



Stadt Bad Sooden-
Allendorf

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Stadt Bad Sooden-Allendorf

Lebendige Zentren in Hessen

Stand: 28.06.2021



Impressum

Herausgeber

Stadt Bad Sooden-Allendorf
Marktplatz 8
37242 Bad Sooden-Allendorf

Auftrag und Koordination

Stadt Bad Sooden-Allendorf
Fachbereich 4 - Bauverwaltung
Rathofstraße 2
37242 Bad Sooden-Allendorf

Ansprechpartner: Herr Helmut Franke

Bearbeitung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Rhein-Main
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden

Ansprechpartner: Herr Steffen Friese

Rupperts Büro – Architekten Edertal
Obere Stiegel 7
34549 Edertall-Wellen

Ansprechpartner: Herr Martin Ruppert

Standort & Kommune Beratungs GmbH
Benno-Strauß-Straße 7B
90763 Fürth

Ansprechpartner: Herr Wilfried Weisenberger

Bearbeitungsstand

28. Juni 2021

Hinweis zur Gender Formulierung:

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

Hinweis zum Urheberrecht:

Dieses Konzept unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigung, Weitergabe, Veröffentlichung und Ähnliches des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts Anderes vereinbart ist.

Die Fotos in dem vorliegenden Konzept wurden von den beauftragten Planungsbüros (DSK, Rupperts Büro sowie von SK Standort & Kommune) aufgenommen. Sofern solche eines anderen Urhebers dargestellt sind, ist dieser entsprechend angegeben.

Gefördert durch:



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einführung	7
1.1. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“	8
1.2. Ausgangssituation und Zielsetzungen	9
1.3. Methodisches Vorgehen	12
1.4. Organisation und Beteiligungsstruktur	13
1.4.1. Lenkungsgruppe	13
1.4.2. Lokale Partnerschaft	14
1.4.3. Prozessablauf und Bürgerbeteiligung	15
2. Gesamtstädtische Einordnung	18
2.1. Demografische Entwicklung	19
2.2. Regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungsfaktoren	21
2.3. Vorliegende Planungsgrundlagen, Konzepte und Gutachten	23
2.3.1. Übergeordnete Planung	23
2.3.2. Bebauungspläne	24
2.3.3. Fachspezifische Planungen und Konzepte	25
2.4. Gesamtstädtische Einflüsse auf kernbereichsrelevante Themenfelder	27
2.5. Zusammenfassende SWOT-Analyse für die gesamtstädtische Situation	28
3. Analyse kernbereichsrelevanter Themenfelder	30
3.1. Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand	30
3.2. Freiraum und Grün	37
3.3. Wohnen	38
3.4. Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Lokale Ökonomie)	41
3.4.1. Räumliche Strukturen und Bestandslagen (Einzelhandel)	41
3.4.2. Gastgewerbe und Dienstleistungen	47
3.5. Freizeit, Kultur und Tourismus	48
3.6. Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit	50
3.7. Soziale Infrastruktur	53
3.8. Klimaschutz und Klimaanpassung	54
3.9. Zusammenfassende SWOT-Analysen	57
4. Das Fördergebiet	67
4.1. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes	67

4.2. Begründung des Fördergebietszuschnitts	69
5. Handlungsfelder, Leitbilder und Entwicklungsziele	70
6. Handlungsansätze und Umsetzung	74
6.1. Prozessstruktur, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	74
6.2. Stadtbild und Freiräume	75
6.3. Wohnen und Wohnumfeld	76
6.4. Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus	76
6.5. Verkehr, Verkehr Mobilität und digitale Infrastruktur	77
6.6. Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur	77
7. Einzelmaßnahmen	79
7.1. Maßnahmen und Instrumente	79
7.2. Einzelmaßnahmen nach Handlungsfeldern	79
7.2.1. Übergeordnete und allgemeine Aufgaben, Beteiligung und Aktivierung	79
7.2.2. Stadtbild und Freiräume	80
7.2.3. Wohnen und Wohnumfeld	80
7.2.4. Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus	80
7.2.5. Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur	81
7.2.6. Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur	81
8. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung	82
Quellenverzeichnis	85
Abbildungsverzeichnis	87
Anhang (in separatem Band)	89

Zusammenfassung

In dem Geltungsbereich des vorläufigen Fördergebietes „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“, welches im Wesentlichen die historischen Kerne der namensgebenden Stadtteile, ergänzt um die werranahen Naturräume, umfasst, bestehen städtebauliche Defizite, u.a. in Form von teils erheblichem Modernisierungsbedarf im Hinblick auf die Bestandsgebäude sowie einem zunehmenden Verlust von zentralen Versorgungsfunktionen. Durch die Behebung dieser Problemlagen im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung und darüber hinaus die Herstellung und Gestaltung weiterer Grün- und Freiflächen sollen der Kernbereich als Wohnstandort gestärkt sowie die grundsätzlichen Bedingungen für Handel- und Gewerbetreibende verbessert werden. Durch die gesellschaftlichen Megatrends des Klima- und des demografischen Wandels gilt es außerdem, Themen wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz in die zukünftigen Entwicklungen einzubeziehen. Unter diesen Voraussetzungen und vor dem Hintergrund der genannten Herausforderungen ist die Stadt Bad Sooden-Allendorf im Jahr 2019 mit dem Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden.

Maßnahmen und Potenziale, die im Rahmen vorhergehender Stadtentwicklungsprozesse (Einfache Stadterneuerung, Stadtumbau in Hessen) nicht konkretisiert bzw. umgesetzt werden konnten, sollen neben zusätzlichen, den geänderten Rahmenbedingungen angepassten, Handlungsansätzen geprüft und im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden.

Die Förderkulisse der „Lebendigen Zentren“ bietet einen angemessenen Handlungsrahmen zur Erreichung der vorgenannten Zielstellungen. Da das Programm einen integrierten Ansatz verfolgt, ist ein entscheidendes Element für die Programmumsetzung ein integriertes Entwicklungskonzept als Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses. Auf dieser Grundlage sollen investive und nicht-investive Projekte entwickelt und realisiert werden.

Das vorliegende Konzept soll die Programmumsetzung künftig begleiten. Insoweit ist es strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument, das den Rahmen der Stadtentwicklung im Kernbereich Bad Sooden-Allendorfs in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren absteckt. Es ist wie folgt aufgebaut:

Im **Einführungskapitel** wird das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ näher vorgestellt. Es folgen eine Darstellung der Ausgangssituation im geplanten Fördergebiet, Erläuterungen zum methodischen Vorgehen bei der Erarbeitung des ISEK und die Präsentation der Organisations- und Beteiligungsstruktur. In diesem Zusammenhang wird auf den Bearbeitungsprozess eingegangen, der aufgrund der Corona-Pandemie u.a. durch eine Online-Bürgerbeteiligung begleitet wurde. Außerdem ist eine Lokale Partnerschaft konstituiert worden.

