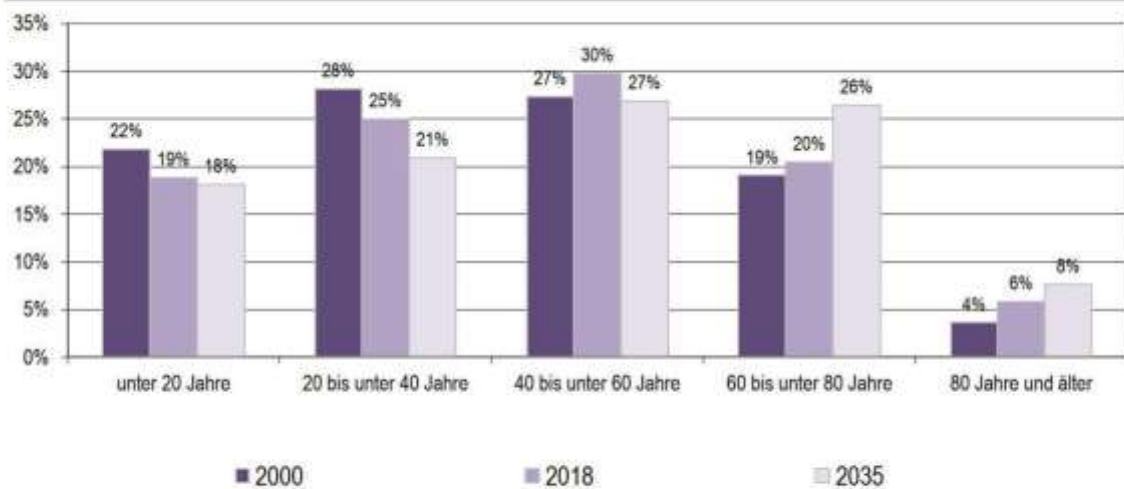
Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2018=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019)

Abbildung 11: Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Butzbach im Vergleich. Aus: Hessisches Gemeindelexikon (mit Daten vom 31.12.2018).

Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich (Einteilung in äquidistante Altersgruppen; Anteilswerte in %)



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987, 2018: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011, 2035: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Abbildung 12: Vorausschätzung der Altersstruktur der Stadt Butzbach im Vergleich. Aus: Hessisches Gemeindelexikon (mit Daten vom 31.12.2018).

Bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der **Wachstumspfad der Kommune** auch von zukünftigen strategischen Entscheidungen in der Siedlungsentwicklung abhängig ist. Durch die Lage in der Metropolregion und die verkehrsgünstig gute Anbindung (siehe Kapitel 2.5.1), kann Butzbach eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung des Metropolraums übernehmen. Der Wachstumsdruck aus Frankfurt/Rhein-Main ist bereits heute merkbar in der Kommune spürbar.

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen Butzbach.

Quelle: Stadt Butzbach, Butzbach Statistik Einwohner vom 04.01.2021.

Stadtteil	EW (Stand 4.01.2021)
Butzbach	13.235
Nieder-Weisel	3.284
Griedel	1.573
Hoch-Weisel	1.409
Pohl-Göns	1.393
Kirch-Göns	1.384
Ostheim	996
Fauerbach	744
Ebersgöns	742
Münster	549
Maibach	432
Hausen-Oes	370
Bodenrod	286
Wiesental	160

Betrachtet man die **Bevölkerungszahlen** auf Ebene der **Stadtteile** so zeigt sich folgendes Bild:

In der Kernstadt Butzbach leben die meisten Einwohner. Der einwohnerstärkste Stadtteil ist der Stadtteil Nieder-Weisel. Die ebenfalls verkehrsgünstig gelegenen Stadtteile Griedel, Kirch-Göns, Pohl-Göns und Hoch-Weisel haben jeweils deutlich über 1.000 Einwohner.

2.2.2. Soziale Infrastruktur in Butzbach

Als Mittelzentrum weist Butzbach ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur im Stadtgebiet verteilt auf. Speziell im Innenstadtbereich befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen als auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen (vgl. dazu Kapitel 3. 2).

Nachfolgend wird ein Überblick über die soziale Infrastruktur in den verschiedenen Bereichen gegeben.

2.2.2.1. Bildung und Betreuung

Die Stadt Butzbach hat für die schulische und weiterführende Bildung sowohl für die Stadt als auch für den Wetteraukreis eine große Bedeutung.

Insgesamt gibt es folgende Bildungsinfrastruktur:

Tabelle 2: Schulen in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.

Schule/Einrichtung	Erläuterung	Kernstadt/Stadtteil
Degerfeldschule	Grundschule mit Eingangsstufe	Kernstadt
Stadtschule Butzbach	Grund- und Haupt- und Realschule	Kernstadt
IGS Schrenzerschule	Gesamtschule	Kernstadt
Weidiggymnasium	Gymnasium vom hessischen Kultusministerium mit dem Gütesiegel Hochbegabung	Kernstadt
Berufs- und Technikerschule	vom hessischen Kultusministerium mit dem Gütesiegel Hochbegabung	Kernstadt
Ballhaus-Schule	Außenstelle der Martin-Luther-Schule, Schule für Kranke	Kernstadt
Gabriel-Biel-Schule	regionales Beratungs- und Förderzentrum	Kernstadt
Gönser-Grund-Schule	Grundschule	Kirchgöns
Haingrabeschule	Grundschule	Nieder-Weisel
Hausbergschule	Grundschule mit Eingangsstufe	Hoch-Weisel

Darüber hinaus gibt es an der Stadtschule eine und an der Degerfeld zwei Nachmittagsbetreuungen jeweils in freier Trägerschaft.

Ebenfalls in Butzbach ansässig ist der IB (Internationaler Bund), der zahlreiche Sprach-, Bildungs- und Beratungsangebote insbesondere für Menschen mit Migrationshintergrund anbietet.

Insgesamt werden in Butzbach über 1.100 Kinder (U3 und Ü3) in insgesamt 16 Einrichtungen betreut. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die bestehenden Einrichtungen in kommunaler oder anderer Trägerschaft.

Tabelle 3: Kindertagesstätten in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.

Kita	Kernstadt/Stadtteil
Kinderhaus Waldwichtel	Kernstadt
Kinderhaus Pustebume	Kernstadt
Krippe Wiesenzwerge	Kernstadt
Kita Villa Regenbogen	Kernstadt
Kinderhaus Panama	Kernstadt
Ev. integrative Kita Butzbach	Kernstadt
Kath. Kindergarten St. Martin	Kernstadt
Kindergarten im Wiesengrund	Hoch-Weisel
Kindergarten Schatzkiste	Griedel
Kindergarten Kirch-Göns	Kirch-Göns
Kita Ebersgöns	Ebersgöns
Waldkindergarten Eulenhäus	Hausen
Kita Farbenfroh	Griedel
Ev. Kindergarten	Nieder-Weisel
Ev. Kita Sonnenschein Pohl-Göns	Pohl-Göns
Kita Ostheim (Start 2021)	Ostheim

In der Stadt Butzbach ist darüber hinaus die Kinderbetreuung Butzbach eG tätig. Sie wurde von Vertretern der Stadt Butzbach sowie der Volksbank Butzbach eG initiiert und wird heute von lokalen Akteuren unterstützt. Die eG ist in der Ganztagsbetreuung von Kindern in der Stadt Butzbach tätig.

Ein weiteres Angebot stellt das Familienbildungszentrum in der Schillerstraße dar, welches von der evangelischen integrativen Kindertagesstätte ins Leben gerufen wurde. Durch das Familienbildungszentrum werden Familien bei der Erziehung ihrer Kinder und bei der Bewältigung des Familienalltags unterstützt.

Das Kinder- und Jugendhilfzentrum Waldfrieden befindet sich am südwestlichen Rand der Kernstadt. Es bietet ambulante und stationäre Leistungen für Einzel- und Geschwisterkinder und für Jugendliche an. Verfolgt wird ein erlebnispädagogischer Ansatz in der Arbeit.

2.2.2. Pflege und Begegnung

Die medizinischen und pflegerischen Einrichtungen sind wie Kinder- und Bildungseinrichtungen wichtige Standortfaktoren. Gerade für wenig mobile Menschen, wie Jugendliche oder Ältere, ist die Versorgung vor Ort wichtig. In Butzbach gibt es nicht in jedem Stadtteil medizinische und pflegerische Einrichtungen, diese konzentriert sich in der Kernstadt.

Nachfolgende Tabelle zeigt im Überblick die bestehenden Angebote für betreutes Wohnen, Pflege- und Altenwohnheime.

Tabelle 4: Senioren-Einrichtungen in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.

Einrichtung	Kernstadt/Stadtteil
Haus Evergreen	Kernstadt
AWO Seniorenresidenz am Landgrafenschloß	Kernstadt
Seniorenresidenz Frankfurter Hof	Kernstadt
AWO Sozialzentrum Degerfeld	Kernstadt
AWO Senioren Tagespflege	Kernstadt
AWO ambulanter Pflege- und Betreuungsdienst Butzbach	Kernstadt
Pflege-Station Seniori GmbH	Hoch-Weisel
Seniorenheim Rosengarten GmbH	Kirch-Göns

Darüber hinaus lädt die Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Butzbach zweimal in der Woche zum „Kaffeeklatsch“ im Treffpunkt Degerfeld ein. Das Senioren Café richtet sich an demenziell erkrankte Menschen, die zu Hause von ihren Angehörigen versorgt und gepflegt werden.

Ein weiteres Angebot ist der Seniorenkreis (Seniorenspielnachmittag), der von der Markusgemeinde einmal pro Woche im AWO-Sozialzentrum im Degerfeld veranstaltet wird.

Außerdem gibt es in Butzbach ein Seniorenbeirat, welcher sich als Interessenvertreter älterer Menschen gegenüber Politik und Verwaltung auf kommunaler Ebene versteht.

2.2.2.3. Medizinische Versorgung

Butzbach ist ein Gesundheitsstandort. Nach der baulichen Sanierung des Landgrafenschlosses haben sich dort und in direkter Umgebung Ärzte, Therapeuten und Dienstleister aus der medizinischen und pharmazeutischen Bereich etabliert. Darüber hinaus finden sich weitere Arztpraxen im Stadtgebiet, etwas konzentriert in der Weiseler Straße und den angrenzenden Bereichen.

Medizinische Versorgung findet sich weiterhin in Hoch-Weisel, Griedel, Nieder-Weisel und Pohl-Göns (Allgemeinmediziner, Fachärzte).

Das angebotene Spektrum von Facharztpraxen ist breit und bedient u.a. folgendes Spektrum: Augenheilkunde, Orthopädie, Dermatologie, Kinderheilkunde und Jugendmedizin, Gynäkologie, Innere Medizin, Radiologie und Nuklearmedizin, Schmerztherapie, Neurologie, Psychiatrie und Psychotherapie, Zahnheilkunde, Kieferorthopädie.

Mit durchschnittlich 10,3 Hausärzten pro 10.000 Einwohner liegt die Stadt Butzbach 2019 über dem Durchschnitt des Ballungsraum Frankfurt Rhein Main (9,1 Hausärzten/100.000 EW) (Quelle: www.region-frankfurt.de/Services/Statistiken-Prognosen/Statistik-Viewer Stand: 11/2020).

Darüber hinaus finden sich in Butzbach Apotheken und verschiedene Therapeuten.

2.2.2.4. Treffpunkte: Kommunikationsgebäude und -plätze

Zur sozialen Infrastruktur gehören auch Treffpunkte, die sich in Kommunikationsgebäude und -plätze aufteilen lassen. Kommunikationsgebäude wie u.a. Bürgerhäuser, Gemeindehäuser, Kirchen, Backhäuser, Vereinsgebäude, ermöglichen Bewohnern, Vereinen und Gruppen die Pflege und den Austausch nachbarschaftlicher Kontakte.

Im Rahmen der Erarbeitung der Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung (2018) wurde für die gesamte Stadt eine Bestandserhebung durchgeführt. Alle Stadtteile wie die Kernstadt verfügen über entsprechende Kommunikationsgebäude (vgl. Abbildung 13). Alle Stadtteile verfügen über ein DGH/Bürgerhaus/Mehrzweckhalle, das Bürgerhaus in Fauerbach ist mittlerweile hinzugekommen. Bürgerhäuser stellen den Kristallisationskern dörflichen Lebens dar, werden hier doch die sozialen Prozesse in Dorfgemeinschaften und Nachbarschaften zusammengeführt. Sie haben damit eine ähnliche Funktion wie Quartierszentren (vgl. 2.4.5. Städtebauliche Konzepte und Planungen).

Explizit zu erwähnen ist auch die Stadtbibliothek, die sowohl Bildungsort als auch als Treffpunkt gesehen werden kann. Die Stadtbibliothek befindet sich aktuell im Bürgerhaus der Kernstadt. Sie ist eine Ausleihbibliothek (Kinder- und Jugendbücher, Hörspiele und Musik, Romane, Nachschlagewerke sowie klassische Literatur) mit stark begrenzten Öffnungszeiten.

Der Austausch der Bewohner, Vereine oder Gruppen findet auch auf öffentlichen Kommunikationsplätzen wie Sportplätzen, Spielplätzen, Dorfplätzen, öffentlichen Gärten, Friedhöfen und Grillplätzen statt. Die Kernstadt wie die Butzbacher Stadtteile verfügen jeweils über mehrere solcher wichtigen Plätze, sodass die Bewohner und Gruppen miteinander in den Austausch treten können.

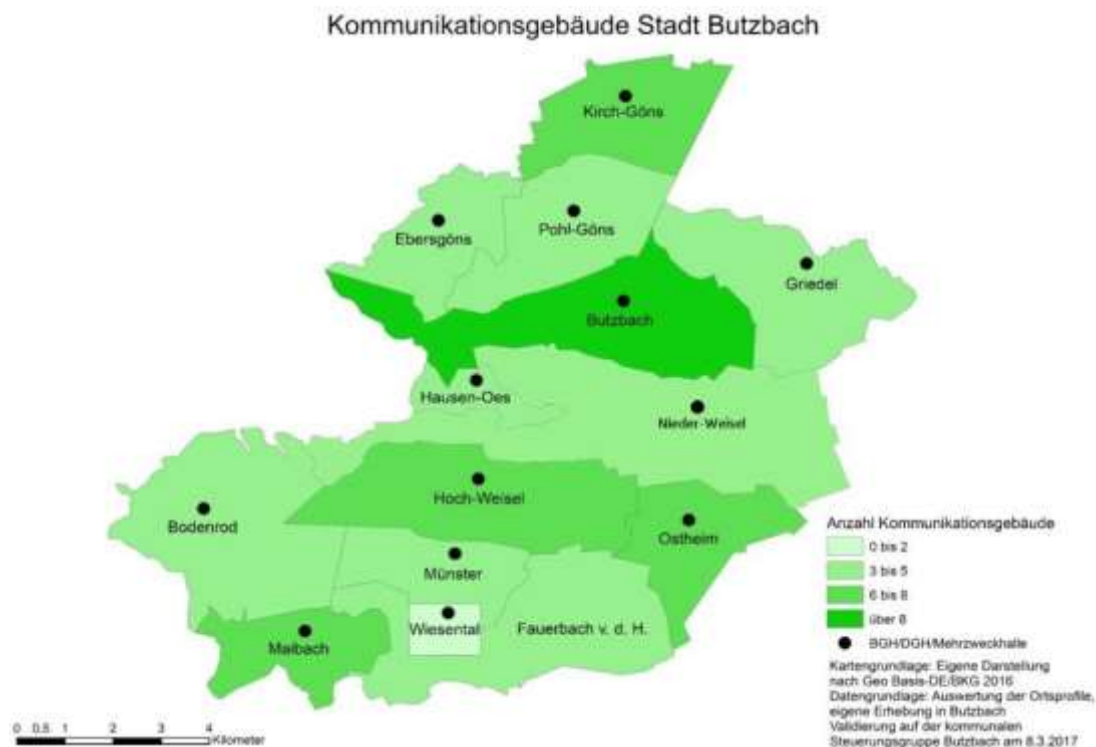


Abbildung 13: Kommunikationsgebäude in der Stadt Butzbach. Aus: Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung (2018) S. 10.

2.2.2.5. Religions- und Glaubensgemeinschaften

Die Stadt Butzbach ist vielfältig, es finden sich verschiedene Religions- und Glaubensgemeinschaften. Zu den christlichen Kirchen gehören u.a. die römisch-katholische Kirche, die evangelische Kirche, die orthodoxe Kirche wie die neuapostolische Kirche. Der Islam wird u.a. durch die DITIB Moschee vertreten.

2.2.2.6. Weitere Infrastrukturen

In Butzbach ist in der Kernstadt eine Justizvollzugsanstalt für erwachsene männliche Straftäter, für die eine besonders sichere Unterbringung im Vordergrund steht, ansässig.

Eine Übersicht über die gesamte Infrastruktur wurde im Nahmobilitäts-Check 2020 durch LK Argus kartographisch unter dem Aspekt „nahmobilitätsrelevante Ziele“ aufgearbeitet (vgl. 2.5.2. Nahmobilitäts-Check).

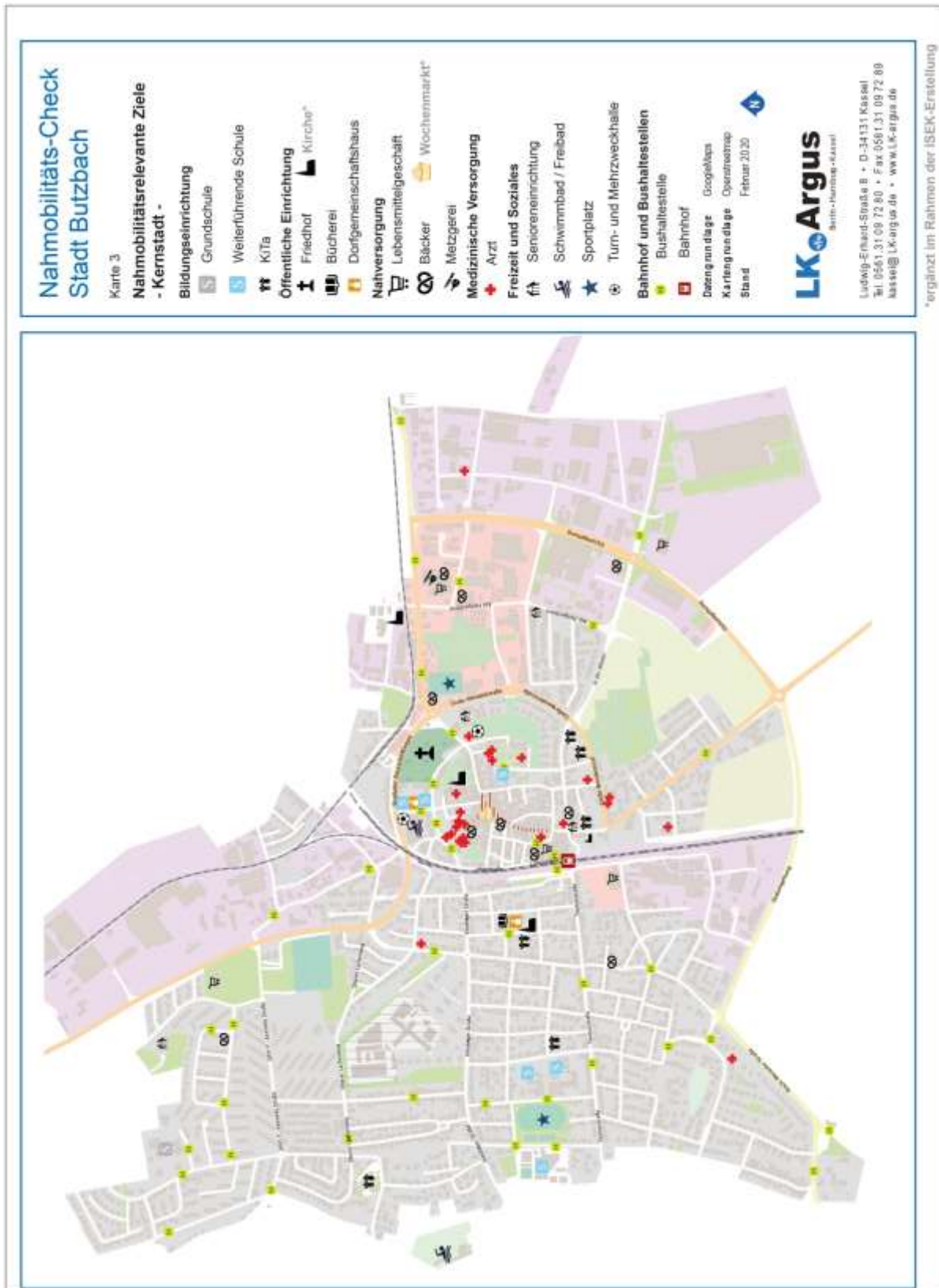


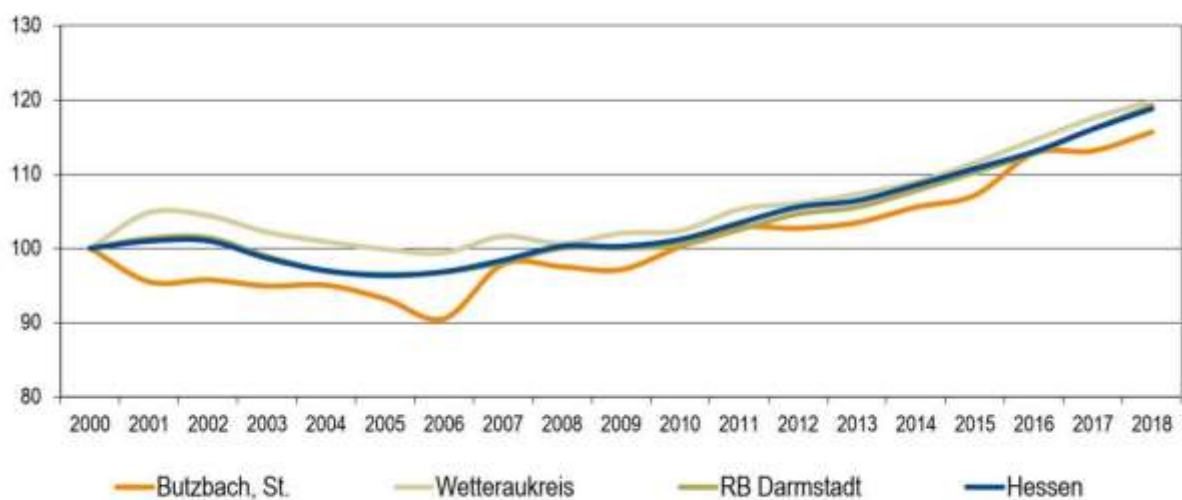
Abbildung 14: Nahmobilitätsrelevante Ziele – Kernstadt. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), angepasst im Rahmen der ISEK-Erarbeitung nach freundlicher Erlaubnis von LK Argus, 26.11.2020.

2.3. Wirtschaft

2.3.1. Wirtschaftliche Gesamtentwicklung

Die Stadt Butzbach ist im Regionalplan Südhessen (2010) als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems stellen Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung in der Grundversorgung wie in der Versorgung des gehobenen Bedarfs sicher. In ihren zentralen Stadtteilen sind wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen des gehobenen Bedarfs für den zugeordneten Mittelbereich angesiedelt.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2000 bis 2018 im Regionalvergleich
(Stand: 30. Juni; Jahr 2000=100)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019), Berechnungen der Hessen Agentur.

Abbildung 15: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Butzbach im Vergleich. Aus: Hessisches Gemeindelexikon (mit Daten vom 31.12.2018).

Im Jahr 2018 (Stand: 30. Juni) gibt es in Butzbach insgesamt 6.620 Arbeitsplätze, in 2014 lag die Anzahl noch bei ca. 6.000 Arbeitsplätzen (Daten der Hessischen Gemeindestatistik). Vergleicht man die Zahlen mit dem Basisjahr 2000 zeigt sich eine Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von insgesamt 15,7%. Während die Zahlen für die Stadt Butzbach bis zum Jahr 2006 rückläufig waren, konnte ab dem Jahr 2007 ein mit leichten Schwankungen durchgehender Zuwachs von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet werden. Damit folgt die Entwicklung in der Stadt Butzbach denjenigen des Wetteraukreises, des Regierungsbezirks Darmstadt wie des Landes Hessen, liegt jedoch leicht darunter.

Aus den Daten der Hessischen Gemeindestatistik (2019) lässt sich weiterhin ablesen, dass der Hauptteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit über 70% dem tertiären Sektor angehört. Im sekundären Sektor sind insgesamt ca. 27% beschäftigt, der primäre Sektor ist mit nur 36 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für diese Fragestellung untergeordnet. Damit ist Butzbach heute vornehmlich ein **Dienstleistungsstandort**.

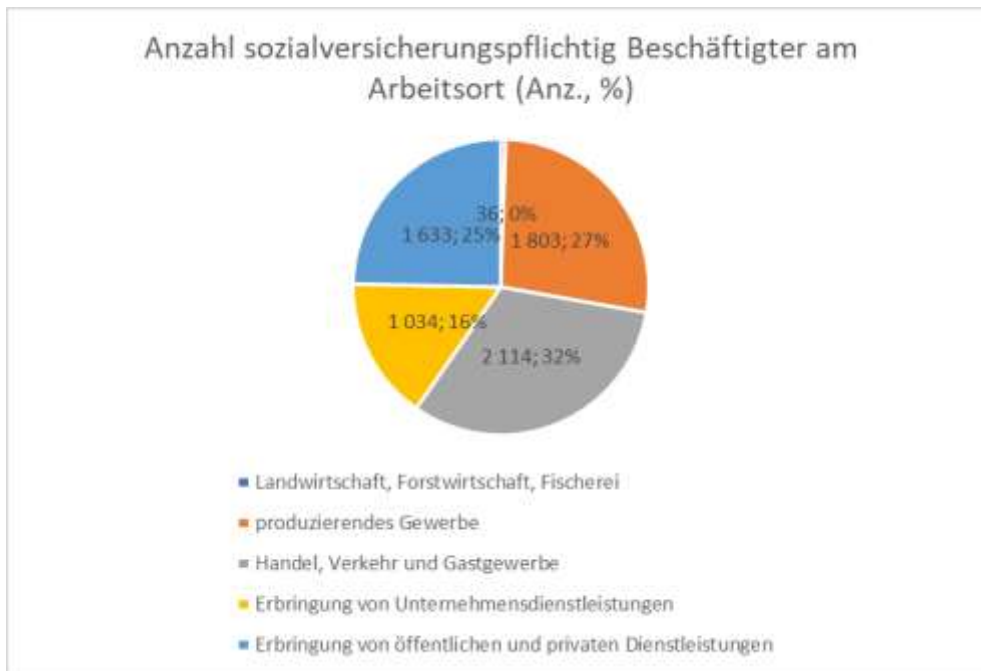


Abbildung 16: Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort, aufgeteilt nach Sektoren.
Quelle: Hessische Gemeindestatistik (2019)

Betrachtet man hierzu die prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Jahren 2000 und 2018 im Regionalvergleich, so zeigt sich für Butzbach klar ein Rückgang des produzierenden Gewerbes mit 41,1% der Beschäftigten in 2000 auf anteilig 27,2% in 2018. Alle anderen Bereiche sind prozentual in dieser Zeitspanne gestiegen. Dieser wirtschaftliche Wandel von einem Produktionsstandort zu einem Dienstleistungsstandort ist für Butzbach markant und bildet sich so deutlich im Regionalvergleich sonst nicht ab (vgl. Abbildung 17).

Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Jahren 2000 und 2018 im Regionalvergleich (Anteilswerte in %)

		Butzbach, St.	Wetteraukreis	RB Darmstadt	Hessen
Produzierendes Gewerbe	2000	41,1%	33,8%	27,0%	30,8%
	2018	27,2%	25,7%	20,1%	24,2%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2000	29,2%	23,8%	26,4%	25,1%
	2018	31,9%	25,5%	25,0%	24,0%
Unternehmensdienstleistungen	2000	11,1%	15,6%	25,1%	20,2%
	2018	15,6%	18,4%	31,7%	26,2%
Öffentliche und private Dienstleistungen	2000	17,5%	24,5%	20,1%	22,5%
	2018	24,7%	29,7%	22,8%	25,2%
Sonstiges, keine Zuordnung möglich oder anonymisiert	2000	1,0%	2,3%	1,4%	1,5%
	2018	0,5%	0,7%	0,3%	0,4%

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019), Berechnungen der Hessian Agentur

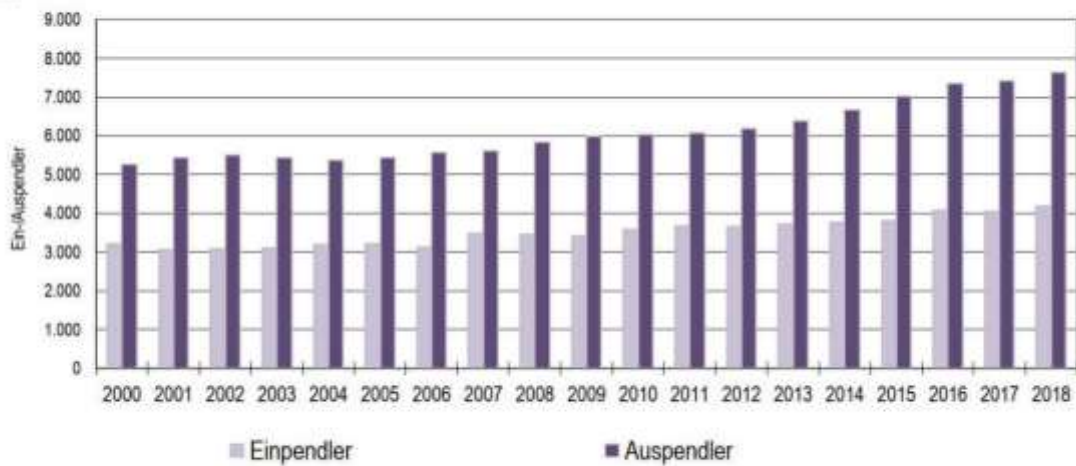
Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2000 und 2018 im Regionalvergleich.
Quelle: Hessisches Gemeindelexikon, Gemeindedatenblatt Butzbach (St. 440005)

Dieser wirtschaftliche **Transformationsprozess (Tertiärisierung)** vom Produktions- zum überwiegenden Dienstleistungsstandort Butzbachs bildet sich auch im Stadtbild ab. Butzbach verfügt über aufgegebenen Produktionsstandorte und Konversionsflächen, die einer neuen Nutzung bereits zugeführt wurden oder für die dies in Zukunft noch ansteht.

Betrachtet man weiterhin die Einpendler und Auspendler-Situation in Butzbach, so sind im Vergleich 2000 bis 2018 beide Größen deutlich angestiegen. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler bei weitem (um das 1,8-fache im Mittel der letzten fünf Jahre). Damit besitzt Butzbach einen relativen **Auspendlerüberschuss** (vgl. auch 3.4. Verkehr).

Entwicklung der Pendlerbewegungen Butzbach, St. von 2000 bis 2018

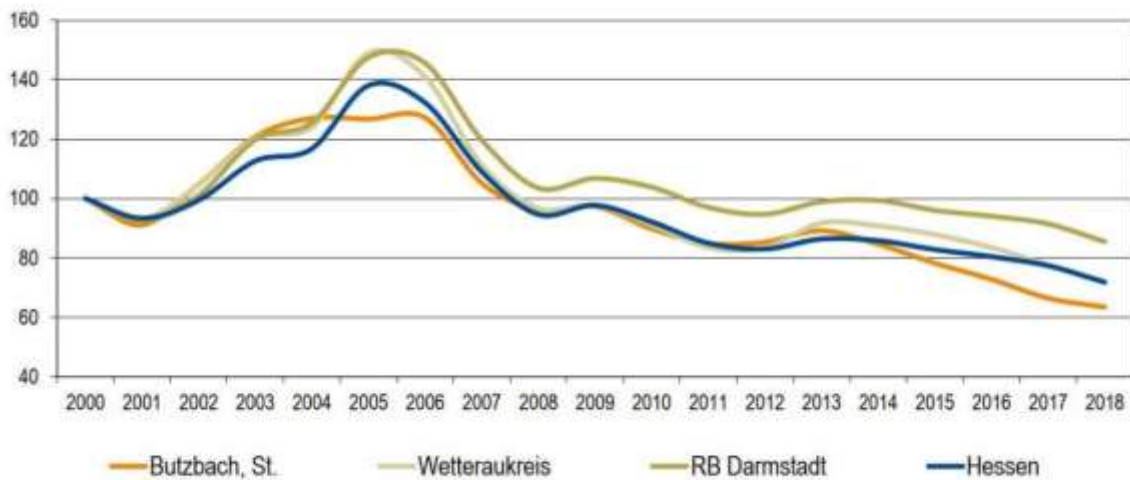
Butzbach, St. besitzt einen relativen Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 1,8-fache.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019), Berechnungen der Hessen-Agentur

Abbildung 18: Entwicklung der Pendlerbewegungen in Butzbach. Quelle: Hessisches Gemeindelexikon, Gemeindedatenblatt Butzbach (St. 440005).

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000 bis 2018 im Regionalvergleich
(Jahresdurchschnitt; Jahr 2000=100)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019), Berechnungen der Hessen Agentur

Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000-2018 in Butzbach. Quelle: Hessisches Gemeindelexikon, Gemeindedatenblatt Butzbach (St. 440005).

Betrachtet man die Zahl der Arbeitslosen für die Stadt Butzbach im Regionalvergleich, so weicht hier die Entwicklung insbesondere in den Jahren 2002 bis 2006 von denen des Wetteraukreises, des Regierungsbezirks Darmstadt sowie des Landes Hessen ab. Während die Zahl der Arbeitslosen auf diesen Ebenen den Höchststand im Jahr 2005 aufweisen und dann – unter Schwankungen – sukzessive gesunken sind, ist dieser Höchststand in Butzbach so nicht aufgetreten. Hier wurden bereits in den Jahren 2002 höhere **Arbeitslosenzahlen** erreicht, dann flacht jedoch die Kurve ab und verbleibt auf niedrigerem Niveau.

Für die Einordnung der **Wirtschaftsstruktur** Butzbachs ist der bereits beschriebene Transformationsprozess zentral. Butzbach war lange Jahre ein industriell geprägter **Produktionsstandort**. Der größte Industriebetrieb war die Pintsch Bamag AG im IG Nord mit ca. 3000 Arbeitsplätzen. Ein weiteres wichtiges Unternehmen war die Firma Samesreuther im IG Süd, die heute als Buss-SMS-Canzler in der Kaiserstraße firmiert. Diese Prägung ist auch heute noch sichtbar und vorhanden. Nach wie vor finden sich in Butzbach in diesem Segment wichtige Unternehmen, die national und international tätig sind. Mit der Tertiärisierung sind jedoch ein Teil der Arbeitsplätze im zweiten Sektor weggefallen und neue im weiteren **Dienstleistungsbereich** entstanden. Darüber hinaus besteht ein breiter Branchenmix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Einige dieser Unternehmen haben sich im **Verein Butzbach Aktiv e.V.** zusammengefunden, dem Gewerbeverein der Stadt. Darüber hinaus konnte sich Butzbach – auch durch die Konversion des Landgrafenschlosses bedingt – als **medizinischer Standort** profilieren, wenngleich Butzbach nur in der JVA Butzbach über eine Klinik verfügt. Medizinische Dienstleistungen werden aber im ambulanten Bereich in einem breiten Spektrum in der Innenstadt vorgehalten. Weiterhin spielt der **Handel** für Butzbach eine Rolle, finden sich doch in Butzbach u.a. ein großes Möbelhaus (Opti-Wohnwelt in Griedel) sowie ein Anbieter von nachhaltiger Mode (Hessnatur mit Outlet in der Kernstadt). In der Innenstadt, der Griedeler Straße sowie im Gewerbegebiet Ost dominieren der inhabergeführte Fachhandel, national tätige Handelsketten bzw.

der Einzelhandel (vgl. 2.3.2. Einzelhandel). **Tourismus** spielt in der Wirtschaftsstruktur aktuell nur eine untergeordnete Rolle (vgl. 2.3.3. Tourismus und Gastronomie).

Um den Wirtschaftsstandort Butzbach auch weiterhin entwickeln und profilieren zu können, sind Handlungsspielräume in Industrie- und Gewerbegebieten notwendig. Aktuell finden sich in Butzbach folgende Industriegebiete:

Tabelle 5: Industriegebiete in der Stadt Butzbach, Stand Dez. 2020. Eigene Zusammenstellung.

Industriegebiet	Fläche ha	Anschluss	Status
Nord	Ca. 41	A5, B3	Restfläche vorhanden, Erweiterungsoption
Ost	Ca. 122	A5, B3, L3053	Prüfung Erweiterungsoption
Süd	18	L3053	belegt
Magna-Park interkommunal mit Langgöns	Ca. 104 (davon 66 Gemarkung Butzbach)	A485, L3129, B3	Restflächen vorhanden, Erweiterungsoption

Aktuell sind die vorhandenen **Industriegebiete** weitestgehend belegt, zum Teil sind Restflächen für die Vermarktung vorhanden. Im Rahmen der weiteren Entwicklung ist jedoch davon auszugehen, dass vorhandene Potenziale (Gewerbe- und Industriegebiete) in den kommenden Jahren erschlossen werden und in die Vermarktung gehen können. Zum einen ist angedacht, dass interkommunale Industriegebiet „**Magna-Park**“ im Bereich „**Magna-Park Süd**“ (nur auf Butzbacher Gemarkung) zu erweitern. Im Industriegebiet **Nord** wird aktuell ein B-Plan-Verfahren durchgeführt. Hier soll zum einen das bestehende Gewerbe gesichert und Optionen der Weiterentwicklung der Betriebe ermöglicht werden, zum anderen konnte über das Verfahren eine vorhandene Restfläche als Potenzialfläche aktiviert werden. Erweiterungsoptionen finden sich im Industriegebiet Ost im südlichen Bereich. Hier werden mit externen Partnern im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gewerblich nutzbare Flächen aktiviert und weitere Potenzialflächen optioniert. Das Industriegebiet Süd ist belegt.

2.3.2. Einzelhandel

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Butzbach liegt sowohl in der Innenstadt als auch entlang der Griedeler Straße bis in das Gewerbegebiet Ost hinein (vgl. Tabelle 6). Eine besondere Ausweisung in Text und Karte für den Versorgungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2010 nicht vorhanden, Ausführungen finden sich jedoch im RegFNP 2010.

Während in der Innenstadt vor allem eine kleinteilige Struktur aus inhabergeführtem Fachhandel, Ladengeschäfte von Filialisten (vor allem Bereich Drogerie und Mode) sowie eine vielfältige Gastronomielandschaft vorhanden ist, finden sich größere Einzelhandelsflächen vor allem im Gewerbegebiet Ost (Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand). Hier sind größere Unternehmen wie z. B. Rewe Center XXL, Toom-Baumarkt, dm Drogerie, Dänisches Bettenlager, Euronics oder Hess Natur angesiedelt. Ein Nahversorgungsstandort findet sich in der Kernstadt zudem auf dem ehemaligen Tröstergelände nahe der Bahn.

Der Versorgungsbereich der Innenstadt und das Gewerbegebiet Ost bestehen seit vielen Jahren nebeneinander und ergänzen sich größtenteils in ihrem Angebot.

Die Stärkung der Struktur des Versorgungsbereichs Innenstadt ist Gegenstand des Programms Lebendige Zentren und muss in Gesamtbetrachtung der gesamten Einzelhandelsentwicklung gesehen werden.

In der Diskussion um die Einzelhandelsentwicklung ist eine zentrale Fragestellung der Stadt Butzbach der Lebensmitteleinzelhandel. Folgende Standort im Lebensmitteleinzelhandel sind für dies Stadt Butzbach bislang zu benennen:

Tabelle 6: Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.

Lebensmittelhändler (Stand November 2020)	Standort
REWE Center	Philipp-Reis-Straße 4 (Kernstadt, Gewerbegebiet Ost)
REWE Getränke	Philipp-Reis-Straße 3 (Kernstadt, Gewerbegebiet Ost)
EDEKA Lemler	Kaiserstraße (Kernstraße, am Bahnhof Butzbach gelegen)
EDEKA Lemler	Butzbacher Straße 61 (Nieder-Weisel)
ALDI Süd	Am Keltenhof 1 (Kernstadt, Gewerbegebiet Ost)
LIDL	John F. Kennedy Straße 1 (Kernstadt)
Penny	Jakob Rumpf Straße 2 (Kernstadt, Innenstadt) – schließt Mitte 2021

Weitere **Lebensmittel-Einzelhandelsstandorte** sind aktuell nicht in der Planung. Mit der Schließung des Penny im Zuge der Entmietung der Limes-Galerie ist ab 2021 kein Lebensmitteleinzelhändler in der Innenstadt mehr vorhanden. Der nächst gelegene Standort ist EDEKA Lemler nahe des Butzbacher Bahnhofs. Für den Versorgungsbereich Innenstadt steht die Frage der Ansiedlung eines Nahversorgers oder eine andere Strategie der Lebensmittelnahversorgung in der Innenstadt (wie z. B. Stärkung des Wochenmarkts) auf der Agenda.

Eine konkrete **Bedarfsanalyse** des Einzelhandels liegt aktuell nicht vor. Im Rahmen der **IFH Köln** Studie zur Attraktivität der Innenstadt (2019) finden sich jedoch Aussagen zum Branchenmix, die aus einer Passantenbefragung abgeleitet wurden. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt wird dabei

von den Befragten in der Summe als zufriedenstellend eigenordnet (Schulnote 3). Besser beurteilt wird das Angebot in den Segmenten Uhren/Schmuck, Büro/Schreibwaren, Optiker, Bücher und Drogeriewaren.



Abbildung 20: Gesamteindruck des Einzelhandels-Angebotes in der Innenstadt Butzbachs. Aus: IFH (2019)

Für den Versorgungsbereich in der Innenstadt wurde zudem im Frühjahr 2019 im Rahmen der Erarbeitung des Stadtmarketing-Konzeptes eine **Befragung der Gewerbetreibenden** durchgeführt. Befragt wurden insgesamt 60 Betriebe, 51 Einzelhändler und neun Hotel- und Gastronomiebetrieben. Die Gewerbetreibenden wurden u.a. gefragt, ob es sich für sie lohnt in Butzbach ein Geschäft zu betreiben. Dies beantworteten 56 der befragten Betriebe, davon mehr als die Hälfte (53 %) mit gut (15 %) oder sehr gut (38 %). Nimmt man die Antwort „einigermaßen“ hinzu, sind 89% der Teilnehmer mit ihrem Geschäft zufrieden. Insgesamt ließ sich hieraus ableiten, dass die **Stimmungslage** bei den befragten Butzbacher Gewerbetreibenden im Sommer 2019 **positiv** war. Aktuell drängender Handlungsdruck wurde nur für Einzelaspekte formuliert.

Innenstadt

Analyse



Abbildung 21: Befragung der Gewerbetreibenden – Händlerzufriedenheit im Sommer 2019. Aus: Stadtmarketing-Konzept (in Vorbereitung).

Außerdem zeigte diese Befragung, dass die Struktur der Gewerbetreibenden in der Butzbacher Innenstadt recht konstant war. Nur rund ein Drittel der befragten Betriebe war kürzer als fünf Jahre am jetzigen Standort in Butzbach aktiv. 37 Betriebe waren an dem Standort, an dem sie 2019 tätig waren, auch schon vor fünf Jahren aktiv. Die **Unternehmerschaft** war damit vergleichsweise **stabil**.

Darüber hinaus gab der überwiegende Teil der befragten Gewerbetreibenden der Butzbacher Innenstadt an, **Mieter** zu sein (48 der Befragten). Für die Entwicklung der Innenstadt kommt daher einem Dialog mit den Immobilieneigentümern eine zentrale Rolle zu.