In der **gesamtstädtischen Einordnung** werden die demografische Entwicklung, die regionalen Rahmenbedingungen und die vorliegenden Planungsgrundlagen für Bad Sooden-Allendorf beleuchtet, die übergeordnete Planung, die Bauleitplanung, sowie informelle Konzepte dargestellt. Zudem erfolgt eine Betrachtung gesamtstädtischer Einflüsse auf die kernbereichsrelevanten Themenfelder. In einer zusammenfassenden SWOT-Analyse folgt die Aufstellung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für die Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf. Mit Ausnahme des für die Zukunft prognostizierten Bevölkerungsrückganges im Zuge des demografischen Wandels –sowohl auf Ebene des Kreises Werra-Meißner als auch der Stadt Bad Sooden-Allendorf – stellen sich die regionalen Rahmen-

bedingungen grundsätzlich positiv dar. Auf Kreisebene liegen insbesondere für das Querschnitts- und Zukunftsthema Klimaschutz und Klimaanpassung bereits Konzepte vor, die nach und nach konkretisiert und umgesetzt werden. Außerdem engagieren sich der Verein für Regionalentwicklung sowie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft vielseitig für die Belange der Region. Ein Umstand, der auch für die Umsetzung und Realisierung der im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ vorgesehenen Entwicklungen und Projekte von besonderer Relevanz sein kann.

Die **Analyse kernbereichsrelevanter Themenfelder** beschäftigt sich ausführlich mit allen Bereichen des Fördergebietes: der Stadtgestalt, den Gebäuden, Freiräumen und Grünflächen. Eine fachlich vertiefende Betrachtung untersucht die lokale Ökonomie, vor allem die Situation des innerstädtischen Einzelhandels. Darüber hinaus folgt die Bestandsanalyse für Freizeit und Tourismus, Mobilität, soziale Infrastruktur und Klimaschutz. Zusammenfassende SWOT-Analysen werden abschließend für alle Themenfelder dargestellt.

Es folgt die **Darstellung des Fördergebietes** und die Begründung des Gebietszuschnitts. Das Fördergebiet umfasst ausgehend von den historischen Kernen der namensgebenden Stadtteile die zwischen diesen gelegenen Freiflächen im direkten Umfeld der Werra. Außerdem ist das Fördergebiet im Rahmen des ISEK-Prozesses um zentrenrelevante, außerhalb der denkmalpflegerischen Gesamtanlagen gelegene Teilbereiche ergänzt worden. Das nun vorliegende Fördergebiet umfasst ca. 76 ha. Eine parzellenscharfe Darstellung des Fördergebietes findet sich auf Seite 68 dieses Hauptberichtes.

Im anschließenden Teil des Konzeptes werden die **Handlungsfelder** hergeleitet, die **Leitbilder** vorgestellt und die **Entwicklungsziele** definiert. Kernziele für die Umsetzung des Städtebauförderprogramms sind u.a. die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch die Aufwertung von Freiflächen und Grünräumen, die Stärkung der Wohnsituation in den Altstadtbereichen, die Sicherung des Bestandes in Einzelhandel und Gewerbe sowie der Ausbau der Themenvielfalt, die Reduzierung der Verkehrsbelastung auf ein verträgliches Maß sowie die Sicherung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur und des Kulturangebotes für alle Generationen.

Handlungsansätze und Umsetzungsstrategien werden dargestellt, schließlich der Maßnahmenkatalog aufgelistet. Es wurden insgesamt 56 Einzelmaßnahmen definiert. Es erfolgen eine Auflistung nach Handlungsfeldern sowie eine tabellarische Übersicht zu **Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung**. Diese fasst die voraussichtlichen Gesamtausgaben, die im Rahmen der Programmumsetzung anfallen, zusammen. Derzeit wird mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rund 25 Mio. € gerechnet, wovon rund 21,8 Mio. € auf das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ entfallen.

Die erarbeiteten **Einzelmaßnahmen** werden in einem separaten Band, als Anhang zu diesem Dokument ausführlich erläutert, eingeordnet und verortet.

1. Einführung

Die Kernbereiche der namensgebenden Stadtteile Bad Sooden und Allendorf verfügen über ein hohes Maß an historischer Bausubstanz, aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert. Dies – gepaart mit der an vielen Stellen im Stadtbild sichtbaren Geschichte der Salzgewinnung bzw. des Salzhandels und des sich daraus entwickelten Kur- und Bädertourismus – macht das besondere Flair Bad Sooden-Allendorfs aus.

Trotz der in der Vergangenheit im Rahmen unterschiedlicher Städtebauförderprogramme umgesetzten Maßnahmen und einer daraus resultierenden grundsätzlich positiven Entwicklung bestehen weiterhin städtebauliche Mängel und Misstände. So erfährt der Kernbereich der Altstadt beispielsweise im Hinblick auf den Einzelhandel und die Grundversorgung aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen einen stetigen Bedeutungsverlust. Außerdem gibt es – sowohl hinsichtlich der grundsätzlichen Instandhaltung als auch vor dem Hintergrund von Energieeffizienz und Barrierefreiheit – an zahlreichen Gebäuden innerhalb des vorläufigen Fördergebietes Mängel an der Bausubstanz, die es zu beheben gilt, um den Kernbereich als Wohnstandort weiterhin attraktiv zu gestalten.



Abbildung 1: Städtebauliche Mängel (Marode Bausubstanz und Gebäudeleerstand) im Untersuchungsgebiet

Die Stadtverwaltung Bad Sooden-Allendorfs hat die vorgenannten Handlungsbedarfe frühzeitig erkannt und sich für die historischen Kernbereiche – ergänzt um Teile des unmittelbar angrenzenden Umfelds der Werra – um die Aufnahme in ein weiteres Programm der Städtebauförderung beworben. Im Jahr 2019 ist die Stadt Bad Sooden-Allendorf mit dem vorgenannten vorläufigen Fördergebiet in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden.

Ein erklärtes Ziel des Programms „Lebendige Zentren“ ist es u.a., die öffentliche Daeinsvorsorge sowie Funktions- und Angebotsvielfalt zu sichern, um die Rückentwicklung bzw. Verödung der Zentren zu verhindern. Aus diesem Grund umfasst das vorläufige Fördergebiet ebenfalls die zentralen Einzelhandelslagen innerhalb der historischen Stadtkerne. Zu den weiteren Zielstellungen des Förderprogramms zählen außerdem der Erhalt bedeutender Gebäude und die Förderung innerstädtischen Wohnens, Klimaschutz und Klimaanpassung durch beispielsweise Freiflächengestaltung sowie der Ausbau barrierefreier Infrastrukturen. Der vorläufige Geltungsbereich bietet für alle vorgenannten Ziele sowohl zahlreiche Handlungsbedarfe als auch vielseitige Entwicklungspotenziale.

Im Juli 2020 hat der Magistrat der Stadt Bad Sooden-Allendorf die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – gemeinsam mit Rupperts Büro/Architekten Edertal sowie der Standort & Kommune Beratungs GmbH – beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ zu erarbeiten. Aufgabe des Konzeptes ist es, eine Grundlage für die relevanten Ziele sowie die zu realisierenden Vorhaben der künftigen Stadtentwicklung im Geltungsbereich zu schaffen.

Die „Programminformationen zum Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“ (2020) sowie die aktualisierte „Regelgliederung ISEK“ (2018) dienen bei der Ausarbeitung des ISEK als Grundlage. Das ISEK wird den Handlungsbedarf und die Entwicklungspotenziale im Fördergebiet konkretisieren und dabei die gesamtörtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Es dient als Steuerungs- und Koordinierungsinstrument sowie als Planungs- und Umsetzungskonzept für die Umsetzung des Städtebauförderprogramms.

Neben den gesamtörtlichen und grundlegenden Themen im Rahmen einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption sollen vor allem die für den Kernbereich Bad Sooden-Allendorfs spezifischen Ziele und Handlungsfelder aufgezeigt und Lösungsansätze erarbeitet werden. Insoweit werden bei der Erstellung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die demografischen, ökonomischen, verkehrlichen, ökologischen, kulturellen und sozialen Herausforderungen bzw. Themenstellungen im Fokus stehen.

1.1. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Das Programm „Lebendige Zentren“ (vormals „Aktive Kernbereiche in Hessen“) existiert in Hessen seit dem Jahr 2008. Im Mittelpunkt des Programms stand von Beginn an die nachhaltige Belebung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Ortskerne. Insbesondere sollten die von Funktionsverlusten betroffenen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie und Wohnen als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten bleiben und nachhaltig gestärkt werden.

Das Städtebauförderprogramm zur Stärkung und Vitalisierung der Innenstädte und Ortszentren ist nach zwölfjähriger Laufzeit in eine neue Phase eingetreten und wurde im Jahr 2020 unter dem Namen „Lebendige Zentren“ neu aufgelegt. Die in der Vergangenheit gewonnenen Erkenntnisse werden für die Fortsetzung des Programms genutzt, weshalb die bisherigen Programmschwerpunkte um die Handlungsfelder baukulturelles Erbe, Energieeffizienz und Klimaschutz ergänzt wurden.

Gefördert werden zum Beispiel bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Entwicklung von bestehendem Wohnraum oder der Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnzwecken. Energieeffizienz und Klimaschutz spielen dabei eine große Rolle, denn ein gesundes Stadtklima ist ein ebenso wichtiger Standortfaktor für Innenstädte wie kurze Wege, einladende Stadträume sowie die Funktions- und Angebotsvielfalt. So ist es mit der hier angebotenen Förderung auch möglich, bessere Rahmenbedingungen für eine stadtverträgliche Mobilität zu schaffen. Weitere Schwerpunkte sind flankierende Maßnahmen, die die Bedingungen für Wohnen und Wirtschaft in der Innenstadt stärken: attraktive Grün- und Freiflächen, belebte öffentliche Räume, die zum Verweilen einladen, Familienzentren und kulturelle Angebote.

Mit dem vorläufigen Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ wurde ein Areal gewählt, das den Bereich der historischen Kerne Bad Sooden-Allendorfs sowie die dazwischenliegenden zentralen naturräumlichen Grün- und Freiflächen umfasst. In diesem Gebiet sind sowohl städtebauliche Defizite und Mängel in der Bausubstanz als auch funktionale Schwächen in der Versorgungsstruktur erkennbar. Ziel der Aufnahme in das Programm war es von jeher, bedarfs- und klima-gerechten Wohnraum zu schaffen, die Bedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel sowie das bestehende Gewerbe zu verbessern sowie neue Aufenthaltsräume wie öffentliche Plätze und Freiräume herzustellen. Von zentraler Bedeutung sind außerdem die Aspekte der Energieeffizienz sowie der Klimaschutz. Darüber hinaus gilt es auch, das private Engagement der Bürger im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt zu stärken.

Ein Ziel des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ ist es, im mehrjährigen Förderzeitraum die Programmkommunen bei dem Erhalt sowie der Weiterentwicklung der städtischen Versorgungs- sowie Siedlungsstrukturen zu unterstützen.

Aufgrund der vorgenannten Handlungsbedarfe stellt das Förderprogramm der „Lebendigen Zentren“ einen angemessenen Rahmen für die Umsetzung der Zielstellungen im Kernbereich Bad Sooden-Allendorfs dar. Da das Programm einen integrierten Ansatz verfolgt, ist das integrierte Entwicklungskonzept als Ergebnis eines kooperativen und ganzheitlichen Planungsprozesses ein entscheidender Baustein zur Umsetzung der Städtebauförderung. Auf Grundlage des erarbeiteten ISEK sollen investive sowie nicht-investive Projekte entwickelt und realisiert werden.

1.2. Ausgangssituation und Zielsetzungen

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf hat in der Vergangenheit bereits im Rahmen unterschiedlicher Städtebauförderprogramme Einzelmaßnahmen im Bereich der historischen Stadtkerne entwickelt und in Teilen umgesetzt. Im Zusammenhang mit dem hessischen Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“ in den 1990er-Jahren und dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ (seit 2006) konnten allerdings nicht alle bestehenden Mängel und Missstände behoben werden, zumal sich im Zeitverlauf aufgrund sich verändernder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen neue Herausforderungen ergeben haben.

So gilt es beispielsweise, trotz der Ansiedlung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen in auswärtigen Bereichen, die historischen Altstädte als lebendige Zentren zu erhalten und vor weiteren Funktionsverlusten zu bewahren. Darüber hinaus sollten aktuelle Megatrends wie Klimaschutz und demografischer Wandel u.a. durch die Entsiegelung von Flächen und den Ausbau barrierefreier Strukturen berücksichtigt werden.

Entwicklungspotenziale im Fördergebiet (Programmaufnahme)

- Schaffung zeitgemäßen Wohnraums in historischen Bestandsgebäuden (Fachwerksubstanz)
- Raum für Kreative in leerstehenden Lager- und Fabrikgebäuden
- Touristische Potenziale: Kulturtourismus (Historie und alte Bausubstanz) sowie Aktivtourismus (Werrafluss sowie Freiflächen im direkten Umfeld)
- Schaffen von Freiflächen innerhalb der Blockinnenbereiche Allendorfs (Flächenentsiegelung, Aufwertung des Wohnumfeldes)
- Gestaltung generationenübergreifender Treffpunkte auf bereits bestehenden Freiräumen
- Bündelung bzw. Aktivierung bestehender Bürgerinitiativen

Abbildung 2 Formulierte Entwicklungspotenziale für das Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung, eigene Darstellung)

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf hat bereits im Rahmen der Programmaufnahme die bestehenden Problemlagen, Missstände und Funktionsverluste innerhalb des Kernbereiches benannt. Hieraus sind Entwicklungspotenziale sowie die wesentlichen Zielstellungen für das künftige Fördergebiet formuliert sowie Handlungsansätze abgeleitet worden. Im Grundsatz wird angestrebt, den Kernbereich Bad Sooden-Allendorfs als Wohnstandort zukunftsfähig und nachhaltig aufzustellen, innerhalb der bebauten Bereiche zusätzliche Grün- und Freiflächen zu schaffen und die historischen Stadtkerne im Hinblick auf den Einzelhandel sowie die gastronomischen und touristischen Angebote zu stärken. Zudem gilt es, die Bereitschaft sowie die Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger auszubauen.