Betrachtet man abschließend die **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsplatz im Segment **Handel, Verkehr und Gastronomie** in den letzten fünf Jahren, so findet sich in Butzbach eine steigende Anzahl von Arbeitsplätzen. Von den insgesamt 6.620 (2018) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind 2.114 diesem Bereich zugeordnet. Im Jahr waren dies nur 1.798 (bei insgesamt 6039 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz). Damit steigt die Arbeitsplatzrelevanz in diesem Bereich.

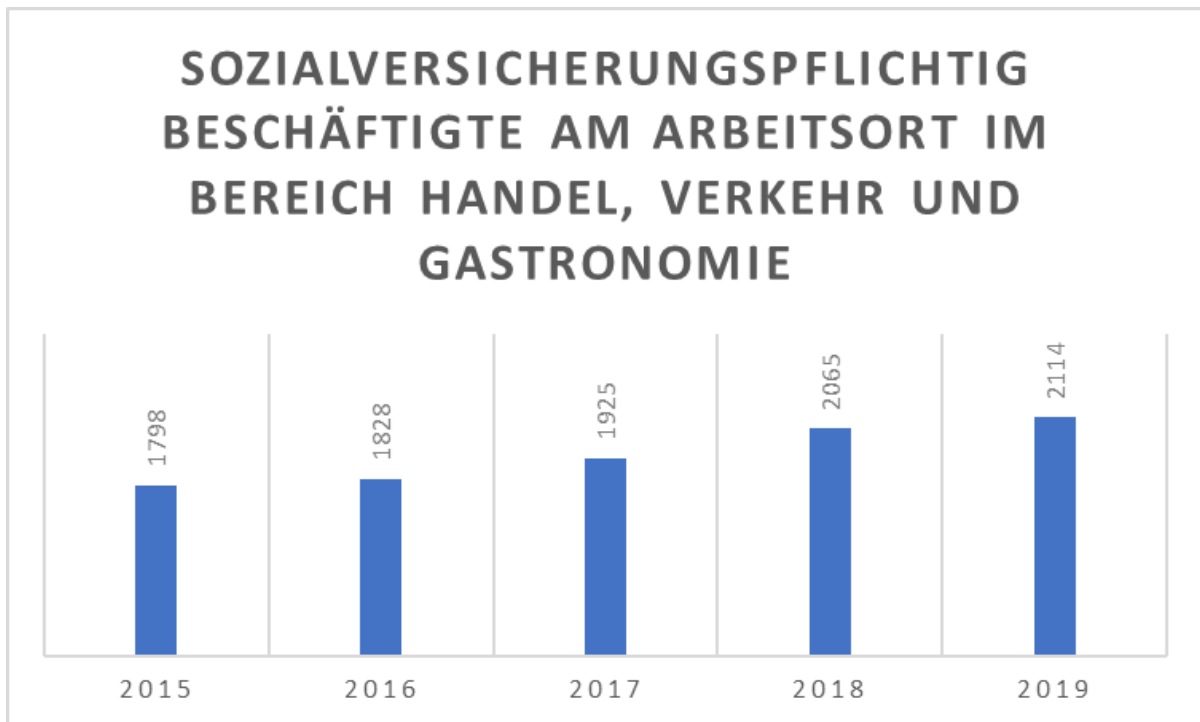


Abbildung 22: Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort im Bereich Handel, Verkehr und Gastronomie in den Jahren 2015 bis 2019. Quelle: Hessische Gemeindestatistik (2019 bis 2015).

Aufgrund der **Corona-Pandemie 2020** ist jedoch aktuell nicht abschließend klar, welche Auswirkungen die Einschränkungen im Frühjahr (Lockdown) und ab November 2020 (Lockdown light) auf die Einzelhandelsstruktur haben werden. Dies wird sich erst im Jahr 2021 herausbilden. Die Gefahr von Unternehmensaufgaben ist trotz der angebotenen staatlichen Unterstützungsleistungen nicht vollständig auszuschließen.

2.3.3. Tourismus und Gastronomie

Tourismus spielt in der kommunalen Entwicklung der Stadt Butzbach eine zunehmend stärker werdende Rolle, wenngleich die Stadt aktuell noch **kein ausgeprägter Ferienort** ist.

Butzbach verfügt über **drei Hotels** in der Kernstadt bzw. nahe der Kernstadt sowie über verschiedene Ferienwohnungen/-häuser und -Apartments. Ein **vielfältiges gastronomisches Angebot** in der Kernstadt ist vorhanden. Butzbach bietet für seine Gäste und Besucher ein kulturelles Angebot vor allem in der Innenstadt (Altstadt mit historischem Marktplatz, Museum, Stadtführungen, Kulturveranstaltungen etc.) an. Darüber hinaus kann man sich in der gesamten Gemarkung der Stadt in Natur und Landschaft erholen, Rad- und Wanderwege sind vorhanden. Für die Auslastung der drei Hotels spielt die gute Anbindung an die Bahn wie die Nähe zum Messestandort Frankfurt am Main eine große Rolle. Viele Übernachtungen sind hier beruflich motiviert (z. B. Messebesucher).

Das gastronomische Angebot in der Innenstadt richtet sich naturgemäß nicht nur an Gäste und Besucher, sondern insb. auch an die eigene Bevölkerung. Im Rahmen der bereits zuvor benannten IFH Köln-Studie zur Attraktivität der Innenstadt (2019) wurde in einer Passantenbefragung die Gastronomielandschaft bewertet. Die Gesamtbewertung ist hier positiver als beim Einzelhandelsangebot. Die Gastronomie in der Innenstadt wird insgesamt als gut eingeschätzt. Dies gilt insbesondere für die Segmente: Cafés /Eisdielen/Coffeeshops, Restaurants/moderne Gastronomiekonzepte und die Außengastronomie. Dieser Eindruck bestätigte sich auch während der Arbeiten zum Stadtmarketing-Konzept.



Abbildung 23: Gesamteindruck des gastronomischen Angebotes in der Innenstadt Butzbachs. Aus: IFH (2019)

Betrachtet man nun die **Tourismusentwicklung** der Kommune in den letzten Jahren so zeigt sich, dass die Kommune seit 2014 bis 2018 einige Betten verloren hat (-78). Die Anzahl der Ankünfte hat sich im Vergleich von 2014 zu 2018 ebenfalls erniedrigt (-1.879), ebenso die Anzahl der Übernachtungen (-3.3.44). Wie der Abbildung jedoch zu entnehmen ist, konnten aber in 2018 bereits wieder eine positive Entwicklung erreicht werden.

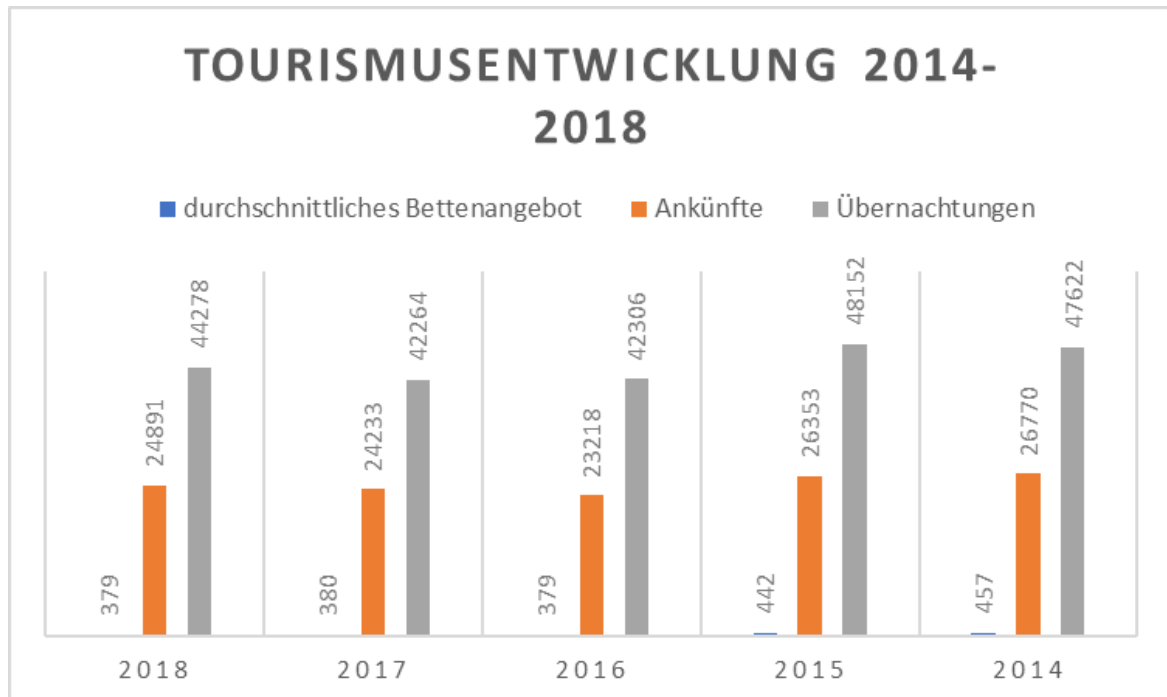


Abbildung 24: Tourismusentwicklung der Stadt Butzbach – Betten, Ankünfte, Übernachtungen. Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2019 bis 2015.

Zur Unterstützung der touristischen Entwicklung hat sich die Stadt Butzbach im vergangenen Jahr intensiv mit einer **gesundheitstouristischen Positionierung** beschäftigt und dazu das Butzbacher **Gesundheitskonzept nach Sebastian Kneipp (2020)** erarbeitet (LEADER-gefördert). Neben der weiteren Inwertsetzung der bisherigen touristischen Potenziale der Stadt – wie dies im Stadtmarketing-Konzept Butzbachs (n.V.) beschrieben wird – sollen durch neue Angebote und Infrastrukturen im Bereich „Kneipp“ neue Gäste und Besucher angesprochen werden. In der Umsetzung des Gesundheitskonzepts arbeitet die Stadt in enger Kooperation mit dem Wetteraukreis zusammen. Für konkrete Maßnahmen (vor allem im Bereich der Stadtteile) sowie für den weiteren Prozess konnten erneut LEADER-Mittel beantragt werden, mit der Umsetzungsphase wurde bereits begonnen (Laufzeit bis 2022). Neue Gesundheitsinfrastruktur nach Sebastian Kneipp wird konzeptionell im Rahmen der **Butzbacher Gesundheitsroute** vorgeschlagen. Hier ist auch die Innenstadt als „Start“ und „Ziel“ der Route bereits berücksichtigt.

Butzbacher Gesundheitsroute

1. Schlosspark I Kneipp-Anlage (Highlight)
2. Roßbrunnenplatz
3. Hallenbad
4. Waldsiedlung
5. Schrenzerbad
6. Hoch-Weisel
7. Hausberg
8. Maibach
9. Wiesental
10. Hausen
11. Münster
12. Bodenrod
13. Ebersgöns
14. Pohlgöns
15. Ostheim

- Kneipp-Highlight
- Kneipp-Infrastruktur
- POK

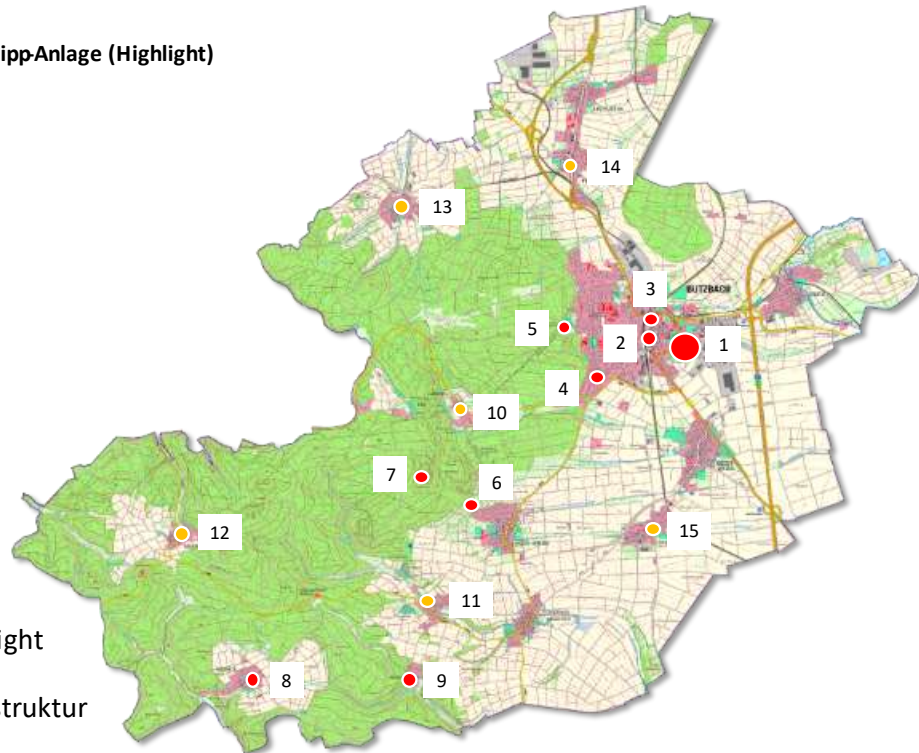


Abbildung 25: Butzbacher Gesundheitsroute nach Sebastian Kneipp. Aus: Gesundheitskonzept nach Sebastian Kneipp der Stadt Butzbach (2020) S. 37.

Darüber hinaus finden sich mit der Entwicklung des **Vicus Romanus** sowie des großen **Wohnmobilstellplatzes „Limespark“** in räumlicher Nähe (Kernstadt, Degerfeld) weitere Highlights (beide in Vorbereitung), die die touristische Entwicklung der Kommune befördern werden. Eine enge Zusammenarbeit mit der **TourismusRegion Wetterau (TRW)** wird seitens der Kommune befürwortet und gelebt. 2020 ist die Stadt Butzbach dazu der TRW beigetreten.

Allerdings lässt sich aufgrund der **Corona-Pandemie 2020** aktuell nicht sagen, welche Auswirkungen die Einschränkungen auf die gastronomischen und touristischen Leistungsträger haben werden. Dies wird sich erst im Jahr 2021 beurteilen lassen.

2.4. Siedlungsentwicklung

2.4.1. Möglichkeiten und Chancen der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung bezieht sich in erster Linie auf flächenbezogene Planungen. Prozesse in der Stadtentwicklung sind oft langwierig und bedürfen deshalb einer frühzeitigen Vorbereitung. Sich auf Prioritäten zu verständigen und die Handlungserfordernisse auf der Zeitachse zu strukturieren, ist die Voraussetzung für langfristig sinnhafte Lösungsansätze. Da die Stadtentwicklung immer die Gesamtstadt und den gemeinsamen Nenner der Themenfelder im Blick haben muss, werden Details und gestalterische Aspekte erst in nachfolgenden Planungsphasen konkretisiert. Das grundlegende Ziel der Stadtplanung ist es, möglichst vorausschauend die Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Stadt vorzubereiten. Weiterentwicklung und Veränderungen sind dabei keine Option, sondern eine durch gesellschaftliche und regionale Prozesse vorgegebene Notwendigkeit.

Die Stadtentwicklung ist eine themenübergreifende, strategisch ausgerichtete Planung.

2.4.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der planerischen Kreativität zur Weiterentwicklung unserer Städte sind durch übergeordnete Planwerke Spielräume vorgegeben. Dazu zählen unter anderem rechtlich bindende Planwerke wie der Landesentwicklungsplan Hessen (LEP), der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP), Denkmalschutzanforderungen und Umweltschutzaspekte.

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Er nimmt Ausweisungen als Vorstufe zum konkretisierenden Bebauungsplan vor und enthält wesentliche Aussagen zur geplanten Entwicklung. Die Aussagen sind aufgrund des Maßstabs 1:50.000 nicht flächenscharf, sondern vielmehr als grundlegende Orientierung zu verstehen. Der RegFNP befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung.

2.4.3. Regionalplanung Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Innerhalb des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) nimmt Butzbach, wie im LEP, die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums (MZ) im Ordnungsraum ein.

Mittelzentren sollen insbesondere als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen sowie dem großflächigen Einzelhandel gesichert werden. Sofern ein entsprechendes Flächenangebot vorhanden ist, soll eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit erfolgen. Im Ordnungsraum haben Ausbau und Weiterentwicklung des öffentlichen Nah- und Regionalverkehrs, insbesondere auf der Schiene, Priorität.

Im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung soll die Siedlungsentwicklung für Butzbach entlang der bestehenden Achsen des Schienenverkehrs verstärkt werden, um eine Inanspruchnahme des ÖPNVs zu unterstützen. Außerdem soll durch die gezielte Ausweisung von Siedlungsflächen versucht werden, einer Zersiedlung entgegenzuwirken und dadurch eine enge räumliche Zuordnung von

Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf langfristig zu sichern, um so die Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energieeinsparende Siedlungsstruktur zu schaffen.

Von der Gemarkung sind 16 % Siedlungs- und Verkehrsflächen, 84% sind die Wälder, Felder sowie ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit teils wichtigen Korridoren für Klimafunktionen. Der überwiegende Teil der bebauten Siedlungsstrukturen ist Wohnbaufläche.

Im RegFNP 2010 wurden für Butzbach als maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 – 2020 anteilig 112 ha als Wohn- bzw. Mischgebiet und 122 ha als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgelegt.

Butzbach ist Teil mehrerer Entwicklungsachsen, welchen die Aufgabe zuteilwird, zentrale Orte miteinander zu verbinden. Als Regionalachse ausgewiesen wurde die Verbindung Frankfurt - Friedberg - Butzbach - (Gießen). Außerdem bilden die Verbindungen Frankfurt - Bad Vilbel - Friedberg - Bad Nauheim - Butzbach überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein wesentliches Element für die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur darstellen.

In Folge werden unter anderem im Mittelzentrum Butzbach entsprechend der überörtlichen Sichtweise des Regionalplans/RegFNP zur Kompensation der „vor Ort“ in sechs vom Siedlungsbeschränkungsgebiet des RegFNP betroffenen Städte und Gemeinden (wie z. B. Frankfurt, Offenbach, Birschofsheim, Mörfelden- Walldorf, Flörsheim und Neu-Isenburg) entfallenen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen-Planung dargestellt.

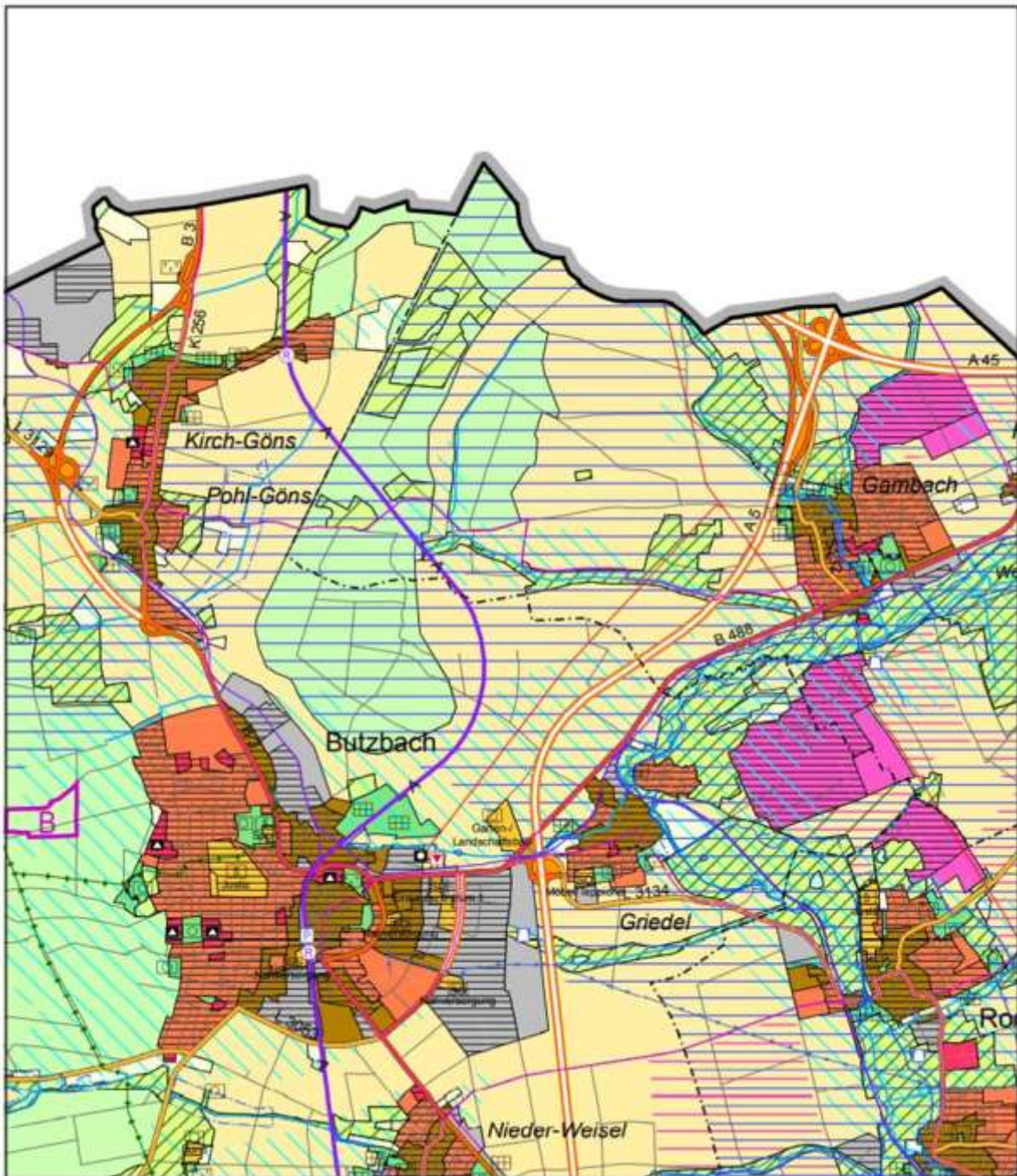


Abbildung 26: Stadt Butzbach – Ausschnitt aus Regionalplan Südhessen (2010), Teilkarte 1. (Quelle: <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Beteiligung-und-aktueller-Stand-/Der-g%C3%BCltige-RegFNP-2010/>, (Stand: 11/2020))

Die Kernstadt verfügt insbesondere über drei große Reserveflächen für Wohnbau, welche sich nordwestlich (ca. 21 ha) der Kernstadt, südöstlich (ca. 9,3 ha) und nordöstlich (2,5 ha) des Geltungsbereiches befinden. Darüber hinaus grenzt eine weitere relativ große Reservefläche für Mischbau an dem untersuchten Geltungsraum an. Die geplante Wohnbaufläche nordwestlich der Kernstadt ist von der Kernzone des Limes betroffen, der seit 2005 als UNESCO-Weltkulturerbe geschützt ist. Weitere großflächige Entwicklungsflächen befinden sich in Pohl- und Kirch-Göns sowie in Nieder-Weisel und

Ostheim, welche ebenfalls in der Nähe von Bahnanschlüssen der Main-Weser-Bahn gelegen sind und über eine gute Ausstattung von Grundschulen und anderen Infrastruktureinrichtungen verfügen. Alle anderen Stadtteile können sich im Rahmen der Eigenentwicklungsmöglichkeiten entwickeln. Der RegFNP verweist darauf, dass in der Wohnbauentwicklung der Limes als Weltkulturerbe zu beachten ist.

Die Gewerbeentwicklung soll sich laut RegFNP (2010) aufgrund der gegebenen Verkehrsanbindung auf den Norden und Osten der Kernstadt sowie auf den Magna-Park konzentrieren.

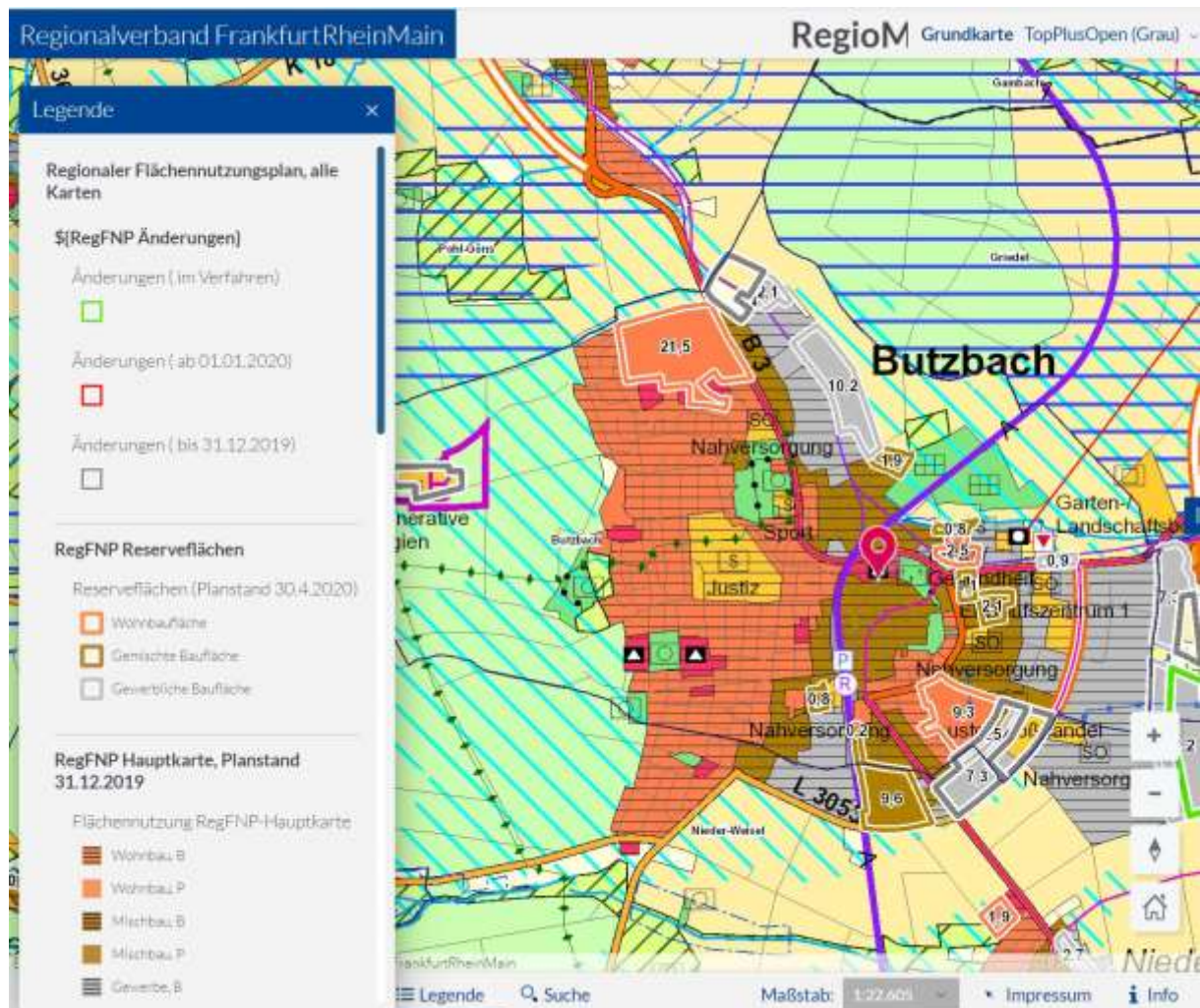


Abbildung 27: Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2019) und Reserveflächen vom 30.04.2020 (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de> (Stand: 11/2020))

2.4.4. Stadtentwicklungsprojekte im Bereich Wohnen

Um dem Handlungsbedarf im Bereich der Wohnraumversorgung nachzukommen, wurden in den letzten Jahren in Butzbach verschiedenste Stadtentwicklungsprojekte vorbereitet. Eine aktualisierte Aufstellung aus dem Jahr 2018 (Stand 26.11.2020) weist insgesamt einen Zubau von ca. 1.048 Wohneinheiten aus, die im gesamten Stadtgebiet bereits seit 2018 realisiert wurden oder absehbar hinzukommen.

Darüber hinaus finden zudem Nachverdichtungsprojekte im Rahmen der Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet statt. Der Zuwachs von Wohneinheiten ist daher strukturell noch unterschätzt.

In der Kernstadt gelegen und daher von besonderer Bedeutung für die Innenstadt sind die neu hinzukommenden 754 Wohneinheiten. Damit muss die Innenstadt ihrem Versorgungsauftrag als Versorgungsbereich für deutlich mehr Menschen nachkommen.

Tabelle 7: Stadtentwicklungsprojekte im Bereich Wohnen – Stand 26.11.2020. Quelle: Bedarfsabschätzung Betreuungsplätze U3 bis Ü3 für die Stadt Butzbach – Aktualisierung 2018, S. 12, aktualisiert nach Auskunft der Stadtverwaltung am (26.11.2020).

Kernstadt/ Stadtteil	Name	Bauende	Geplante WE (ca.)	Status
Kernstadt	Weiseler Straße 50 (ehemalige Post)	2020	40	Einzug
Kernstadt	Merowinger Straße	2020	30	Einzug
Kernstadt	Fischwiesenweg (ehemalig Gebr. Gerhardt)	2020	185	Einzug
Kernstadt	Wohnen am Bahnhof	2020	164	Einzug
Kernstadt	Wachholderweg (ehem. Nudel Heil)	2022	210	
Kernstadt	Degerfeld III, 1.BA	2022	65	
Kernstadt	Berghof 2, 1. BA	2022	60	
Hoch-Weisel	Westlich Wiesenstraße	2020	20	bezogen
Ebergöns	Östlicher Ortsrand	2020	30	bezogen
Nieder-Weisel	Engelsberg	2022	39	
Nieder-Weisel	Hinter der Mauer	2021	73	
Griedel	Südlich der Hochstraße	2022	35	
Münster	Im Brühl/ Auf den Brühläckern	2023	36	
Bodenrod	Am Nollweg	2021	18	
Bodenrod	Am Jungborn (ehem. Landschulheim)	2023	43	
Gesamt			1.048	

2.4.5. Städtebauliche Konzepte und Planungen

Um die Siedlungsgebiete in Butzbach sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen weiterzuentwickeln, wurden seitens der Kommune bereits **grundlegende städtebauliche Konzepte** (wie z. B. der Masterplan Butzbach aus dem Jahr 2001) erarbeitet als auch **Programme der Städtebauförderung** wie der Dorfentwicklung in Anspruch genommen. Zuletzt wurde das Instrument der **Dorfentwicklung** in den Stadtteilen Fauerbach und Münster eingesetzt (Laufzeit 2010 bis 2018), zuvor war u.a. Hoch-Weisel im Programm.

In der Kernstadt wurde das Degerfeld im Dezember 2009 in das **Städtebauförderprogramm „sozialer Zusammenhalt“** (vormals „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Landes Hessen aufgenommen. Allgemeines Ziel dieses Programms ist es, die Lebensbedingungen vor Ort zu verbessern. Neben der baulichen und strukturellen Entwicklung des Wohngebiets wurde als „soziale Mitte“ ein Quartierszentrum aufgebaut. Hier ist auch das Quartiersmanagement angesiedelt. Darüber hinaus finden im Quartierszentrum Angebote der Gemeinwesenarbeit für das Degerfeld statt. Neben dem Quartierszentrum konnte im Außenbereich mit dem Städtebauförderprogramm „sozialer Zusammenhalt“ der Treffpunkt Degerfeld (Spielplatz am Quartierszentrum) aufgebaut werden. Das Städtebauförderprogramm befindet sich in seiner Endphase und wird bis zum Jahr 2024 abgeschlossen. Aktuell wird das Projekt „Alleenweg“ (Wegeverbindung im Quartier) umgesetzt. Der Vicus Romanus, ein Familienzentrum wie der Ausbau der Paul-Ehrlich-Straße als Anbindung an die Innenstadt befinden sich in der Vorbereitung.

Darüber hinaus hat Butzbach in den Jahren 2016 bis 2018 als Modellkommune am **BMBF-Forschungsvorhaben „Kommunen innovativ“** am Vorhaben **„Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen“** (kurz: „DORF UND DU“) teilgenommen.

2.4.5.1. BMBF-Forschungsvorhaben DORF UND DU

Das BMBF-Forschungsvorhaben DORF UND DU befasste sich in den Jahren 2016-2018 mit der Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. Butzbach, Nidda und Ortenberg waren in dieses Vorhaben als **Modellkommunen** eingebunden. Exemplarisch wurde für die gesamte Kommune und für die beiden Butzbacher Modell-Dörfer Hoch-Weisel und Fauerbach untersucht, wie die Innenentwicklung strategisch gefördert werden kann. In dem zweijährigen Arbeitsprozess wurde intensiv über die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (Leerstände, potentielle Leerstände, Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Potenzialflächen etc.) nachgedacht, Maßnahmen und Instrumente wurden für die dörfliche wie kommunale Ebene diskutiert. Zusammengeführt wurden diese Überlegungen in der **Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung** für die Kommune Butzbach, die wiederum die Basis – zusammen mit den Erkenntnissen aus Nidda und Ortenberg – für die Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen darstellte.

Als Grundlage für die Arbeiten wurde im Projekt ein Leerstands- und Alterskaster erzeugt (2017). Zu diesem Zeitpunkt hatte Butzbach insgesamt eine **Leerstandsquote von 3,97 %** bei Wohngebäuden. Dies entsprach 145 leerstehenden Gebäuden. In zwei Stadtteilen wurde eine hohe Leerstandsquote festgestellt: Hausen-Oes mit 12,14 % und Fauerbach mit 12,56 % Leerstand. Die anderen Stadtteile hatten in der Summe kein systematisches Leerstandsproblem, wenngleich vor Ort natürlich dennoch leerstehende Problemgebäude vorhanden sein konnten.

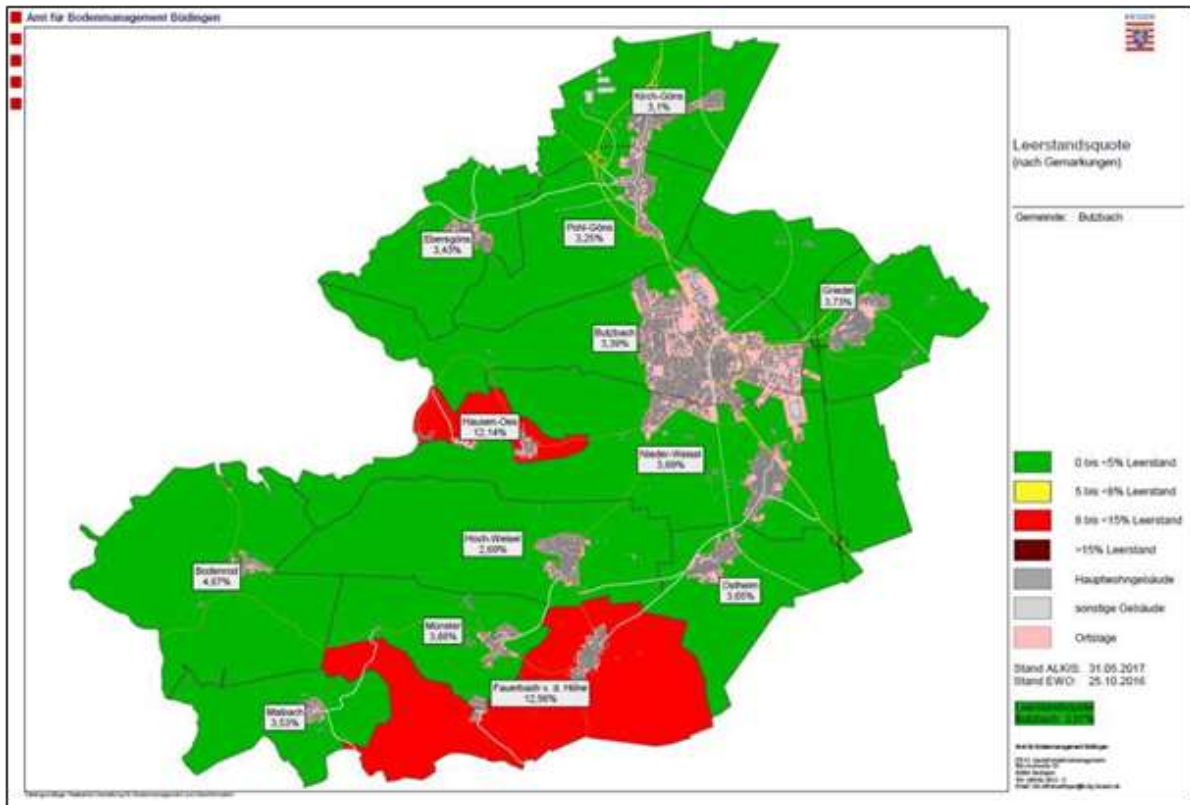


Abbildung 28: Leerstandsquote in Butzbach und den Stadtteilen – Übersichtskarte. Aus Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach (2018) S. 15.

Weniger günstig sah die **potenzielle Leerstandsquote** aus. Sie verweist auf Gebäude, in denen nur Menschen über 75 Jahre leben. Die Quote für Butzbach befand sich 2017 mit **7,48 %** im mittleren Bereich – dies waren insgesamt 302 Gebäude, in denen nur Personen über 75 Jahren lebten.

Sechs Butzbacher Stadtteile wiesen eine hohe potenzielle Leerstandsquote auf: Ebersgöns (9,31 %), Bodenrod (9,35 %), Münster (9,69 %), Maibach (10,59 %), Griedel (12,06 %) und Ostheim (14,96 %).

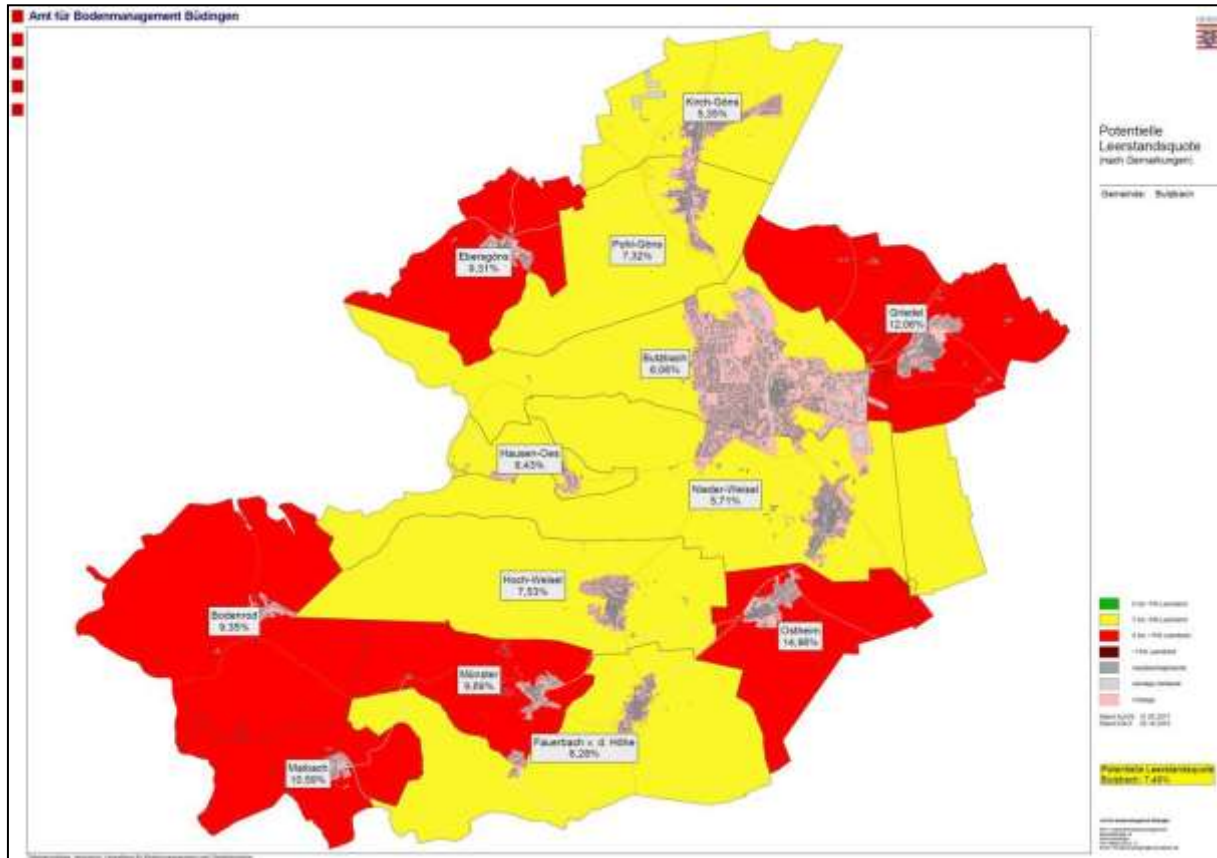


Abbildung 29: Potenzielle Leerstandsquote in Butzbach und den Stadtteilen – Übersichtskarte. Aus Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach (2018) S. 16.

Die Pflege von Flächen- und Gebäudeinformationen ist weiterhin in der Stadtplanung Butzbachs verankert und wird auch für die Entwicklung der Innenstadt als zentral angesehen. Innenentwicklung ist im Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ eine wichtige Größe, sowohl in der Entwicklung einzelner Maßnahmen als auch in der Kommunikation. Im Jahr 2019 wurde die Innenentwicklung als Schwerpunktthema des Stadtentwicklungsprozesses gesetzt. Auch die Arbeit im Programm „Lebendige Zentren“ wird als zentrale Maßnahme einer Innenentwicklungsstrategie angesehen.

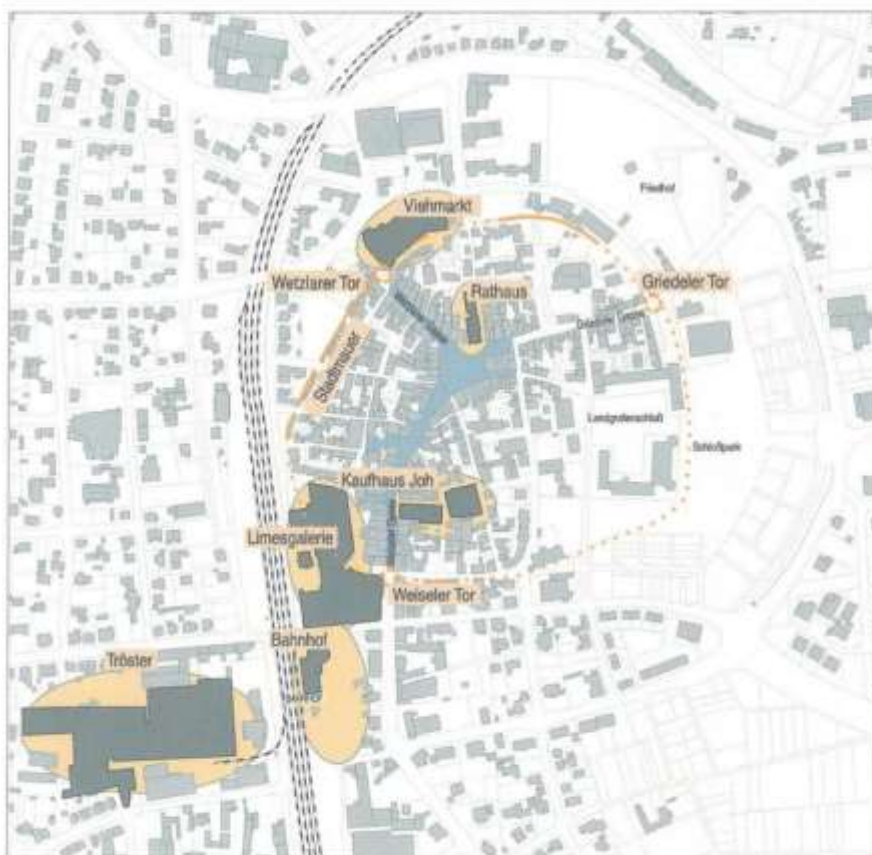
2.4.5.2. Masterplan Butzbach

Der **Masterplan Butzbach aus dem Jahr 2001** beschäftigte sich bereits in einer integrierten Form allgemein mit Fragen der Stadtentwicklung, vor allem mit Blick auf die Kernstadt und ihren Entwicklungspotenzialen. Der Masterplan hatte das Ziel, Chancen für die Stadtentwicklung aufzuzeigen, um städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Missständen vorzubeugen. Vorgeschlagen wurden damals Maßnahmen in den Bereichen Verkehr, Wirtschaftsförderung, Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung und Standortmarketing, die zum Teil auch heute noch aktuell sind. Der Masterplan zeigt Aktionsräume und Handlungsfelder in der Innenstadt auf, wie bspw. die Limes-Galerie, die Stadtmauer, der Viehmarkt oder auch die Eingangstore in die Innenstadt (Griedeler, Wetzlarer und Weiseler Tor) (s. S. 56). Benannt werden ebenfalls Kernziele, die auch heute noch Bestand haben. Diese sind:

- Butzbach als Entlastungsraum für Frankfurt
- Butzbach, die attraktive Einkaufsstadt in der Region für Jung und Alt
- Butzbach, die Wohn- und Arbeitsstadt in reizvoller Landschaft
- Butzbach, die Stadt in der Geschichte erlebbar wird

Die im Masterplan hinterlegten Maßnahmen für die sog. Aktionsräume stehen als Anregungen für den aktuellen Prozess zur Verfügung, sofern sie noch von Bestand sind.