Zielsetzungen für das Fördergebiet (Programmaufnahme)

- Bad Sooden-Allendorf soll sich als attraktiver Wohnstandort etablieren
 - Erhöhte Nachfrage durch zentral sowie im Umfeld gelegene Hoch- bzw. Fachschulen
 - Potenziale durch leerstehende Wohn- und Gewerbebauten im Altstadtbereich
- Bad Sooden-Allendorf soll grüner werden
 - Flächentsiegelungen im historischen Kern Allendorfs
 - Schaffen neuer bzw. Aufwertung bestehender Grünstrukturen
- Bad Sooden-Allendorf soll lebendiger werden
 - Einzelhandels- und Gastronomiebestand sowie Nahversorgung schützen
 - Ausbau des Angebotes an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten
- Bad Sooden-Allendorf soll aktiver werden
 - Initiierung eines Altstadtvereins zur als Interessensvertretung für die Belange der historischen Stadtkerne

Abbildung 3 Formulierte Zielsetzungen für das Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung, eigene Darstellung)

Aufgrund der Fokussierung und Schwerpunktsetzung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ bietet es den passenden Rahmen zur Umsetzung der vorgenannten Zielstellungen und Entwicklungspotenziale.

Bad Sooden-Allendorf



Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich:

- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes
- Zeitgemäße Wohnungsanierung
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

① Innovative Neunutzung bestehender Lager- und Fabrikgebäude

② Revitalisierung der Gewerbestruktur

③ Ausformulierung der Stadteingänge

④ Schaffung eines „Kanuhafens“ für Boottouristen

⑤ Aufwertung von Park und Werrazugang

⑥ Aufwertung der Freifläche „Am Diebesturm“

⑦ Aufwertung des Festplatzes

⑧ Entsiegelungen und Pflanzungen an Marktplatz und Kirchstraße

⑨ Begrünung der Blockinnenbereiche

⑩ Aufwertung des Kurparks

⑪ Aktivierung und Weiterentwicklung von Sportgelände und Sportinternat

Abbildung 4 Vorläufiges Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung, eigene Darstellung)

1.3. Methodisches Vorgehen

Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) aus Wiesbaden in Kooperation mit Rupperts Büro/Architekten Edertal sowie der Standort & Kommune Beratungs GmbH aus Fürth mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) durch die Stadt Bad Sooden-Allendorf beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte von Juli 2020 bis Februar 2021.

Die DSK verfügt über langjährige Erfahrung und umfassende Kenntnisse in der Bearbeitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Städtebauförderung sowie in der Umsetzung von Stadterneuerungsprojekten gemäß Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE). Sie ist ein erfahrener Projektsteuerer mit Kompetenzschwerpunkt im Bereich der Akteurs- und Bürgerbeteiligung.

Rupperts Büro/Architekten Edertal verfügt über langjährige Erfahrung in der Erstellung von Entwicklungskonzepten sowie in der darauffolgenden Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Im Rahmen dieser Tätigkeiten haben Martin Ruppert und sein Team fundierte Kenntnisse bei der Begleitung und Moderation von Stadt- und Dorfentwicklungsprozessen erworben. Darüber hinaus deckt Rupperts Büro/Architekten Edertal ein breites Spektrum an HOAI-Planungsleistungen ab.

Das Team des Büros Standort & Kommune setzt seit 2011 die jahrzehntelang gewonnenen Erfahrungen in der Expansions- und Kommunalberatung bei der GfK in Nürnberg als eigenständiges Unternehmen in Fürth fort und erarbeitet integrative Konzepte in der Kommunalentwicklung. Das Büro steht auch für die Bündelung von Kompetenzen aus Stadtplanung, Verkehr, Markt, Strategie und Ökonomie. Die Umsetzbarkeit und die weitere Begleitung bei der Umsetzung stehen im Fokus der Arbeit.

Zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts konnte auf vorhandene Unterlagen und Datenbestände zurückgegriffen werden, die von der Stadt Bad Sooden-Allendorf zur Verfügung gestellt wurden. Diese Grundlagen wurden durch eigene Erhebungen und Recherchen ergänzt und erweitert. Vorhandene Daten und Dokumente wurden gesichtet, aufbereitet und in das ISEK integriert. Sie bilden die Basis für die anschließend erarbeiteten Analysen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und Handlungsansätze.

Die Bestandserhebung der beauftragten Büros umfasste mehrere Begehungen vor Ort. In dessen Rahmen erfolgten die Zusammenstellung einer Fotodokumentation, die Erfassung der Bebauungsstruktur und des Gebäudebestandes sowie die Erhebung der aktuellen Situation im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor.

Die gesammelten Informationen wurden mit den Erkenntnissen und Hinweisen aus Gesprächen mit Bürgern, Experten und Vertretern der Stadtverwaltung (im Rahmen der durchgeführten Veranstaltungen, darunter Informationsveranstaltung, Ortsrundgang, Sitzung der Lokalen Partnerschaft) sowie den Ergebnissen aus den Online-Beteiligungsverfahren ergänzt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden für alle relevanten Themenfelder aufbereitet und analysiert. Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden Potenziale benannt und Entwicklungsziele herausgearbeitet.

Darauf aufbauend erfolgte die Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen, die im ISEK ausführlich erläutert und in eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengefasst wurden.

Auf Grundlage der vorgenannten Bausteine konnte das vorliegende Konzept erarbeitet werden. Es soll nach Anerkennung durch das zuständige Landesministerium abschließend von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf beschlossen werden. Das ISEK stellt die Basis für die anschließende Umsetzungsphase des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ in Bad Sooden-Allendorf dar.

1.4. Organisation und Beteiligungsstruktur

Für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die Kooperation der teilnehmenden Akteure von größter Bedeutung. Die Beteiligung der Bürger, insbesondere von maßgeblichen Repräsentanten der Stadtgesellschaft, ist dabei ebenso wichtig wie die Mitwirkung der öffentlichen Hand. Bereits zu Beginn des Prozesses wurden entsprechende Organisationsstrukturen ins Leben gerufen. Darüber hinaus gab es verschiedene Formate der Bürgerbeteiligung.

1.4.1. Lenkungsgruppe

Für die Begleitung des ISEK-Prozesses wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet. Hier erfolgte vor allem die Abstimmung zwischen den beauftragten Büros und den beteiligten Fachbereichen der Stadtverwaltung bzw. der öffentlichen Hand.

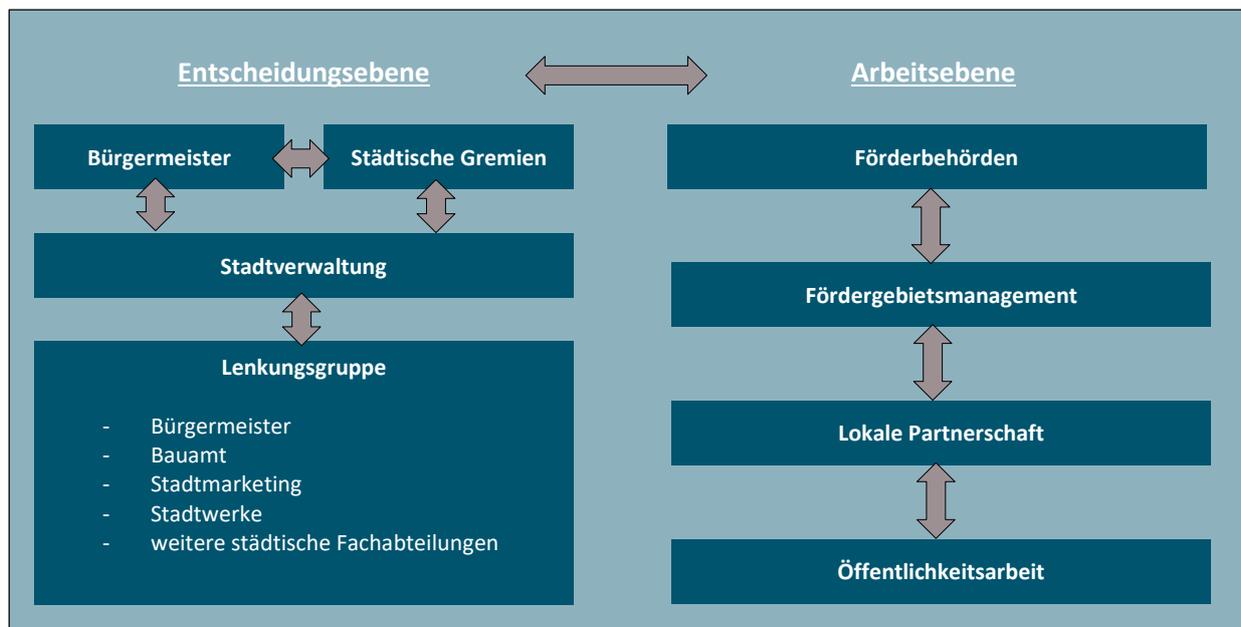


Abbildung 5 Organisationsstruktur zur Umsetzung des Städtebauförderprogramms (Eigene Darstellung)

Die Lenkungsgruppe kam turnusmäßig zu Sitzungsterminen zusammen. Dabei wurden Sachstände vorgestellt, Zwischenergebnisse präsentiert, die Belange der beteiligten Fachbereiche aufgenommen und Arbeitsschritte im Rahmen des Prozesses vorbereitet. Die mit der Erstellung des ISEK beauftragten Unternehmen haben die Sitzungen

der Lenkungsgruppe vorbereitet, moderiert und nachbereitet. In diesem Rahmen wurden auch die Beteiligungsformate festgelegt sowie die Konstituierung und Steuerung der Lokalen Partnerschaft bestimmt.

Während der ersten Sitzung der Lenkungsgruppe am 30.07.2020 wurde das Arbeitsprogramm für die Aufstellung des ISEK abgestimmt und ein Zeitplan für die zentralen Termine aufgestellt. Der Arbeitsprozess erstreckte sich von Juli 2020 bis Februar 2021.

Zentrale Akteure bei der Umsetzung des Programms „Lebendige Zentren“ werden neben der koordinierenden Stelle bei der Stadtverwaltung (Bauamt) das zu beauftragende Fördergebietsmanagement sowie die Lokale Partnerschaft sein.

1.4.2. Lokale Partnerschaft

Gemäß der Vorgabe des zuständigen Landesministeriums bedingt der integrierte Handlungsansatz die Einbindung der wesentlichen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure vor Ort. Die für diese Einbindung vorgesehene Lokale Partnerschaft versteht sich als Gremium, das den Stadtentwicklungsprozess beratend begleitet und zu diesem Zwecke regelmäßig oder bei Bedarf zusammenkommt. Die Bildung der Lokalen Partnerschaft ist Voraussetzung zur Umsetzung des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ und soll noch während der Erstellung des ISEK etabliert werden.

<u>Institutionelle Vertreter in der Lokalen Partnerschaft</u> <u>(„Altstadtbereich Bad Sooden und Allendorf“)</u>	
- Stadtverordnetenversammlung	- AG Zukunft Altbau
- Balzerborn Kliniken	- DEHOGA
- Klinik Werraland	- Werraland Lebenswelten e. V.
- Sonnenberg-Klinik	- Sozialverband VdK
- Klinik Hoher Meißner	- Seniorentreffpunkt
- Evangelische/katholische Kirche	- Deutsche Rentenversicherung
- Lokale Agenda Bad Sooden-Allendorf	- Schulelternbeirat
- Verein für Heimatkunde e. V.	- Schulsozialarbeit
- AöR Tourismus und Kur	- Jugendrat
- KulturForum e. V.	- Jugendpflege (AWO e. V.)

Abbildung 6 Institutionelle Akteure innerhalb der Lokalen Partnerschaft (Eigene Darstellung)

Die beauftragten Büros stellten der Stadt Bad Sooden-Allendorf im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen die Funktion sowie mögliche Zusammensetzungen der Lokalen Partnerschaft vor. In Abstimmung mit der Stadt wurde die personelle Zusammensetzung der Lokalen Partnerschaft festgelegt. Das Gremium setzt sich zusammen aus Vertretern der ansässigen Bevölkerung – gewerblichen Akteuren, Repräsentanten aus den Bereichen Kirche, Vereins- und Kurwesen, ergänzt um einzelne Vertreter aus der örtlichen Politik. Die Anzahl der Mitglieder wurde im Sinne einer guten Handlungsfähigkeit auf rund 35 Personen begrenzt.

Die Lokale Partnerschaft soll in einem regelmäßigen Sitzungsrhythmus tagen (z. B. quartalsweise) und so früh wie möglich Ideen und Impulse einbringen. Im Rahmen der Sitzungen wird die Lokale Partnerschaft über aktuelle Sachstände informiert und in Abstimmungen zur weiteren Vorgehensweise eingebunden. Dabei erhält sie keine Entscheidungskompetenz, ist allerdings in jedem Fall mit einer beratenden Funktion ausgestattet.

Die Konstituierung der Lokalen Partnerschaft erfolgte in ihrer ersten Sitzung am 10.09.2020, weitere geplante Sitzungen mussten aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden. Die weitere Geschäftsführung und fortwährende Sitzungsleitung werden danach dem noch zu beauftragenden Fördergebietsmanagement zugeordnet.

1.4.3. Prozessablauf und Bürgerbeteiligung

Die einzelnen Phasen des ISEK-Prozesses wurden von den beauftragten Fachbüros in Abstimmung mit der Stadt Bad Sooden-Allendorf bearbeitet.

Um die Bevölkerung über den ISEK-Prozess zu informieren und Meinungen und Ideen aus der Bürgerschaft zu gewinnen, wurden von der Stadt Bad Sooden-Allendorf sowie den beauftragten Büros verschiedene Beteiligungs- und Veranstaltungsformate organisiert. Zudem wurden die Schritte der ISEK-Erarbeitung im Rahmen einer projektbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit über mehrere Kanäle kommuniziert.

Schon mit Beginn des Prozesses ist eine Projekthomepage (www.lebendigezentren-bsa.de) eingerichtet worden, über die sich seit Mitte August 2020 interessierte Bürger über das Förderprogramm und den Verlauf des Verfahrens informieren können. Hier werden anstehende Termine bekanntgegeben und Ergebnisse aus vergangenen Veranstaltungen veröffentlicht.