Masterplan Stadt Butzbach



Aktionsräume + Handlungsfelder

Auf der Basis des Leitbildes der europäischen Stadt und des Szenarios "Auffisch 2010" werden im Stadtkern erhebliche Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Es werden Aktionsräume definiert, in denen notwendige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, um den Entwicklungsgrad zu intensivieren und nachhaltig zu stützen.

Hierbei werden für Butzbach folgende Kernziele definiert:

- Butzbach als Entlastungsraum für Frankfurt.
- Butzbach, die attraktive Einkaufsstadt in der Region für Jung und Alt. Erlebnisverkauf nicht am Rande der Stadt sondern im Zentrum, mitten in historischer Umgebung, mit Angebotsvielfalt, kundenfreundlichen Öffnungszeiten und einem Angebot das neben dem Einkauf zum Verweilen in der Stadt einlädt.
- Butzbach, die Wohn- und Arbeitsstadt in reizvoller Landschaft, bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
- Butzbach, die Stadt in der Geschichte erlebbar ist. Die historischen Räume werden in ein Gesamtkonzept eingebunden und weiter ausgebaut.

Neben den hier überwiegend städtebaulichen Aspekten sind für den Entwicklungsprozess flankierende Maßnahmen in Form von weiterführenden Handlungsfeldern erforderlich:

- Aufstellung und Verabschiedung eines langfristig orientierten Stadtentwicklungsrahmens.
- Schaffung eines kostenneutralen dialogorientierten Forums mit allen am Prozess beteiligten.
- gezielte Ausweisung und Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbeflächen
- eine offensivere Außenwerbung
- ein eindeutiges auf die Innenstadt ausgerichtete Verkehrs- und Parkkonzept
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch abgestimmtes Möblierungskonzept

56

Abbildung 30: Masterplan Butzbach, Übersicht Aktionsräume und Handlungsfelder (2001) S. 56.

2.4.5.3. Altstadtanierung

Mitten in der Innenstadt liegt die historische Altstadt Butzbachs, deren ersturkundliche Erwähnung vor 700 Jahren im Jahr 2021 gefeiert wird.

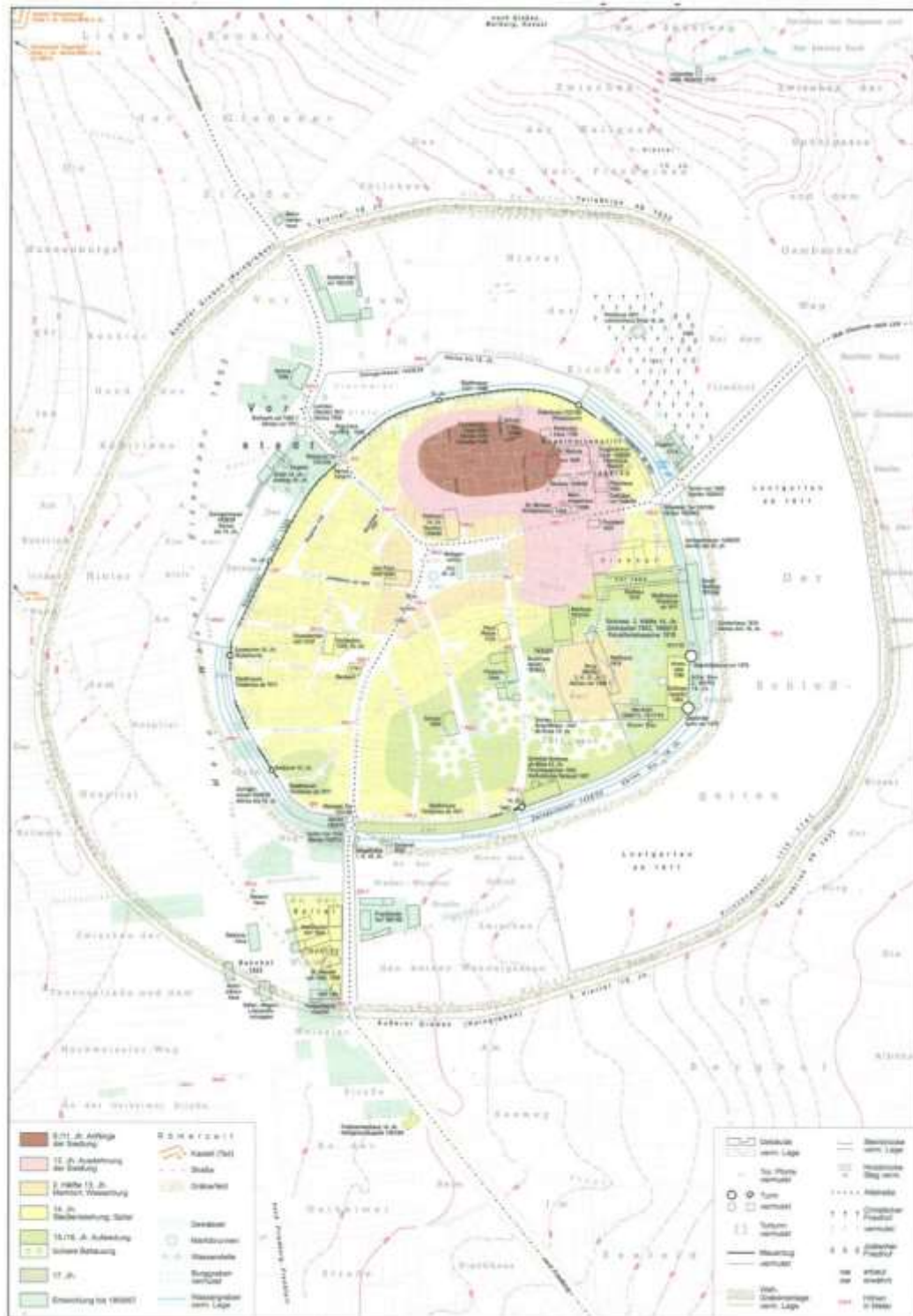


Abbildung 31: Siedlungsentwicklung in Butzbach. Aus: Hessischer Städteatlas, Teil 1./3 Butzbach (erschienen im Jahr 2005).

Die Entwicklung der Altstadt wurde in den Jahren 1972 bis 2014 durch die **Altstadtsanierung** städtebaulich gefördert. Vorbereitet wurde die Altstadtsanierung, wie in der Broschüre zum Abschluss der Altstadtsanierung im Artikel von Foißner (2014) nachzulesen ist, durch eine Bestandsaufnahme im Rahmen einer Diplomarbeit (1963) sowie durch eine Vorstudie der Nassauischen Heimstätte (1967).

Hier wurde festgestellt, dass vor knapp 50 Jahren ein großer städtebaulicher Handlungsbedarf in der Altstadt vorhanden war. Neben einem immensen Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstau wurden mangelnde Belichtung, Belüftung und Besonnung beklagt. Es fanden sich leerstehende Gebäudesubstanzen sowie fehlende Baugrundstücke für Entwicklungsoptionen. Der Durchgangsverkehr floss durch die Altstadt, private und öffentliche Parkmöglichkeiten waren unzureichend vorhanden. Es fehlte an sozialer, kultureller und gesundheitlicher Infrastruktur, es gab kaum Grün- und Spielflächen. Auch das Stadtbild war bezogen auf die Attraktivität der Altstadt unzureichend.

Um diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen wurde seitens der Butzbacher Stadtverordnetenversammlung 1972 die förmliche Festlegung des Fördergebietes vollzogen und mit der Altstadtsanierung begonnen. Eine Erweiterung des Fördergebietes im Bereich der August-Storch-Straße erfolgte 1986. In den 40 Jahren der Sanierung wurden fast alle Gebäude der Altstadt modernisiert und instandgesetzt. Dabei handelte es sich um Maßnahmen im Bereich von Fenstern, Fassaden oder Haustechnik bis hin zu Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung von Leerständen.

Viele der Gebäude, die heute die Attraktivität der Innenstadt ausmachen, sind im Rahmen der Altstadtsanierung instandgesetzt worden. Dies gilt auch für die Schwibbogen-Häuser, die als kleine Häuser direkt an der Stadtmauer angebaut, eine Butzbacher Besonderheit darstellen. Aber auch das historische Rathaus und das Hochzeitshaus (in der Färbgasse 16) sowie die Wendelinskapelle wurden saniert. Ebenso wurden nahezu alle Straßen, Wege und Plätze in der Altstadt erneuert. Der Marktplatz erhielt seine historische Pflasterung und wurde – neben weiteren Straßen – für den Straßenverkehr gesperrt. In dieser Zeit wurde somit die Entscheidung für die Ausweisung der Butzbacher Fußgängerzone getroffen. Neubauten wie die Limes-Galerie, die Parkdecks Langgasse und Marktplatz wie auch das Hallenbad fallen ebenso in diesen Zeitabschnitt. Auch der Hexenplatz wurde in der Altstadtsanierung erneuert, der Lahntorpark ist als Grünfläche auf einem ehemals gewerblichen Grundstück neu entstanden. Nachfolgende Abbildung 32 verdeutlicht die erfolgreiche und fast vollständige Bearbeitung des Sanierungsgebietes in den 40 Jahren Altstadtsanierung.

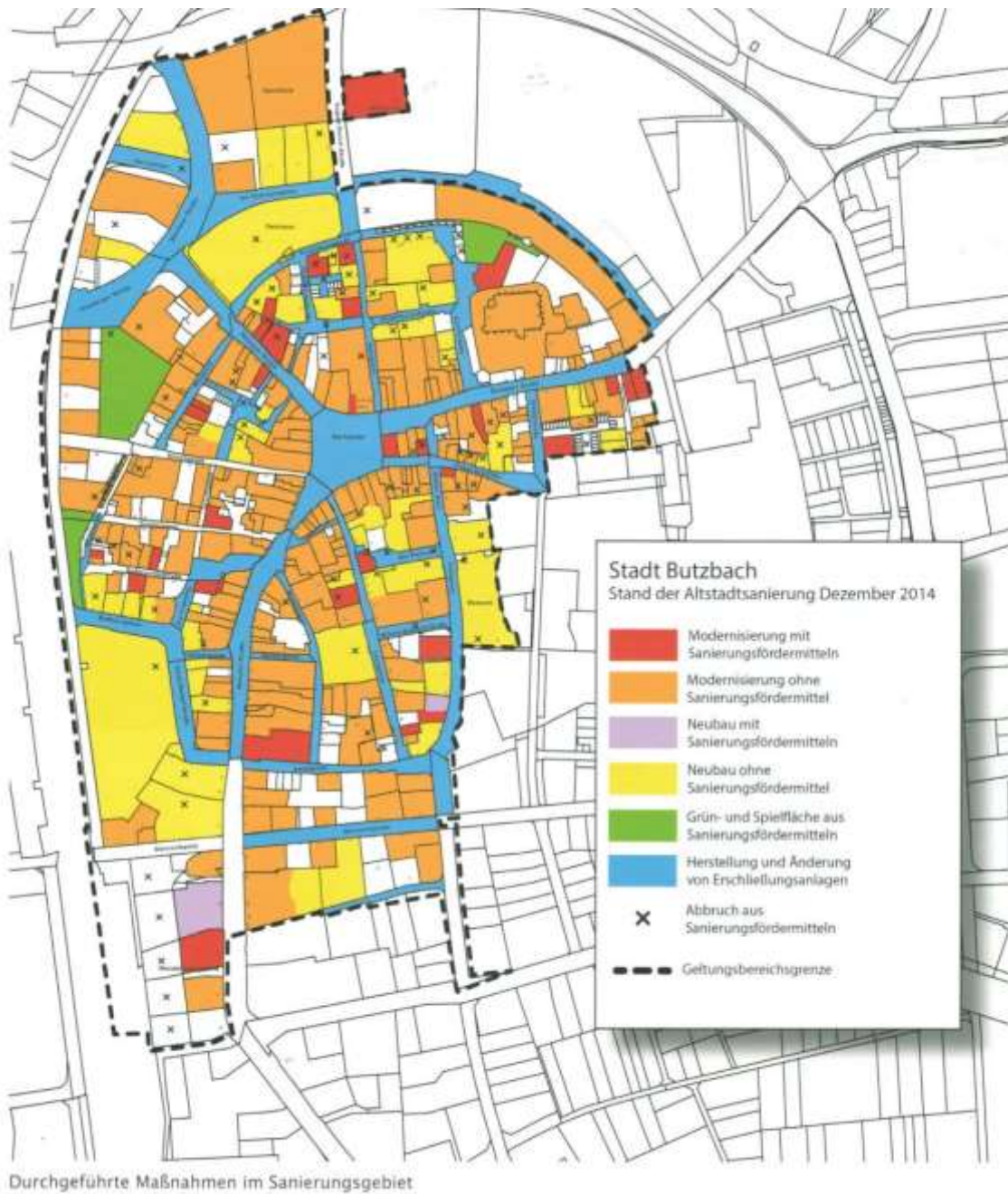


Abbildung 32: Durchgeführte Maßnahmen in der Altstadtsanierung 1972 bis 2014. Aus: Broschüre zur Altstadtsanierung (2014), S. 80.

2.5. Verkehr und Anbindung

2.5.1. Verkehrliche Anbindung

Butzbach ist verkehrlich gut angebunden. Die Stadt ist Teil der Regionalachse **Frankfurt - Friedberg - Butzbach - (Gießen)** (RB Darmstadt, Regionalplan Südhessen 2010: 25). Sowohl die **Autobahn A5**, welche als eine großräumliche Verbindungsachse des deutschlandweiten Straßensystems fungiert, als auch die Anschlussstelle der Autobahn **A485**, die schließlich in die **Bundesstraße B3** mündet, führen durch die Kommune.

In Butzbach gibt es insgesamt **drei Haltepunkte für den Bahnverkehr** (Kernstadt, Kirch-Göns und Ostheim). Diese liegen an der Main-Weser-Bahn im Bereich des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Von Butzbach aus sind die Städte Gießen, Friedberg und Frankfurt am Main per Regionalbahn gut zu erreichen. Gießen, Friedberg und vor allem Frankfurt sind an das Schienennetz des Fernverkehrs angeschlossen, sodass hier viele Verbindungen innerhalb Deutschlands als auch ins Ausland möglich sind.

Der Butzbacher Bahnhof ist weiterhin der Verkehrsknoten zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Nah- und Regionalverkehr für die Stadt. Vom Busbahnhof verkehren folgende Buslinien von der Kernstadt aus in die umliegenden Ortsteile und stellen darüber hinaus auch die regionale Anbindung sicher:

- FB 50 - Stadtbuslinie
- FB 51 - nach Pohl-Göns, Kirch-Göns und Ebersgöns – Verbindung nach Langgöns (Ortsteile)
- FB 52/ 53/ 57 - nach Griedel
- FB 56 - nach Nieder-Weisel, Ostheim
- FB 54/ 55/ 58 - nach Hoch-Weisel, Fauerbach, Münster, Bodenrod, Hausen und Wiesental dient auch Usingen (Ortsteil: Langenhain-Ziegenberg) und Bad Nauheim (Ortsteil: Ober-Mörlen)

Alle Buslinien werden von der Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO) betrieben, jeder Stadtteil ist an das Busnetz angeschlossen. Eine Verbindung über die Stadtgrenzen hinaus ist in Ortsteile der Gemeinde Langgöns (FB51), den Lahn-Dill-Kreis (FB 54 und 58), die Stadt Bad Nauheim und die Stadt Usingen (FB 55) gewährleistet.

Diese insgesamt gute verkehrliche Anbindung nach Frankfurt und Gießen zeigt sich auch in der Betrachtung der Ein- und Auspendler. Im Rahmen der Erarbeitung des Nahmobilitäts-Checks (2020) wurden die wichtigsten **Pendlerströme** analysiert (vgl. Abbildung 33). Hier wird von LK Argus ausgeführt (S. 29), dass es in Butzbach ca. 10.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt. Davon arbeiten ca. 2.400 direkt in Butzbach. Nach Butzbach pendeln insgesamt ca. 4.200 Beschäftigte ein, ca. 7.600 pendeln zum Arbeiten aus. Die wichtigsten Auspendlerströme sind nach Frankfurt am Main (1.700), Bad Nauheim (660), Gießen (600) sowie nach Friedberg (520). Aus den Kommunen Münzenberg (350), Langgöns (310), Bad Nauheim (240) und Gießen (230) wird nach Butzbach eingependelt.

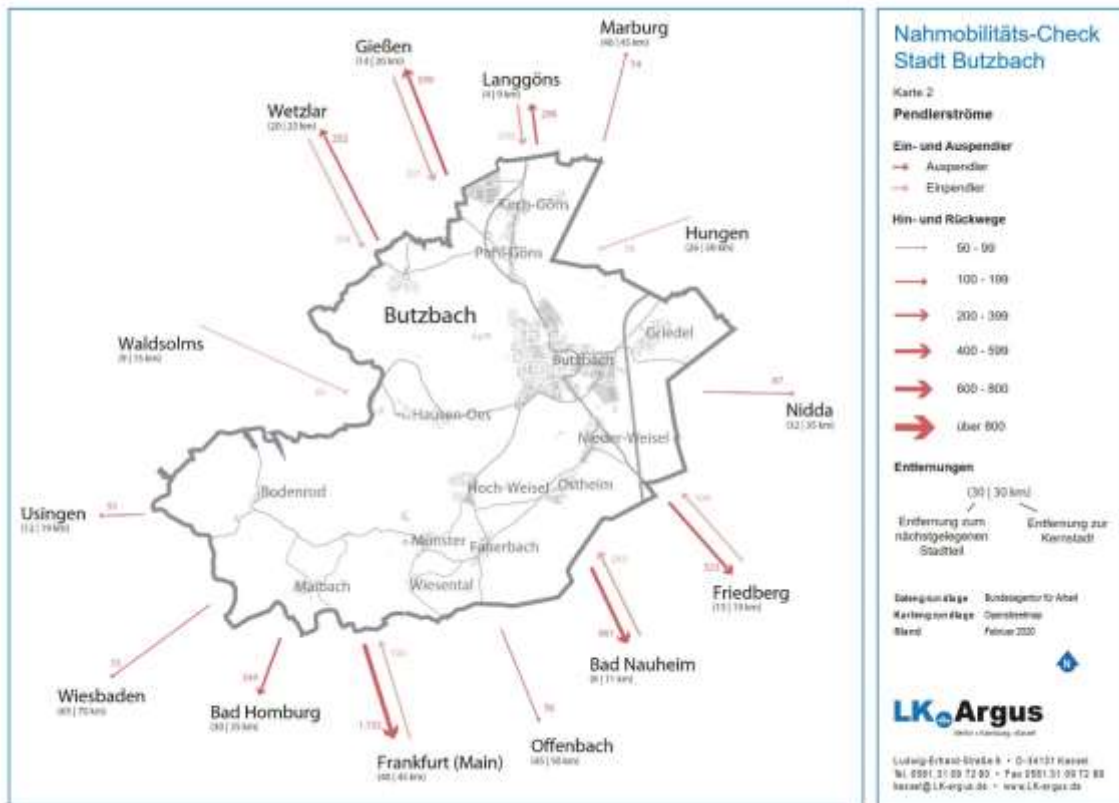


Abbildung 33: Pendlerströme in der Stadt Butzbach. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), S. 30 und Kartenanhang, Karte 2.

Neben dem Straßen- und Schienennetz ist für die verkehrliche Anbindung Butzbachs auch das **Radwegenetz** zu beachten. Butzbach ist hier in das kreisweite Radverkehrsnetz eingebunden. Laut Nahmobilitäts-Check (2020) werden hier durch das Hauptnetz die Stadtteile Butzbachs untereinander verbunden.

Durch das Stadtgebiet von Butzbach führen zudem (über-)regionale Themenrouten wie der hessische Radfernweg R6, der Kleebachtal-Radweg, der Deutsche Limes-Radweg, die Keltenroute wie die Apfelwein- und Obstwiesenroute (vgl. Abbildung 34). Im Rahmen der Initiative „Kurze Wetterau“ soll zudem die Anbindung an den Ballungsraum Frankfurt am Main weiter verbessert werden.

Das Butzbacher Radwegenetz ist über den Radroutenplaner Hessen abrufbar.

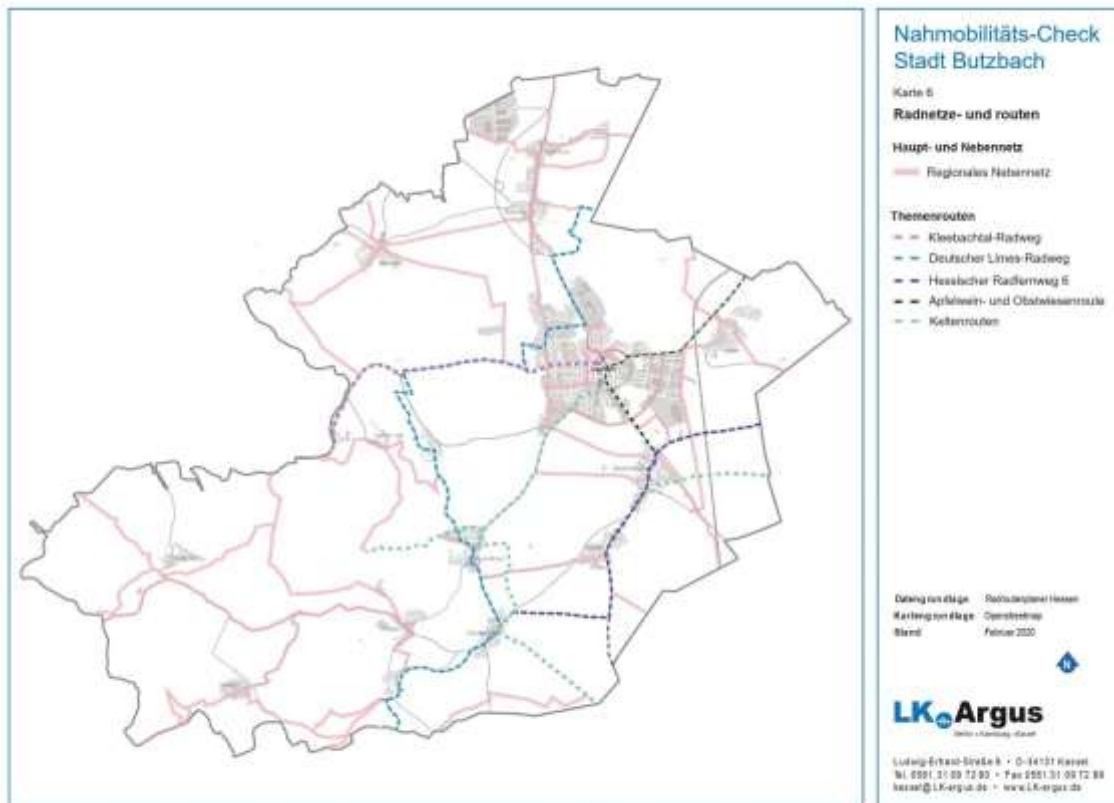


Abbildung 34: Radnetze und -routen Butzbach. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), S. 33 und Kartenanhang, Karte 6.

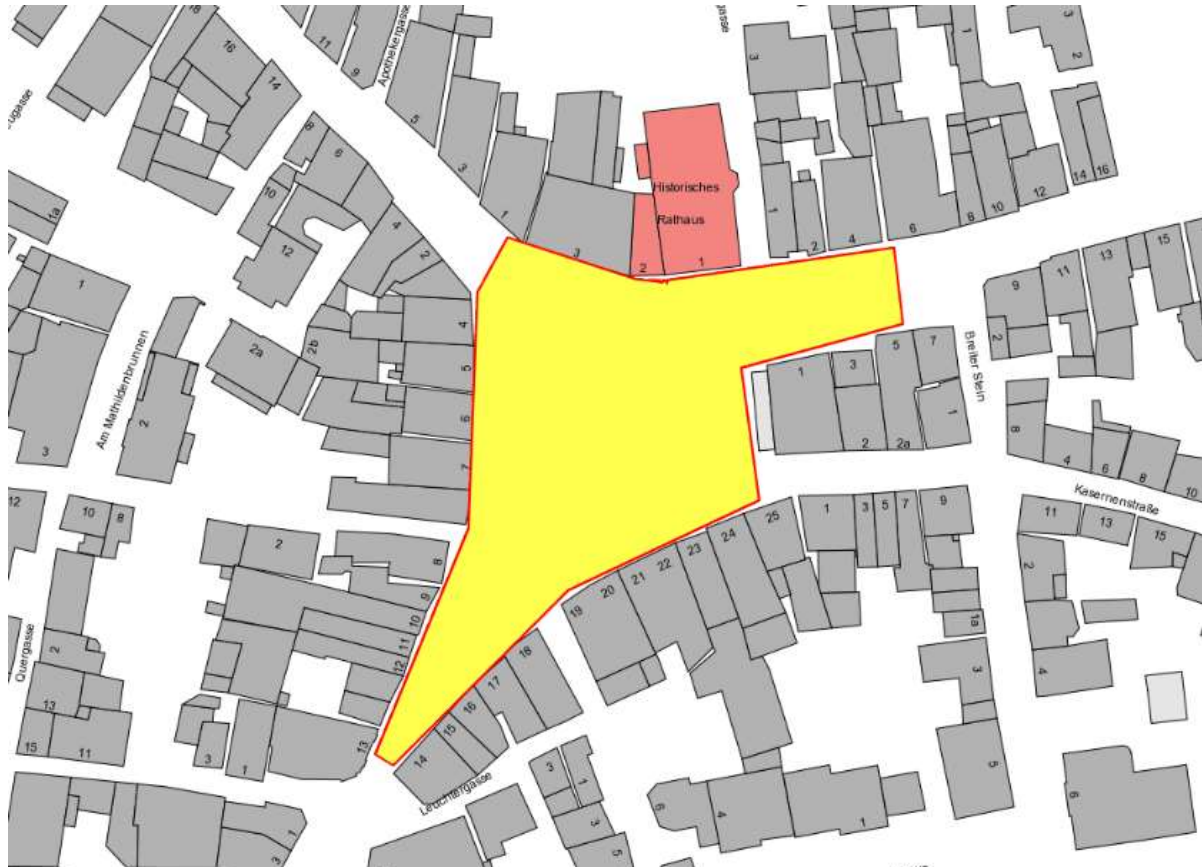
Ergänzend findet sich zum Radwegenetz auch ein Wanderwegenetz das die Gemarkung erschließt.

2.5.2. Nahmobilitäts-Check

Zur Verbesserung der Nahmobilität wurde in Butzbach (2020) der sogenannte **Nahmobilitäts-Check** erarbeitet. Bei der Nahmobilität werden vor allem kurze Wege im Nahraum betrachtet. Ziel ist es, den Fuß- und Radverkehr in integrierten lokalen Verkehrskonzepten zu stärken. Damit sollen attraktive Rahmenbedingungen für den nicht motorisierten Personenverkehr geschaffen werden. Auch die Gestaltung öffentlicher Räume, die Angebotsqualität für Fuß- und Radverkehr wie das Mobilitätsmanagement sind dabei grundsätzlich zu betrachten. Zudem wurde in Butzbach eine Betrachtung der Schulwege, der Barrierefreiheit sowie die Verknüpfung mit dem ÖPNV mit betrachtet. Der Nahmobilitäts-Check in Butzbach bearbeitete verschiedene **Vertiefungsbereiche**, wobei einer explizit die Situation in der **Innenstadt** Butzbachs betrachtet. Damit liegen aktuelle Erkenntnisse sowohl hinsichtlich der Bestandsaufnahme (vgl. Abbildung 42) also auch fachliche Maßnahmenempfehlungen (vgl. Abbildung 44) für die Innenstadt vor. Die Ergebnisse des Nahmobilitäts-Check werden daher sowohl direkt im ISEK weiterverarbeitet als auch in das aktuell in der Erarbeitung befindliche Verkehrskonzept der Stadt Butzbach eingespeist.

2.5.3. Breitband-Infrastruktur

Aktuell findet in Butzbach zusammen mit der Deutschen Glasfaser ein Ausbau des Glasfasernetzes vornehmlich in den Stadtteilen statt. In der Kernstadt Butzbach ist ein flächendeckender Glasfaser-Ausbau aktuell nicht wahrscheinlich, da die momentane Versorgung der Kernstadt mit 200 Mbit dies für die Netzbetreiber nicht wirtschaftlich darstellbar erscheinen lässt.



Öffentliches WLAN wird in Teilbereichen der Stadt Butzbach zur Verfügung gestellt. Aktuell besteht ein von der Stadt Butzbach bereitgestelltes, öffentliches WLAN auf dem Marktplatz und deckt die Gesamtfläche vom historischen Rathaus ausgehend in die Griedeler Straße, Wetzlarer Straße und Weiseler Straße bis auf Höhe des italienischen Feinkostladens „Da Rosetta“ ab. Der Zugang zum Internet erfolgt durch Einwahl in das entsprechende Funknetzwerk und Bestätigung einer Vorschaltseite. Die Internetnutzung ist auf eine Stunde begrenzt und kann mehrfach verlängert werden.

Im Bereich der „Alten Mälzerei“ (diese wird aktuell auch als Wohnmobil-Parkplatz genutzt) gibt es ebenfalls die Möglichkeit, sich in ein öffentliches WLAN einzuloggen. Hierzu sind Zugangscodes in der Tourist-Info am Marktplatz erhältlich, die einen Zugang für jeweils 24 Stunden ermöglichen. Die zeitlichen Beschränkungen sollen die dauerhafte Nutzung durch Privathaushalte bzw. Schüler*innen der nahegelegenen Stadtschule unterbinden.

Am Bahnhof wurde seitens des RMVs ein eigenes WLAN-Netz an den Bahnhaltepunkten installiert, welches einen Internetzugang im Bereich der Bahnsteige ermöglicht.

2.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Butzbach ist im Jahr 2020 den hessischen Klima-Kommunen beigetreten. Basis für diesen Beitritt war die erneute intensive Beschäftigung mit Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes der Brundtland-Stadt Butzbach (2020).

Mit dem Klimaschutzkonzept wurden nachfolgende „Mitmach-Ziele der Stadt Butzbach“ beschlossen.



Mitmach-Klima-Ziele der Stadt Butzbach

- Die Stadt Butzbach hat sich mit ihrem Beitritt zu den Hessischen Klima-Kommunen und der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ verpflichtet, aktiv Treibhausgas-Emissionen zu reduzieren und sich an den Klimawandel anzupassen.
- Damit bekennt sich die Stadt Butzbach – mit ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie ihren Akteuren – zu den Klimazielen des Landes Hessen wie des Pariser Klimaabkommens und unterstützt die Bundes- und Landespolitik mit einer konsequenten Klimapolitik auf kommunaler Ebene.
- In diesem Sinne müssen wir langfristig ein klimaneutrales und klimaangepasstes Butzbach anstreben.
- Die Treibhausgas-Emissionen müssen bis 2050 von heute 10 Tonnen auf deutlich unter 2 Tonnen je Einwohner*in und Jahr reduziert werden.
- Um dieses Richtungsziel zu erreichen, müssen bis 2030 die lokalen Potenziale zur Energieeinsparung, Effizienzsteigerung und zum Ausbau Erneuerbarer Energien genutzt werden.
- Die nicht energetischen Treibhausgasemissionen müssen reduziert und Kohlenstoffspeicher aufgebaut werden.
- Die Stadt ist schrittweise an die Folgen des Klimawandels anzupassen und der bewusste Umgang mit der Umwelt und unseren Ressourcen muss noch stärker gefördert werden.
- Als Zwischenziel bis 2030 verpflichtet sich die Stadt Butzbach, die durchschnittliche Reduktion der Treibhausgas-Emissionen auf 7 Tonnen je Einwohner*in und Jahr zu erreichen.

Quelle: Aus der Präambel des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Butzbach, S. 6.

Basis des Klimaschutzkonzeptes ist eine genaue Analyse der energetischen Situation der Stadt Butzbach inkl. einer Aufstellung der Endenergie und THG-Emissionen nach Nutzungsarten (Strom, Wärme, Treibstoffe) für das Jahr 2018. Aufbauend auf verschiedenen Potenzialuntersuchungen stehen verschiedene Szenarien zur Erreichung der Butzbacher Klimaschutzziele zur Verfügung. Um diese Strategien umsetzen zu können, wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog erarbeitet, der insgesamt die Handlungsfelder Energiewende, Mobilitätswende, Stadtentwicklung &-planung, Kommune als Motivator, Anpassung an den Klimawandel und Bewusstseinswandel umfasst. Die Handlungsfelder sind mit 29 Kernprojekten unterlegt, von denen die ersten nun in die Umsetzung gegangen sind. Ein/e Klimaschutzmanager*in befindet sich in der Beantragung und soll zukünftig den Prozess koordinieren.

Von besonderer Bedeutung ist für den städtebaulichen Kontext das Handlungsfeld „Stadtentwicklung &-planung“, was eine enge Verzahnung mit dem ISEK für die Innenstadt Butzbachs vorsieht. Hier wird als Ziel die langfristige Sicherung und Entwicklung der Funktionsvielfalt sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität festgehalten. Die Stärkung der Innenstadt als eine zentrale Innenentwicklungsmaßnahme sowie die Umsetzung von konkreten Klimaschutz- bzw. Klimaanpassungs-Maßnahmen werden als wichtige Zielerreichungsbeiträge gesehen. Darüber hinaus sollen baulandpolitische Grundsätze für die Stadt entwickelt und die Innenentwicklung insgesamt gestärkt werden (Kompetenzteam Innenentwicklung, Förderprogramm Jung kauft Alt). Das zweite wichtige Handlungsfeld ist das Handlungsfeld „Mobilitätswende: Zukunftsweisende Mobilitätsentwicklung“. Hier werden im Projektportfolio u.a. die Umsetzung von Maßnahmen des Nahmobilitäts-Checks sowie ein Verkehrskonzept ange-

sprochen (siehe 6.4.5. Handlungsfeld Mobilität (M)). Die Verschneidung dieser Konzepte mit der Innenstadtentwicklung stellt eine wichtige zukünftige Aufgabe dar.

3. Analyse des Untersuchungsgebiets

3.1. Bevölkerung in der Innenstadt

In der Innenstadt (= nach endgültiger Abgrenzung des Fördergebiets, vgl. Kapitel 5) sind aktuell 2.106 Personen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31.10.2020). Damit sind in den letzten 5 Jahren 83 Personen hinzugekommen (2.023 HAW, Stand: 31.10.2015).

(Hinweis: Aufgrund einer Programmumstellung 2015 konnten seitens des Bürgerservices der Stadt Butzbach keine vorherigen Daten zur Verfügung gestellt werden).

Betrachtet man die Altersstruktur in der Innenstadt im Jahr 2020, so gehörten die meisten Einwohner der Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen an (691 EW), gefolgt von der Gruppe der 20 bis 39-Jährigen (601 EW). Darüber hinaus lebten 2020 insgesamt 109 Kinder bis 6 Jahre und 256 6 bis 19-Jährige in der Innenstadt. In der Altersklasse 65- bis 79-Jährige sind 228 EW gemeldet, hinzukommen 133 hochaltrige Personen über 80 Jahre. Im Vergleich zu den Zahlen in 2015 (siehe Abbildung 35) lässt sich festhalten, dass die Altersgruppe der 40-bis 64-Jährigen deutlich zugenommen hat. Alle anderen Altersgruppen haben prozentual etwas abgenommen bzw. sind in absoluten Zahlen praktisch gleich stark geblieben.

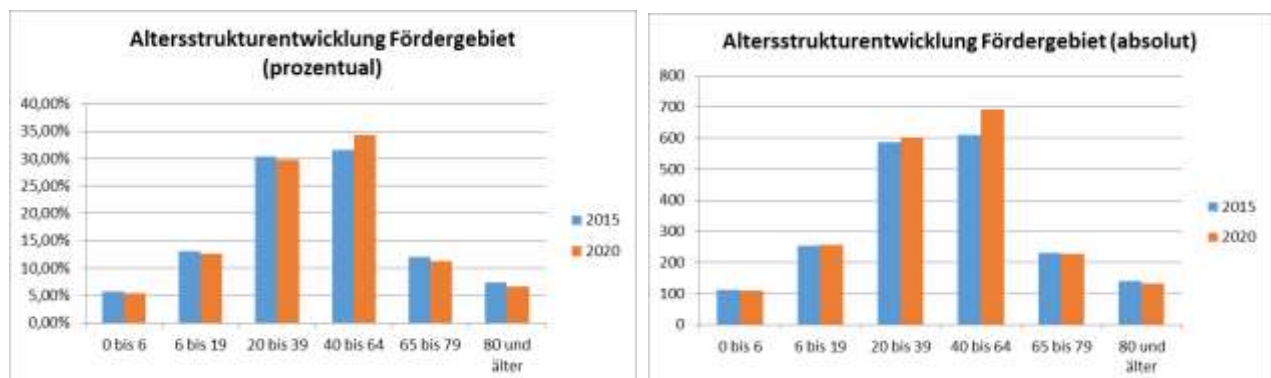


Abbildung 35: Altersstruktur in der Innenstadt 2015, 2020. Quelle: Bürgerbüro der Stadt Butzbach (2020), eigene Aufbereitung.

Im Jahr 2020 lebten zudem in der Innenstadt insgesamt 495 Personen mit ausländischem Pass. Dies sind 23,5% der Einwohner. Dieser Anteil ist seit 2015 prozentual deutlich angestiegen, von ca. 19% auf 23,5%.

Damit lässt sich in der Summe für das Untersuchungsgebiet festhalten, dass die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren insgesamt leicht gestiegen ist. Es leben etwas mehr Menschen in der Innenstadt. Darüber hinaus sind in den letzten fünf Jahren Menschen mit ausländischem Pass vermehrt in die Innenstadt gezogen, ihr Anteil hat sich merklich erhöht. Gründe hierfür könnten sein, dass in unsanierten Bestandsgebäuden preisgünstigerer Wohnraum mit einem guten, fußläufig zu erreichenden Versorgungsangebot zur Verfügung steht.

3.2. Bau- und Nutzungsstruktur

3.2.1 Nutzungen in der Innenstadt

Das Fördergebiet betrifft im Wesentlichen die Butzbacher Innenstadt und umfasst hier eine Fläche von ca. 38,24 ha. Das historisch gewachsene Gebiet weist eine stark durchmischte Nutzung auf, wobei beinahe im gesamten Untersuchungsgebiet Wohnnutzung zu finden ist. Insbesondere in der Fußgängerzone und den daran angrenzenden Straßen (Weiseler Straße, Griedeler Straße) beschränkt sich das Wohnen aber auf die oberen Geschosse. Eine Ausnahme für die in der Altstadt typische, durchmischte Nutzung stellen folgende drei Bereiche des Untersuchungsgebietes dar:

Das erste Areal befindet sich zwischen Bahnhof und Limes-Galerie und ist im Südwesten von großen Industrie- oder Gewerbebauten, im Nordwesten von einem Parkhaus und im Nordosten von einem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, konzentriert in einem Baukörper, geprägt. Insbesondere am Bahnhof und entlang der Bahngleise bestehen bereits heute starke städtebauliche Defizite, welche sich im Rahmen der vollständigen Entmietung der Limes-Galerie Ende 2020 nochmals deutlich verschärfen werden. Bei der Limes-Galerie, einst einem Magnetbetrieb der Innenstadt, handelte es sich um ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit kleineren Einzelhändlern und Gewerbetreibenden sowie einem Nahversorger mit direktem Zugang zum angrenzenden Parkhaus und dem Hotel Römer.



Limes-Galerie Jakob-Rumpf-Straße



Limes-Galerie Jakob-Rumpf-Straße Richtung Amtsgasse



Limes-Galerie von innen



Seiteneingang Limes-Galerie

Das zweite Areal befindet sich rund um das Landgrafenschloß. Nach der Sanierung des Landgrafenschlosses wird dieses heute durch die Stadtverwaltung sowie von externen Dienstleistern genutzt. Im nördlichen Flügel des Schlosses und im angrenzenden Solmser Schloss haben sich Firmen und Dienstleister aus der Gesundheitsbranche etabliert und stellen ein innerstädtisches Zentrum für Gesundheit dar. Weitere kleinere Dienstleister wie Ärzte, Therapeuten und Apotheken befinden sich vermehrt in der nahegelegenen Fußgängerzone, insbesondere in der Wetzlarer Straße.

Die dritte Fläche liegt zwischen den Bahngleisen im Westen, der B3 im Norden und Osten sowie Küchengartenweg und August-Storch-Straße im Süden. Hier befinden sich mit der Stadtschule, der Gabriel-Biel-Schule, dem Hallenbad, der alten und neuen Turnhalle sowie dem angrenzenden Friedhof verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen. Bei den drei Schulbauten handelt es sich um ein historisches Schulkonglomerat, welches auch heute noch im Wesentlichen als solches genutzt wird. Zunehmende Schülerzahlen und gestiegene Anforderungen an die Räumlichkeiten lassen die Schulen allerdings an ihre baulichen Grenzen kommen. Einzig die alte Turnhalle, ein zweigeschossiger Ziegelbau im Stil der Neo-Renaissance, wird heute als Jugendzentrum und Hort, die ehemalige Turnhalle für Veranstaltungen genutzt. In direkter Nachbarschaft befindet sich das alte Arbeitsamt, welches aktuell untergenutzt und sanierungsbedürftig ist und damit eine mögliche Erweiterungsfläche darstellt.



August-Storch-Straße



Küchengartenweg

In der Fußgängerzone und deren Verlängerung in der Weiseler und Griedeler Straße sowie zwischen Roßbrunnenplatz und Bahnhof befinden sich im Bereich der Erdgeschosse kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, Gastronomie und Dienstleistungen.



Straßenflucht Weiseler Straße



Straßenflucht Wetzlarer Straße

Insbesondere beim Einzelhandel ist zu bemerken, dass dieser rückläufig ist und größere Ketten, wie beispielsweise Gerry Weber, aus der Innenstadt verschwinden und Leerstand hinterlassen. Im Gegensatz dazu ist zu beobachten, dass sich das Angebot in der Fußgängerzone sowohl im Einzelhandel als auch in der Gastronomie („Dein Zuhause Laden“, „Goldstück“, „Erdcafe“, u.a.) spezialisiert. Die existierenden Läden sind inhabergeführt und können so besser auf die Nachfrage vor Ort reagieren. Damit knüpfen sie an eine in Butzbach seit langem bestehende Tradition des in der Altstadt ansässigen Einzelhandels an, der mit einem sorgfältig ausgewählten Fachangebot über ein gewisses Stammkundenpotenzial verfügt. Die Grundvoraussetzungen für eine funktionierende, lebendige und durchmischte Innenstadt sind damit gegeben. Wie sich die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen allerdings auf die Nachfrage auswirken, bleibt abzuwarten.

Im Gegensatz zur Fußgängerzone verfügt das historisch geprägte Quartier bestehend aus der Kasernenstraße, dem Breiten Stein, der Schloßstraße und der Griedeler Straße sichtbar über ein strukturelles Problem. Die Griedeler Straße, die Kasernen- und Schloßstraße werden durch Leerstand, untergenutzte Gebäude, Billigshops und kleinere Bars geprägt. Gerade wegen der vorhandenen baulichen Qualitäten und der zentralen Lage stellt dieses Quartier jedoch einen entscheidenden Dreh- und Angelpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung Butzbachs dar. So soll das Quartier zunächst, im städtebaulichen Sinn, funktionsfähig entwickelt werden, damit es sodann zu einer besseren Vernetzung zwischen Landgrafenschloß und Marktplatz/ Innenstadt beitragen kann.



Straßenflucht Griedeler Straße



Straßenflucht Schloßstraße

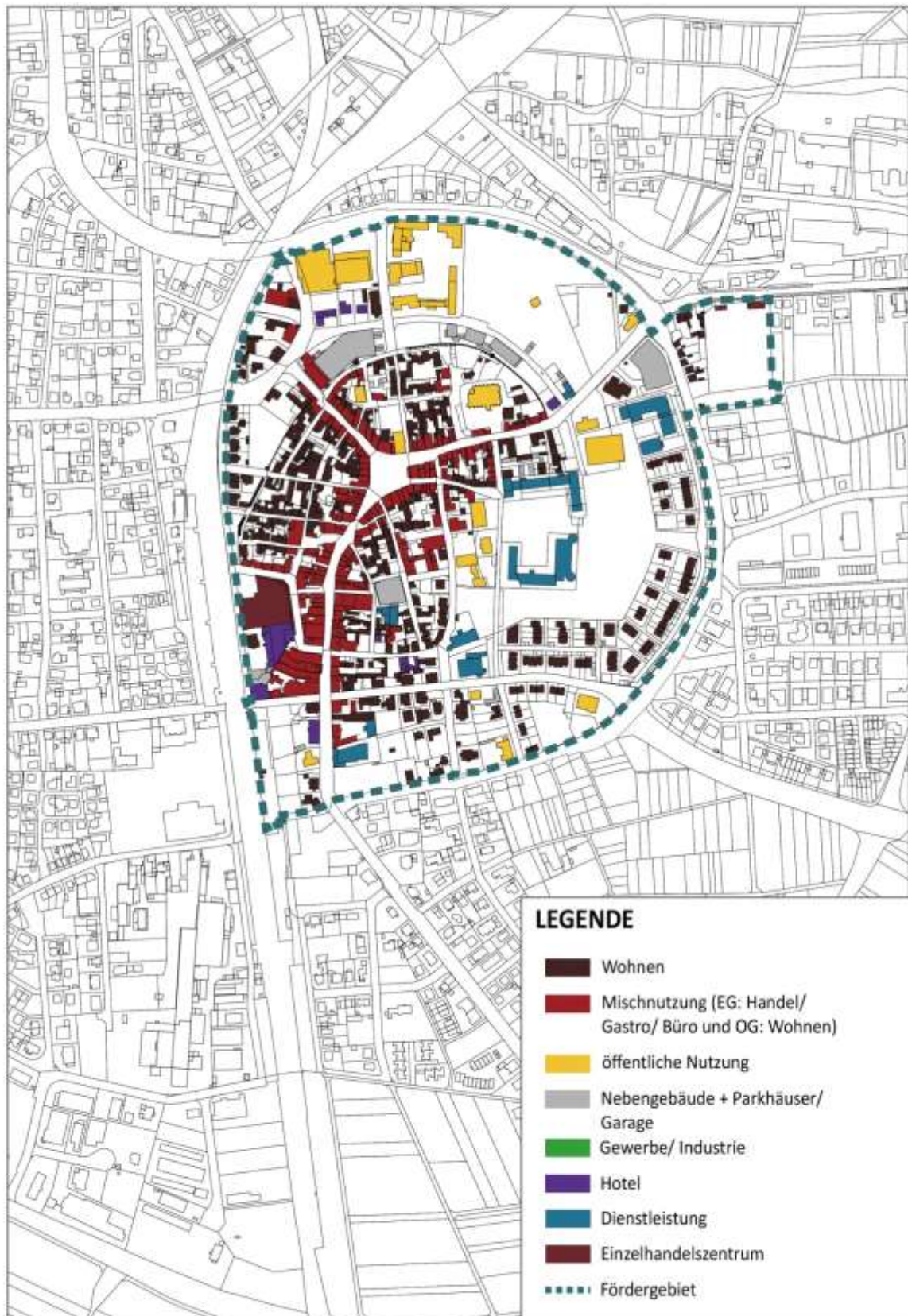


Abbildung 36: Nutzungen in der Butzbacher Innenstadt (2020). Quelle: Eigene Darstellung.

3.2.2. Wohnungstypologien

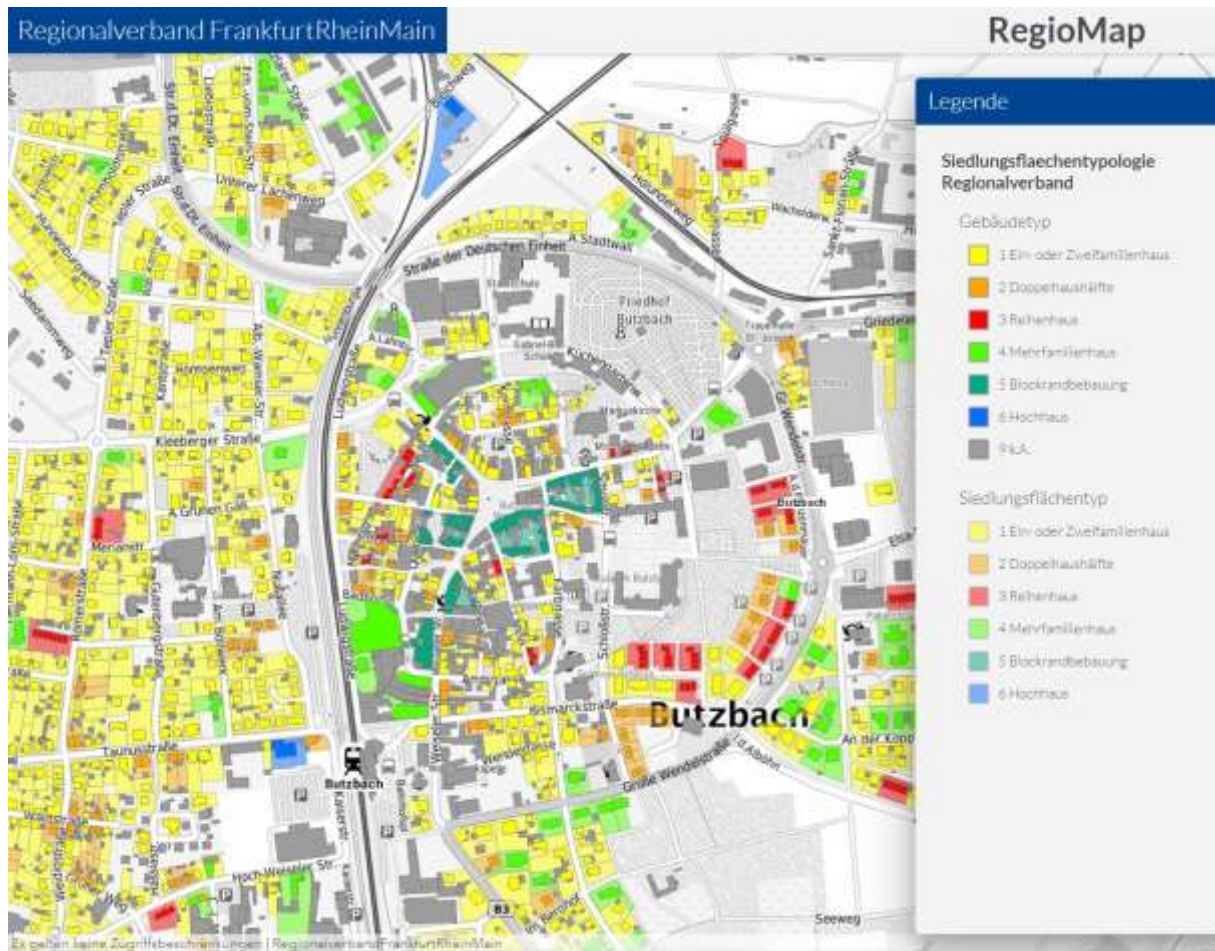


Abbildung 37: Siedlungsflächentypologie der Butzbacher Innenstadt. Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie einer fast geschlossenen Bebauung in der Fußgängerzone (Griedeler und Weiseler Straße). Die überwiegende Bebauung im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf zwei bis drei Vollgeschosse. Ausnahmen sind das Gebäude der Drogerie Müller, die ehemalige Schuhfabrik, die historische Bebauung am Marktplatz, das Verlagsgebäude der Butzbacher Zeitung und ein Mehrfamilienhaus in der Kasernenstraße, welche teilweise in der Nachkriegszeit entstanden und Zeitzeugen für das damalige Planungsverständnis sind.

Mehrfamilienhäuser gibt es innerhalb des Förderbereiches nur vereinzelt. Sie konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Randbereich des Untersuchungsgebietes und orientieren sich in ihrer Geschossigkeit am Bestand.



Mehrfamilienhaus Kasernenstraße



Viergeschossige Fachwerkbauten



Mehrfamilienhaus mit Drogerie Müller



Ehemalige Schuhfabrik IRUS

3.2.2.1. Städtebaulicher Bestand und Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Zentrum der Gesamtstadt, welches durch seine historische Entwicklung geprägt ist. Jedoch sind große Anstrengungen erforderlich, um den historischen Bestand mit seinen städtebaulichen Qualitäten an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Altstadt litt bis zu den 1970er Jahren unter einem enormen Verfall und Funktionsverlust und wurde von 1972 bis 2015 von der Nassauischen Heimstätte sukzessive saniert. Die Fläche umfasste insgesamt ca. 18 ha (siehe 2.4.5.3. Altstadtsanierung) und beinhaltete die Wiederbelebung der Altstadt, den Abbruch von Nebengebäuden, die Modernisierung und Instandsetzung von Fachwerkbauten und die Neugestaltung von Straßen und Plätzen. 2015 wurde die Sanierungssatzung für die Altstadt aufgehoben, allerdings sind heute insbesondere bei den Wohngebäuden in den Seitenstraßen teilweise starke Mängel und ein enormer Sanierungstau vorhanden. Diese sollen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) identifiziert und benannt werden, um einem erneuten Funktionsverlust in der Innenstadt entgegenzuwirken.

Bereits heute gibt es im Untersuchungsgebiet Orte und Gebäude, bei denen es Funktionsverluste und gestalterische Mängel zu beklagen gibt. Vordergründig ist der Gesamteindruck zwar (noch) nicht beeinträchtigt und auch die Bausubstanz kann insgesamt noch als gut bezeichnet werden.



Gebäude Ecke Griedeler Straße - Schloßstraße



Gebäude Hirschgasse



Mehrfamilienhaus Martelgasse



Mehrfamilienhaus Guldengasse - Quergasse

Auf den zweiten Blick wird allerdings deutlich, dass im Einzelnen bereits hoher Sanierungsbedarf besteht. Eine Häufung baufälliger Gebäude und gestalterischer Defizite ist in den Wohnquartieren zwischen Lahntorpark und Badbornstraße bis zur Fußgängerzone (Abb. oben 2), zwischen Griedeler Straße, Kasernenstraße, Schloßstraße und Breiter Stein (Abb. oben 1) sowie rund um das Parkhaus Langgasse (Abb. oben 3 + 4) zu beobachten.

Größtenteils sind die ortsbildprägenden Fachwerkbauten entlang der Fußgängerzone und rund um den Marktplatz in einem sehr guten Zustand. Eine Ausnahme stellt jedoch das ehemalige Gasthaus Werb dar, welches schon seit Jahren leer steht und dem Verfall droht.



Ansichten des Gasthaus Werb



Hinteransicht des ehemaligen Gasthauses Werb

Darüber hinaus besteht jedoch bei einzelnen historischen Gebäuden, die nicht in die Altstadt-sanierung einbezogen wurden, großer Handlungsbedarf. Dies sind bspw. die Michaeliskapelle mit dem angrenzenden Mehlwiegehäuschen, die Stadtmauer oder die ehemalige Schuhfabrik. Diese denkmalgeschützten Bauten haben starken Sanierungsbedarf, der langfristig zu städtebaulichen Problemen führen kann.



Michaeliskapelle



Hexenturm

Im Folgenden soll kurz auf die Bedeutung einzelner stadtbildprägender Gefüge und Gebäude eingegangen, welche bei der Konfiguration konkreter Maßnahmen des ISEKs eine wichtige Rolle spielen. Vorab findet sich jedoch zunächst eine Übersicht zur denkmalgeschützten Bausubstanz im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 38: Denkmalschutz in der Butzbacher Innenstadt. Eigene Aufbereitung (2020).

Gesamtanlage Stadtkern

Die unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage des im 14. Jahrhundert entstandenen historischen Stadtkerns Butzbachs konzentriert sich auf die nördliche Hälfte der Innenstadt, wo der Kontrast zwischen der Weite des Marktplatzes mit den drei auf den Platz führenden Hauptverkehrsstraßen und der Enge der angrenzenden Gassen besonders wirksam zur Geltung kommt. Im räumlichen Kontext der Kulturdenkmäler Butzbachs ist neben dem Marktplatz auch der etwas weiter östlich gelegene Kirchenplatz zu sehen.

Als Grenze dient die Stadtmauer, von der längere Abschnitte bis heute erhalten sind. Entlang der Mauerstraße sind auch die Schwibbogenhäuser zu finden, an denen sich die sozialräumliche Gliederung des historischen Stadtgebietes, insbesondere im direkten Gegensatz zum „Freihof“ an der Einmündung der Roßbrunnenstraße in die Weiseler Straße, eindrucksvoll ablesen lässt.

Neben der Markuskirche und der Michaeliskapelle, dem Rathaus sowie den ehemals herrschaftlichen Bauten des Landgrafenschlosses und des Solmser Schlosses sind es vornehmlich Fachwerkbauten, welche als bürgerliche Anwesen überwiegend im Spätmittelalter in der Altstadt errichtet wurden und heute noch das Stadtbild prägen.

Rund um den historischen Stadtkern von Butzbach sind weitere Kulturdenkmäler, jedoch keine geschlossene Gesamtanlage ausgewiesen.

Alte Schuhfabrik IRUS und Villa neben der Limesgalerie



Fabrikantenvilla (Ende 19. Jahrhundert)



Ehemalig Schuhfabrik (um 1930 entstanden)

Bereits im 19. Jahrhundert gab es in Butzbach eine Schuhwerkstatt des Schuhmachermeisters Jakob Rumpf. Zu diesem heißt es, dass er bereits 1877 eine Steppmaschine erworben habe, 1889 und 1890 zwei Stanzmaschinen. 1896 ging er in die teilmechanisierte Produktion über und 1901 wurde das Fabrikgebäude erbaut. 1910 beschäftigte die Firma 50 Arbeiter; von 1915-1918 war diese (kriegsbedingt) geschlossen. Nach Vergrößerungen 1921, erneuter kriegsbedingter Schließung im Jahr 1944, stieg die Zahl der Beschäftigten in den 50er Jahren auf 1400 Mitarbeiter an. Seit den Billigimporten der 70er Jahre war der Stern der Firma Jakob Rumpf & Sohn, Schuh-Fabrik (auch als IRUS bekannt) am Sinken, so dass diese 1978 Konkurs anmelden musste.

Die ehemalige Schuhfabrik IRUS, ein selbstbewusster I-förmiger Bau mit angrenzender Fabrikantenvilla aus dem Neubarock, befindet sich unweit des Bahnhofs. Die beiden Gebäude repräsentieren wie kaum ein anderes Areal die ehemalige Bedeutung der Stadt als Industriestandort. Dem Fabriktrakt ist ein schmaler Gebäudeteil vorgestellt, welches im Unterschied zur übrigen horizontalen Gebäudegliederung dort die Fenster der vier Geschosse in vertikalen Nischen zusammenfasst. Die repräsentative Villa und das Fabrikationsgebäude umgeben einen kleinen Platz, der aktuell für die Zulieferung des angrenzenden Hotels genutzt wird.

Die Gebäude der Schuhfabrik Rumpf stehen aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen unter Denkmalschutz. Die Gebäude stehen bereits seit längerem leer.

Michaeliskapelle (Griedeler Straße 18) und Mehlwiegehäuschen (Griedeler Straße 20)

Die Michaeliskapelle wurde nach einer 1433 erfolgten Stiftung südlich der älteren Markuskirche als Beinhaus mit darüber liegendem Andachtsraum errichtet. Nach der Reformation diente der Steinbau als Spritzenhaus, Mehlwaage und Speicher; seit 1907 nutzt das Trachten- und Heimatmuseum die Kapelle zu Ausstellungszwecken. Im oberen Geschoss sind spätgotische Wandmalereien erhalten geblieben, die den Titelheiligen Michael sowie die heilige Katharina darstellen. Längs der zum Hof der Markuskirche gelegenen äußeren Nordwand befinden sich Grabsteine aus dem 15. bis 18. Jahrhundert.



Michaeliskapelle und Mehlwiegehäuschen



Michaeliskapelle

Unmittelbar an die Ostseite der Michaeliskapelle schließt sich der Fachwerkbau des Mehlwiegehäuschens an. Die Bezeichnung bezieht sich auf die Nutzung der angrenzenden Kapelle als Mehlwaage. Der barocke Fachwerkbau selbst diente vermutlich als Wohnsitz des „Mehlwiegemeisters“. Im räumlichen Zusammenwirken mit der Michaeliskapelle und der nahe gelegenen Markuskirche ist das Fachwerkhaus ein malerischer Höhepunkt des historischen Stadtbildes Butzbachs.

Teile der beiden Gebäude werden heute als Lagerstätte für das nahegelegene Museum der Stadt Butzbach genutzt.

Museum (Färbgasse 16)

Museum und Stadtarchiv Butzbachs befinden sich im früheren Sitz des Rentmeisters der Grafen von Solms-Braunfels. Das Fachwerkobergeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes stammt aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. Das massive Erdgeschoss ist vielleicht noch spätmittelalterlichen Ursprungs. Um sowohl Museum als auch Archiv aufnehmen zu können, wurde das Gebäude mittlerweile durch einen entlang der Nordseite des zugehörigen Hofareals errichteten Erweiterungsbau ergänzt.



Heimatmuseum



Stadtbefestigung (Mauerstraße und Hexenplatz)

Nach der Stadtrechtsverleihung 1321 wurde Butzbach von einem Mauerring mit Türmen und Torbauten umgeben. Längere Abschnitte sind noch in der Mauerstraße erhalten geblieben; kürzere Rudimente befinden sich an der Ecke Mauerstraße/Badborngasse, in der westlichen Krachbaumgasse sowie in der Amtsgasse. Sämtliche Überreste des Mauerverlaufs dokumentieren den Zustand der Stadtbefestigung aus dem 15. Jahrhundert. Zu dieser Zeit wurde die Mauer auf der Stadtseite durch bogenförmig zusammengefasste Pfeiler verstärkt, darüber ein Wehrgang errichtet. In den Zwischenräumen entstanden die sogenannten „Schwibbogenhäuser“, die sowohl zu Abstell- und Wohnzwecken genutzt wurden und werden.

Die verbliebenen Elemente der Butzbacher Stadtbefestigung stehen unter Denkmalschutz. Neben ihrem geschichtlichen Wert ist vor allem ihr Beitrag zur Gliederung des gegenwärtigen Butzbacher Stadtbildes von Bedeutung.



Stadtmauer am Hexenplatz



Stadtmauer am Lahntorpark

Hexenturm

Von 1431 bis 1472 bauten die Butzbacher am Hexenturm, auch Diebsturm, Turm hinter der Kirche oder Mönchsturm genannt. Das markante Bauwerk aus Basaltsteinen steht zwischen der Markuskirche und dem Friedhof und war unweit des längst abgebrochenen „Griedeler Tors“ der nordwestliche Begrenzungspunkt der Stadtmauer.

In diesem Zusammenhang ist auch der Hexenplatz zu nennen, unter dem sich ein alter Gewölbekeller befindet, der aus statischen Gründen die Nutzung des Platzes stark einschränkt. Das Areal unterliegt insgesamt dem Denkmalschutz und ist als besonderes schutzwürdig anzusehen.



Hexenturm am Hexenplatz



Zugang Hexenturm

Wohnhaus (Kornigasse 3)

Schräg gegenüber dem Rathaus befindet sich ein giebelständiges, dreigeschossiges Fachwerkbürgerhaus als ausgewiesenes Einzeldenkmal. Das im ersten und zweiten Obergeschoss sichtbare Fachwerkgefüge geht mit seinen wesentlichen Bestandteilen auf das 16. Jahrhundert zurück, wohingegen das Mansardgiebeldach vermutlich durch nachträgliche Veränderung entstanden ist.



Schotterplatz hinter historischem Rathaus



Mehrfamilienhaus Kornigasse 3

Historisches Rathaus (Marktplatz 1)

Das Butzbacher Rathaus aus dem Jahr 1560, ein stattlicher Fachwerkbau über massivem Unterbau, beherrscht mit Volumen und Gestalt den Marktplatz der Stadt. Von der zum Marktplatz gelegenen Schauseite sind nur die drei Fachwerkgeschosse des Daches mit getrepptem und geschweiftem Giebel ursprünglich, während das übrige Erscheinungsbild auf einen um 1840 erfolgten Umbau zurückgeht.



Schotterplatz hinterm historischen Rathaus



Schotterparkplatz hinter Gasthaus Werb

Neben dem geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Wert kommt dem Rathaus als vorübergehender Ort einer Synagoge (1848 – 1926) weitere Bedeutung zu.

Gasthaus Werb



Gasthaus Werb

Beim Gasthaus Werb handelt es sich bei dem Fachwerkgebäude um eines der ältesten Gebäude Butzbachs.

Das Fachwerkgefüge des giebelständigen, bürgerlichen Fachwerkhauses wurde vermutlich mit einer hohen Halle im Erdgeschoss errichtet. Nachfolgend war hier der Sitz des Salzkelleramtes der Stadt und von Ende des 16. bis zum 19. Jahrhundert eine Spezereihandlung ansässig. Letztmalig wurde das Gebäude als Gasthaus „Zum Goldenen Hirschen“ genutzt. Das Gebäude steht allerdings schon seit längerem leer.

Marktbrunnen - (innerhalb des historischen Stadtkerns)

Die historische, denkmalgeschützte Brunnenanlage soll 1575 entstanden sein und wurde seither mehrfach erneuert. Die die Brunnensäule bekrönende Ritterfigur wird dem Frankfurter Johann Hocheisen zugeschrieben und ist erst später dazugekommen. Mittlerweile symbolisiert der sandsteinerne Marktbrunnenmann mit seiner Marktfahne aber bereits seit mehr als vier Jahrhunderten den Marktfrieden der Stadt. Zudem gilt der Marktbrunnen als eines der Wahrzeichen Butzbachs.

3.2.2.2. Stadtgestalt und Aufenthaltsqualitäten

Die Stadtgestalt des nördlichen Zentrums bis zur Stadtmauer ist geprägt von der historischen engen Bebauung des Spätmittelalters, die größtenteils in einer angemessenen Balance steht und nur vereinzelt durch Gebäude der Nachkriegsmoderne und einer innerstädtischen Brachfläche hinter dem historischen Rathaus durchbrochen wird. Im Zentrum befindet sich der historische Marktplatz. Sternförmig zu diesem sind die drei Achsen (Weiseler Straße, Griedeler Straße und Wetzlarer Straße) angeordnet. Diese sind in den nahegelegenen Bereichen zum Marktplatz allesamt als Fußgängerzonen ausgewiesen und leiten anschließend in Sammel-, dann in Hauptverkehrsstraßen über. Das beschriebene kleinteilige Stadtbild erstreckt sich auf die Fläche innerhalb der Mauerstraße, Badbornstraße, Jakob-Rumpf-Straße, Amtsgasse, Färbgasse, Kasernenstraße, Schloßstraße und Kirchplatz, welches im südlichen und südöstlichen Teil mit dem inneren Ring übereinstimmt (siehe Abbildung 39). Aufgrund der kleinteiligen und dichten Bebauung im westlichen Teil der Fußgängerzone befindet sich der Ring heute parallel zu den Bahngleisen und ist über die Badbornstraße erschlossen. Entlang dieses Ringes befinden sich mehrere Parkdecks, welche zur besseren Erschließung der Altstadt in den 70er Jahren angelegt wurden.

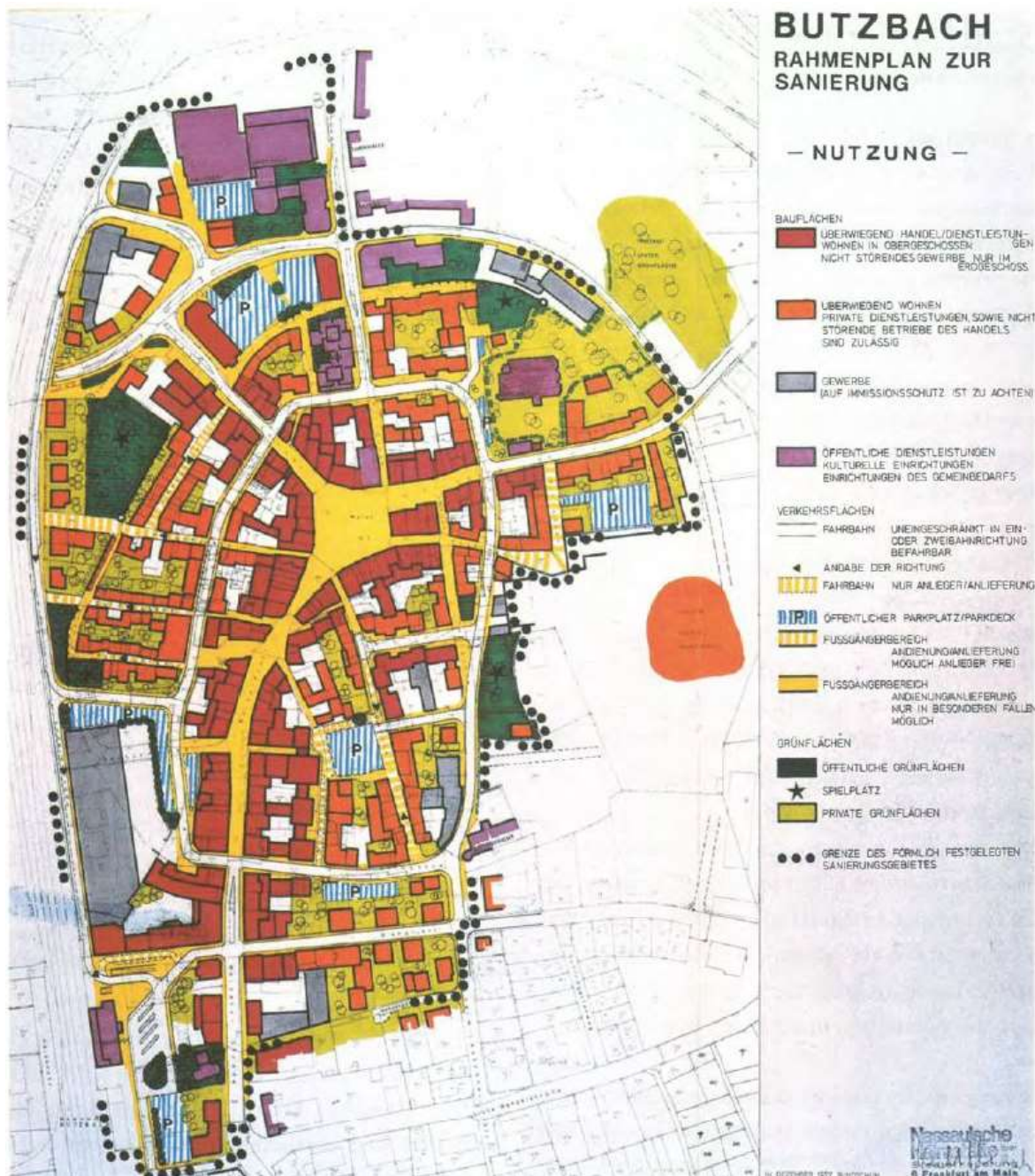


Abbildung 39: Rahmenplan zur Altstadtsanierung (1977), erarbeitet von der Nassauischen Heimstätte.
Quelle: Altstadtsanierung Butzbach.

Im Norden, Süden und Westen des Stadtkerns schließt sich eine großformatige Architektur mit einzelnen Bauten aus dem 19. Jahrhundert/ frühen 20. Jahrhundert und einer Architektur an, welche insgesamt der autogerechten Stadt aus den 70er Jahren entspricht, und stellt so einen starken Kontrast zu der kleinteiligen Bebauung jenseits der inneren Stadtmauer dar. Abgerundet wird das Stadtbild des Untersuchungsgebiets durch ein modernes Wohngebiet, welches vom östlichen Teil des ehemaligen Schlossparks bis zur äußeren Stadtmauer reicht. In den vergangenen Jahren hielt zudem vermehrt die Architektur der Neuzeit Einzug in das Untersuchungsgebiet, indem Wohnblocks auf innerstädtischen Brachflächen oder untergenutzten Flächen entstanden.



Bismarckstraße



Schloßgartenweg

3.2.2.3. Missstände und Mängel

Grundsätzlich liegen städtebauliche Missstände gemäß **§ 136 BauGB** vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Städtebauliche Mängel äußern sich durch bauliche und gestalterische Defizite in der im Gebiet vorhandenen Bebauung, seiner Erschließung und in öffentlichen Bereichen. Das Fehlen adäquater infrastruktureller Einrichtungen aus den Bereichen Versorgung, Gesundheit, Kultur, Sport und Freizeit sowie sozialer Einrichtungen werden ebenfalls als städtebauliche Mängel verstanden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es entsprechend der vorgenommenen Bestandsaufnahme in folgenden Bereichen städtebauliche Mängel:

Das Gebiet zwischen Bahnhof und Badbornstraße ist von großen Baukörpern geprägt, die zum Großteil untergenutzt sind oder komplett leer stehen. Gleichzeitig verfügt das Quartier über keinerlei Grün- oder Freiflächenqualitäten. Diese Entwicklung hat schon vor vielen Jahren durch den Leerstand der ehemaligen Schuhfabrik begonnen, setzte sich dann mit dem Trading-down Effekt am Bahnhof und in der angrenzenden Passage fort und wird sich mit der vollständigen Entmietung der Limes-Galerie nochmals verstärken. Damit es langfristig wieder zu einer Aufwertung des Quartiers kommt, sind verschiedene Projekte im ISEK vorgesehen, welche eine angemessene Nutzung, Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten zwischen Bahnhof und Fußgängerzone zum Ziel haben.

Das zweite Gebiet umfasst insbesondere die dichte Bebauung in der zweiten Reihe der historischen Altstadt, wo es vermehrt zu baulichen Missständen und Leerstand der meist als Wohnhäuser genutzten Gebäude kommt (siehe Abbildung 40). Hier sollen Anreize zur Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden und untergenutzten Bestandes gegeben werden, zugleich sollen der Durchgrünungsanteil und die Aufenthaltsqualitäten erhöht werden, um den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnquartier gerecht zu werden.

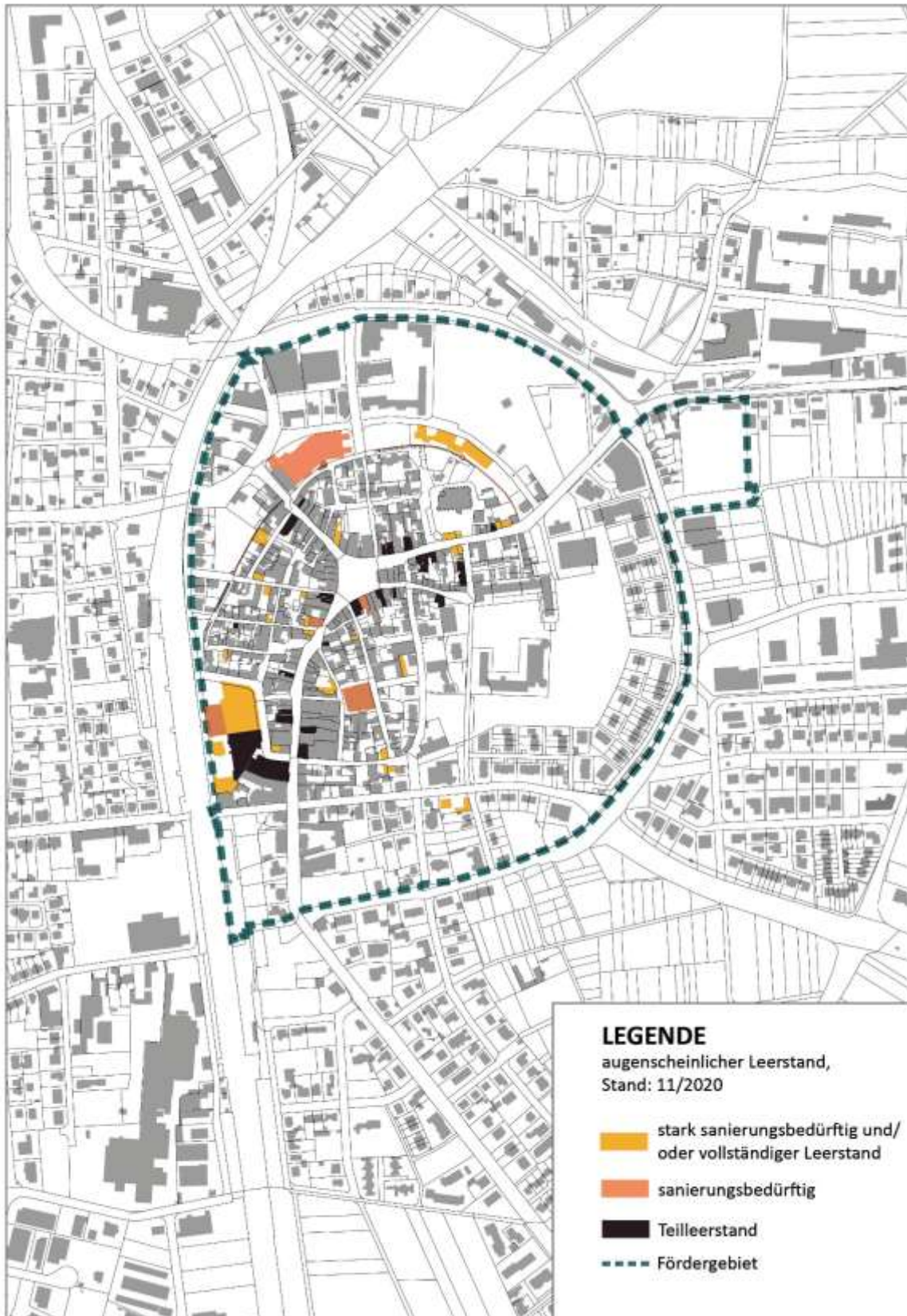


Abbildung 40: Leerstand, Teilleerstand und sanierungsbedürftige Gebäude, Eigene Aufbereitung (2020).

Das dritte Gebiet bezieht sich auf die Flächen zwischen der inneren und äußeren nördlichen Stadtmauer, welche teilweise schon seit vielen Jahren brach liegen, untergenutzt sind oder die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten nicht ausschöpfen, aber das Erscheinungsbild der Altstadt entscheidend prägen.

Das vierte Gebiet umfasst sämtliche in der Stadt vorhandenen Grünflächen, welche in Gänze erhalten bleiben sollen, damit sie einen Ausgleich zur stark verdichteten Altstadt darstellen. Die Flächen verfügen über unterschiedliche Charakteristika und Aufenthaltsqualitäten, welche identifiziert und entwickelt werden sollen.

3.3. Soziale Infrastruktur

Die Butzbacher Innenstadt ist auch für die Bereitstellung von Daseinsvorsorgeleistungen für die Kernstadt und die Stadtteile wichtig. Im Untersuchungsgebiet befinden sich bereits heute verschiedene Gemeinbedarfs- sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die nachfolgend vorgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet zwischen B3 und Küchengartenweg befinden sich die Stadtschule (mit Nachmittagsbetreuung) und die Gabriel-Biel-Schule sowie westlich des historischen Landgrafenschlosses die Ballhaus Schule.

Der Internationale Bund befindet sich an der Ecke Küchengartenweg/ Griedeler Straße/ Am Planetenbrunnen. Er bietet hier zahlreiche Sprach-, Bildungs- und Beratungsangebote insbesondere für Menschen mit Migrationshintergrund an.



Ballhaus

Neben den drei Schulen sind zwei Kindertagesstätten im Fördergebiet gelegen. Dies ist das Kinderhaus „Panama“ (ca. 60 Plätze, U3 und Ü3) und die Kindertagesstätte „Villa Regenboden“ (85 Plätze, U3 und Ü3) – beide in städtischer Trägerschaft.

Die Kinderbetreuung Butzbach eG hat ihren Sitz in der Butzbacher Innenstadt, ist aber in der gesamten Stadt tätig.

Darüber hinaus werden in der Innenstadt auch Daseinsvorsorgeleistungen für Senioren erbracht. Hier finden sich Angebote für betreutes Wohnen, stationäre Pflege und Tagespflege in folgenden Einrichtungen:

- AWO Seniorenresidenz am Landgrafenschloß
- Seniorenresidenz Frankfurter Hof
- AWO Senioren Tagespflege



Seniorenresidenz Frankfurter Hof

Der Aspekt der Gesundheitsversorgung ist ein wichtiger Faktor, wenn es um gute Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt geht. In den letzten Jahren haben sich nach der baulichen Sanierung des Landgrafenschlosses im und um das Schloss herum verschiedene Ärzte, Therapeuten und Dienstleister aus Medizin- und Pharmabranche etabliert.

Eine zweite Konzentration von Arztpraxen ist in der Weiseler Straße und den angrenzenden Straßen vorhanden.

Ergänzend zur ärztlichen Versorgung existieren im Untersuchungsgebiet drei Apotheken und zahlreiche Therapeuten. Während zwei der Apotheken sich direkt in der Fußgängerzone befinden, ist die dritte in deren Verlängerung an der Ecke Weiseler Straße/ Bahnhof ansässig. Im Gegensatz dazu verteilen sich die Therapeuten deutlich ausgewogener auf die gesamte Innenstadt.



Solmsers Schloss

In der Kernstadt sind insgesamt fünf Kirchengemeinden ansässig, wobei nur zwei im Untersuchungsgebiet verortet sind. Diese sind die evangelischen Markusgemeinde mit der Markuskirche und Gemeindeverwaltung sowie die Verwaltung der St. Petrus und Paulusgemeinde.

Das Gemeindebüro der evangelischen Markusgemeinde liegt am Kirchplatz. Die Gemeinde bietet neben der Feier von Gottesdiensten und Gemeindefesten auch seelsorgerische Angebote vor Ort an. Darüber hinaus ist die Gemeinde auch im Haus Degerfeld (außerhalb des Untersuchungsgebietes) aktiv und führt den evangelischen Kindergarten in der Schillerstraße.



Markuskirche mit Kirchplatz

Regelmäßig findet auf dem Butzbacher Markplatz die „Kirche am Markt“ statt, Christinnen und Christen aller Konfessionen zelebrieren hier öffentlich ihren Glauben.

Bereits im Beinamen der Weidig-Stadt Butzbach wird ihre Bedeutung als Ort der frühen Demokratiebewegung unter Friedrich Ludwig Weidig deutlich. Im Jahr 2020 wurde Butzbach auf die bundesweite Liste der Orte der Demokratiegeschichte aufgenommen. Über das Wirken Weidigs wird im Untersuchungsgebiet aktuell im Museum der Stadt informiert. Dieses findet sich im Untersuchungsgebiet (Färbgasse 16) und zeigt regelmäßig stattfindende Wander- und Themenausstellungen zur Geschichte Butzbachs und der Region. Besonders stolz ist Butzbach auf die „weltgrößte Sammlung von Schuhminiaturen“ der Eheleute Richard und Emilie Fenchel, welche Eingang in das Guinnessbuch der Rekorde fand.

In der Innenstadt liegt als Kulturort das Butzbacher Kino, welches eine Mischung aus Programm- und Eventkino darstellt. Das Butzbacher Kino organisiert zudem das alljährliche Open-Air-Kino, das ein Aushängeschild der Stadt Butzbach ist. Selbst in diesem Jahr der Pandemie wurden mehr als 10.000 Besucher gezählt (Quelle: <https://openairkino.info/>, Stand:11.2020).

Sportliche Infrastruktur ist ebenfalls im Untersuchungsgebiet vorhanden. In der Wetzlarer Straße 33 liegt das Butzbacher Hallenbad (wird aktuell saniert), die Sporthalle der Stadtschule (August-Storch-Straße) sowie die Schlosssporthalle nahe des Landgrafenschloß. Ein Sportplatz des VfR Butzbach in der Griedeler Straße ergänzt dies.

In der Summe kann festgehalten werden, dass soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet vorhanden ist, z.T. jedoch besteht in den entsprechenden Gebäuden Sanierungs- und Weiterentwicklungsbedarf.

Darüber hinaus hat die Stadt Butzbach Bedarf an neuen Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf. Verschiedene Akteure aus der Stadt suchen Räume für ihre Arbeit. Die Gründe dafür sind vielfältig. Beispielsweise fallen bestehende Räumlichkeiten im Stadtgebiet weg, da sie zukünftig anderweitig genutzt werden sollen. Dies gilt u.a. für die Musikschule, die bislang im Jugendbahnhof (Griedeler Straße) ansässig war. Es werden jedoch auch Räumlichkeiten für neue Angebote gesucht. Die Stadt Butzbach ist in das hessische Förderprogramm „Gemeinwesenarbeit“ aufgenommen worden, hier werden neue Räumlichkeiten in der Innenstadt benötigt. Gleiches gilt auch für die Genossenschaft „Das gute Haus“, die ebenfalls Räume für ihre Angebote in der Innenstadt sucht. Zudem wird in der Stadt überlegt, ob soziale bzw. kulturelle Infrastrukturen nicht zur Belebung der Innenstadt in das Untersuchungsgebiet verlegt werden könnten. Ein Beispiel hierfür ist die Stadtbibliothek, die aktuell im sanierungsbedürftigen Bürgerhaus (Am Bollwerk 16) angesiedelt ist.