Beteiligungsverfahren im Rahmen der Konzeptphase

Auf Basis der angestellten Analysen und unterstützt durch die Ergebnisse und Anregungen der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder und Maßnahmenvorschläge erarbeitet und diskutiert. Neben der einführenden Informationsveranstaltung fand ein gemeinsamer offener Stadtspaziergang statt. Geplante Bürgerveranstaltungen (Leitbildworkshop, Projektwerkstatt) konnten ebenso wie weitere Sitzungen der Lokalen Partnerschaft pandemiebedingt nicht stattfinden. Um trotz dieses Umstandes die Kenntnisse und Wünsche der Bewohner und Akteure vor Ort in den ISEK-Prozess einzubinden, standen auf der eingerichteten Projekthomepage unterschiedliche Online-Beteiligungsformate zur Verfügung.



Abbildung 7 Flyer für die öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltungen

Informationsveranstaltung am 25.08.2020

Rund 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger nutzten die Möglichkeit, sich über das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ und die damit verbundene Erarbeitung des ISEK zu informieren.

Die Projektleitung des beauftragten Fachbüros erörterte die Rahmenbedingungen des Städtebauförderprogramms und die sich daraus ergebenden Optionen für die Stadt Bad Sooden-Allendorf.

Stadtspaziergang am 26.08.2020

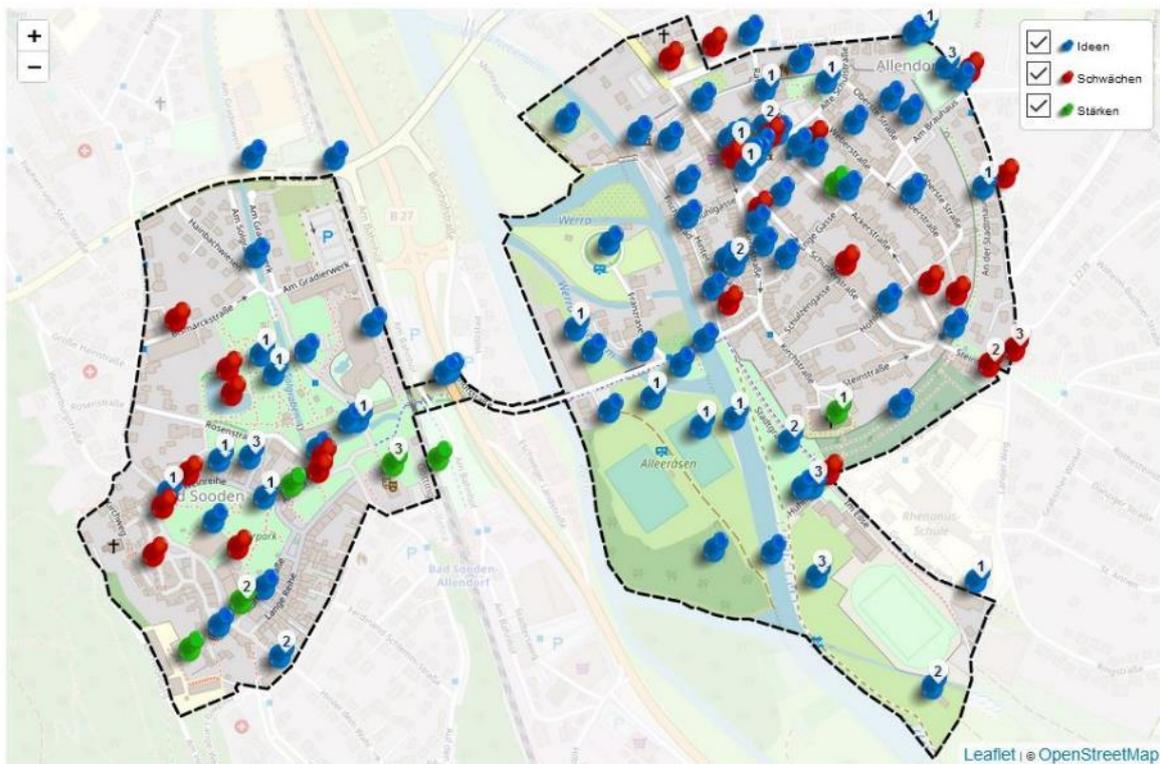
Einen Tag nach der Auftaktveranstaltung zur Bürgerinformation fand ein Ortsrundgang im vorläufigen Fördergebiet statt. Bürgermeister, Bauamtsleiter sowie Vertreter der beauftragten Büros führten ca. 20 Bürgerinnen und Bürgern in einem rund zweistündigen Rundgang durch die Kernbereiche der Stadtteile Bad Sooden und Allendorf. In diesem Rahmen hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Möglichkeit, auf aus ihrer Sicht bestehende Missstände einzugehen.

Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Beitrages zum Thema Einzelhandel (Lokale Ökonomie) ist von dem beauftragten Fachbüro ein Experteninterview mit dem Vorsitzenden des Händlervereins geführt worden. Die Ergebnisse, Hinweise und Eindrücke dieses Gesprächs sind in die weitere Bearbeitung des Beitrages eingeflossen.

Online-Beteiligung

Da aufgrund der Corona-Pandemie die im weiteren ISEK-Prozess vorgesehenen Bürgerveranstaltungen abgesagt werden mussten, sind alternativ unterschiedliche Beteiligungsformate auf der Projekthomepage (www.lebendige-zentren-bsa.de) angeboten worden. So hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich auf diesem Wege in den Stadtentwicklungsprozess einzubringen.



Einträge gesamt: 110

Abbildung 8: Screenshot der Mitmachkarte auf der Projekthomepage (Quelle: lebendigezentren-bsa.de)

Neben einem Online-Fragenbogen, der die kernbereichsrelevanten Themenfelder abgedeckt hat, konnten auf mehreren virtuellen Flipcharts die im Rahmen der Lenkungsgruppe erarbeiteten handlungsfeldbezogenen Entwicklungsziele diskutiert werden. Darüber hinaus stand im Rahmen der Online-Beteiligung eine Mitmachkarte des Fördergebietes zur Verfügung, auf der in Form von Stecknadeln konkrete Projektvorschläge angebracht sowie Stärken und Schwächen verortet werden konnten. Alle drei Online-Beteiligungsformate waren für einen Monat freigeschaltet. Die Hinweise und Anregungen sind ebenfalls bei der weiteren Erarbeitung des ISEK berücksichtigt worden.

2. Gesamtstädtische Einordnung

Bad Sooden-Allendorf ist mit 8.631 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) nach Eschwege, Witzenhausen und Hessisch Lichtenau die viertgrößte Stadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Im Werratal unmittelbar an der thüringischen Landesgrenze gelegen, findet sich die Stadt eingebettet in einer naturnahen Mittelgebirgslandschaft. Aufgrund der Nähe zu Gebirgszügen wie dem Hohen Meißner stellt sich das Stadtgebiet topografisch wechselhaft – mit kleineren und größeren Erhebungen (zwischen 152 und 250 Meter ü.d.M.) – dar. Der Haupt- sowie mehrere Nebenarme der Fulda durchziehen die Gemarkungsfläche und trennen im Kernbereich die beiden namensgebenden Stadtteile Bad Sooden- und Allendorf voneinander.