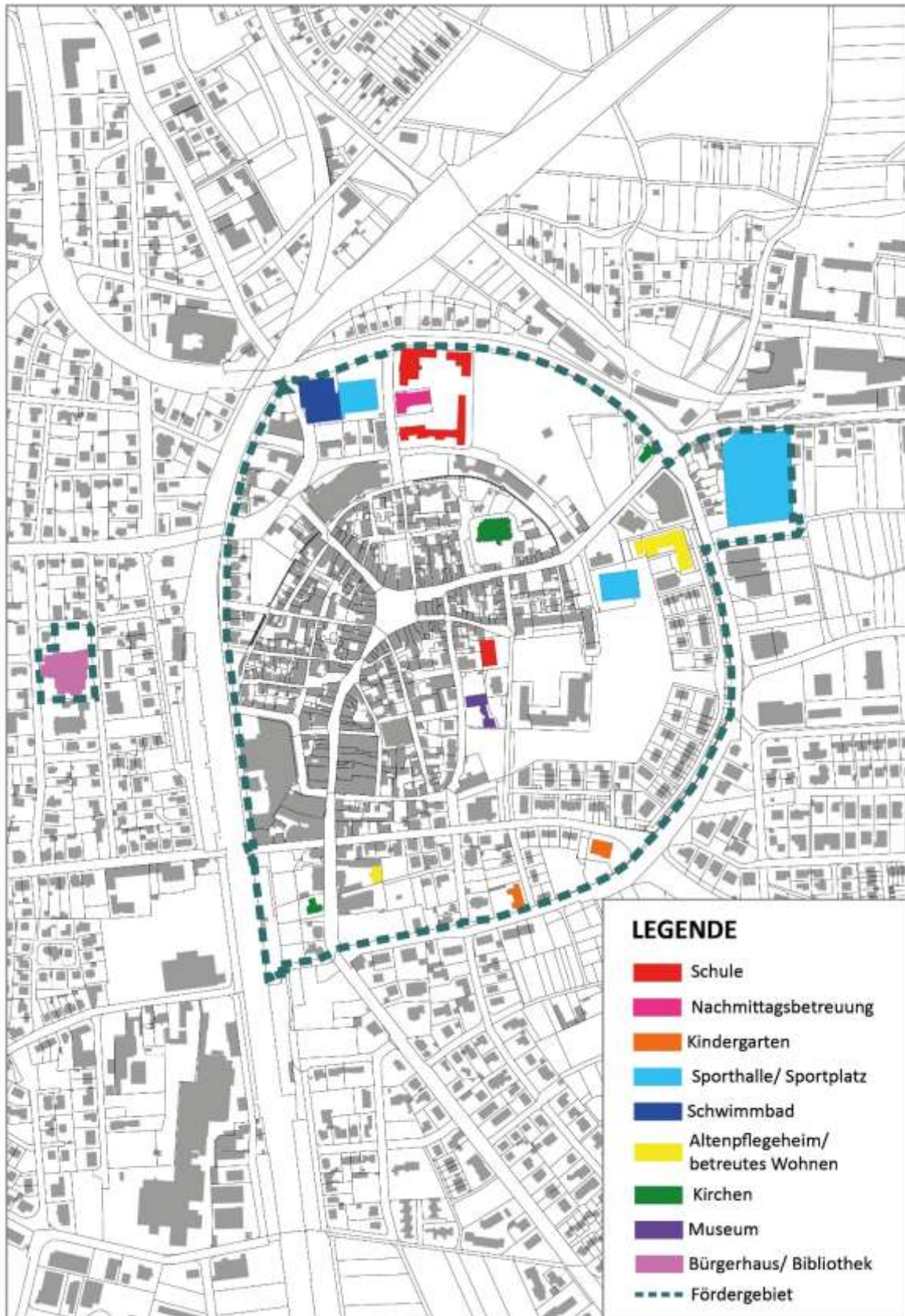


Abbildung 41: Infrastruktur in der Innenstadt, Eigene Aufbereitung 2020.

3.4. Verkehr

Die verkehrliche Situation in der Innenstadt Butzbachs ist von besonderem Interesse, da das Untersuchungsgebiet zentral liegt und für die Kernstadt wie für die 13 Stadtteile gut erreichbar sein muss. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur und den damit verbundenen städtebaulichen Gegebenheiten müssen bezogen auf die Verkehrssituation verschiedene Schwierigkeiten bewältigt werden. Diese werden durch die wachsende Stadt wie durch sich wandelndes Mobilitätsverhalten verstärkt. Nachfolgend soll ein Überblick über die wichtigsten Aspekte im Untersuchungsgebiet gegeben werden.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Nahmobilitäts-Check (2020) eine vertiefte Betrachtung der Nahmobilität bereits vorgenommen hat. Auf diese Untersuchungen und Maßnahmenempfehlungen wird im Weiteren zurückgegriffen. Auf das aktuell in Bearbeitung befindliche Verkehrskonzept für die gesamte Stadt Butzbach wurde an anderer Stelle bereits verwiesen.

3.4.1. Motorisierter Individualverkehr



Unterführung B3 bei Hallenbad



Griedeler Straße Blick Richtung Kreisell



Ecke B 3 Weiseler Straße



Südlicher Verlauf B 3 Rand

Ein Großteil des Fördergebietes wird von der B3 begrenzt, eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Eine Besonderheit stellt der halbmondförmige Straßenverlauf der B3 dar, von der aus sternförmig Sammelstraßen abgehen, welche die Innenstadt erschließen und alle als Tempo-30-Zone ausgewiesen sind.

Untersuchungen im Rahmen des Nahmobilitäts-Check 2020 haben ergeben, dass sich die tägliche Verkehrsbelastung der B3 bis zur Griedeler Straße auf 10.000 bis 20.000 PKW pro Tag beläuft. Die damit einhergehenden Immissionswerte liegen für die angrenzenden Bereiche tags und nachts bei bis zu 70 dB(A).



Einfahrt in Unterführung Kleeberger Straße



August-Storch-Straße/ Küchengartenweg

Entlang des Küchengartenwegs und der Griedeler Straße im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes bis zur Straße Am Lahntor liegt der Schallimmissionswert in der Regel bei 50 dB(A). Eine Ausnahme stellt die Engstelle entlang des Küchengartenwegs dar, welcher relativ stark durch den innerstädtischen Verkehr belastet ist und Immissionswerte bis zu 70 dB(A) aufweist. Im weiteren Verlauf der B3 reduzieren sich die Lärmimmissionen durch den Abzweig Richtung Autobahn auf 50 - 55 dB(A) (Quelle: laerm.hessen.de. Stand: 11/2020).

Entlang der Bahngleise wurden in den vergangenen Jahren Lärmschutzwände zur Immissionsreduktion aufgestellt.



Lärmschutzwall entlang der Ludwigstraße



Ludwigstraße

Wie aus nachfolgender Straßenhierarchie ersichtlich wird, schließt das innerörtliche Straßennetz in der Regel über einen Kreisverkehr oder eine Ampelanlage mit verschiedenen Sammelstraßen (August-Storch-Straße, Griedeler Straße, Bismarckstraße und Weiseler Straße) an. Sie werden durch die Sammelstraßen Küchengartenweg, Färbgasse und Bismarckstraße zu einem inneren Ring vernetzt.

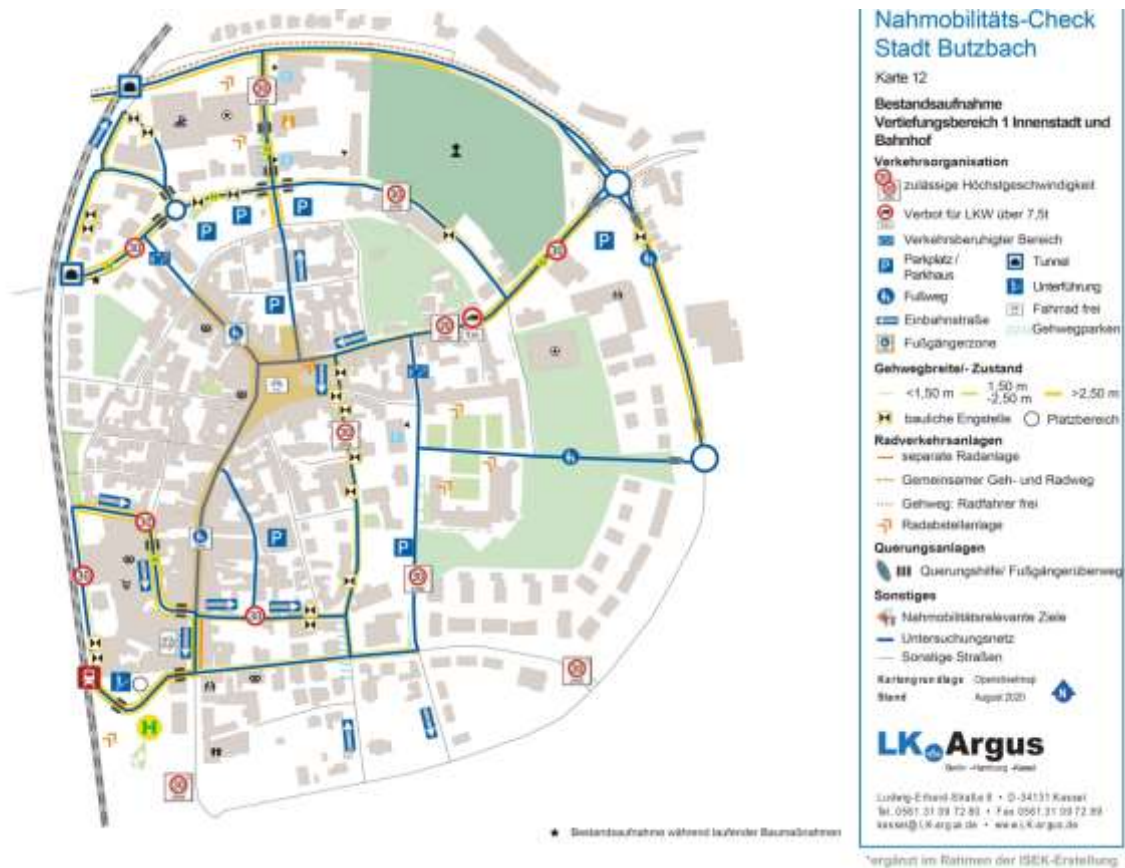


Abbildung 42: Bestandsaufnahme Nahmobilität in Innenstadt und Bahnhof. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), angepasst im Rahmen der ISEK-Erarbeitung nach freundlicher Erlaubnis von LK Argus, (26.11.2020).

Anschließend verteilt sich der Verkehr innerhalb der historisch gewachsenen und teilweise sehr engen Innenstadt. Besonders hoch ist die innerörtliche Verkehrsbelastung entlang der Griedeler Straße, dem Küchengartenweg und der Kleeberger Straße, welche die Hauptverbindung des westlich der Bahngleise gelegenen Stadtteils mit der Innenstadt und der Autobahn darstellt. Entlang des Küchengartenwegs und an der Kreuzung zur Griedeler Straße sind Engstellen beispielsweise im Bereich der senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Parkplätze und im Kreuzungsbereich vorhanden. Aus einer Untersuchung des Nahmobilitäts-Checks wird deutlich, dass es insbesondere entlang der Sammelstraßen vermehrt zu Unfällen kommt.



Färbgasse



Bismarckstraße

Parallel zu den Bahngleisen verläuft die Ludwigstraße, welche ebenfalls als Sammelstraße für das angrenzende, historisch geprägte Wohngebiet fungiert und einen innerstädtischen Ringschluss darstellt. Von der Ludwigstraße zweigt die Badbornstraße ab, welche anschließend in die Jakob-Rumpfstraße mündet. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zone und Einbahnstraßen ausgewiesen und aufgrund der Nähe zur Fußgängerzone für den innerstädtischen Busverkehr sehr wichtig. In ihrer Verlängerung nach Osten befindet sich die Amtsgasse, die ebenfalls als Tempo-30-Zone und Einbahnstraße ausgewiesen ist. Die allgemeinen Immissionsbelastungen aufgrund des mobilen Individualverkehrs sind in diesem Teil der Stadt deutlich geringer als im Osten und liegen tagsüber überwiegend bei max. 45 dB(A) (Quelle: laerm.hessen.de. Stand: 11/2020).

Als in den 1980er Jahren die heutige Fußgängerzone realisiert wurde, entstanden zwischen dem damals inneren und äußeren Ring Parkhäuser und Stellplätze, welche größtenteils bis heute erhalten sind. Viele der straßenbegleitenden Parkplätze sowie die gesamten Parkplätze auf der obersten Etage des Parkdecks Marktplatz können teilweise bis zu einer Parkdauer von einer Stunde kostenlos genutzt werden, wodurch ein verhältnismäßig hoher Suchverkehr nach einem nahegelegenen und kostenlosen Parkplatz in der Innenstadt entsteht.

3.4.2. Fuß- und Radwegeverkehr

Im Rahmen des Nahmobilitäts-Checks wurde für fast den gesamten Förderbereich der Bestand analysiert und Maßnahmen sowohl für den Fuß- als auch den Radverkehr formuliert. In der Bestandsanalyse wurde herausgearbeitet, dass die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern ist. Aktuell kommt es beispielsweise auf den stark befahrenen Sammelstraßen zu Konflikten (aufgrund von Engstellen und Barrieren) zwischen dem MIV mit Fußgängern und Radfahrern. Unterschiedliche Mängel wie ein schlechter Gehwegzustand und unterbrochene oder zu schmale Geh- und Radwege führen weiterhin dazu, dass es zu unübersichtlichen Situationen im Stadtverkehr kommt.

Fußverkehr

Defizite für den Fußverkehr bestehen im Untersuchungsgebiet oftmals in Bezug auf die Ausstattung, wie schlechte Pflasterung, fehlende Barrierefreiheit, schlechte Beleuchtung, unpassende Ampelschaltung und schmale Gehwege. Insbesondere dort, wo auf Sammelstraßen dem mobilen Individualverkehr Vorrang eingeräumt wird, kommt es zu Konflikten. Bestehende Gehwege sind oftmals zu schmal und werden überdies als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge genutzt, was zu Behinderungen des Fußverkehrs führt.

Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen bestehen auch in der heutigen Fußgängerzone, die auch für den Liefer- und Radverkehr freigegeben ist. Diese Konflikte treten insbesondere zu Stoßzeiten, beispielsweise während des Wochenmarktes und in bestimmten Bereichen auf. Auch Engstellen in der Fußgängerzone sind problematisch, wenn diese durch Gastronomie (Außengastronomie), Einzelhandel (Auslagen), Fußgänger, Radfahrer und Lieferverkehr genutzt werden.



Eingang Fußgängerzone (Wetzlarer Straße)



Eingang Bahnunterführung



Eingang Fußgängerzone (Hirschgasse)

Radverkehr

Die Analyse des Nahmobilitäts-Checks hat ergeben, dass es im Innenstadtbereich an einer durchgehenden und gesonderten Ausweisung von Radwegen und an geeigneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an nahmobilitätsrelevanten Zielen mangelt. Zudem sollen sichere Querungsmöglichkeiten für Radfahrer auf Haupterschließungs- und Sammelstraßen geschaffen, eine ausreichende Beschilderung und Barrierefreiheit insbesondere in der Altstadt hergestellt und die Instandhaltung sowie der Ausbau von Radwegen umgesetzt werden.

Die Unterführung der Kleeberger Straße verbindet die Innenstadt mit dem westlich der Bahnleiße gelegenen Wohngebiet. Sie weist bis zum Eingang in die Wetzlarer Straße einen separaten Radweg auf. Eine Fortführung des gesondert ausgewiesenen Fahrradweges entlang der August-Storch-Straße und des Küchengartenwegs ist nicht vorhanden, obwohl hier aufgrund des nahegelegenen Schulstandortes von einem erhöhten Fahrradverkehr auszugehen ist.

Im weiteren Verlauf des Küchengartenwegs ist an der Kreuzung Griedeler Straße, Küchengartenweg und Am Planetenbrunnen eine bauliche Engstelle vorhanden.



Ende des separaten Fahrradweges auf Kleeberger Straße



Küchengartenweg von Osten



Weiseler Straße



Lieferverkehr in der Fußgängerzone samstags während des Wochenmarktes

Regelmäßig zu Konflikten kommt es weiterhin in der Bahnunterführung. Diese darf offiziell nur von Fußgängern genutzt werden, allerdings fahren hier in der Realität auch Radfahrer durch. Gründe dafür könnten sein, dass der Fahrradverkehr durch bauliche Maßnahmen nicht daran gehindert wird, die Unterführung zu nutzen. Vielmehr werden Fahrradfahrer durch die Anbringung eines Spiegels in einer Engstelle noch zur Nutzung angeregt.

Insgesamt entspricht die Bahnunterführung nicht dem heutigen Standard. Ein barrierefreier Zugang zu den Gleisen 2 und 3 ist nicht gegeben, zudem weist sie einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse und Empfehlungen des Nahmobilitäts-Checks decken sich mit den Ergebnissen des ISEK und werden daher für die weitere Prüfung übernommen.



Abbildung 43: Defizit-Analyse Vertiefungsbereich Innenstadt und Bahnhof. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), Kartenanhang.

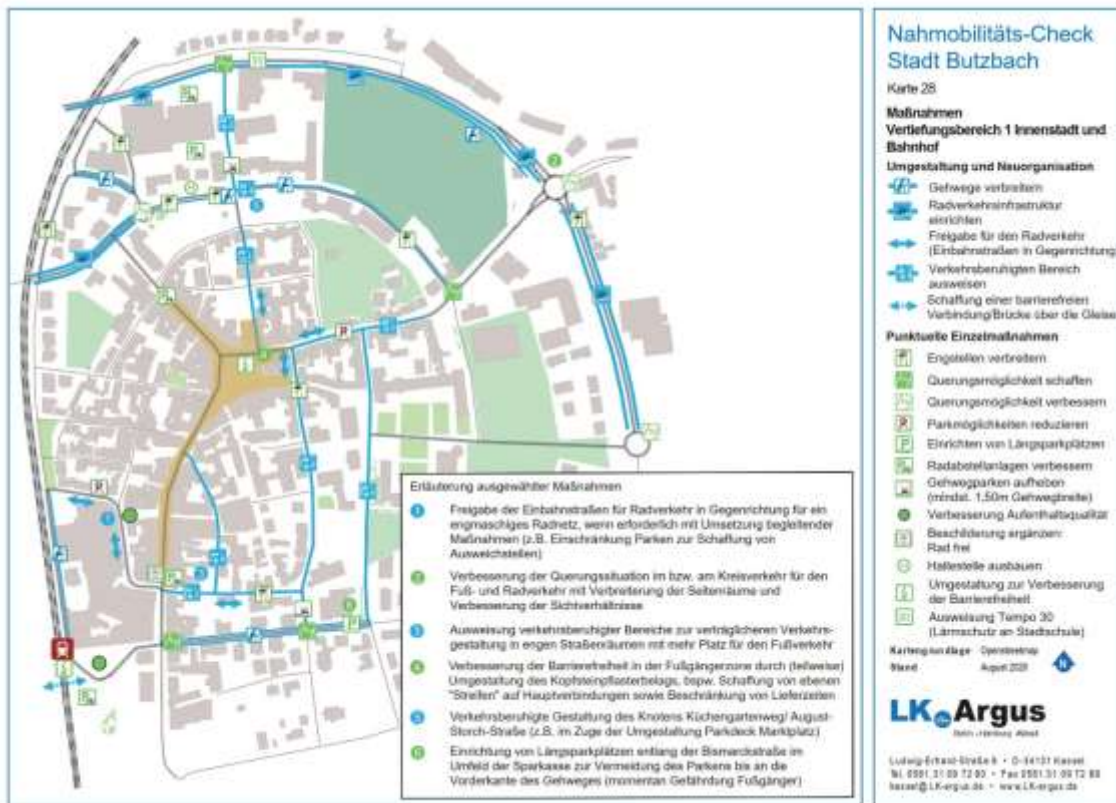


Abbildung 44: NMC-Maßnahmenempfehlungen für den Vertiefungsbereich Innenstadt und Bahnhof. Aus: Nahmobilitäts-Check (2020), Kartenanhang.

Neben diesen Maßnahmenempfehlungen soll zudem ein Mobilitätskonzept mit integriertem Parkraumkonzept in der weiteren Arbeit vorgesehen werden.

3.4.3. ÖPNV

Im Untersuchungsgebiet befindet sich auch der Butzbacher Bahnhof, der die Anbindung an das öffentliche Regionalbahnnetz gewährleistet. Der Bahnhof fungiert in der Innenstadt als wichtiger intermodaler Verkehrsknoten (MIV, Bahn, Bus, Rad, Fußverkehr).

Allerdings weisen der Bahnhof und Bahnhofsvorplatz durch fehlende Barrierefreiheit und mangelnde Gestaltung einen hohen Sanierungs- und Weiterentwicklungsbedarf auf. Die Platzgestaltung ist aktuell auf die Bedürfnisse des MIV ausgerichtet, sie vermittelt den Eindruck eines reinen Verkehrsplatzes. Weiterhin liegen städtebauliche Missstände im Bereich des Bahnhofsareals vor. In der angrenzenden Bebauung lässt sich seit längerem ein gewisser Trading-down-Effekt beobachten, was der Attraktivität des gesamten Bahnhofareals abträglich ist.



Bahnhofsvorplatz



Busbahnhof und dahinter Bahnhof

Ebenfalls am Bahnhofsvorplatz befindet sich der Busbahnhof der Stadt. Der ÖPNV in Butzbach wird zum Großteil über den Busverkehr abgedeckt. Hier verkehren die Buslinien FB 50, FB 51, FB 52/53/57, FB 56 und FB 54/55/58.

In den Status Quo-Fragebögen des Nahmobilitäts-Checks wurde u.a. bemängelt, dass an den Haltestellen Radabstellanlagen fehlen.

Weitere Kritikpunkte bezogen auf den ÖPNV waren die hohen Ticketpreise für Kurzstrecken sowie die allgemeine Linienführung der Busse, besonders die Verbindung zwischen Stadtteilen und Kernstadt wurde bemängelt. Optimierungsbedarf besteht zudem bei der Frequentierung der Busse zwischen Kernstadt und Stadtteilen sowie der Abstimmung der unterschiedlichen Fahrpläne aufeinander.

Die Grundlagenuntersuchung, welche im Zuge der Erstellung des ISEKs gemacht wurde, hat ergeben, dass die Anbindung an das Busliniennetz eventuell ausbaufähig ist. Von einer guten Erreichbarkeit wird im Allgemeinen in städtischen Gebieten gesprochen, wenn eine Bushaltestelle innerhalb von 100 m erreicht werden kann. In ländlichen Gebieten liegt dieser Radius bei 300 m. Nimmt man für die Butzbacher Altstadt einen Radius von 100 m an, so ergeben sich einzelne Lücken am Marktplatz, in großen Teilen der Fußgängerzone, im Wohngebiet südlich des Lahntorparcs, rings um die Sparkasse und für das Neubaugebiet zwischen der äußeren Stadtmauer und dem Schlosspark. Dieses Defizit liegt im historischen Bestand begründet und sollte bei einem Radius von 300 m Radius nicht mehr vorhanden sein. Die Ergebnisse haben allerdings ergeben, dass die Bereiche entlang der östlichen Bismarckstraße und der Straße an der Prinzenmauer nur bedingt über eine entsprechende Netzanbindung verfügen.

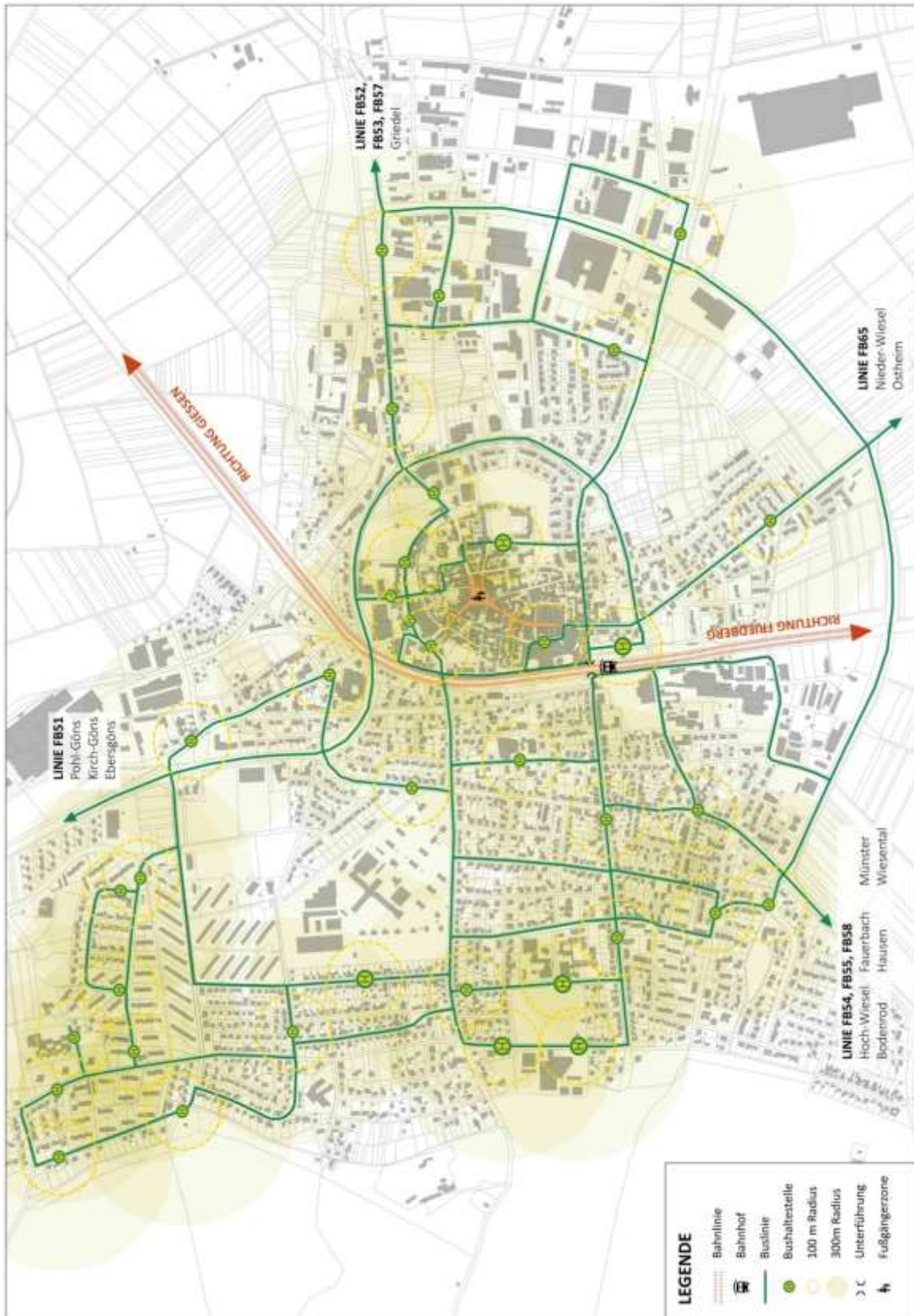


Abbildung 45: Bushaltestellen in der Kernstadt, Eigene Aufbereitung 2020.

3.4.4. Parken

Die öffentliche Stellplatzsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes ist nachfolgend dargestellt und geht im Wesentlichen auf die Sanierung der Altstadt in den 1970er Jahren zurück. Die Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse (Quelle: M. Berens, M. Werhan, G. Böckling: Parkraumstudie „Untersuchungsbereich östlich und westlich der Bahntrasse in der Stadt Butzbach“ (11/2019)) kommt zu dem Ergebnis, dass die Innenstadt aktuell über ein theoretisches Parkraumdefizit verfügt, welches jedoch durch einen Überschuss im mittleren Entfernungsbereich ausgeglichen werden kann. Allerdings kompensiert dieser Ausgleich nicht den Bedarf an Anwohnerparkplätzen und Behindertenparkplätzen in der Altstadt.

Dieses theoretische Defizit wird sich sehr wahrscheinlich in absehbarer Zeit noch verschärfen, da sich der Parkraumbedarf durch Nachverdichtung in der Innenstadt weiter erhöht und die vollständige Entmietung der Limesgalerie bis 2021 geplant ist. Eine Nachnutzung des angrenzenden Parkhauses mit insgesamt 270 Parkplätzen, über diesen Zeitpunkt hinaus, ist bis zur Fertigstellung des ISEK noch nicht abschließend geklärt. Eine weitere Herausforderung stellt der hohe Sanierungstau der beiden Parkhäuser in der Langgasse mit 103 Stellplätzen und am Marktplatz mit 298 Stellplätzen dar. In beiden Parkhäusern zusammen sind aktuell fast 50 % an Dauerparker vermietet. Beide wurden in den 1970er Jahren errichtet und haben aktuell ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer erreicht, sodass der zukünftig in der Innenstadt vorhandene Parkraum in der öffentlichen Diskussion einen hohen Stellenwert einnimmt.

Aus städtebaulicher Sicht kommt es insbesondere im östlichen Teil der historischen Altstadt zu städtebaulichen Mängeln. Die einstige Intention der Planung, dass sich die Parkhäuser und straßenbegleitende Stellplatzflächen ringförmig und möglichst nah um die Fußgängerzone anordnen, wirkt heute nicht mehr zielführend. Eine Veränderung ist daher zu überdenken.

Weiterhin ist festzuhalten, dass in Butzbach aktuell noch kein einheitliches Bewirtschaftungssystem hinterlegt ist. Dies führt zu Suchverkehr nach dem günstigsten Parkplatz in der Altstadt.

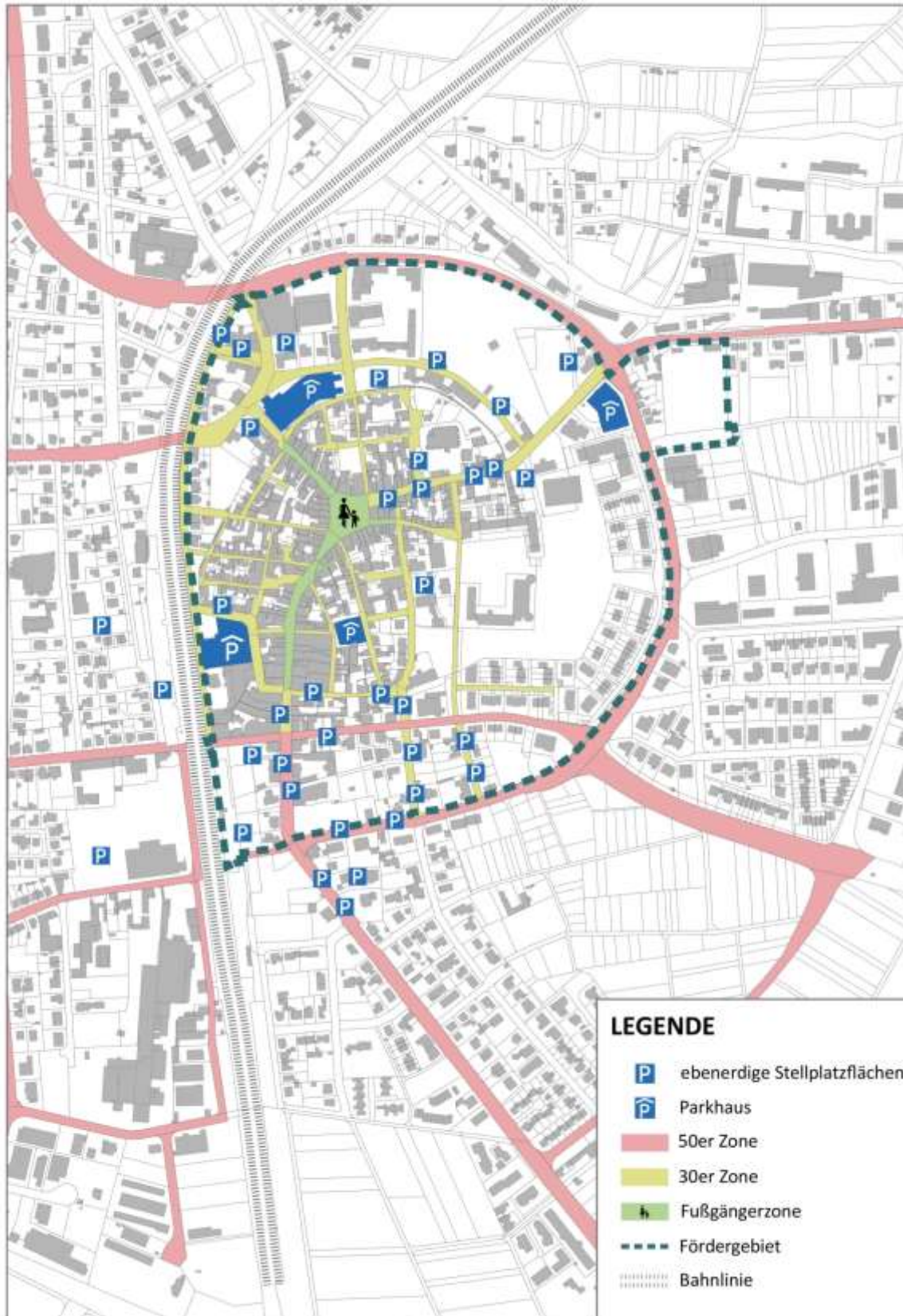


Abbildung 46: Parksituation in der Innenstadt, Eigene Aufbereitung 2020.

Abschließend ist mit Blick auf die Parkraumsituation die aktuelle Situation für Park & Ride-Pendler zu betrachten. Vom Butzbacher Bahnhof pendeln täglich viele Berufspendler in das Rhein-Main-Gebiet oder nach Gießen. Viele von ihnen kommen mit dem Auto und steigen dann in den Regionalverkehr um.

Die aktuelle Park & Ride-Parkplatzsituation am Bahnhof stellt sich jedoch mit insgesamt fünf Stellplatzflächen, die nicht direkt am Bahnhof liegen, unübersichtlich dar (vgl. Abbildung 47).

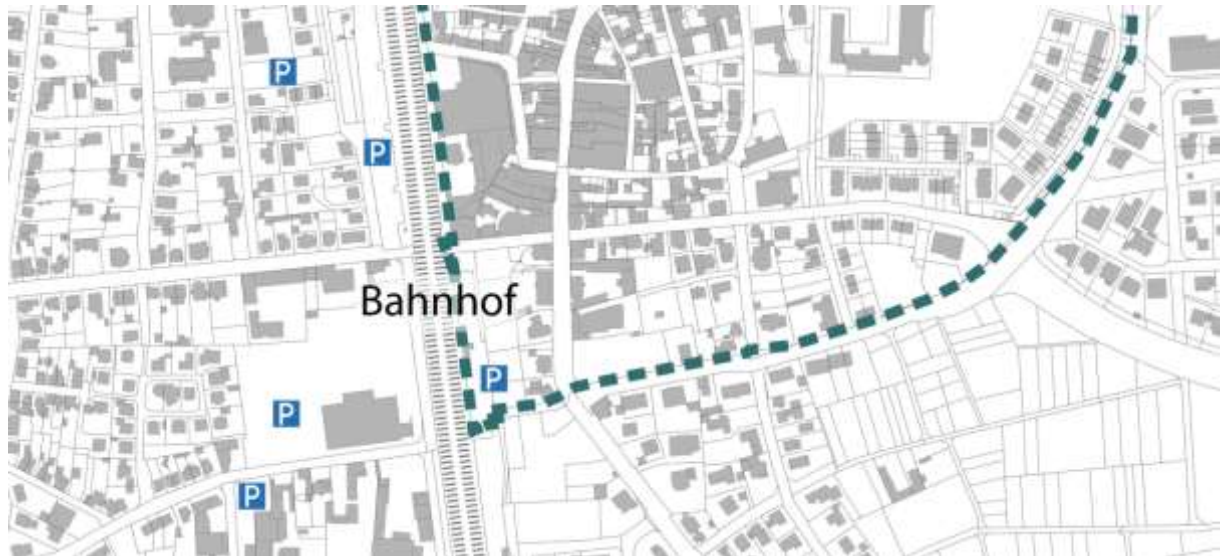


Abbildung 47: Park & Ride-Parkplätze in der Nähe des Butzbacher Bahnhofs. Quelle: Eigene Darstellung (2020).

Um die Situation zu verbessern, soll auf einer innerstädtischen Konversionsfläche westlich der Bahntrasse ein Parkhaus neu gebaut werden. 2018 wurde dazu das notwendige Baurecht geschaffen. Bei einer Realisierung sollen auch Stellflächen für Fahrräder geschaffen werden.

3.5. Grünflächen

Die großen Grünflächen im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich auf den östlichen und nordöstlichen Teil der Innenstadt und umfassen mit **Friedhof** und **Schlosspark** insgesamt rund 4,2 ha. Der kleine **Hexenplatz** schließt südlich an die Flächen der alten Mälzerei an und steht in enger räumlicher Verbindung zum Friedhof und zu den Freiflächen der Markuskirche. Innerhalb des Altstadtzentrums (Bereich Marktplatz) ist die Bebauung historisch bedingt sehr verdichtet und die Freiflächen sind überwiegend versiegelt, so auch der zentrale Bereich um den Marktplatz. Es sind dort keine Grünflächen vorhanden und auch Straßenbäume kommen nur punktuell vor.

Im Westen stellt der **Lahntorpark** die einzige größere Grünfläche dar, die Funktionen für das Wohnumfeld als Erholungs- und Spielfläche übernimmt. Im östlichen Bereich findet sich weiterhin der Sportplatz des VfR Butzbach in der Griedeler Straße, der als Rasenplatz ausgestaltet ist.



Abbildung 48: Grünflächen in der Innenstadt. Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Google maps.

Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet einen flächenmäßig hohen Anteil an Grünfläche, jedoch sind diese sehr ungleichmäßig verteilt und vernetzende Grünelemente wie z. B. Baumreihen, kleinere

Grünflächen fehlen vor allem im südöstlichen Teil (Richtung Bahnhof) sowie im nordwestlichen Bereich zwischen der Alten Mälzerei und dem Parkdeck Marktplatz.

3.5.1. Schlosspark

Der Schlosspark ist mit ca. 2,2 ha die größte innerstädtische Grünfläche und stellt insgesamt einen attraktiven Aufenthaltsort für alle Generationen dar. So befindet sich neben der Schlosssporthalle ein Bereich mit Outdoor-Fitnessgeräten (Bewegungsparcours), der von verschiedenen Sportgruppen genutzt wird. Auch sind verschiedene Spielflächen und -geräte innerhalb des Parks vorhanden (u.a. Sandkasten, Rutsche, Kletterparcours, Schaukel, Wippe), die von Kindern im Alter von 1-12 Jahre gut angenommen werden. Im südwestlichen Teil befindet sich zudem ein Bouleplatz, der meist von Erwachsenen bespielt wird. Ein attraktiver Bereich für Jugendliche ist dagegen nicht vorhanden.

Der Schlosspark besitzt durch die weitläufigen Rasenflächen, einzelnen Baumgruppen und geschwungenen Wegen den Charakter eines Landschaftsparks. Der Rosengarten mit seiner barocken Formgebung stellt dagegen das floristische und gestalterische Herzstück des Schlossparks dar, das gerne auch als Fotomotiv bei Hochzeiten Verwendung findet.

Insgesamt übernimmt der Schlosspark durch seine weitläufige und großzügige Gestaltung mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen sehr wichtige Erholungs- und Freizeitfunktionen und beeinflusst das innerstädtische Klima durch den hohen Grünanteil positiv.

Um den Schlosspark auch zukünftig in seiner Attraktivität zu stärken, sind in Teilbereichen Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich, die den geänderten Spielbedürfnissen der Kinder Rechnung tragen und auch für Erwachsene weitere Bewegungsanreize und Entspannungsmöglichkeiten bietet. Auch hinsichtlich des Klimawandels und der Erhöhung der Artenvielfalt bietet der Schlosspark noch Entwicklungspotenzial. Ansatzpunkte hierbei können z. B. weitere Baumpflanzungen und die Entwicklung von extensiven, blütenreichen Wiesenabschnitten sein.





Impressionen Schlosspark

3.5.2. Friedhof

Der Friedhof liegt zwischen der B3 im Norden und dem Küchergartenweg im Süden und umfasst insgesamt eine Fläche von 2 ha. Aufgrund der sich verändernden Bestattungskultur, d.h. Urnengräber und -stelen sowie Rasengräber werden heute bevorzugt angelegt, sind Bestattungen in Doppel- und Einzelgräbern rückläufig. Dies betrifft insbesondere den östlichen sowie den südwestlichen Teil des Friedhofs, wo nur noch einige wenige Doppelgräber vorhanden sind und die nicht erneut belegt werden. Diese Bereiche sind oft durch Hecken in kleinere Einheiten untergliedert und durch kleine Stichwege erschlossen, die größtenteils desolat sind. Auch im neu gestalteten Bereich der Urnenstelen im Nordwesten des Friedhofs fallen die ungepflegten Wege durch Gras- und Krautbewuchs auf.

Die zentrale Trauerhalle sowie die umfassende Natursteinbruchmauer des Friedhofs sind als besonders schöne bauliche Elemente hervorzuheben. Ferner weist der alte Teil des Friedhofs, der sich von der Griedeler Straße bis zur Trauerhalle im Zentrum erstreckt, aufgrund des alten Baumbestandes und der gut gepflegten Gräber eine besondere Wertigkeit auf.

Insgesamt bietet der Friedhof aufgrund geänderter Bestattungskultur und des damit verbundenen geringeren Flächenbedarfs für Grabstätten einen attraktiven Raum für eine parkähnliche Gestaltung, die primär zur stillen Erholung genutzt werden kann. Auch hier sollten weitere Baumpflanzungen sowie extensivere Rasen- und Wiesenflächen aus ökologischer und klimatischer Sicht entwickelt werden.



Impressionen Friedhof



Impressionen Friedhof

3.5.3. Lahntorpark

Der Lahntorpark wurde im Rahmen der Altstadtsanierung angelegt. Der kleine Park liegt relativ versteckt zwischen den beiden Straßenzügen der Kleeberger Straße und der Hirschgasse am westlichen Rand der Altstadt. Die östliche Seite des Parks wird durch die alte Stadtmauer begrenzt, die in Teilen sanierungsbedürftig ist.

Im nördlichen Teil des Lahntorparks befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Rutsche, Sandkasten, Spielhaus und Wackeltieren. Zudem ist eine Schaukel (ohne Sitz) sowie für die älteren Kinder ein Basketballkorb vorhanden. Insbesondere der Kleinkinderbereich ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder. Außerdem fehlt hier ein attraktiver Sitzbereich für Erwachsenen. Die Trinkbrunnenanlage seitlich der Stadtmauer wurde stillgelegt und die Steinblöcke sind nur noch als Sitz- und Balanciergelegenheit nutzbar.

Im Zentrum des Parks befindet sich eine große Rasenfläche, die durch einen Weg mit zahlreichen Bäumen ringförmig gefasst wird. Die Rasenfläche wird von den Kindern regelmäßig für Ballspiele genutzt und auch Veranstaltungen finden dort statt (u.a. Maifeiertag des örtlichen Fußballvereins). Aufgrund der Lage im dichtbesiedelten westlichen Altstadtkern stellt der Lahntorpark eine wertvolle Grün- und Spielfläche für die siedlungsnahen Erholung dar. Hinsichtlich der größtenteils veralteten und desolaten Ausstattung sowie nicht mehr zeitgemäßen Spielraumgestaltung besteht jedoch dringender Handlungsbedarf, um die Grünfläche wieder für die Bewohner attraktiver zu machen.



Impressionen Lahntorpark



Impressionen Lahntorpark

3.5.4. Hexenplatz

Der sogenannte Hexenplatz mit Hexenturm und alter Stadtmauer befinden sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes südlich des Küchergartenweges und der leerstehenden Druckerrei Lembeck. Das Areal unterliegt insgesamt dem Denkmalschutz. Die Stadtmauer ist in diesem Bereich stark sanierungsbedürftig und ist daher bereits seit längerer Zeit mit einem Bauzaun abgesperrt. Auch der Hexenplatz darf nur eingeschränkt genutzt werden, da der unterhalb des Platzes befindliche Gewölbekeller aus statischen Gründen nur bedingt belastbar ist. So wurde die ehem. Spielfläche bis auf die noch vorhandene Tischtennisplatte rückgebaut. Der Hexenturm darf aus Brandschutzgründen ebenfalls nicht begangen werden.

Der vorhandene Asphaltweg, der den Hexenplatz umfasst sowie die Einfassungen und Teppenstufen sind brüchig und abgängig. Sitzgelegenheiten in Form von Bänken sind nicht mehr vorhanden. Hinsichtlich der Begrünung sorgen die drei Robienbäume für eine Beschattung an heißen Sommertagen. Der westliche Rand des Platzes wird durch Betonkübel mit Staudenpflanzungen eingegrünt.