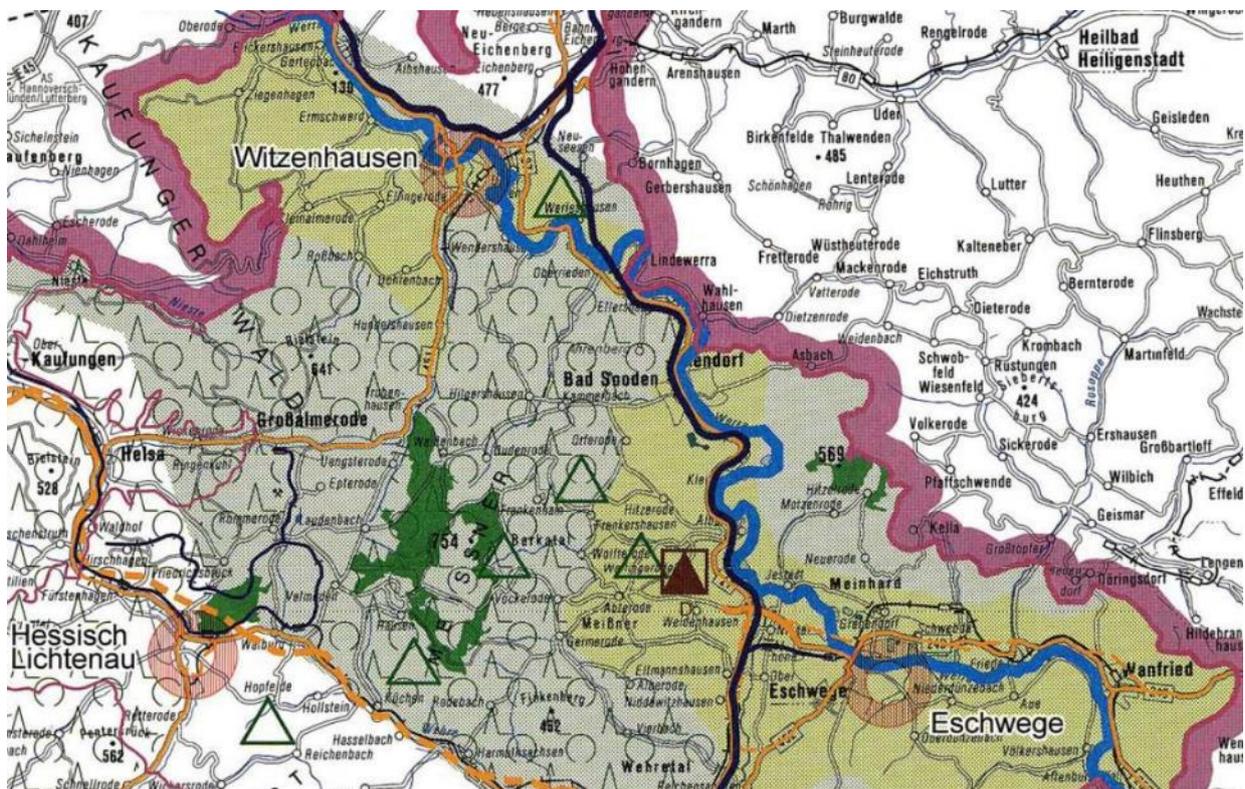


Abbildung 9: Verortung Bad Sooden-Allendorfs im Landesentwicklungsplan (2000)

Als Grundzentrum gemäß Regionalplan Nordhessen sichert die Stadt Bad Sooden-Allendorf die gemeindliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für rund 15.000 Einwohner. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist gemäß Landesentwicklungsplan die im Süden gelegene Kreisstadt Eschwege.

Die gemäß Landesplanung vorgesehene Bedeutung der Stadt Bad Sooden-Allendorf verdeutlicht dessen verkehrliche Anbindung an das Umland. Die Bundesstraße 27 verläuft direkt durch die Kernstadt und trennt die Stadtteile Bad Sooden und Allendorf voneinander. Der ortseigene Bahnhof sowie die parallel zur B 27 verlaufende Bahnlinie stellen die schienengebundene Erschließung der Gemeinde aus nördlicher und südlicher Richtung sicher. Es verkehrt regelmäßig der RB 7 (Göttingen-Bebra).

Durch seine lange Tradition in der Salzgewinnung und dem Salzhandel sowie dem daraus resultierenden Aufkommen von Heil- und Badeanstalten hat sich Bad Sooden-Allendorf zu einem deutschlandweit bekannten Kurort entwickelt. Neben den ansässigen Kliniken sowie der Kurinfrastruktur tragen die historischen Altstadtkerne sowie die attraktiven Naturräume dazu bei, dass die Stadt als beliebtes Reiseziel gilt.

Bad Sooden-Allendorf gliedert sich in insgesamt zehn Stadtteile – neben der Kernstadt sind dies seit ihrer Eingemeindung in den 1970er-Jahren die ländlichen Ortsteile Ahrenberg, Dudenrode, Ellershausen, Hilgershausen, Kammerbach, Kleinvach, Oberrieden, Orferode sowie Weiden. In der Kernstadt lebt mit rund 6.500 Einwohnern der überwiegende Anteil der Gesamtbevölkerung Bad Sooden-Allendorfs. Die kleinsten Stadtteile mit einer Zahl von unter 50 Einwohner sind Ahrenberg und Weiden.

2.1. Demografische Entwicklung

In der Stadt Bad Sooden-Allendorf mit ihren insgesamt zehn Stadtteilen leben 8.631 Einwohner (Stand: 31.12.2019), deren Anteil nach Geschlechtern (männlich/weiblich) nahezu gleichverteilt ist. Der bevölkerungsreichste Stadtteil ist die Kernstadt, bestehend aus den namensgebenden Stadtteilen Bad Sooden und Allendorf, mit rund 6.500 Einwohnern (2017).