Aufgrund der beschriebenen Situation kann das Areal „Hexenplatz mit Stadtmauer und Hexenturm“ aktuell nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Daher steht die Sanierung der historischen Anlagen im Vordergrund, um generell eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Platzes und des Turmes wieder herzustellen und eine attraktive Freifläche mit höherer Aufenthaltsqualität schaffen zu können.

Dazu muss die Stadtmauer saniert und die Begehbarkeit des Hexenturms wieder hergestellt werden. Die kleine Grünfläche direkt am Hexenturm ist zu öffnen und neu zu gestalten. Der Hexenplatz selbst ist umzugestalten, so dass durch neues Mobilar und Ausstattung sowie attraktiver Bepflanzung eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Der Hexenplatz sollte zukünftig als Freifläche voll nutzbar sein und im Sinne einer exklusiven Veranstaltungsfläche auch genutzt werden. Hierzu liegen Vorplanungen seitens der Stadt Butzbach vor.

Neben dem Hexenplatz liegt das Weidig-Haus. Ein Wohngebäude in dem Friedrich-Ludwig-Weidig gelebt hat. Dr. Friedrich Ludwig Weidig gilt als ein wichtiger Wegbereiter der Revolution von 1848 und des Paulskirchen-Parlaments. Durch sein Wirken kann Butzbach als Wiege der hessischen Demokratie angesehen werden. Daher überlegt die Stadt Butzbach den Hexenplatz in Friedrich-Ludwig-Weidig-Platz umzubenennen. Das beschriebene Areal ist somit für die Stadt Butzbach auch identitätsprägend.



Impressionen Hexenplatz

3.6. Stadtklima und Klimaanpassung

Das Stadtklima beschreibt das gegenüber dem Umland veränderte Lokalklima in der Stadt, welches durch natürliche und anthropogene Faktoren beeinflusst wird, die wiederum Auswirkungen auf den Wärme- und Strahlungshaushalt einer Stadt haben. Hinzu kommen unterschiedliche Emissionen aus Industrie, Haushalten und Kraftverkehr, welche insbesondere im Stadtgebiet das Klima zusätzlich beeinflussen. Das Zusammenwirken dieser unterschiedlichen Faktoren führt dazu, dass das Stadtklima auch innerhalb einer Stadt stark differieren kann.

Mögliche Ursachen für diese lokale Veränderung zwischen einer Stadt und ihrem Umland sind in der Regel insbesondere auf anthropogene Faktoren wie eine dichtere Bebauung, fehlende Vegetation, höherer Versiegelungsgrad, vermehrter Ausstoß von Luftschadstoffen und Abwärme zurückzuführen. Die vielfach zu beobachtenden Folgen sind, dass Städte gegenüber ihrem Umland insbesondere höhere Durchschnittstemperaturen, Schadstoffkonzentrationen und eine zu geringe Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit aufweisen, was zu negativen Auswirkungen auf den Menschen, aber auch auf Flora und Fauna führen kann.

Eine Stadtklimaanalyse liegt für Butzbach nicht vor. Aus diesem Grund werden die Ist-Situation und damit verbundene eventuelle Folgen beschrieben.

Die Innenstadt ist insbesondere in der historischen Altstadt zu großen Anteilen versiegelt. Große Grünstrukturen sind nur am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes mit dem Friedhof und dem nahegelegenen Schlosspark vorhanden und bilden gemeinsam eine Art grünes Band zwischen der Altstadt und der B 3. Im übrigen Teil verhindern dicht aneinandergereihte Häuser eine gute Durchmischung der Luft. Die meisten Böden sind versiegelt, Dächer nicht begrünt, sodass Niederschläge schnell durch die Kanalisation abfließen und nur wenig Wasser im Stadtraum verdunsten kann, um die Stadt zu kühlen.

Die Kernstadt Butzbachs grenzt im Osten in ca. 1.000 m Entfernung an den Naturpark Hochtaunus, einen weitläufigen und gut erschlossenen Mischwald, an, in dem die heimische Pflanzen- und Tierwelt sich unter sehr guten Bedingungen entfalten kann. Als natürlicher Faktor kommt hinzu, dass das Untersuchungsgebiet relativ eben ist und auf einer konstanten Höhe zwischen 195 m ü. NN bis 205 m ü. NN liegt. Westlich der Bahngleise steigt die natürliche Topographie von der Kernstadt bis zum Stadtrand bis zu einer Höhe von 270 m an und setzt sich im angrenzenden Waldgebiet bis zu einer Höhe von 385 m ü. NN (Heidelbeerberg) in nur ca. 3 km Entfernung fort. Im Gegensatz dazu schließen sich im Norden, Osten und Süden der Kernstadt die für die Wetterau typischen flachen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Diese Topographie führt dazu, dass sich die Windgeschwindigkeiten in der Innenstadt gegengüber dem östlichen Stadtrand zunehmend verringern und es infolgedessen sowie infolge des Geländeversatzes zu einem natürlichen Anstieg der Durchschnittstemperatur in der Innenstadt kommt, welcher durch anthropogene Faktoren allerdings noch einmal deutlich verstärkt wird. Im Gegensatz dazu ist davon auszugehen, dass die Hauptwindrichtungen von West nach Ost und von Süd nach Nord einen positiven Effekt auf das Stadtklima haben. Denn in dem am stärksten belasteten Bereich der B 3, welcher für den Untersuchungsraum im Bereich der Bahnunterführung bis zur Griedeler Straße liegt, werden die Luftschadstoffe zum Großteil von der natürlichen Luftbewegung abtransportiert.

4. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse = SWOT

4.1. SWOT für die Stadt Butzbach

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der vielfältigen Kulturlandschaft (Wetterau, Taunus), hoher Waldanteil • Mittelzentrum • Verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain (A5, A485, B3 und Bahnanschluss mit 3 Haltepunkten) • Wachsende Stadt mit einer Zunahme an Bevölkerung • Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten • Niedrige Arbeitslosenzahlen • Stabile Wirtschaftsstruktur nach vollzogenem Transformationsprozess • Medizinstandort • Attraktiver Versorgungsbereich in der Innenstadt – in Kombination mit Gewerbegebiet Ost • Vorhandene Schwerpunktsetzung in der Innenentwicklung – da Modellkommune „DORF UND DU“ • Grundversorgung Breitband gut vorhanden (Kernstadt) oder im Ausbau (Stadtteile) • Gute Anbindung an Radwegenetz mit R6, Limes-Radweg und Themenrouten sowie an Wanderwege • Historisches Erbe (Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt!) und naturräumliche Lage als Basis für Tourismus und Naherholung • Ambitionierte Klimaziele formuliert 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsbelastungen der gesamten Stadt durch MIV (v.a. B3) • Hoher Auspendlerüberschuss • Funktionsverluste und leerstehende Geschäfte in der Innenstadt • Zum Teil problematische Leerstands- und potenzielle Leerstandsquoten in den Stadtteilen • Massive Waldschäden aufgrund von Trockenjahren und Borkenkäferkalamitäten • Kein Gründerzentrum oder Co-Working-Space • Nur wenige touristische Leistungsträger • Schwachstellen im Bereich Rad- und Fußwege vorhanden, Handlungsbedarf bei Nahmobilitätsförderung • Ausbaubedarf sozialer Infrastruktur bei wachsender Bevölkerung • Bahntrasse trennt die Kernstadt in zwei Teile • Keine barrierefreie Querung der Bahngleise am Bahnhof möglich • Keine barrierefreie fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem westlich der Bahngleise gelegenen Wohngebiet

CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Positive Entwicklungsimpulse durch die Lage im prosperierenden Metropolraum • Qualitativ hochwertiges Wachstum der Kommune • Vielfalt Butzbachs mit seinen 13 Stadtteilen entwickeln und kommunizieren • Schaffung eines breiten Wohnraumspektrums für unterschiedliche Zielgruppen • Positionierung der Innenstadt als Versorgungsbereich mit besonderer Qualität für den Teilraum • Innovativer und zukunftsgerechter Wirtschaftsstandort durch weiterhin aktive Wirtschaftsförderung • Touristische Profilierung der Stadt in den Bereichen Historie und Gesundheit • Profilierung durch das Thema Kneipp im Bereich Gesundheitsförderung • Klima-Kommune Butzbach durch Erreichen der selbst gesteckten Klimaziele • Zukunftsgerechte Siedlungsentwicklung durch Balance zwischen Innen- und Außenentwicklung, Innenentwicklungsstrategie, systematische Entwicklung weiterer Konversions- und Revitalisierungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Verkehrsbelastungen im gesamten Stadtgebiet bei weiterem Bevölkerungswachstum und keiner Mobilitätswende • Funktionsverluste im Bereich der Wirtschaft durch Corona-Pandemie • Steigende Leerstände und Funktionsverluste in der Innenstadt durch die Corona-Pandemie, Konkurrenz zum Online-Handel etc. • Landschaftsverbrauch wertvoller Ackerflächen durch Siedlungserweiterungsflächen, wenn keine Konversions- und Revitalisierungsflächen mehr genutzt werden können • Eingeschränkte Handlungsspielräume bezogen auf Siedlungserweiterungsflächen in einzelnen Stadtteilen • Verlust großer Waldflächen aufgrund des Klimawandels • Zunehmend unwirtliche Lebensbedingungen (Tropennächte, Starkregenereignisse etc.) aufgrund des Klimawandels • Zukünftig nicht ausreichende Netzversorgung in der Kernstadt, da kein Glasfaserausbau

4.2. SWOT für das Untersuchungsgebiet

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Schönster Marktplatz Hessens mit Wochenmarkt und Kulturbühne • Atmosphärische Innenstadt mit denkmalgeschützter historischer Altstadt • Gute Einzelhandelsstruktur mit zum Teil inhabergeführten Fachgeschäften • Stabile Ausgangslage in der Innenstadt im Vergleich zu anderen Kommunen gleicher Größenklasse (nach IFH-Studie) (vor Corona) • Gutes gastronomisches Angebot, vielfältige Küchen • Vielfältige und gut angenommene Stadtfeste zur Belebung der Innenstadt • Gut angebundene Innenstadt, der Bahnhof Butzbach stellt das Eingangstor dar • Vielzahl historischer, ortsbildprägender, denkmalgeschützter Gebäude mit Highlights • Denkmalgeschützte Gesamtanlage Altstadt • Grünflächen mit dem Schlosspark, dem Lahntorpark und dem Friedhof vorhanden • Fördergebiets- und Citymanagement eingerichtet • Engagierte Akteure (z. B. Gewerbeverein Butzbach Aktiv e.V., Altstadtfreunde), die sich für die Stadt und die Innenstadt einsetzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstehende und untergenutzte historische Bausubstanz von hohem Wert für das Stadtbild • Funktionsverluste in der Innenstadt (Ladenleerstände in der Fußgängerzone) • Barrierefreiheit in der Innenstadt nicht gegeben (Kopfsteinpflaster etc.) • Stark sanierungsbedürftige Infrastrukturen (z. B. Parkdecks) • Aufgabe der Limes-Galerie ab 2021 • Noch nicht entwickelte Konversionsareale (z.B. IRUS) • Defizite an verschiedenen Stellen im Bereich der Nahmobilität (Engstellen, fehlende Abstellanlagen, Radverkehr in Gegenrichtung frei) • Fehlende Parkplätze für Anwohner • Fehlende gesicherte Abstellanlagen für Fahrräder • Fehlende Räumlichkeiten für Treffpunkte und soziale Angebote • Drogerie als einziger Magnetbetrieb der Innenstadt • Infrastruktur für umweltschonende Mobilität fast nicht vorhanden • Hohe Verkehrsbelastung direkt angrenzend an Untersuchungsraum • Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärm

CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Neue (innovative) Nutzungen in leerstehenden und untergenutzten Gebäuden (z. B. neue Läden, Coworking-Space, Kulturorte) • In Szene gesetzte gesamte historische Altstadt/Innenstadt als Kultur-Bühne • Neuer Wohnraum in der Innenstadt für unterschiedliche Zielgruppen durch Weiterentwicklung von Potenzialflächen • Attraktive Innenstadt durch weitergesteigerte Aufenthaltsqualität • Lebendige Innenstadt, die zum Verweilen und erleben einlädt, z. B. durch kulturelle Angebote und Feste • Entwickelte B-Lagen in der Innenstadt, ggf. durch Umnutzung • Grüne (und damit klimaangepasste) Innenstadt mit vielfältigen Grünstrukturen • Verbessertes Stadtklima • Attraktives Eingangstor in die Innenstadt mit neuem Bahnhofsareal • Gesunde Stadt mit Angeboten des Sports und der Gesundheitsförderung in der Innenstadt oder in funktionaler Zuordnung • Zukunftsfähiger Commerce durch Aufbau digitaler Kommunikations- und Vermarktungswege für die Butzbacher Gewerbetreibenden 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Leerstände und Funktionsverluste durch die Corona-Pandemie, Trading-Down • Unwirtliche Bedingungen aufgrund nicht klimaangepasstem Bestand • Auslassen von Wertschöpfungschancen im Bereich von Tourismus und Kultur, bei unzureichender Entwicklung und Kommunikation

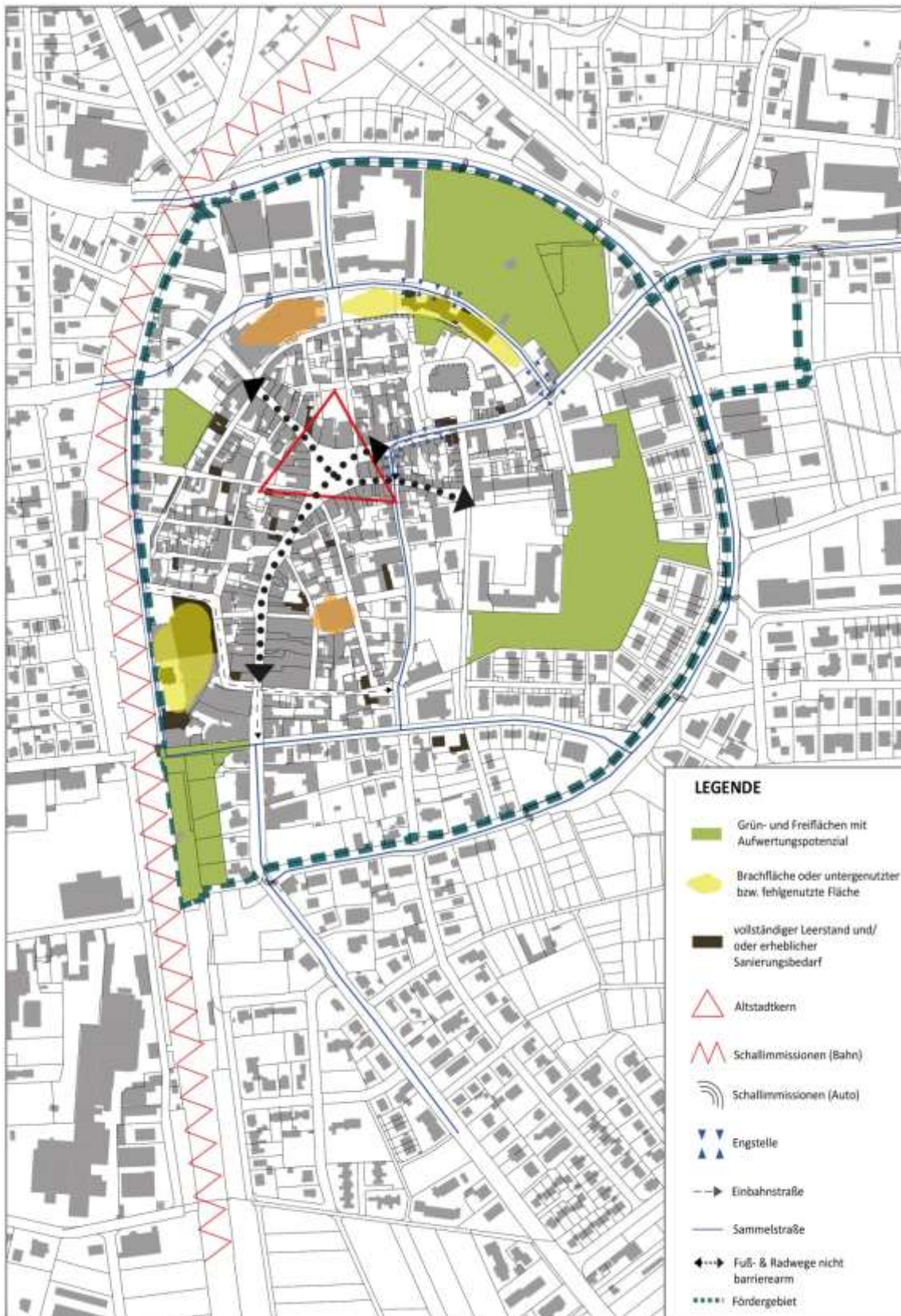


Abbildung 49: Schwächen Innenstadt. Eigene Aufbereitung (2020).

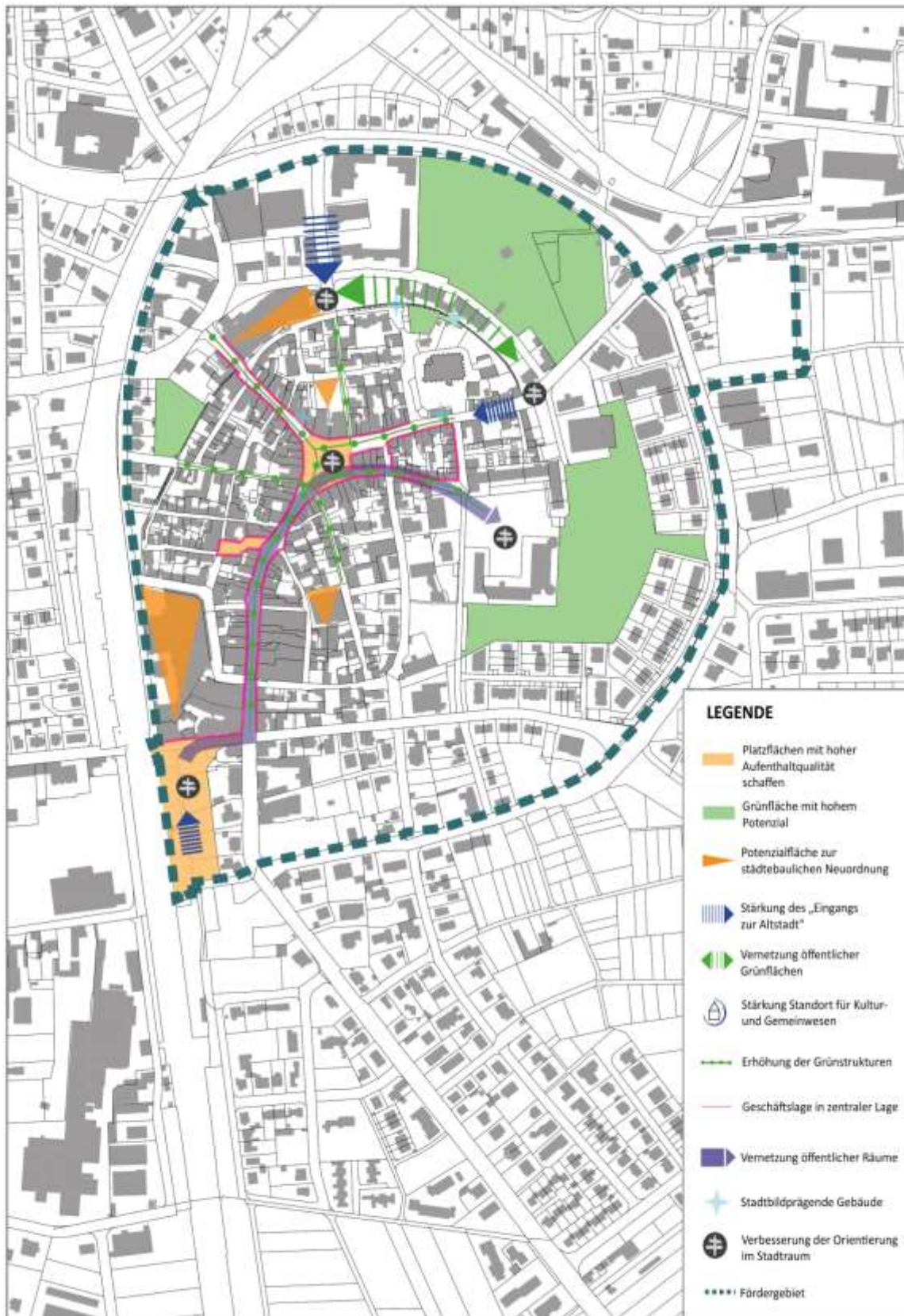


Abbildung 50: Stärken Innenstadt. Eigene Aufbereitung (2020).

5. Fördergebiet „Innenstadt“

Die Stadt Butzbach hat sich für das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ (vormals „Aktive Kernbereiche“) 2019 mit der Innenstadt (Abbildung 51) in dargelegter Abgrenzung beworben.



Abbildung 51: Fördergebietsabgrenzung „Innenstadt“ laut Antrag 2019. Quelle: Stadt Butzbach (2019).

Diese Fördergebietsabgrenzung umfasst neben der Altstadt mit dem historischen Marktplatz das Rathaus, die Fußgängerzone, das Landgrafenschloß, der Schlosspark und den Friedhof. Damit wird das Fördergebiet in dieser 1. Fassung im Westen durch die Bahngleise/Ludwigstraße, im Norden durch die Straße der Deutschen Einheit /B3, im Osten durch die Große Wendelstraße und im Süden durch die Bismarckstraße begrenzt. Der Bahnhof liegt dabei außerhalb der 1. Abgrenzung im südlichen Bereich, wurde aber bereits in der Beantragung als funktional wichtig für die Innenstadtentwicklung eingestuft.

Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung und der Analyse der Innenstadt wird jedoch nun nachfolgende Fördergebietsabgrenzung vorgeschlagen (vgl. Abbildung 52). Das Fördergebiet wird hier nach Süden erweitert und nun auch im südlichen Bereich durch die Große Wendelstraße (weitergeführt bis zu den Bahngleisen) abgegrenzt. Im östlichen Bereich wird dem Fördergebiet noch der Sportplatz des VfR Butzbach hinzugefügt, sodass die Abgrenzung hier am Saint-Cyr-l'Ecole-Platz über die Griedeler Straße bis zum Sportplatzgelände und entlang der südlichen Begrenzung wieder zur Großen Wendel-

straße führt. Als Satellit zu diesem zentralen Gelände wird der Innenstadt das Areal „Am Keltenhof“ zugeordnet. Ebenfalls zum Fördergebiet gehört als weiterer Satellit das Bürgerhaus Butzbach in der Straße „Am Bollwerk 16“.

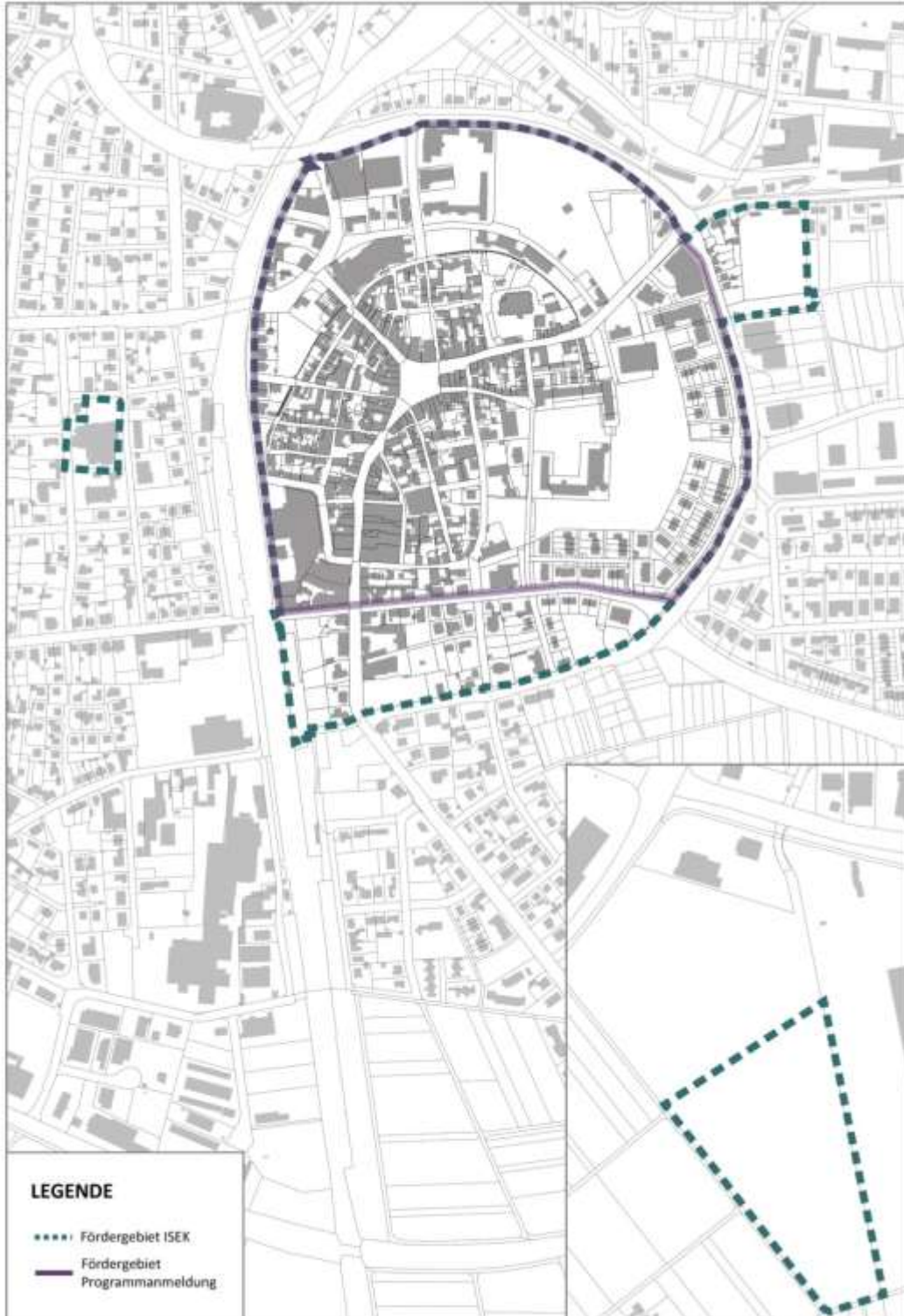


Abbildung 52: Aktuelle Fördergebietsabgrenzung „Innenstadt“. Quelle: Eigene Darstellung.

Das Fördergebiet „Innenstadt“ der Stadt Butzbach umfasst nun den gesamten Altstadtbereich der Stadt mit seiner wertvollen und denkmalgeschützten Bausubstanz. Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist in der Fördergebietskulisse enthalten. Dieser gruppiert sich um die Fußgängerzone mit dem historischen Marktplatz entlang der Griedeler, Wetzlarer und Weiseler Straße. Hier finden sich Gastronomie und Einzelhandel in einem breiten Mix.

In der Innenstadt leben insgesamt 2.106 EW. Im westlichen Bereich zwischen Wetzlarer und Weiseler Straße rund um die Neugasse und den Hirschgraben liegen viele historisch wertvolle Wohngebäude, an der Mauergasse unter anderem auch die Schwibbogenhäuser Butzbach. Wohnfunktionen werden auch im östlichen Bereich zwischen Fußgängerzone und Färbgasse sowie im südlichen Bereich bis zur großen Wendelstraße abgebildet. Im Zuge der Konversion entstanden ist die Wohnbebauung entlang „An der Prinzenmauer“ und „Am Solmsers Schloß“ (vornehmlich Wohneigentum). Zentral im Fördergebiet gelegen ist zudem das Landgrafenschloß, das ebenfalls im Rahmen der Konversion einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Heute finden sich im Landgrafenschloß neben Räumlichkeiten der Stadtverwaltung, Büroräume von Unternehmen und Gesellschaften auch Einrichtungen/Praxen der medizinischen Versorgung. Das Landgrafenschloß begründet damit den „Medizinstandort“ Butzbach.

Als große Grünflächen liegen im Fördergebiet der Schlosspark, der Friedhof, der Lahntorpark sowie der Hexenplatz (mit Stadtmauer und Hexenturm).

Ebenfalls Teil des Fördergebiets ist nun der Bahnhof bzw. das Bahnhofsareal sowie die Bebauung zwischen Bismarckstraße und Große Wendelstraße. Der Bahnhof verbindet Butzbach über die Main-Weser-Bahn mit dem Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie mit der Universitätsstadt Gießen. Der Bahnhof mit seinen 4.000 Ein- und Ausstiegen am Tag stellt damit einen wichtigen Verkehrsknoten und vor allem ein wichtiges Eingangstor in die Butzbacher Innenstadt dar. Städtebaulich gesehen bleibt das Bahnhofsareal jedoch aktuell als funktional genutzter Verkehrsplatz hinter seinem Potenzial zurück. Mit der Aufnahme in das Fördergebiet sollen neben der Entwicklung des Bahnhofs bzw. des Bahnhofsareals als zentralem Verkehrsknoten weitere Akzente der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung gesetzt werden. Denkbar sind hier weitere Funktionen des Versorgungsbereichs auf dem Bahnhofsareal anzusiedeln.

Das Bürgerhaus Butzbach wird ebenfalls als innenstadtrelevant für die Entwicklung gesehen, da entweder einer Sanierung am bestehenden Standort oder alternativ eine Verlagerung des Bürgerhauses im Fördergebiet erfolgen soll.

Als Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt sind in Butzbach nicht nur die Werte Demokratie, Toleranz und Freiheit wichtig, ebenso bedeutend ist das Thema Sport und Bewegung. Schließlich begründete Friedrich Ludwig Weidig als hessischer Turnvater in Butzbach 1812 den ersten Turnplatz auf dem Schrenzer. Die Förderung von Sport und Bewegung sowie der Vereinskultur ist daher in der Stadtentwicklung Butzbachs fest verankert und auch im kommunalen Leitbild festgeschrieben. Zentral im Fördergebiet gelegen sind bereits das Hallenbad der Stadt Butzbach (Wetzlarer Straße 33), die Sporthalle der Stadtschule (August-Storch-Straße) sowie die Schlosssporthalle nahe des Landgrafenschlosses. Auch der Schlosspark selbst wird bereits für Sport und Bewegung (z. B. Bewegungsparcours, Boule, Yoga) genutzt und soll in Richtung Gesundheitsförderung nach Sebastian Kneippt weiter ausgebaut werden. In Ergänzung dieser Sport- und Gesundheitsinfrastruktur ist es daher sinnvoll, auch

den Sportplatz an der Griedeler Straße als wichtige Versorgungsfunktion zu berücksichtigen. Auf dem Sportplatz wird durch den Verein VfR Butzbach vor allem Fußball angeboten, auch für den Kinder- und Jugendbereich. Diesem Sportplatz wird als Satellit des Fördergebiets das Areal „Am Keltenhof“ zugordnet. Hintergrund dieser Anknüpfung ist der Wunsch aller Vereine in Butzbach einen gemeinsamen Kunstrasenplatz als zukunftsweisende Sportinfrastruktur zu entwickeln und dazu das Förderprogramm des Landes Hessen „Goldener Plan“ (Verwaltungsvereinbarung „Investitionspakt Sportstätten 2020“ vom 13. Oktober 2020) in Anspruch zu nehmen. Im Sinne der Ausführungen von Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (PM vom 22.10.2020) soll der Goldene Plan attraktive Sportstätten, die für viele Menschen nutzbar sind, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von Städten und Gemeinden entwickeln. Durch die Anbindung des Areals „Am Keltenhof“ an das Fördergebiet „Innenstadt“ ist sichergestellt, dass Aspekte der Gemeinwesenarbeit, des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration über die bereits vorhandenen Akzente gefördert und gestärkt werden können.

Durch die vorgeschlagene neue Abgrenzung des Fördergebiets können die Versorgungsfunktionen der Innenstadt in allen Facetten (neu: sportliche Infrastruktur) abgebildet und entwickelt werden. Die im Städtebauförderprogramm relevanten Handlungsfelder (Wohnen in der Innenstadt, Aufenthaltsqualität, Grünflächen und Klima, Funktions- und Angebotsvielfalt, Barrierefreiheit und Mobilität, privates Engagement und Standortgemeinschaften) können zudem sinnvoll bearbeitet werden. Im Fördergebiet kann mit Unterstützung aller innenstadtrelevanten Akteure an der Vermeidung von Funktionsverlusten wie an der Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände gearbeitet werden.

Fragestellungen, die bereits in anderen Fachkonzepten (u.a. Nahmobilitäts-Check, Klimaschutzkonzept, Gesundheitskonzept nach Sebastian Kneipp) für die Innenstadt aufgerufen wurden, sind in dieser Gebietsabgrenzung abbildbar und prozessual steuerbar.

Das vorgeschlagene Fördergebiet umfasst nun eine Fläche von 43,44 ha, davon Areal „Am Keltenhof“: 5,5 ha, davon Bürgerhaus ca. 0,52 ha.

6. Leitbild, Ziele, Strategien

6.1. Leitbild der Stadt Butzbach

Wie bereits in der Einleitung beschrieben, wurde für die Stadt Butzbach im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsprozesses ein gesamtkommunales Leitbild im Jahr 2018 erarbeitet und am 07.02.2019 einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Leitbild stellt somit die Orientierungslinien für die zukünftige Entwicklung der Stadt Butzbach und somit auch der Innenstadt dar.

Das gesamtkommunale Leitbild gliedert sich in sieben Leitbild-Elemente, die sich nachfolgender Abbildung entnehmen lassen (vgl. Abbildung 53).



Abbildung 53: Die 7 Elemente des gesamtkommunalen Leitbildes der Stadt Butzbach. Quelle: Eigene Darstellung, 2019.

Die sieben Leitbild-Elemente sind mit insgesamt 58 Leitbild-Zielen unterlegt, die zum Teil für die Innenstadtentwicklung maßgebend sind und dort durch Umsetzungsmaßnahmen mit Leben zu füllen sind.

In der Ableitung des Leitbildes, der Ziele und Strategien für das Fördergebiet Innenstadt wurde sich daher zunächst an den strategischen Zielvorstellungen des gesamtkommunalen Leitbildes orientiert und geprüft, welche Auswirkungen dies auf das betrachtete Gebiet hat. Zusammen mit den Prinzipien der Stadtentwicklung, die in Anlehnung an Jan Gehl (Städte für Menschen, 2019) für die Butzbacher Innenstadt in Anwendung gebracht werden sollten, wurden daraufhin das Leitbild und die Ziele der Innenstadtentwicklung abgeleitet.

Zunächst sollen jedoch die Vorgaben dargelegt werden, die sich aus den einzelnen Leitbild-Elementen für die Innenstadt ergeben.

Leitbild-Element: Butzbach in Bewegung

ZIELE | BUTZBACH IN BEWEGUNG

- Mobilität nachhaltiger gestalten
- Bahnhof als wichtiges Stadtentwicklungsprojekt vorantreiben
- Rad- und Fußverkehr fördern, Infrastruktur für Radverkehr ergänzen
Fuß-, Rad-, ÖPN(V)- und Individualverkehr vernetzen
- Barrierefreie Mobilität fördern
- Gesundheitsförderung und Bewegungsangebote ausbauen
- Sportliche Infrastruktur für verschiedene Altersgruppen ausbauen und qualitativ weiterentwickeln



Abbildung 54: Ziele des Leitbild-Elementes Butzbach in Bewegung. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbach-bewegen.de (2020).

Alle dem Leitbild-Element „Butzbach in Bewegung“ zugeordneten Ziele sind für die Innenstadtentwicklung wichtig und müssen konzeptionell im ISEK Berücksichtigung finden. Angesprochen wird in diesem Leitbild-Element im Überblick das Ziel, einer nachhaltigen und barrierefreien Mobilität, die gestaltet und gefördert werden muss. Der Bahnhof Butzbach wird als wichtiges Stadtentwicklungsprojekt extra benannt, stellt er doch sowohl den zentralen kommunalen Verkehrsknoten als auch das Eingangstor in die Innenstadt bzw. Stadt dar. Bewegung im Sinne des Sports und der Gesundheitsförderung ist in der Friedrich-Ludwig-Weidig Stadt wichtig und soll ausgebaut und weiterentwickelt werden. Damit ist die Entwicklung der Sportinfrastruktur wie auch die Entwicklung von Angeboten der Gesundheitsförderung in der Innenstadt angelegt.

Leitbild-Element: Die Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt

ZIELE | DIE FRIEDRICH-LUDWIG-WEIDIG-STADT

- Friedrich Ludwig Weidig in Butzbach, der Region, in Deutschland und Europa sichtbar und erlebbar machen
- Mit einer Friedrich-Ludwig-Weidig-Gesellschaft den Menschen die Überzeugungen Friedrich Ludwig Weidigs nahe bringen
- Sport und Bewegung im Geiste des hessischen Turnwäters Weidig fördern, Vereinskultur pflegen
- Demokratie leben, für Werte wie Toleranz und Freiheit einstehen
- Mitglied in der KulturRegion FrankfurtRheinMain werden
- Auseinandersetzung mit dem Wirken Weidigs in den Butzbacher Schulen verstärken
- Städtepartnerschaften ausbauen und vertiefen



Abbildung 55: Ziele des Leitbild-Elementes „Die Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbach-bewegen.de (2020).

Butzbach ist die Friedrich-Ludwig-Weidig statt, somit ist natürlich das Ziel „Friedrich Ludwig Weidig in Butzbach, der Region, in Deutschland und Europa sichtbarer und erlebbarer zu machen“ auch Auftrag für die Innenstadtentwicklung. Insbesondere in der Weiterentwicklung des Museums wie auch der Plätze (zum Beispiel des Hexenplatzes, da direkt angrenzend das Weidig-Haus steht) ist zu berücksichtigen, wie das Leben Weidigs wie auch die von ihm vertretenen Werte „Demokratie, Toleranz und Freiheit“ herausgestellt werden können. Die Bedeutung von Sport und Bewegung wurde bereits im ersten Leitbild-Element benannt.

Das Leitbild-Element: Butzbach zum Leben mit Atmosphäre



ZIELE | BUTZBACH ZUM LEBEN MIT ATMOSPHERE

- Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in der Kernstadt und in den Stadtteilen weiter verbessern
- Gastronomie, Einzelhandel, Tourismus und Kultur stärker vernetzen, Angebote in den Stadtteilen schaffen
- Neue Veranstaltungen (Events) etablieren
- Traditionen pflegen und weiterentwickeln
- Historische Ortskerne sichtbar machen
- Wohn- und Arbeitskonzepte auch im dörflichen Umfeld realisieren
- Bezahlbaren Wohnraum für verschiedenste Wohnwünsche schaffen
- Bestehende Gebäude modernisieren, neuen Wohnraum schaffen
- Balance zwischen Innen- und Außenentwicklung anstreben
- Neue Bürgerinnen und Bürger gewinnen und mit Weggezogenen in Kontakt bleiben

Abbildung 56: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Leben mit Atmosphäre“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbach-bewegen.de (2020).

In diesem Leitbild-Element werden die Aspekte Wohn- und Lebensraum in Butzbach aufgegriffen, die Innenstadtentwicklung wird hier explizit angesprochen. Die vorhandenen Stärken Butzbachs sollen weiter ausgebaut werden, die Innenstadt soll weiter belebt und die Aufenthaltsqualität in den Mittelpunkt der Bemühungen gestellt werden. Ebenfalls gibt das Leitbild an dieser Stelle vor, die Innenstadt für Einheimische und Gäste gleichermaßen zu entwickeln und die Vernetzung von Gastronomie, Kultur und Einzelhandel zu verbessern. Grünflächen sollen weiterhin zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Darüber hinaus werden in dem Leitbild-Element Ziele bezüglich der Wohnraumentwicklung adressiert (wie z. B. bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Wohnwünsche).

Leitbild-Element: Butzbach zum Arbeiten

Im Leitbild-Element „Butzbach zum Arbeiten“ werden die Themen Wirtschaft und Arbeit behandelt, die zugeordneten Ziele sind somit natürlich auch für den „Arbeitsort“ Innenstadt wichtig. Explizit benannt wird in diesem Leitbild-Element der kontinuierliche Dialog mit den Unternehmen.

Dies wird auch im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ für die Umsetzungsphase mit einem Fördergebiets- und Citymanagement vorgesehen. Besonders herauszuheben ist für die Innenstadtentwicklung das Ziel, das Gründungsgeschehen zu stimulieren und ein Gründerzentrum zu entwickeln. Beides könnte aufgrund der guten Bahnanbindung in der Innenstadt angegangen werden. Eine gute digitale Infrastruktur ist zudem für die Innenstadt zwingend erforderlich.

ZIELE | BUTZBACH ZUM ARBEITEN

- Rahmenbedingungen für unternehmerisches Wirken optimal ausgestalten
- Mit Unternehmen am Standort Butzbach kontinuierlich den Dialog pflegen und diese in ihrem Bedarf unterstützen
- Brachflächen für die wirtschaftliche Entwicklung aktivieren, Flächenbevorratung betreiben
- Unternehmen mit qualitätsvollen Arbeitsplätzen ansiedeln
- Gründungsgeschehen stimulieren, Gründerzentrum entwickeln
- Digitale Infrastruktur sichern und ausbauen
- Arbeit zurück in die Dörfer bringen



Abbildung 57: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Arbeiten“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbachbewegen.de (2020).

Leitbild-Element: Butzbach, grün im Grünen

ZIELE | BUTZBACH, GRÜN IM GRÜNEN

- Flächenverbrauch begrenzen, forst- und landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft schützen
- Klimaschutz vorantreiben
- Einsatz erneuerbarer Energien ausbauen
- Grünbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sichern, anlegen und aufwerten
- Natur in Hausgärten stärken
- Natur und Umwelt schützen



Abbildung 58: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach, grün im Grünen“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbachbewegen.de (2020).

Alle dem Leitbild-Element „Butzbach, grün im Grünen“ zugeordneten Leitbild-Ziele sind für die Innenstadtentwicklung relevant und zum Teil durch die Ziele des Butzbacher Klimaschutzkonzeptes (siehe Einleitung) bereits konkreter gefasst. Die Leitbild-Ziele werden daher im ISEK verankert. Da die Innenstadtentwicklung eine Innenentwicklungsmaßnahme der Stadt Butzbach ist, wird daher mit einer Entwicklung des „Kerns“ auch der Flächenverbrauch begrenzt.

Leitbild-Element: Butzbach: Zusammenleben, zusammenwirken

In diesem Leitbild-Element werden explizit prozessuale Ziele vorgegeben, die bereits bei der ISEK-Erstellung als auch im Weiteren während der Umsetzungsphase zu berücksichtigen sind. Beteiligung, Mitwirkung, Wertschätzung und Förderung des Engagements sowie die Berücksichtigung der Belange aller Bevölkerungsgruppen (alte und neue Butzbacher, von ganz jung bis hochbetagt) – mit dieser Haltung soll die Innenstadtentwicklung vorangebracht werden. Besonders herauszuheben sind mit Blick auf das nachfolgend vorgestellte Leitbild die inhaltlichen Ziele, die auf die Anpassung der sozialen Infrastruktur, die Schaffung von Orten der Begegnung (Treffpunkte) und den Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum abzielen.



WEITER ...

ZIELE | BUTZBACH: ZUSAMMENLEBEN, ZUSAMMENWIRKEN

- Die individuellen Identitäten der Butzbacher Stadtteile bewahren und ein gemeinsames „Wir-Gefühl“ fördern
- Kultur der Beteiligung und Mitwirkung innerhalb Butzbachs fest verankern
- Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in der Stadtentwicklung berücksichtigen
- Ehrenamt fördern und wertschätzen
- Soziale Infrastruktur an sich ändernden Bedarfen ausrichten
- Orte der Begegnung schaffen und weiter entwickeln
- Barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raums vorantreiben
- Neue Bürgerinnen und Bürger einladen, an der Gestaltung Butzbachs mitzuwirken

Abbildung 59: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach: Zusammenleben, zusammenwirken“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbach-bewegen.de (2020).

Leitbild-Element: Butzbach zum Erleben

In diesem Leitbild-Element werden die Ziele für die Entwicklung der Naherholung und des Tourismus zusammengeführt. Da die Innenstadt Butzbachs mit ihrer historischen Altstadt und den verschiedenen touristischen Angeboten (z. B. Ausstellungen im Museum, Führungen) bereits ein Anziehungspunkt für Besucher (aber auch für die eigene Bevölkerung) ist, ist die touristische Entwicklung der Stadt mit der Innenstadtentwicklung verzahnt. Die Leitbild-Ziele wie z. B. die Entwicklung der Freizeitinfrastruktur und des Kulturangebotes sind daher aufzugreifen.

ZIELE | BUTZBACH ZUM ERLEBEN

- Freizeitinfrastruktur weiterentwickeln und ausbauen
- Bestehende Besonderheiten Butzbachs besser erkennbar machen und vermarkten
- Butzbach ein stärkeres touristisches Profil geben
- Mitglied in der TourismusRegion Wetterau werden
- Butzbach in angrenzende und übergeordnete touristische Netzwerke einbinden
- Kultur- und Tourismusangebote interkommunal abstimmen bzw. anbieten
- Kulturelles Angebot erhalten und weiter ausbauen
- Tagestourismus ausbauen
- Attraktivität Butzbachs für Kurzurlauber steigern



Abbildung 60: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Erleben“. Ausschnitt der Internetpräsenz www.butzbachbewegen.de (2020).

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Leitbild in seiner Breite ebenso für die Innenstadt wie für die gesamte Kommune orientierend wirken kann. **Das Leitbild der Stadt Butzbach gibt damit bereits ein Zielsystem vor, dass den Strategien (= Handlungsfeldern) der Innenstadtentwicklung zugeordnet wird.**

6.2. Leitbild der Innenstadtentwicklung

Abgeleitet aus der gesamtkommunalen Analyse sowie der Untersuchung der Innenstadt unter Betrachtung des vorliegenden Leitbildes der Stadtentwicklung für die gesamte Kommune Butzbach, wird für die Innenstadt ein städtebauliches Leitbild vorgelegt. Dieses beschreibt die strategischen Zielvorstellungen und Umsetzungsstrategien für das Fördergebiet „Innenstadt“.

Dabei unterscheidet das Leitbild für die Innenstadt Butzbach kommunikativ zwischen einer Außenkommunikation und einer die sich an die eigene Bevölkerung richtet (Innenkommunikation).

Das städtebauliche Leitbild in der Außenkommunikation lautet:

2030 ist die Innenstadt Butzbachs der authentisch atmosphärische und multifunktionale Erlebnisraum für die nordwestliche Wetterau.

Mit dieser Formulierung wird die Bedeutung der Innenstadt als Versorgungsbereich für den Teilraum der nordwestlichen Wetterau (Butzbach, Münzenberg und Rockenberg) betont. Der multifunktionale Erlebnisraum fasst kommunikativ die Vielfalt der Butzbacher Innenstadt sowie ihre Bedeutung im Bereich Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Gesundheit und Arbeiten zusammen. Authentizität und Atmosphäre sind weiterhin Begriffe, die die Einzigartigkeit der Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt und dem Marktplatz betonen.

Das städtebauliche Leitbild der Innenkommunikation lautet:



« Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) | Stadt Butzbach « TEAM 360° | Seite 36

Mit dieser Formulierung wird die Innenstadt in ihrer Bedeutung für die Butzbacherinnen und Butzbacher selbst betont. Die Innenstadt ist bereits heute der Ort, der für die Bewohner der Kernstadt wie aller 13 Stadtteile ein Ort der Begegnung und des Treffens ist. Das „zweite Wohnzimmer“ beschreibt die Idee, dass die Innenstadt als „öffentliches Wohnzimmer“ Räume anbietet, in denen Alltagsbegegnungen (beim Einkaufen, im Café, beim Spazieren gehen) genauso möglich sind wie bei der Wahr-

nehmung von gezielten Angeboten (zum Beispiel im Rahmen der Gemeinwesenarbeit). In der Innenstadt Butzbachs trifft man sich, tauscht sich aus, diskutiert die eigenen Belange oder die der Stadt (bspw. während der Corona-Pandemie direkt auf dem Marktplatz) – hier wird Zusammenhalt und das WIR-Gefühl in der Stadt Butzbach geformt. In diesem Sinne ist die Innenstadt Butzbachs ein identitätsprägender Ort.

Beide Formulierungen werden als Ergänzungen zueinander betrachtet und gemeinsam durch die nachfolgenden Strategien der Umsetzung mit Leben gefüllt.

Um jedoch konkrete Handlungsfelder und Umsetzungsstrategien beschreiben zu können, ist es notwendig zu klären, mit welcher städtebaulichen Haltung man sich der Innenstadtentwicklung nähert. Dazu wurde sich im Rahmen der ISEK-Erarbeitung mit den Strategien (=Prinzipien) der Stadtentwicklung beschäftigt und diese auf die Innenstadtentwicklung übertragen.

6.3. Strategien (= Prinzipien) der Innenstadtentwicklung

Die Innenstadt Butzbachs steht – wie alle anderen Innenstädte in der Bundesrepublik Deutschland auch – in Zeiten einer weltweiten Pandemie vor besonderen Herausforderungen. Wie soll mit der Corona-Pandemie umgegangen werden, was kann der Krise entgegengesetzt werden, wie können die Auswirkungen der Krise bewältigt werden? Diese Fragen bestimmten das Jahr 2020 und machten deutlich, dass Fragen der Resilienz in der Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zukommen.

Resilienz beschreibt dabei die grundsätzliche Fähigkeit von Systemen, Krisen zu meistern und Handlungsfähigkeit wiederherzustellen. In diesem Fall bedeutet Resilienz, dass das System „Innenstadt“ die Fähigkeit besitzt (oder im Rahmen der Innenstadtentwicklung erhält), angemessen mit Krisen umzugehen und sich selbst dabei zu verändern. Dies erfordert die Gestaltung und Unterstützung von Lern- und Selbsterneuerungsprozessen.

Für die Innenstadtentwicklung Butzbach wird daher angestrebt, **Resilienz als ein zentrales Prinzip** in der städtebaulichen Behandlung des Fördergebiets wie im nachfolgenden Umsetzungsprozess anzusehen. Hierbei wird auf Überlegungen zurückgegriffen, die von David Sim (2019) in seinem Buch „Soft City“ für eine lebenswerte und resiliente Stadt beschrieben wurden.



« Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) | Stadt Butzbach « TEAM 360° | Seite 17

Abbildung 61: Die lebenswerte, resiliente Stadt nach David Sim. Quelle: David Sim: Soft City (2019).

Eine lebenswerte und resiliente Stadt lässt sich durch insgesamt 9 Kriterien beschreiben, diese sind:

1. Vielfalt an gebauten Formen
2. Vielfalt an Außenräumen/-flächen
3. Flexibilität
4. Menschlicher Maßstab
5. Begehbarkeit
6. Gefühl der Kontrolle und Identität
7. Angenehmes Mikroklima
8. Kleinerer CO₂-Fußabdruck
9. Größere Biodiversität

Da ein Teil dieser Kriterien bereits an anderer Stelle (im Leitbild, Klimaschutzkonzept etc.) aufgegriffen wurde, soll an dieser Stelle nur auf ergänzende städtebauliche Aspekte wie die Vielfalt, die Flexibilität, der menschliche Maßstab sowie das angenehme Mikroklima eingegangen werden.

Vielfalt ist ein markantes Merkmal resilienter Innenstädte, sowohl in den Funktionen als auch in den gebauten Formen bzw. Freiflächen. Die Butzbacher Innenstadt, die über vielfältige Funktionen (Wohnen, Leben, Arbeiten, Erleben) verfügt, kann sich bspw. stabiler gegenüber Krisen aufstellen als reine Einkaufsstraßen mit überwiegender Einzelhandelsfunktion. Die Vielfalt der Funktionen stellt somit eine Stärke dar, die weiterentwickelt werden muss. Um vielfältige Erlebnisse, soziale Kontakte und auch Sicherheit in der Innenstadt zu fördern, sind gemischt nutzbare Strukturen und Areale zu schaffen. Ebenso sind in den gebauten Formen und Außenräumen verschiedene Arten und Größen von Gebäuden bzw. Flächen, eine gemischte Eigentümerstruktur wie eine visuelle Variation sicherzustellen. Dies sichert nicht nur Risiken ab, sondern wird von den Menschen auch als attraktiver empfunden.

Als Prinzipien der Butzbacher Innenstadtentwicklung gelten daher:

- **Vielfalt auf allen Ebenen fördern!**
- **Gemischt nutzbare Strukturen schaffen!**

Entwicklung heißt dauerhafte Veränderung. Eine lebenswerte, resiliente Innenstadt schafft es, **flexibel** zu bleiben. Das bedeutet, dass Räume und Gebäude möglichst so angelegt werden, dass sie mehr- und multifunktional genutzt werden können, dass temporäre Nutzungen möglich und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Wichtig ist auch **Übergangsräume** zwischen Gebäuden und Außenbereichen, zwischen Innen und Außen, zwischen privatem und öffentlichem Raum zu schaffen. Gerade die halböffentlichen Bereiche (wie sie bspw. die Außengastronomie auf dem Marktplatz in Butzbach darstellt) sind wichtig für die Belebung der Innenstadt. Sie stellen u.a. die Orte dar, die im Rahmen der Alltagsbegegnung als Treffpunkte aufgesucht werden. Zudem gilt: eine Innenstadt wird dann lebendig, wenn sich Menschen in ihr aufhalten und verweilen. Da Menschen da hingehen, wo andere Menschen sind, kommt der Gestaltung von Treffpunkten und Plätzen eine wichtige Rolle zu. Es sind daher (bauliche und gestalterische) Einladungen zu längerem **Aufenthalt** in der Innenstadt zu entwickeln und über Maßnahmen nachzudenken, die Frequenz in die Innenstadt bringen.

Als Prinzipien der Innenstadtentwicklung gelten daher:

- **Flexibilität fördern, zukünftige Entwicklungsoptionen behalten!**
- **Übergangsräume im Innenstadtbereich schaffen!**
- **Einladungen zum längeren Aufenthalt schaffen, Frequenz fördern!**

In Anlehnung an Jan Gehl (2019) gilt: Städte sind für Menschen gemacht, Innenstädte auch. Die Stadtplanung muss daher in einer lebenswerten und resilienten Stadt das **menschliche Maß** zum Maßstab machen. Dies gelingt am einfachsten, wenn für die Betrachtung der Innenstadt der Stadtraum mit der Geschwindigkeit eines Fußgängers (5 km/h) erlebt wird. In diesem Ansatz wird – sehr kleinteilig – auch der Frage nachgegangen, was der Mensch in der Stadt alles tut (Jan Gehl führt hier an: sich unterhalten, hinein- und hinausgehen, an Wänden entlang laufen, entlang Erdgeschossfassaden stehen, Pause machen, in Eingangstüren stehen, Einkaufen gehen, Schlange stehen (warten erfährt in der Corona-Pandemie eine neue Bedeutung), in Schaufenster schauen, auf Fensterbänken und Stufen sitzen, hinein- und hinausschauen, siehe S. 94).

Eine Innenstadtentwicklung, die das menschliche Maß in den Blick nimmt, orientiert sich daher an diesen Fragestellungen und versucht, städtebauliche Lösungen für diese Belange zu entwickeln. Kleinere Räume, kleinere Dimensionen, Qualität auf Augenhöhe, multisensorische Erfahrungen (hören, riechen, sehen...) sind dabei ebenso wie der Dreiklang des menschlichen Wunsches nach Schutz-Komfort-Vergnügen zu berücksichtigen. Der menschliche Maßstab als Prinzip der Innenstadtentwicklung eingesetzt bedeutet auch, kurze Wege zwischen den verschiedenen Zielorten der Innenstadt zu planen. Denn diese kurzen Wege sind für die Menschen besser (umweltfreundlich) zurückzulegen, sei es zu Fuß oder mit dem Rad.

Als Prinzipien der Butzbach Innenstadtentwicklung gelten daher:

- **Das menschliche Maß zum Maßstab machen.**
- **Kurze Wege in der Innenstadt gestalten!**
- **Öffentliche Räume für Fußgänger und Radfahrer einladend entwickeln!**

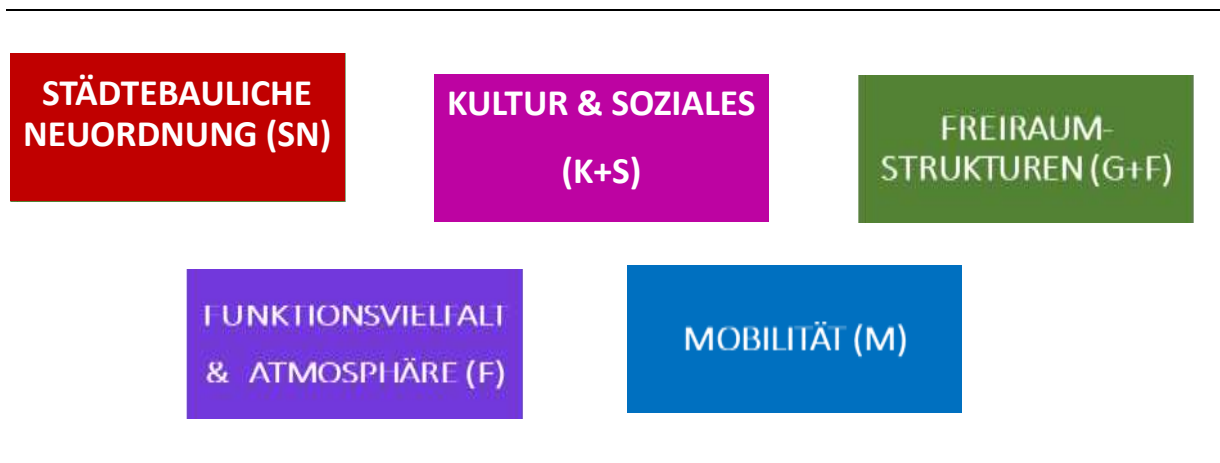
In Zeiten des Klimawandels werden für die Stadtentwicklung Fragen des Mikroklimas bzw. der Klimaanpassung zentral. Hitzeperioden, tropische Nächte, Starkregenereignisse etc. werden in Zukunft aufgrund des fortschreitenden Klimawandels wahrscheinlicher werden. Neben Maßnahmen zu Begrenzung der THG-Emissionen (siehe Klimaschutzkonzept) sind auch Maßnahmen der Umgestaltung der Innenstadt zu überlegen. Eine Maßnahme davon kann eine deutliche Durchgrünung des Innenstadtbereichs sein, da Grünstrukturen zu einem verbesserten Mikroklima führen. Darüber hinaus steigern Grünstrukturen auch die Attraktivität und Atmosphäre der Innenstadt. Der Zugang der Menschen zu Grünstrukturen soll daher durchgängig im Innenstadtbereich gewährleistet werden.

Als Prinzip der Butzbach Innenstadtentwicklung gilt daher:

- **Alle 300 m Zugang zu einer Grünstruktur.**

6.4. Handlungsfelder und städtebauliche Ziele der Innenstadtentwicklung

Die beschriebenen gesamtkommunalen Ziele, das Leitbild und die Prinzipien der Innenstadtentwicklung sollen in fünf inhaltlichen Handlungsfeldern in die Umsetzung gebracht werden. Diese sind:



Darüber hinaus werden handlungsfeldübergreifend Maßnahmen wie die ISEK-Erarbeitung, die Öffentlichkeitsarbeit, das Fördergebietsmanagement, das Citymanagement sowie das Entgelt für landesweite programmbezogenen Steuerungsstrukturen (Hessen Agentur) vorgesehen.

6.4.1. Handlungsfeld Städtebauliche Neuordnung (SN)

Im Handlungsfeld „Städtebauliche Neuordnung“ werden Projekte und Maßnahmen zusammengeführt, die den Standort „Innenstadt“ stärken und entwickeln.

Wie dargelegt ist das Wohnungsangebot in der Butzbacher Innenstadt durch eine historisch gewachsene kleinteilige und dichte Bebauung geprägt, welche vielfach unter Denkmalschutz steht und überwiegend nicht barrierefrei ist (Altstadt Butzbach). Bis auf wenige Ausnahmen verfügen die Bestandsgebäude über maximal drei Vollgeschosse, sodass horizontal betrachtet zwar von einer dichten Bebauung gesprochen werden kann, die auf vertikaler Ebene allerdings nicht fortgeführt wird. Insbesondere in den Altbauten kommt hinzu, dass Gebäude sanierungsbedürftig sind und nicht unbedingt den heutigen Bedürfnissen ans Wohnen entsprechen. Daraus resultiert ein begrenztes Wohnangebot für unterschiedliche Lebenslagen.

Zusätzlich zur konkret existierenden Wohnraumknappheit wird das subjektive Engegefühl durch den bestehenden Mangel an privaten und halböffentlichen Grünflächen noch verstärkt. Darüber hinaus ist die fußläufige Vernetzung ausbaufähig.

Bedingt durch die sehr gute Lage am nordwestlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes mit direktem Anschluss an die A 5, die A 45 sowie die Bahntrasse von Kassel nach Frankfurt am Main und den teils ländlichen Charakter existiert sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen ein erhöhter Siedlungsdruck. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wurden insgesamt 14,5 ha Reservefläche für Wohnungsbau für die Kernstadt ausgewiesen, von denen 12,5 ha an die durch Butzbach verlaufende B 3 angrenzen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in räumlicher Nähe zur Innenstadt vorhandener Wohnraum durch neue Wohnbauprojekte beträchtlich erweitert wird bzw. in Zukunft erweitert werden soll. Dies hat zur Folge, dass „Wohnen“ in der zukünftigen Innenstadtentwicklung wichtig, jedoch den anderen Funktionen nicht übergeordnet ist. Nicht jedes Areal, welches - für sich betrachtet - bebaut werden könnte, wird daher in dieser Betrachtung auch für eine Nachverdichtung angesprochen.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Entwicklungsareale wird daher geprüft, ob die Wohnfunktion auf dem entsprechenden Areal (auch in Kombination) ausgebaut werden soll oder ob andere Nutzungen überwiegen.

Im Handlungsfeld Städtebauliche Neuordnung soll daher in der Innenstadt folgendes erreicht werden:

- **Steigerung der Wohn- und Lebensqualitäten im Fördergebiet**
- **Vermeidung von Leerstand bzw. die Reaktivierung von untergenutzter Bausubstanz**
- **Behutsame Nachverdichtung auf innerstädtischen Brach- bzw. Konversionsflächen**
- **Modernisierung bzw. Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Wohnformen ohne den historischen Kontext aufzukündigen**
- **Schaffung eines alternativen, ausgewogeneren innerstädtischem Wohnraumangebots**

6.4.2. Handlungsfeld Kultur und Soziales (K+S)

Dieses Handlungsfeld beschäftigt sich mit kultureller und sozialer Infrastruktur, die in der Innenstadt bereits vorhanden und entwickelt oder zukünftig vorgehalten werden soll.

Wie bereits dargelegt, existieren in der Altstadt zahlreiche Orte mit kulturhistorischer Bedeutung, deren öffentliche Wahrnehmung und Bedeutung im kulturellen Leben Butzbachs gestärkt und ausgebaut werden kann, so auch die Bibliothek, das Heimatmuseum oder der reguläre Kinobetrieb

Viele dieser Orte sind zudem in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Um dem Ziel gerecht zu werden, diese Gebäude langfristig für die nachfolgenden Generationen zu erhalten, müssen sie mit einer geeigneten Nutzung versehen werden. Der reine Erhalt dieser Wahrzeichen der Stadt, ist zu kurz gedacht.

Aus diesem Grund wird für die Innenstadt ein dezentraler Kultur- und Museumsansatz vorgeschlagen, der durch die Vernetzung das historische, kulturelle Potenzial des Fördergebiets sieht, diese in Wert setzt und verbindet. Daneben gilt es, Stadtbibliothek und Kino als zentrale Einrichtungen des kulturellen Lebens zu erhalten und zu stärken. Sowohl Stadtbücherei als auch Kino befinden sich in sanierungsbedürftigen Gebäuden, sodass eine Neukonzeption beider Einrichtungen unerlässlich ist, um deren Fortbestehen zu sichern.

Darüber hinaus werden in diesem Handlungsfeld Ansätze zusammengetragen, die Fragen der sozialen Daseinsvorsorge berühren. Gemäß dem Leitbild des „zweiten Wohnzimmers“ kommt der Innenstadt eine besondere Aufgabe der Gestaltung von Treffpunkten (Orte und Plätze) wie der Entwicklung von Angeboten (bspw. der Gemeinwesenarbeit) zu. Gerade in einer Zeit der gegenwärtigen Wandlungsprozesse, in denen sozioökonomische und soziokulturelle Unterschiede in der Bevölkerung eher zunehmen, sind Angebote der Begegnung, des Austauschs und des gemeinsamen Wirkens umso wichtiger. Hierfür braucht es Raum und eine feste Verankerung im Fördergebiet.

Da in der Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt Sport und Bewegung eine herausgehobene Bedeutung haben, wird unter sozialer Infrastruktur hier auch die Sportinfrastruktur gefasst und zur Weiterentwicklung vorgesehen.

Im Handlungsfeld Kultur und Soziales soll daher in der Innenstadt folgendes erreicht werden:

- **Erhalt und Entwicklung bestehender kultureller Orte**
- **Langfristige Sicherung historischer Bausubstanz und Wahrzeichen der Stadt**
- **Umsetzung eines innovativen, dezentralen Kultur- und Museumskonzeptes in der Innenstadt**
- **Schaffung von öffentlichen sozialen Orten der Begegnung als Gemeinbedarfseinrichtungen**

6.4.3. Handlungsfeld Freiraumstrukturen (G+B)

Das Handlungsfeld Freiraumstrukturen beschäftigt sich mit Grünstrukturen im Fördergebiet und spricht damit auch die Entwicklung der vorhandenen Grünflächen an. Weiterhin werden in diesem Handlungsfeld Ansätze zusammengezogen, die (auch aus mikroklimatischen Gründen) mehr Wasser („Blau“) in die Innenstadt bringen sollen.

Wie bereits dargelegt, verfügt die Stadt Butzbach über ein großes Potenzial an Freiflächen, die durch eine gezielte Umgestaltung und Vernetzung deutlich an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnen können. Diese Areale können wichtige Funktionen der wohnraumnahen Erholung und Freizeitgestaltung übernehmen.

Neben diesen individuellen Funktionen sind die Freiräume aber Orte des Zusammenkommens, Treffpunkte an der frischen Luft. Hier hat die Corona-Pandemie mit ihren Einschränkungen gezeigt, wie wichtig Plätze für eine resiliente Stadt sind.

Auch hinsichtlich des innerstädtischen Klimas wirken die Grünflächen und Bäume im Stadtgebiet einer Überhitzung entgegen und versorgen die Einwohner mit Frischluft. Gerade in den stark versiegelten Bereichen der Innenstadt ist noch deutlicher Handlungsbedarf erkennbar, was die Durchgrünung sowie die Vernetzung der Grünflächen betrifft. In diesem Handlungsfeld steht damit das Prinzip „alle 300 m Zugang zu einer Grünstruktur“ im Mittelpunkt.

Durch die historisch gewachsenen Freiräume (Schlosspark, Friedhof, Hexenplatz etc.) besitzt Butzbach bereits starke identitätsstiftende und charakteristische Plätze, die zum Teil sehr rege genutzt werden. Jedoch gibt es auch hier Handlungsbedarf, um vorhandene Defizite auszugleichen und diese Freiräume aufgrund der veränderten Bedürfnisse der Menschen und klimatischen Anforderungen zukunftsfähig zu machen. Auch neue Impulse wie die Integration von Wasseranlagen (z. B. Kneippanlagen) tragen zu einer stärkeren Belebung der Freiräume bei und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität mit positiver Wirkung auf das städtische Klima.

Im Handlungsfeld Freiraumstrukturen soll daher in der Innenstadt folgendes erreicht werden:

- **Sicherung des durchgängigen Zugangs zu Grünstrukturen (alle 300m)**
- **Qualitative Weiterentwicklung bestehender Grün- und Freiflächen**
- **Bereitstellen von mehr „Wasser“ in der Innenstadt**
- **Schaffung von Outdoor-Treffpunkten („Kommunikationsplätze“)**

6.4.4. Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Atmosphäre (F)

Im Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Atmosphäre soll die Vielfältigkeit der Butzbacher Innenstadt in all ihren Facetten gestärkt werden. Es geht damit darum, die Stadt Butzbach menschenfreundlich und lebenswert, aber auch innovativ, kreativ und modern zu gestalten, ohne dabei die Individualität und den so bedeutenden historischen Kontext der Stadt zu vernachlässigen.

Wie bereits dargestellt, ist die Innenstadt Butzbachs nicht nur ein Ort des Wohnens, des Lebens und Besuchens, sondern auch des Arbeitens. In der Innenstadt finden sich eine Vielzahl von Gewerbetreibenden, Gastronomen und Dienstleistern, die Rahmenbedingungen wie eine attraktive und atmosphärisch dichte Innenstadt benötigen, um erfolgreich wirtschaften zu können. Hier sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, die sowohl investiv (bauliche Maßnahmen, Fassadengestaltung, Beschilderungen etc.) sein können als auch in der Ausrichtung und Weiterentwicklung von Festen, Kampagnen, Märkten etc. liegen können. All dies ist in enger Zusammenarbeit mit den innenstadtrelevanten Akteuren zu entwickeln. Zudem ist der Eigentümerdialog entscheidend, da vorhandenen Funktionsverlusten (z. B. sichtbar durch leerstehende Ladengeschäfte) begegnet werden muss.

Darüber hinaus soll in diesem Handlungsfeld der „Arbeitsort“ Innenstadt durch innovative Akzente im Bereich des Gründungsgeschehens und junger Unternehmen vorangebracht werden.

In diesem Handlungsfeld ist besonders darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen vorgesehen und durchgeführt werden, die die Innenstadt während und nach der Corona-Pandemie stabilisieren und voranbringen.

Im Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Atmosphäre soll daher in der Innenstadt folgendes erreicht werden:

- **Stabilisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie**
- **Beförderung der Attraktivität und Atmosphäre**
- **Schaffung eines innovativen Klimas für unternehmerisches Wirken**
- **Revitalisierung und Umnutzung leerstehender Ladengeschäfte**

6.4.5. Handlungsfeld Mobilität (M)

In diesem Handlungsfeld wird sich mit Mobilitätsfragen im Fördergebiet beschäftigt. Dabei werden Ansätze einbezogen, die einer Stärkung der Nahmobilität wie einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung zuzuordnen sind.

Wie dargelegt, hat die Stadt Butzbach zur vertieften Beschäftigung mit der Nahmobilität einen Nahmobilitäts-Check im Fördergebiet durchgeführt (Vertiefungsbereich 1). Maßnahmenempfehlungen aus dem Nahmobilitäts-Check werden in diesem Handlungsfeld aufgegriffen und in einzelnen Projekten geprüft und konkretisiert. Diese können u.a. die Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr, die Verbesserung von Querungssituationen, die Ausweisung weiterer verkehrsberuhigter Bereiche und die Verbesserung der Barrierefreiheit sein.

Neben der Nahmobilität soll in der Innenstadt zudem ergänzend über ein Mobilitätskonzept die verkehrliche Situation betrachtet und gelöst werden. Damit verbunden ist die Betrachtung der Parkraumsituation in der Innenstadt. „Parken“ ist eine Querschnittsaufgabe, die mit vielen Ansätzen der Innenstadtentwicklung verbunden ist. Eine ganzheitliche Lösung für den Parkraum, der insbesondere die Aspekte Anwohnerparken und barrierefreie Parkplätze aufgreift, ist daher zwingend notwendig. Mit zu berücksichtigen sind dabei auch Fragen der Parkraumbewirtschaftung und der Leitung des MIV zu freien Parkplätzen.

Nicht zuletzt ist diesem Handlungsfeld auch die Entwicklung des Bahnhofsareals zugeordnet. Das Bahnhofsareal ist ein wichtiger intermodaler Verkehrsknoten und bedarf zudem einer städtebaulichen Aufwertung.

Im Handlungsfeld Mobilität soll daher in der Innenstadt folgendes erreicht werden:

- **Verbesserung der Nahmobilitätsbedingungen in der Innenstadt**
- **Barrierefreie Gestaltung der Fußgängerzone und der Altstadt**
- **Verbesserung der Radabstellanlagensituation**
- **Verbesserung der verkehrlichen Situation an den Schulen sowie bei Querungen**
- **Innovative und städtebaulich attraktive Entwicklung des Bahnhofsareals**
- **Entwicklung einer zukunftsfesten Parkraumlösung**

7. Übersicht der Einzelmaßnahmen

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme in Butzbach und zur Erreichung der vorab definierten Ziele und Handlungsfelder wird ein Maßnahmenbündel vorgeschlagen. In dieses Maßnahmenbündel sind die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses eingeflossen. Die Anregungen der Bevölkerung und der Akteure wurden gesichtet, geprüft, gewichtet und fachlich berücksichtigt.

Die Einzelmaßnahmen finden sich an dieser Stelle im Überblick als Tabelle und Karte dargestellt. Im Teil B des ISEK sind die Einzelmaßnahmen, den Handlungsfeldern zugeordnet, als Steckbriefe hinterlegt.

Als Leuchtturmprojekte werden im Maßnahmenportfolio Vorhaben mit besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt bezeichnet. Diese sind in der Tabelle vermerkt.

Hinweis: Bereits in der Antragstellung wurde ein Leuchtturmprojekt Stadtmauer, Hexenturm und Hexenplatz ausgewiesen. Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung wurde dies in drei Einzelmaßnahmen untergliedert, die jedoch weiterhin ein gemeinsames Leuchtturmprojekt (gekennzeichnet mit *) darstellen.

Tabelle 8: Einzelmaßnahmen im ISEK. Eigene Zusammenstellung.

Nr.	Einzelmaßnahme
1. Handlungsfeld: Städtebauliche Neuordnung	
1.1.	Neuordnung der Fläche Parkhaus Langgasse
1.2.	Leuchtturmprojekt: Tor zur Altstadt: Neustrukturierung des Gesamtbereichs Parkhaus Marktplatz, Alte Mälzerei und ehemalige Druckerei Lembeck
1.3.	Hinter dem Alten Rathaus
1.4.	Leuchtturmprojekt: Gasthaus Werb
1.5.	Leuchtturmprojekt: Areal ehemalige Limesgalerie mit Parkhaus, angrenzender Schuhfabrik und Villa
1.6.	Unterstützung privater Bauherren bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Anreizprogramm)

2. Handlungsfeld: Kultur und Soziales

2.1.	Heimatmuseum stärken: Die historische Altstadt als Bestandteil eines dezentralen Kultur- & Museumskonzeptes
2.2.	Verlagerung und Neugestaltung der Bibliothek/Mediathek
2.3.	Leuchtturmprojekt: Kino neu denken
2.4.	Soziale, öffentliche Treffpunkte
2.5.	Umnutzung des Alten Arbeitsamtes
2.6.	Leuchtturmprojekt*: Sanierung der Stadtmauer
2.7.	Leuchtturmprojekt*: Sanierung des Hexenturms
2.8.	Mehlwiegehäuschen und Michaeliskapelle
2.9.	Bürgerhaus der Zukunft
2.10	Sportanlage „Am Keltenhof“

3. Handlungsfeld: Freiraumstrukturen

3.1.	Friedhof als „Garten der Ruhe“
3.2.	Leuchtturmprojekt: Grüne Innenstadt
3.3.	Lebendiger Lahntorpark
3.4.	Mehr Wasser in der Innenstadt
3.5.	Schlosspark „Das grüne Herz der Altstadt“
3.6.	Roßbrunnenplatz „Gesundheitsstation nach Sebastian Kneipp“
3.7.	Leuchtturmprojekt*: Umgestaltung Hexenplatz

4. Handlungsfeld: Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität

4.1.	Leuchtturmprojekt: Atmosphäre in der Innenstadt stärken
4.2.	Gestaltungsfibel
4.3.	Verfügungsfonds zur Steigerung der Attraktivität des Fördergebiets, der Unterstützung des Einzelhandels und der Gewerbetreibenden
4.5.	Innenstadt als Standort für ein Gründerzentrum

5. Handlungsfeld: Mobilität

5.1.	Erstellung eines Verkehrs- und Parkraumkonzeptes für die Innenstadt
5.2.	Etablierung eines Parkleitsystems
5.3.	Stärkung der Nahmobilität in der Innenstadt
5.4.	Einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem
5.5.	Leuchtturmprojekt: Entwicklung des Bahnhofareals
5.6.	ÖPNV: E-Bus-Linie Innenstadt

6. Handlungsfeldübergreifend

6.1.	Eigentümergebiet und Innenentwicklung: Die Innenstadt muss lebendig bleiben
6.2.	Öffentlichkeitsarbeit
6.3.	ISEK-Erarbeitung
6.4.	Steuerung und Management, Beratungen und Konzepte
6.5.	Landesweite programmbezogene Steuerungsstruktur - Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung in Hessen

Darüber hinaus wurden im Beteiligungsprozess nachfolgende Projektideen benannt. Diese Anregungen und Ideen stehen ebenfalls für die Umsetzungsphase zur Verfügung und können ggf. im Verlaufe der Weiterentwicklung des ISEK bzw. im Rahmen der Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen noch aufgegriffen werden. Folgende Ideen wurden benannt (unsortiert):

- Weitere Nutzungen für das Areal Alte Druckerei/Alte Mälzerei (Kulturwerkstatt, Wohnmobilstellplatz, Gärtnerei, Windräder, Skateplatz)
- Hunderauslauf
- Ladestationen für E-Autos
- Vermietung von E-Bikes
- Durchgang Stadtmauer
- City-Art Stadtmauer
- Ferienhäuser entlang der Stadtmauer
- Anmerkungen für den Friedhof (Transportkarren, mehr Personal, Gräberpflege neu organisieren, Erde für Gräber kostenlos zur Verfügung stellen, differenzierte Mülltrennung)
- Weitere Nutzungen am Hexenplatz (Schulgarten, Open-Air, Sanierung Gewölbekeller)
- Keine Umbenennung Hexenplatz
- Beleuchtung Stadtmauer
- Installationen (Windharfe, Riesenmobile)
- Interaktives Denkmal
- öffentliche Toilette am Marktplatz/ Innenstadt

- Sperrstunde in der Innenstadt (Fußgängerzone/Marktplatz) anpassen
- Stadtverwaltung nicht an einer Stelle konzentrieren

8. Zeit- und Finanzierungsplanung

In Kapitel 8 wird in Übersicht der geplante Zeit- und Finanzierungsplan des ISEK als Gesamtmaßnahme „Lebendiges Zentrum Innenstadt Butzbach“ vorgestellt. Im Sinne des Fördergebers sollen in der Innenstadt Butzbach die zuvor beschriebenen Einzelmaßnahmen als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass das Erreichen der beschriebenen Förderziele nur durch ein Bündel an Einzelmaßnahmen möglich ist. Das Bündel stellt die Gesamtmaßnahme dar. Der Planungszeitraum beträgt 10 Jahre.

Diese Zeit- und Finanzierungsplanung stellt eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Umsetzungsphase dar. Sie beschreibt den Ablauf, an dem sich das Fördergebietsmanagement orientieren kann.

Nachfolgende indikative Planung stellt den Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme dar, die durch das ISEK erarbeitet wurde. Wie bereits im Leitfaden zum Programm aus dem Jahre 2009 festgehalten wurde, wird dieser Kostenrahmen seitens des Ministeriums zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Zusage über die Höhe der für den Programmstandort zur Verfügung stehenden Fördermittel ist hiermit nicht verbunden.

Vor diesem Hintergrund ist anzumerken, dass sich in der Umsetzungsphase aufgrund der weiteren Konkretisierung der Einzelprojekte Änderungen ergeben, die sich auf die Zeit- und Finanzierungsplanung auswirken können. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeits-, Kosten- und Finanzierungsrechnung, welche alle Kostenbausteine der Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme ausführlich berücksichtigen, ist im Rahmen der ISEK-Erstellung nicht möglich.

Um der weiteren Konkretisierung im Umsetzungsprozess von 10 Jahren Rechnung zu tragen, werden für alle beschriebenen Einzelmaßnahmen im Zuge der Realisierung nochmals gesonderte Förderanträge nach RiLiSe gestellt (aufgeteilt nach Jahresscheiben).

Im Rahmen der bisherigen Aufstellung beträgt das Gesamtfördervolumen (aus dem Programm Lebendige Zentren) nach einer groben Kostenschätzung insgesamt 31.027.000 Euro. Bei den Kosten handelt es sich um Brutto-Kosten.

Darüber hinaus werden – wo dies bereits möglich war – weitere zur Verfügung stehende Förderprogramme in der Gesamttabelle vermerkt. Im Sinne der subsidiären Städtebauförderung sind Förderungen durch andere Fachprogramme grundsätzlich vorrangig in Anspruch zu nehmen. Nur wenn keine Finanzierung aus einem anderen Programm erfolgen kann, kann die beschriebene Einzelmaßnahme aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren gefördert werden.

Nachfolgende Zeit- und Finanzierungstabelle enthält daher im Sinne einer Übersicht und Bündelung der finanziellen Ressourcen auch die weiter in Frage kommenden Förderprogramme aus heutiger Sicht. Im weiteren Umsetzungsprozess ist jedoch zu prüfen und zu ergänzen, welche weiteren Finanzierungsmöglichkeiten für die Innenstadt zur Verfügung stehen. Dies ist Aufgabe des Fördergebietsmanagements.

Tabelle 9: Indikative Finanzierungsplanung. Eigene Zusammenstellung.

Nr.	Maßnahme	Kosten (brutto in EUR)	Förderung		vorrangiger Einsatz von Fachprogrammen	Programm Lebendige Zentren in Hessen zugeordnete
		Gesamt-kosten	Förderfähige Kosten in € (brutto)	Programm	prüfen	Kosten*
Handlungsfeld 1: Städtebauliche Neuordnung (SN)						
1.1	Neuordnung der Fläche Parkhaus Langgasse	435.000 €	435.000 €	Lebendige Zentren		435.000 €
1.2	Leuchtturmprojekt: Tor zur Altstadt: Neuordnung des Gesamtbereichs Parkhaus Marktplatz, Alte Mälzerei und ehemalige Druckerei Lembeck	5.955.000 €	1.455.000 €	Lebendige Zentren		1.455.000 €
1.3	Hinter dem alten Rathaus	6.000.000 €	1.200.000 €	Lebendige Zentren		1.200.000 €
1.4	Leuchtturmprojekt: Gasthaus Werb (vgl. 1.3)	1.300.000 €	260.000 €	Lebendige Zentren		260.000 €
1.5	Leuchtturmprojekt: Areal ehemalige Limesgalerie mit Parkhaus, angrenzender Schuhfabrik und Villa	10.000.000 €	1.000.000 €	Lebendige Zentren		1.000.000 €
1.6	Unterstützung privater Bauherren bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Anreizprogramme)	1.000.000 €	1.000.000 €	Lebendige Zentren		1.000.000 €
Handlungsfeld 2: Kultur und Soziales (K+S)						
2.1	Heimatmuseum stärken: Die historische Altstadt als dezentrales Kultur- & Museumskonzept	50.000 €	50.000 €	Lebendige Zentren		50.000 €
2.2	Verlagerung und Neugestaltung der Bibliothek / Mediathek	2.550.000 €	2.550.000 €	Lebendige Zentren		2.550.000 €
2.3	Leuchtturmprojekt: Kino neu denken	1.500.000 €	150.000 €	Lebendige Zentren		150.000 €
2.4	Soziale, öffentliche Treffpunkte	10.000 €	10.000 €	Lebendige Zentren		10.000 €
2.5	Umnutzung des Alten Arbeitsamtes	2.100.000 €	2.100.000 €	Lebendige Zentren		2.100.000 €
2.6	Leuchtturmprojekt*: Sanierung der Stadtmauer	740.000 €	740.000 €	Lebendige Zentren		740.000 €

2.7	Leuchtturmprojekt* : Sanierung des Hexenturms	620.000 €	620.000 €	Lebendige Zentren		620.000 €
2.8	Mehlwiegehäuschen und Michaeliskapelle	1.945.000 €	1.945.000 €	Lebendige Zentren		1.945.000 €
2.9	Bürgerhaus der Zukunft	5.050.000 €	5.050.000 €	Lebendige Zentren		5.050.000 €
2.10	Sportanlage „Am Keltenhof“	4.000.000 €	4.000.000 €	Goldener Plan	4.000.000 €	
Handlungsfeld 3: Freiraumstrukturen (G+B)						
3.1	Friedhof als „Garten der Ruhe“	270.000 €	270.000 €	Lebendige Zentren		270.000 €
3.2	Leuchtturmprojekt : Grüne Innenstadt	270.000 €	270.000 €	Lebendige Zentren		270.000 €
3.3	Lebendiger Lahntorpark	220.000 €	220.000 €	Lebendige Zentren		220.000 €
3.4	Mehr Wasser in der Innenstadt	220.000 €	220.000 €	Lebendige Zentren		220.000 €
3.5	Schlosspark "Das grüne Herz der Altstadt"	285.000 €	285.000 €	Lebendige Zentren		285.000 €
3.6	Roßbrunnenplatz „Gesundheitsstation nach Sebastian Kneipp“	100.000 €	100.000 €	Lebendige Zentren		100.000 €
3.7	Leuchtturmprojekt* : Umgestaltung Hexenplatz	350.000 €	350.000 €	Lebendige Zentren		350.000 €
Handlungsfeld 4: Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität(F)						
4.1	Leuchtturmprojekt : Atmosphäre der Innenstadt stärken	1.740.000 €	1.740.000 €	Lebendige Zentren		1.740.000 €
4.2	Gestaltungsfibel	30.000 €	30.000 €	Lebendige Zentren		30.000 €
4.4	Verfügungsfonds zur Steigerung der Attraktivität des Fördergebiets	300.000 €	150.000 €	Lebendige Zentren		150.000 €
4.5	Innenstadt als Standort für ein Gründerzentrum	345.000 €	345.000 €	Lebendige Zentren		345.000 €

Mobilitätswende (M)						
5.1	Erstellung eines Verkehrs- und Parkraumkonzeptes für die Innenstadt	50.000 €	50.000 €	Lebendige Zentren		50.000 €
5.2	Etablierung eines Parkleitsystems	115.000 €	115.000 €	Lebendige Zentren		115.000 €
5.3	Stärkung der Nahmobilität in der Innenstadt	3.000.000 €	3.000.000 €	Nahmobilität	3.000.000 €	
5.4	Einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem	230.000 €	230.000 €	Lebendige Zentren		230.000 €
5.5	Leuchtturmprojekt: Entwicklung des Bahnhofsareals	10.100.000 €	10.100.000 €	GVFG + Lebendige Zentren	5.000.000 €	5.100.000 €
5.6	ÖPNV: E-Bus-Linie Innenstadt	1.020.000 €	1.020.000 €	Nahmobilität	1.020.000 €	
Handlungsfeld 6: Übergreifende Maßnahmen						
6.1	Eigentümergebiet und Innenentwicklung	100.000 €	100.000 €	Lebendige Zentren		100.000 €
6.2	Öffentlichkeitsarbeit	200.000 €	200.000 €	Lebendige Zentren		200.000 €
6.3	ISEK-Erarbeitung	70.000 €	70.000 €	Lebendige Zentren		70.000 €
6.4	Steuerung, Management, Planungen und Gutachten	2.482.000 €	2.482.000 €	Lebendige Zentren		2.482.000 €
6.5	Landesweite programmbezogene Steuerungsstruktur - Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung	135.000 €	135.000 €	Lebendige Zentren		135.000 €
	Summe	64.887.000 €	44.047.000 €		13.020.000 €	31.027.000 €

Die folgende Tabelle zeigt den zeitlichen Verlauf aller Einzelmaßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Inhalte spiegeln die zeitliche Entwicklung aktuellen Vorstellungen. Nach der Umsetzung der Vorplanungen ergeben sich jeweils konkretere Details. Auf den weiteren Erkenntnissen kann sich die zukünftige Zeitlinie im Laufe der Erarbeitung noch verändern.

Tabelle 10: Zeitplan der Einzelmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Programmjahr													
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Handlungsfeld 1: Städtebauliche Neuordnung (SN)															
1.1	Neuordnung der Fläche Parkhaus Langgasse														
1.2	Leuchtturmprojekt: Tor zur Altstadt: Neuordnung des Gesamtbereichs Parkhaus Marktplatz, Alte Mälzerei und ehemalige Druckerei Lembeck														
1.3	Hinter dem alten Rathaus														
1.4	Leuchtturmprojekt: Gasthaus Werb (vgl. 1.3)														
1.5	Leuchtturmprojekt: Areal ehemalige Limesgalerie mit Parkhaus, angrenzender Schuhfabrik und Villa														
1.6	Unterstützung privater Bauherren bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Anreizprogramme)														
Handlungsfeld 2: Kultur und Soziales (K+S)															
2.1	Heimattmuseum stärken; Die historische Altstadt als dezentrales Kultur- & Museumskonzept														
2.2	Verlagerung und Neugestaltung der Bibliothek / Mediathek														
2.3	Leuchtturmprojekt: Kino neu denken														
2.4	Soziale, öffentliche Treffpunkte														
2.5	Umnutzung des Alten Arbeitsamtes														
2.6	Leuchtturmprojekt*: Sanierung der Stadtmauer														
2.7	Leuchtturmprojekt*: Sanierung des Hexenturms														
2.8	Mehlwiegehäuschen und Michaeliskapelle														
2.9	Bürgerhaus der Zukunft														
2.10	Sportanlage „Am Keltenhof“														
Handlungsfeld 3: Freiraumstrukturen (G+B)															
3.1	Friedhof als „Garten der Ruhe“														
3.2	Leuchtturmprojekt: Grüne Innenstadt														
3.3	Lebendiger Lahntorpark														
3.4	Mehr Wasser in der Innenstadt														
3.5	Schlosspark "Das grüne Herz der Altstadt"														
3.6	Roßbrunnenplatz „Gesundheitsstation nach Sebastian Kneipp“														
3.7	Leuchtturmprojekt*: Umgestaltung Hexenplatz														
Handlungsfeld 4: Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität(F)															
4.1	Leuchtturmprojekt: Atmosphäre der Innenstadt stärken														
4.2	Gestaltungsfibel														
4.4	Verfügungsfonds zur Steigerung der Attraktivität des Fördergebiets														
4.5	Innenstadt als Standort für ein Gründerzentrum														
Handlungsfeld 5: Mobilitätswende (M)															
5.1	Erstellung eines Verkehrs- und Parkraumkonzeptes für die Innenstadt														
5.2	Etablierung eines Parkleitsystems														
5.3	Stärkung der Nahmobilität in der Innenstadt														
5.4	Einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem														
5.5	Leuchtturmprojekt: Entwicklung des Bahnhofsareals														
5.6	ÖPNV: E-Bus-Linie Innenstadt														
Handlungsfeld 6: Übergreifende Maßnahmen															
6.1	Eigentümerdialog und Innenentwicklung														
6.2	Öffentlichkeitsarbeit														
6.3	ISEK-Erarbeitung														
6.4	Steuerung, Management, Planungen und Gutachten														
6.5	Landesweite programmbezogene Steuerungsstruktur - Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung														

9. Organisations- und Beteiligungsstruktur

9.1. Organigramm und lokale Partnerschaft

Der Erarbeitungszeitraum des ISEK für die Innenstadt Butzbachs erstreckte sich vom März 2020 bis zum 15. Februar 2021. Mit der Bearbeitung wurde eine Bietergemeinschaft aus drei Unternehmen (IfR Institut für Regionalmanagement, Marketing Effekt GmbH, Plan ES Städtebau- und Architekturbüro) beauftragt.

Das Bearbeitungsteam seitens der Bietergemeinschaft setzte sich wie folgt zusammen:

Dr. Andrea Soboth (IfR), André Haußmann (Marketing Effekt), Elisabeth Schade (Plan ES –Städtebau- und Architektur-Büro).

Seitens der Stadtverwaltung wurde die ISEK-Erarbeitung durch den Fachdienst 6 - Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Straßen- und Tiefbau, Umwelt, namentlich durch Markus Lambrecht und Melanie Geier, verantwortlich betreut.

Die bereits für den allgemeinen Stadtentwicklungsprozess „Butzbach bewegen“ existierende Steuerungsgruppe wurde zu Beginn auch mit der Begleitung der ISEK-Erarbeitung betraut. Damit konnte die ISEK-Erarbeitung für die Innenstadt direkt in den bestehenden kommunalen Stadtentwicklungsdiskurs eingebunden werden.

Die Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“ setzt sich wie folgt zusammen:

- Bgm. Michael Merle
- Stadtrat Manfred Schütz
- Christoph Jung
- Norbert Gonter
- Alexander Kartmann (BWG)
- Michael Weiß (EVB)
- Bernd-Uwe Domes (Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH)
- Klaus Karger (Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH)
- sowie Ralph Miller, Ottmar Rees, Markus Lambrecht und Melanie Geier (Stadtverwaltung Butzbach, Fachdienst 6).

Das Programm „Lebendige Zentren“ sieht zudem die Einrichtung einer Lokalen Partnerschaft vor. Ziel des Programms ist es, sowohl das Konzept wie auch die anschließende Umsetzung in öffentlich-privater Partnerschaft durchzuführen. Daher sollen alle wichtigen innenstadtrelevanten Akteure in einer Lokalen Partnerschaft zusammengeführt werden. Durch die Lokale Partnerschaft sollen Interessen koordiniert, Eigeninitiativen geweckt und lokale Ressourcen gebündelt werden.

Eine solche Lokale Partnerschaft wurde auch im Rahmen der ISEK-Erarbeitung für die Innenstadt begründet. Die Lokale Partnerschaft heißt - in Anlehnung an die bestehenden Arbeitszusammenhänge des allgemeinen Stadtentwicklungsprozesses „Butzbach bewegen“ – Forum „Lebendiges Zentrum“ (vgl. Abbildung 63).

Organigramm I ISEK 2020

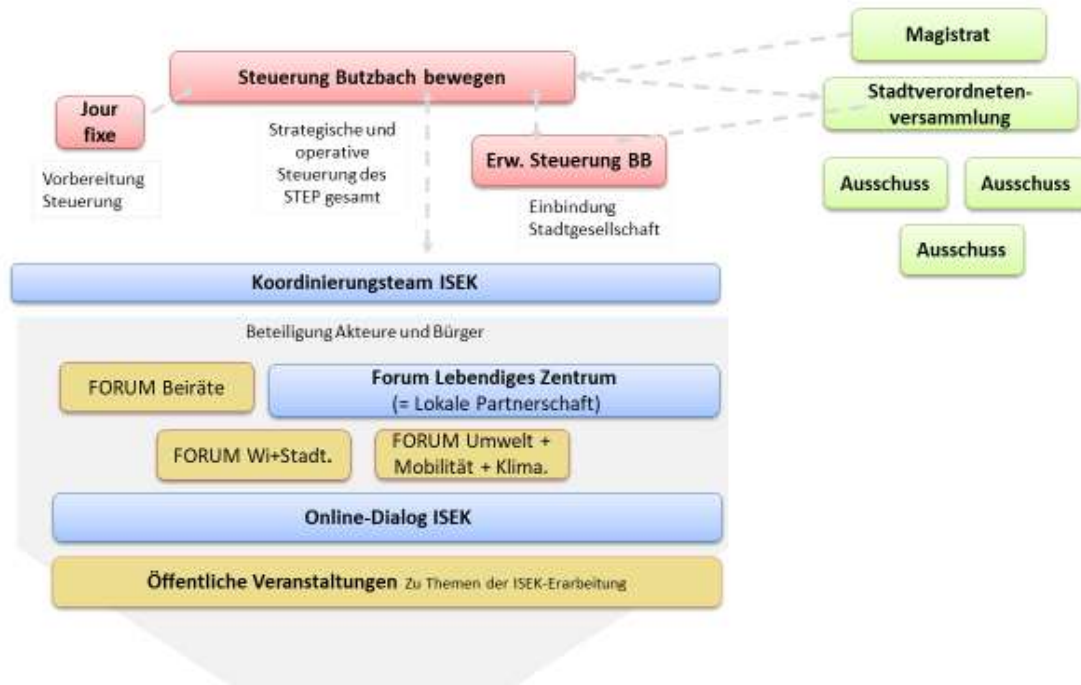


Abbildung 63: Organigramm ISEK-Erarbeitung – eingebunden in den Butzbacher Stadtentwicklungsprozess. Eigene Darstellung.

Das Forum „Lebendiges Zentrum“ setzt sich wie folgt zusammen:

Öffentliche Partner (in Klammern Anzahl der Personen):

Bürgermeister (1), 1. Stadtrat (1), Magistrat (2), Ortsvorsteherin und Ortsbeirat (5), Fraktionen der StadtVO (5), Verwaltung (2), Energie und Versorgung Butzbach GmbH (1), Butzbacher Wohnungsgesellschaft mbH (1)

Zivilgesellschaftliche Partner (in Klammern Anzahl der Personen):

Butzbach Aktiv e. V. (2), Altstadtfreunde e.V. (1), Haus und Grund e.V. (1), Vereinsring (1), Ev. Markus-Gemeinde (1), Seniorenbeirat (1)

Private Partner (in Klammern Anzahl der Personen):

Kino (1), Gastronomen I Marktpächter (2), Butzbacher Zeitung (1)

Das Forum „Lebendiges Zentrum“ wird auch die Umsetzungsphase begleiten.

9.2. Beteiligungsprozess der ISEK-Erarbeitung

Der Beteiligungsprozess der ISEK-Erarbeitung fand während der Corona-Pandemie zwischen März 2020 und Dezember 2020 erfolgreich statt. Insgesamt wurden 4 Outdoor-Bürgerwerkstätten, 1 öffentliche Outdoor-Veranstaltung und aufgrund der Corona-Pandemie 2 öffentliche Online-Dialoge durchgeführt. Ergänzend wurde im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit eine Informationskampagne „Lebendige Zentren“ in der Innenstadt – mit einer weiteren öffentlichen Outdoor-Veranstaltung – durchgeführt.

Der Beteiligungsprozess wird in nachfolgender Abbildung sowie in einem Prozess-Tagebuch genauer beschrieben (vgl. Abbildung 64).

Prozess der ISEK-Erarbeitung



Abbildung 64: ISEK-Erarbeitungsprozess im Überblick. Eigene Aufbereitung.

Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“

Die Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“ begleitete den gesamten Erarbeitungszeitraum. In der Steuerungsgruppe wurden sowohl die grundlegenden strategischen Ausrichtungen entwickelt wie auch operativ der Prozess gesteuert. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die erste Präsenzveranstaltung der Steuerungsgruppe erst etwas zeitversetzt im Mai 2020 durchgeführt werden. In den Prozess gestartet wurde zunächst aufgrund von Kontaktbeschränkungen virtuell, z. B. über Auftakt-Telefonkonferenzen mit Auftraggeber und Verwaltung. Die Steuerungsgruppe tagte im Prozessverlauf sechsmal (26.5.2020, 30.6.2020, 7.9.2020, 22.9.2020, 20.10.2020, 8.12.2020).

Arbeitsmeetings mit der Verwaltung

Ergänzend zur Steuerungsgruppe fanden verschiedenste kleinere Arbeitsmeetings mit der Verwaltung statt. Diese Arbeitsmeetings dienten der Vorbereitung der in der Übersicht aufgeführten Treffen und Veranstaltungen wie der inhaltlichen Durchdringung einzelner Fragestellungen.

Outdoor-Bürgerwerkstätten



Abbildung 65: Outdoor-Bürgerwerkstätten – Stellwände mit Ideen, Sommer 2020.

Die Erarbeitung des ISEK sieht die Beteiligung von Akteuren und Bevölkerung vor, um den Prozess breit und transparent aufzustellen. Aufgrund der Corona-Pandemie schlossen sich übliche Beteiligungsformate wie z. B. öffentliche Veranstaltungen in Bürgerhäusern aus. Um trotz dieser Einschränkungen einen qualitativ hochwertigen Beteiligungsprozess organisieren zu können, wurde in der Stadt Butzbach konsequent auf Outdoor-Veranstaltungen gesetzt. Während der Analyse-Phase wurden so im Sommer 2020 an vier Tagen **Outdoor-Bürgerwerkstätten** durchgeführt.

Zwei dieser Outdoor-Veranstaltungen fanden am 15.8.2020 und am 22.8.2020 auf dem zentral im Fördergebiet gelegenen Marktplatz statt und wurden durch ein Infotainment-Programm zu Fragestellungen der Innenstadtentwicklung ergänzt. Hier wurde die Kulturbühne der Stadt Butzbach genutzt, um – eingebettet in ein umfassendes musikalisches Rahmenprogramm – die Menschen in Interviews

über die ISEK-Erstellung zu informieren. Daneben wurden die zentralen Inhalte (z. B. Informationen über das Förderprogramm und Fördergebiet) und Fragestellungen (z. B. Stärken und Schwächen der Innenstadt, einzelner Areale wie Projektideen) an vier Stationen auf Stellwänden präsentiert. Die Stellwände wurden durch das Bearbeitungsteam und die Stadtverwaltung betreut. So konnten Passanten und Besucher der Veranstaltung – auf Abstand und mit Sicherheit – ihren Informationsdurst stillen und ihre Anregungen in den Prozess eingeben.

Neben den zwei Outdoor-Bürgerwerkstätten auf dem Marktplatz wurden spezifischere Formate an einzelnen Arealen in der Innenstadt durchgeführt. Am 17.8.2020 wurde eine Outdoor-Bürgerwerkstatt auf dem Friedhof, am 19.8.2020 eine auf dem Hexenplatz durchgeführt. Diese beiden Outdoor-Bürgerwerkstätten hatten einen fachlicheren Charakter, hier ging es vor allem darum, mit den Anwesenden die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Areale auszuloten. Auch hier wurden erneut vier Stationen mit Stellwänden angeboten. Von einem Infotainment-Programm wurde in diesen Veranstaltungen abgesehen.



Abbildung 66: Outdoor-Bürgerwerkstätten – Akteure bei der Arbeit, Sommer 2020.

Die Outdoor-Bürgerwerkstätten wurden sowohl über die Internetseite als auch über die Presse angekündigt und von den Akteuren und der Bevölkerung gut angenommen. Auffällig war dabei, dass die beiden Outdoor-Bürgerwerkstätten auf dem Marktplatz auch viele Passanten erreichen konnten (Menschen, die zum Einkauf in der Innenstadt und auf dem Wochenmarkt unterwegs waren oder die Gastronomie aufgesucht hatten). Dieses Publikum ist in klassischen Beteiligungsformaten sonst nur schwer für stadtentwicklerische Fragestellungen zu erreichen. Etwas anders ausgerichtet waren die beiden Outdoor-Bürgerwerkstätten auf dem Friedhof und auf dem Hexenplatz. Zu diesen beiden Veranstaltungen kamen vor allem Menschen, die ein spezifisches Interesse am Thema hatten (z. B. Anwohner oder Innenstadt-Akteure). Erfreulich zu sehen war in allen Werkstätten, dass Butzbacherrinnen und Butzbacher die Veranstaltungen gezielt aufsuchten um gut vorbereitet ihre persönlichen Anliegen dem Bearbeitungsteam mitzugeben.



Impressionen von den Outdoor-Bürgerwerkstätten, Sommer 2020.

Online-Beteiligung

Ergänzend zu den Outdoor-Bürgerwerkstätten wurde auf der Internetseite www.butzbachbewegen.de, die wie dargelegt für die Prozesskommunikation der ISEK-Erstellung genutzt wird, ein begleitender Online-Dialog durchgeführt. Der Online-Dialog war so ausgestaltet, dass alle User die Möglichkeit besaßen, einen virtuellen Gang durch das Fördergebiet zu machen. Alle relevanten Areale wurden mit eigenen Video-Clips vorgestellt. Zu fünf spezifischen Arealen mit hohem Bürgerinteresse und insgesamt zur Innenstadt konnten Eingaben über den Online-Dialog gemacht werden.

Die Bürger wurden aufgefordert ihr Feedback zu folgenden 6 „Arealen“ im Fördergebiet zu geben:

- Friedhof,
- Hexenplatz,
- Marktplatz/ Fußgängerzone,
- Alte Mälzerei,
- gesamtes Fördergebiet,
- Michaeliskapelle/ Mehlwiegehäuschen

Die Auswertung des Beteiligungsprozesses zeigte auf, dass die Themen Gestaltung (=Aufenthaltsqualität), Mobilität sowie Grün- und Freiflächen in der Innenstadt insgesamt für die Bevölkerung besonders wichtig sind (vgl. Abbildung 69). Die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsprozess zu den spezifischen Arealen wurden in der weiteren inhaltlichen Arbeit (Analyse des Fördergebiets, Entwicklung von Einzelmaßnahmen) mitberücksichtigt.



Abbildung 69: Auswertung Beteiligungsprozess Outdoor-Bürgerwerkstätten und Online-Dialog, Gesamtergebnis.

Öffentliche Veranstaltungen auf dem Marktplatz

Am 3.10.2020 wurde – eingebunden in die Butzbacher Feierlichkeiten zum Tag der Deutschen Einheit – eine weitere öffentliche Veranstaltung auf dem Marktplatz durchgeführt. Da im Oktober Outdoor-Veranstaltungen aufgrund der kühleren und unsicheren Wettersituation komplizierter sind, wurde hier auf dem Marktplatz ein aufgestelltes Pagoden-Zelt genutzt. Ziel der öffentlichen Veranstaltung war es, den aktuellen Erarbeitungsstand des ISEK vorzustellen und vor allem grundlegend über das Leitbild wie die einzelnen Strategien zur Umsetzung zu informieren und zu diskutieren. Hierzu wurde eine „ISEK-Ausstellung“ zum Zwischenstand erstellt. Die Veranstaltung war – trotz kühlem Wetter – gut besucht. Insgesamt konnten mehr Menschen als bei einer klassischen Bürgerhaus-Veranstaltung erreicht werden.

Die Diskussion im direkten Gespräch mit der Bevölkerung hat zum einen Akzeptanz für Leitbild und Strategien der Innenstadtentwicklung gezeigt. Viel Unterstützung wurde für die Ideen der Grün- und Freiflächengestaltung deutlich, auch die Strategie, die Vielfältigkeit der Butzbacher Innenstadt auf allen Ebenen zu stärken, wurde begrüßt. Zum anderen konnten auch in dieser Veranstaltung weitere Ideen und Hinweise für die Entwicklung von Einzelarealen generiert werden.





Impressionen von der Veranstaltung am 3.10.2020.

Ursprünglich war geplant, den letzten Beteiligungsschritt der ISEK-Erarbeitung in Form einer weiteren Outdoor-Veranstaltung am 9.1.2021 durchzuführen. Aufgrund der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Beschränkungen (ab November 2020) konnte dies nicht weiterverfolgt werden. Um den ISEK-Erarbeitungsprozess nicht zu stoppen, wurde zwischen dem 17. und 31. Dezember 2020 ersatzweise eine Online-Beteiligung durchgeführt.

Die Online-Beteiligung wurde inhaltlich genutzt, um den aktuellen Erarbeitungsstand des ISEK der Bevölkerung vorzustellen. Zudem wurde die Öffentlichkeit gebeten, die Maßnahmen aus der persönlichen Sicht zu priorisieren. Hierzu wurde auf die Einzelmaßnahmen auf der Internetseite www.butzbach-bewegen.de eingestellt und ein Formular zur Bewertung angeboten. Die Auswertung der Online-Beteiligung wurde bei der Priorisierung der Maßnahmen (vgl. dazu Kapitel 8) berücksichtigt.

Priorisierung der Einzelmaßnahmen durch weitere Online-Beteiligung

Vom 17. bis 31. Dezember 2020 wurde der Butzbacher Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sich per Online-Beteiligung an der Priorisierung der Einzelmaßnahmen zu beteiligen. Die restriktiven Corona-Regeln haben zu diesem Zeitpunkt kein persönliches Treffen mit der Bevölkerung erlaubt.

Die Butzbacherinnen und Butzbacher hatten die Möglichkeit, maximal fünf wichtige Maßnahmen zu benennen, die aus ihrer Sicht schnell in den nächsten 10 Jahren umgesetzt werden sollen.

Die Beteiligung war groß. 771 gültig ausgefüllte Online-Formulare, nach Bereinigung, wurden in die Wertung aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass viele der bislang prioritär diskutierten Maßnahmen auch durch die Bevölkerung bestätigt wurden. Aber auch die Sportanlage „Am Keltenhof“, die „Grüne Innenstadt“, das „Kino neu denken“ wie auch das Areal „ehemalige Limesgalerie“ waren häufig genannte Einzelmaßnahmen. Das Stimmungsbild der Bevölkerung wurde in die fachliche Priorisierung integriert.

Table 11: Priorisierung der Einzelmaßnahmen durch die Online-Beteiligung. Eigene Zusammenstellung

Areale	Nennungen	Ranking
HF5: 5. Entwicklung des Bahnhofareals	282	1
HF2: 10. Sportanlage „Am Keltenhof“	263	2
HF3: 2. Grüne Innenstadt	234	3
HF2: 3. Kino neu denken	223	4
HF1: 5. Areal ehemalige Limesgalerie mit Parkhaus. angrenzender Schuhfabrik und Villa	196	5
HF1: 2. Tor zur Altstadt: Neustrukturierung des Gesamtbereichs Parkhaus Marktplatz. Alte Mälzerei und ehemalige Druckerei Lembeck	173	6
HF2: 4. Soziale. öffentliche Treffpunkte	156	7
HF4: 1. Atmosphäre in der Innenstadt stärken	138	8
HF1: 4. Gasthaus Werb	118	9
HF5: 3. Stärkung der Nahmobilität in der Innenstadt	110	10
HF3: 3. Lebendiger Lahntorpark	110	11
HF3: 5. Schlosspark „Das grüne Herz der Altstadt“	101	12
HF2: 6. Sanierung der Stadtmauer	101	13
HF5: 1. Erstellung eines Verkehrs- und Parkraumkonzeptes für die Innenstadt	99	14
HF5: 6. ÖPNV: E-Bus-Linie Innenstadt	91	15
HF4: 5. Innenstadt als Standort für ein Gründerzentrum	90	16
HF3: 4. Mehr Wasser in der Innenstadt	89	17
HF2: 9. Bürgerhaus der Zukunft	74	18
HF1: 6. Unterstützung privater Bauherren bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Anreizprogramm)	65	19
HF3: 7. Umgestaltung Hexenplatz	63	20
HF4: 3. Verfügungsfonds zur Steigerung der Attraktivität des Fördergebiets. Unterstützung des Einzelhandels und der Gewerbetreibenden	62	21
HF2: 2. Verlagerung und Neugestaltung der Bibliothek/Mediathek	61	22

HF1: 3. Hinter dem Alten Rathaus	61	23
HF2: 7. Sanierung des Hexenturms	59	24
HF3: 6. Roßbrunnenplatz „Gesundheitsstation nach Sebastian Kneipp“	49	25
HF2: 5. Umnutzung des Alten Arbeitsamtes	37	26
HF3: 1. Friedhof als „Garten der Ruhe“	29	27
HF1: 1. Neuordnung der Fläche Parkhaus Langgasse	28	28
HF2: 1. Heimatmuseum stärken: Die historische Altstadt als Bestandteil eines dezentrales Kultur- & Museumskonzept	27	29
HF5: 2. Etablierung eines Parkleitsystems	20	30
HF5: 4. Einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem	19	31
HF2: 8. Mehlwiegehäuschen und Michaeliskapelle	16	32
HF4: 2. Gestaltungsfibel	10	33

Forum Lebendiges Zentrum

Die lokale Partnerschaft für das Fördergebiet Innenstadt heißt in Butzbach Forum „Lebendiges Zentrum“. Das Forum tagte im Verlauf der ISEK-Erarbeitung insgesamt viermal.

Die Treffen beinhalteten folgende Themen:

Konstituierende Sitzung am 9.7.2020:

- Informationen zum Programm „Lebendige Zentren“, Einführung
- Relevanz und Vorgaben des kommunalen Leitbildes des Stadtentwicklungsprozesses „Butzbach bewegen“ für die Innenstadt
- Städteplanerische Zukunftstrends
- Prozess

2. Treffen am 21.9.2020:

- Prinzipien der Stadtentwicklung | Leitbild | Ziele | Strategien
- Auswertung des Beteiligungsprozesses
- Öffentlichkeitsarbeit

3. Treffen am 22.10.2020:

- Handlungsfelder des ISEK
- Projektideen und Maßnahmen

4. Treffen am 14.12.2020

- Handlungsfelder und Projekte
- Priorisierung der Projekte
- Diskussion über den Arbeitsstand ISEK

Die städtebaulichen Prinzipien sowie das Leitbild, die Ziele und Strategien für die Innenstadt wurden mit dem Forum intensiv diskutiert und werden von den Akteuren breit getragen. Den Handlungsfeldern wurde im Forum zugestimmt, die Einzelmaßnahmen wurden diskutiert und in der 4. Sitzung durch das Forum priorisiert.

Erfahrungsaustausch mit der Hessen Agentur

Als Teil der Projektfamilie „Lebendiges Zentrum“ nimmt die Stadt Butzbach die Angebote der Hessen Agentur zum Erfahrungsaustausch wahr. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden diese seitens des Veranstalters als Video-Konferenzen durchgeführt (am 02.09.2020, 3.11.2020).

Ergänzend wurde am 6.10.2020 eine bilaterale Video-Konferenz mit dem Fördergeber durchgeführt. Dieser Termin diente dazu, den Prozessstand zu vermitteln und offene Fragen miteinander zu klären.

Einbindung der Gremien

Das ISEK muss zum Schluss formal durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach beschlossen werden. Daher wurde darauf geachtet, die politischen Gremien (Magistrat, Ausschüsse, Stadtverordnetenversammlung) zu den entsprechenden Fragen im Bearbeitungsprozess zu involvieren.

Die Beschlussfassung der ISEK-Gliederung durch den Magistrat fand am 25.8.2020 statt.

Die Vorstellung des ISEK (zur Abgabe an Hessen Agentur und WIBank) fand am 12.01.2021 im Magistrat, am 19.01.2021 im Bauausschuss, am 21.01.2021 im HFA und am 02.02.2021 in der Stadtverordnetenversammlung statt.

Die Finalisierung des ISEK erfolgt nach Prüfung durch den Fördergeber.

Öffentlichkeitsarbeit

Begleitend zum gesamten Erarbeitungsprozess wurde eine intensive Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Neben dem Informationstransfer über die Internetseite www.butzbach-bewegen.de wurden die Butzbacher Bevölkerung und die Innenstadtakteure über die Butzbacher Zeitung informiert. Zu zentralen Meilensteinen der ISEK-Erarbeitung wurde in der lokalen Presse (über den Prozess) berichtet (siehe Pressespiegel).



Abbildung 70: Presseartikel zum ISEK-Prozess in 2020. Quelle: Butzbacher Zeitung.

Um eine zusätzliche intensive Information der Bevölkerung und der Akteure im Fördergebiet zu erreichen, wurde am 11.09. und 12.09.20 eine Informationskampagne zur Aufnahme der Innenstadt in das Programm „Lebendige Zentren“ durchgeführt. Diese wurde zudem durch die Buy-local-Initiative „Heimat shoppen“ ergänzt. Die Initiative „Heimat shoppen“ wurde in Kooperation mit der IHK Gießen-Friedberg durchgeführt.

Die Informationskampagne umfasste verschiedene Bausteine:

- Erstinformation aller Haushalte im Fördergebiet über das Programm „Lebendige Zentren“ sowie über die Initiative „Heimat shoppen“: Hierzu wurde ein Flyer produziert, der kurz und ansprechend über das Programm „Lebendige Zentren“ informierte. Mit dem Flyer wurde auch auf die Internetseite butzbach-bewegen.de verwiesen, da hier alle relevanten Informationen zum Programm verfügbar sind. Darüber hinaus wurde ein ergänzender Aktionsflyer „Heimat shoppen“ produziert. Die Verteilung erfolgte direkt über Einwurf in die Briefkästen.
- Information aller Gewerbetreibenden im Fördergebiet sowie der Initiative „Heimat shoppen“: Es erfolgte eine direkte Ansprache der Gewerbetreibenden seitens der Stadt, um die Gewerbetreibenden persönlich zu informieren.
- Informationsstand „Lebendige Zentren“/„Heimat shoppen“: Am 11. + 12. September wurde hierzu ein Informationsstand zum Förderprogramm in der Fußgängerzone auf dem Marktplatz aufgebaut. Hier wurde über den aktuellen Erarbeitungsstand im ISEK informiert. Das Bearbeitungsteam stand zum direkten Gespräch mit Passanten zur Verfügung. Ebenfalls wurde über die Notwendigkeit des lokalen Kaufens informiert. Für den Informationsstand wurden zwei allgemeine Rollups zum Programm Lebendige Zentren wie Plakate zu den Themen Förderprogramm „Lebendiges Zentrum“ und „Heimat shoppen“ produziert. Die Plakate wurden in der gesamten Innenstadt ausgehängt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde der Informationsstand durch das Bearbeitungsteam besetzt.



- Besuche der Läden in der Innenstadt: Als öffentlichkeitswirksame Aktion wurden die Gewerbetreibenden am Samstag, den 12.09. spontan durch das Team besucht. Ziel war es, spontane Clips zu produzieren, um die Gewerbetreibenden vorzustellen. Entstanden sind hier drei Clips, die auf YouTube unter <https://www.youtube.com/channel/UCjLln7ZDmUux5k3BamImXCA> angesehen werden können.

- Bühnenprogramm Lebendige Zentren und Heimat shoppen: Auf der Butzbacher Kulturbühne fand an beiden Tagen ein buntes Programm statt. Es wurden Informationen zum Förderprogramm vermittelt sowie interessante Läden und Gastronomien der Innenstadt Butzbachs vorgestellt. Der Fokus lag dabei auf denjenigen Gewerbetreibenden, die gerade (in den letzten 1,5 Jahren) den Mut hatten mit ihrem Unternehmen in der Innenstadt Butzbachs neu anzufangen („junge Unternehmen“). Die Moderation wurde von Martin Guth übernommen.
- Gewinnspielkarte: Die Aktionstage wurden durch ein Gewinnspiel begleitet. Mit der Gewinnspielkarte sollten die Menschen spielerisch mit dem Einzelhandelsangebot der Stadt in Berührung kommen. Die Butzbacher und Butzbacherinnen konnten Stempelinträge im Einzelhandel sowie in der Gastronomie sammeln und im Anschluss an der Verlosung um die Preise (Einkaufsgutscheine in der Innenstadt) teilnehmen.
- Weitere Materialien: Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurden für die Informationskampagne weitere Materialien produziert: T-Shirts, Buttons, Bodenaufkleber.

Die Kampagne „Heimat shoppen“ ist eine Initiative der IHK Gießen-Friedberg, die die Aktionstage in Kooperation begleitete. Sie unterstützte die Aktion mit 3.500 Einkaufsstüben und Aufklebern (innenklebend) für den Einzelhandel und die Gastronomie.

9.3. Fördergebiets- und City-Management

Zur Umsetzung des ISEK in der Innenstadt Butzbachs wird ein Fördergebiets- und City-Management eingesetzt.

Kernaufgabe des Fördergebietsmanagements ist die Sicherstellung der Programmumsetzung „Lebendige Zentren“ in der Innenstadt Butzbachs. Die inhaltliche und fachliche Steuerung liegt damit beim Fördergebietsmanagement, die fachliche Fortentwicklung des ISEK ebenso. Darüber hinaus sind die in der Struktur angelegten Arbeitszusammenhänge wie Steuerungsgruppe, Forum „Lebendiges Zentrum“ zu betreuen und ggf. durch weitere zu ergänzen (z. B. „Runder Tisch Gastronomie“). Als weitere Aufgabe ist das Beteiligungsmanagement zu nennen, da auch die Umsetzungsphase beteiligungsorientiert zu gestalten ist. Neben inhaltlichen Fragen ist das Fördergebietsmanagement für das Fördermittelmanagement (Bewirtschaftung und Akquise weiterer Fördermittel) zuständig. Eine durchgängige Öffentlichkeitsarbeit zum Umsetzungsprozess ist ebenfalls sicherzustellen.

Damit ist das Fördergebietsmanagement die Schnittstelle und Informationsdrehscheibe zwischen der Stadt Butzbach, der Lokalen Partnerschaft, den Bürgern und Akteuren sowie dem City-Management. Hier wird die Funktion des Ansprechpartners für alle Prozessbeteiligte übernommen. Die Übernahme des Leerstandsmanagements sowie die Durchführung eines proaktiven Eigentümerdialogs wird ebenfalls durch das Fördergebietsmanagement übernommen.

Dem Fördergebietsmanagement wird ein City-Management beiseite gestellt. Mit dem City-Management werden stärker die ökonomischen Fragen der Innenstadtentwicklung berührt, was in Zeiten der Corona-Pandemie besonders wichtig ist.

Kernaufgaben des City-Managements sind die Durchführung von Maßnahmen, die der Sicherung und Steigerung der Nachfrage von „Innenstadt-Gütern“ (Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, Dienstleistungen, Aufenthaltsqualität etc.) dienen. Damit stellt das City-Management einen wichtigen Ansprechpartner für Unternehmen, Gastronomen und Akteure in der Innenstadt dar. Als inhaltliches Aufgabenspektrum zeichnet sich bereits heute die Konzeption und Umsetzung von Buy-Local-Kampagnen zur Stärkung der Innenstadt wie die von Digitalisierungsprojekten zur Stabilisierung der Innenstadt (z. B. Weiterentwicklung des Finder35, ein digitales, regionales Verzeichnis von Gewerbetreibenden und Angeboten) ab. Ebenso ist es Aufgabe des City-Managements, Veranstaltungen, Traditionsfeste und Events mit zu organisieren – und dies unter Beachtung der betreffenden Rahmenbedingungen. In Abstimmung mit der Öffentlichkeitsarbeit im Fördergebietsmanagement ist die Durchführung eines integrativen und umsetzungsorientierten Kommunikationsprozesses zur Stärkung der Innenstadt zentral für den Erfolg.

Das Fördergebiets- und Citymanagement sind in inhaltlicher Ergänzung zueinander angelegt und gemeinsam aufgesetzt. Angesiedelt werden Fördergebiets- und Citymanagement in der Stadtverwaltung bei der Stadtplanung, da hier auch bereits der ISEK-Erarbeitungsprozess betreut wurde.

Um Offenheit und Bürgernähe des Fördergebiets- und City-Managements zu unterstreichen, werden Präsenztage mit Bürgersprechstunden in der Innenstadt vorgesehen. Wenn möglich, sollte die räumliche Verortung des Fördergebiets- und Citymanagements direkt in der Innenstadt erfolgen.

Das Fördergebiets- und Citymanagement ist zudem Teil der Steuerungsstruktur zur Umsetzung des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ in der Innenstadt Butzbach und gliedert sich in diese ein. Das Fördergebiets- und Citymanagement wird der Steuerungsgruppe „Butzbach bewegen“ und dem Forum „Lebendiges Zentrum“ zugeordnet und ist dort berichtspflichtig. Ergänzend zum Fördergebiets-

und Citymanagement können weitere Unterstützungen der Beratung sowie bei der Erstellung von Gutachten und Planungen im Rahmen der Steuerung notwendig werden (vgl. hierzu Einzelmaßnahme 6.4. Steuerung und Management, Beratungen und Konzepte).

10. Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Impressionen aus den Outdoor-Veranstaltungen. Hexenplatz (am 19.8.20).....	6
Abbildung 2: Impressionen aus den Outdoor-Veranstaltungen. Marktplatz (am 3.10.20).	6
Abbildung 3: Schwächen der Innenstadt	8
Abbildung 4: Stärken der Innenstadt	9
Abbildung 5: Maßnahmen der Innenstadtentwicklung Butzbachs	11
Abbildung 6: Butzbacher „Haus der Stadtentwicklung“ (2018)	14
Abbildung 7: Screenshot der Website www.butzbach-bewegen.de (Oktober 2020).....	15
Abbildung 8: Panorama Stadt Butzbach, Gerti Kuhl (2018)	21
Abbildung 9: Strukturräume und Mittelzentren der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen.....	22
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Butzbach seit 1990.....	23
Abbildung 11: Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Butzbach im Vergleich.	24
Abbildung 12: Vorausschätzung der Altersstruktur der Stadt Butzbach im Vergleich.....	24
Abbildung 13: Kommunikationsgebäude in der Stadt Butzbach.....	29
Abbildung 14: Nahmobilitätsrelevante Ziele – Kernstadt.	31
Abbildung 15: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Butzbach i.Vgl.	32
Abbildung 16: Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort, aufgeteilt nach Sektoren.	33
Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2000 und 2018 im Regionalvergleich.	33
Abbildung 18: Entwicklung der Pendlerbewegungen in Butzbach.	34
Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000-2018 in Butzbach.....	35
Abbildung 20: Gesamteindruck des Einzelhandels-Angebotes in der Innenstadt Butzbachs.....	38
Abbildung 21: Befragung der Gewerbetreibenden – Händlerzufriedenheit im Sommer 2019.	39
Abbildung 22: Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort im Bereich Handel, Verkehr und Gastronomie in den Jahren 2015 bis 2019.	40
Abbildung 23: Gesamteindruck des gastronomischen Angebotes in der Innenstadt Butzbachs.	41
Abbildung 24: Tourismusentwicklung der Stadt Butzbach – Betten, Ankünfte, Übernachtungen.	42
Abbildung 25: Butzbacher Gesundheitsroute nach Sebastian Kneipp.....	43
Abbildung 26: Stadt Butzbach – Ausschnitt aus Regionalplan Südhessen (2010), Teilkarte 1.	46
Abbildung 27: Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2019) und Reserveflächen vom 30.04.2020	47
Abbildung 28: Leerstandsquote in Butzbach und den Stadtteilen – Übersichtskarte.	50
Abbildung 29: Potenzielle Leerstandsquote in Butzbach und den Stadtteilen – Übersichtskarte.	51
Abbildung 30: Masterplan Butzbach, Übersicht Aktionsräume und Handlungsfelder (2001) S. 56.	52
Abbildung 31: Siedlungsentwicklung in Butzbach. Aus: Hessischer Städteatlas, Teil 1./3 Butzbach (erschienen im Jahr 2005).....	53
Abbildung 32: Durchgeführte Maßnahmen in der Altstadtsanierung 1972 bis 2014.	55
Abbildung 33: Pendlerströme in der Stadt Butzbach.	57
Abbildung 34: Radnetze und -routen Butzbach.	58
Abbildung 35: Altersstruktur in der Innenstadt 2015, 2020.	63
Abbildung 36: Nutzungen in der Butzbacher Innenstadt (2020).	67

Abbildung 37: Siedlungsflächentypologie der Butzbacher Innenstadt.	68
Abbildung 38: Denkmalschutz in der Butzbacher Innenstadt.	72
Abbildung 39: Rahmenplan zur Altstadtansanierung (1977), erarbeitet von der Nassauischen Heimstätte.	79
Abbildung 40: Leerstand, Teilleerstand und sanierungsbedürftige Gebäude.	81
Abbildung 41: Infrastruktur in der Innenstadt.	88
Abbildung 42: Bestandsaufnahme Nahmobilität in Innenstadt und Bahnhof.	91
Abbildung 43: Defizit-Analyse Vertiefungsbereich Innenstadt und Bahnhof.	95
Abbildung 44: NMC-Maßnahmenempfehlungen für den Vertiefungsbereich Innenstadt und Bahnhof.	96
Abbildung 45: Bushaltestellen in der Kernstadt.....	98
Abbildung 46: Parksituation in der Innenstadt.	100
Abbildung 47: Park & Ride-Parkplätze in der Nähe des Butzbacher Bahnhofs.....	101
Abbildung 48: Grünflächen in der Innenstadt.....	102
Abbildung 49: Schwächen Innenstadt.....	116
Abbildung 50: Stärken Innenstadt.....	117
Abbildung 51: Fördergebietsabgrenzung „Innenstadt“ laut Antrag 2019	118
Abbildung 52: Aktuelle Fördergebietsabgrenzung „Innenstadt“	119
Abbildung 53: Die 7 Elemente des gesamtkommunalen Leitbildes der Stadt Butzbach	122
Abbildung 54: Ziele des Leitbild-Elementes Butzbach in Bewegung.....	123
Abbildung 55: Ziele des Leitbild-Elementes „Die Friedrich-Ludwig-Weidig-Stadt“	123
Abbildung 56: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Leben mit Atmosphäre“	124
Abbildung 57: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Arbeiten“	125
Abbildung 58: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach, grün im Grünen“	126
Abbildung 59: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach: Zusammenleben, zusammenwirken“.....	127
Abbildung 60: Ziele des Leitbild-Elementes „Butzbach zum Erleben“	128
Abbildung 61: Die lebenswerte, resiliente Stadt nach David Slim.	131
Abbildung 62: Maßnahmenkarte.	144
Abbildung 63: Organigramm ISEK-Erarbeitung – eingebunden in den Butzbacher Stadtentwicklungsprozess.	151
Abbildung 64: ISEK-Erarbeitungsprozess im Überblick..	153
Abbildung 65: Outdoor-Bürgerwerkstätten – Stellwände mit Ideen, Sommer 2020.	154
Abbildung 66: Outdoor-Bürgerwerkstätten – Akteure bei der Arbeit, Sommer 2020.....	155
Abbildung 67: Screenshot von der Online-Beteiligung, Sommer 2020.....	157
Abbildung 68: Anregungen aus dem Beteiligungsprozess (Sommer 2020).	157
Abbildung 69: Auswertung Beteiligungsprozess Outdoor-Bürgerwerkstätten und Online-Dialog, Gesamtergebnis.	158
Abbildung 70: Presseartikel zum ISEK-Prozess in 2020.....	164

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen Butzbach. Quelle: Stadt Butzbach, Butzbach Statistik Einwohner vom 04.01.2021.....	25
Tabelle 2: Schulen in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.	26
Tabelle 3: Kindertagesstätten in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.	27
Tabelle 4: Senioren-Einrichtungen in Butzbach, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.	28
Tabelle 5: Industriegebiete in der Stadt Butzbach, Stand Dez. 2020. Eigene Zusammenstellung.	36
Tabelle 6: Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, Stand 2020. Eigene Zusammenstellung.	37
Tabelle 7: Stadtentwicklungsprojekte im Bereich Wohnen – Stand 26.11.2020. Quelle: Bedarfsabschätzung Betreuungsplätze U3 bis Ü3 für die Stadt Butzbach – Aktualisierung 2018, S. 12, aktualisiert nach Auskunft der Stadtverwaltung am (26.11.2020).	48
Tabelle 8: Einzelmaßnahmen im ISEK. Eigene Zusammenstellung.	140
Tabelle 9: Indikative Finanzierungsplanung. Eigene Zusammenstellung.	146
Tabelle 10: Zeitplan der Einzelmaßnahmen.....	149
Tabelle 11: Priorisierung der Einzelmaßnahmen durch die Online-Beteiligung. Eigene Zusammenstellung	161