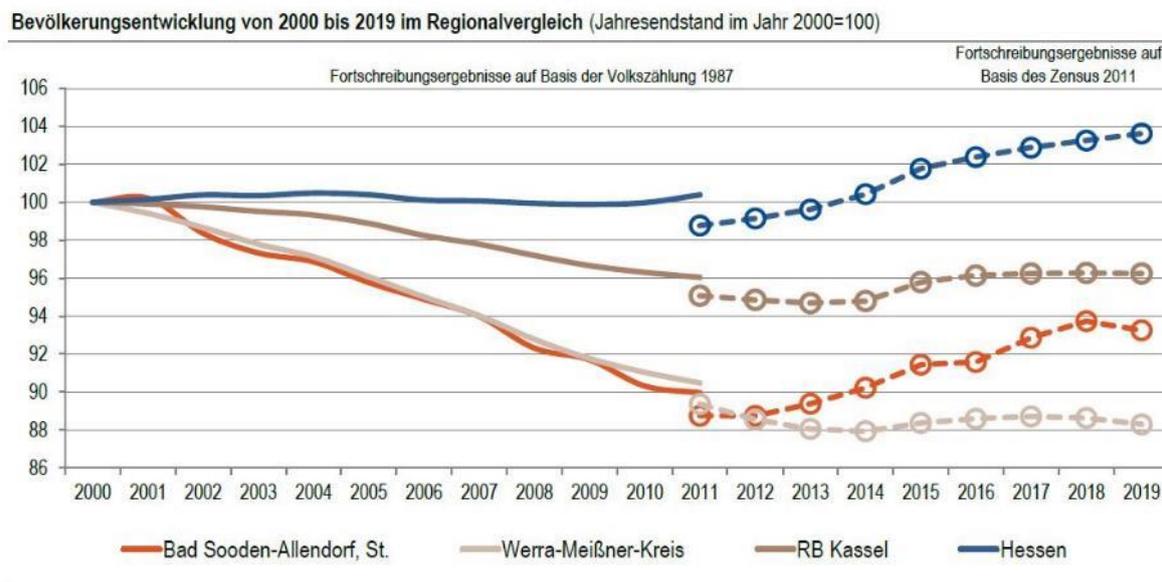
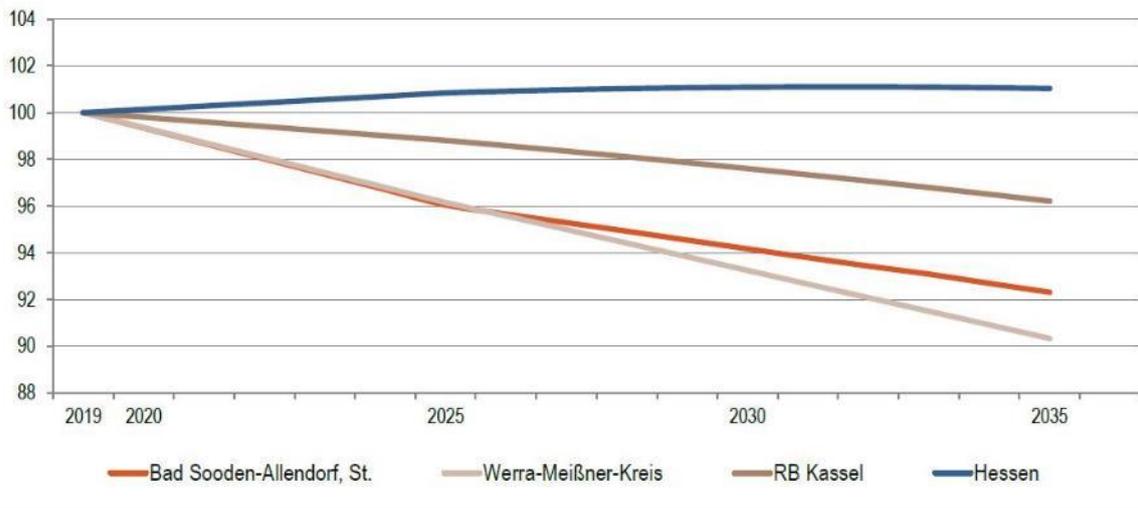


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Regionalvergleich (Quelle: Hessen Agentur)

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels prognostiziert die Hessen Agentur für die Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf bis zum Jahr 2035 (Basisjahr: 2019) einen Bevölkerungsrückgang von -7,7 %. Für den Werra-Meißner-Kreis wird mit einer Abnahme von -9,7 % gerechnet, wohingegen für das Bundesland Hessen im selben Zeitraum von einem Anstieg um +1,0 % ausgegangen wird.

Bevölkerungsentwicklung von 2019 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2019=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Abbildung 11: Bevölkerungsvorausschätzung im Regionalvergleich (Quelle: Hessen Agentur)

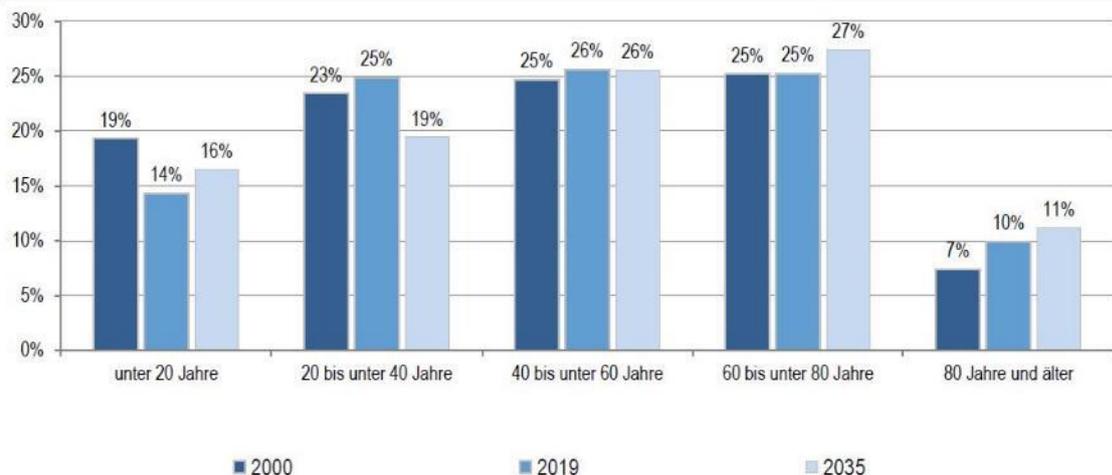
Der demografische Wandel spiegelt sich auch in der Entwicklung der Altersstruktur wider. Lag der Altersdurchschnitt für die Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf im Jahr 2000 noch bei 45,5 und im Jahr 2019 bei 47,8 Jahren, wird für das Jahr 2035 gemäß Prognose eine weitere Erhöhung des Altersdurchschnitts auf dann 49,0 Jahren vorhergesagt.

	2015	2016	2017	2018	2019
Bad Sooden-Allendorf	8.463	8.476	8.594	8.675	8.631
Werra-Meißner-Kreis	100.715	100.965	101.101	101.017	100.629
Hessen	6.176.172	6.213.088	6.243.262	6.265.809	6.288.080

Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung im Zeitverlauf (Eigene Darstellung; Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt)

Im Vergleich zum Jahr 2000 nahm bis 2019 der Anteil der unter 20-Jährigen stark ab, der Anteil der über 80-Jährigen stieg dagegen stark an. Bis zum Jahr 2035 prognostiziert die Hessen Agentur eine weitere Abnahme in der Altersklasse der 20- bis unter 40-Jährigen und eine Zunahme in den Altersklassen der über 60-Jährigen.

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



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2019: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2035: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2020), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Abbildung 13: Altersstruktur im Zeitvergleich (Quelle: Hessen Agentur)

In Bad Sooden-Allendorf wohnen zum 30.06.2018 mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als dort arbeiten (insgesamt 2.782 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). So fahren 1.797 sozialversicherungspflichtige Pendler zur Arbeit in andere Städte und Gemeinden. Dem gegenüber stehen 1.300 Einpendler, die in Bad Sooden-Allendorf einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Es ergibt sich entsprechend ein leicht negativer Pendlersaldo von -497.

	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Bad Sooden-Allendorf	1.300	1.797	-497
Werra-Meißner-Kreis	6.787	15.025	-8.238
Hessen	387.828	255.454	132.374

Abbildung 14: Pendlerdaten (Eigene Darstellung; Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt)

2.2. Regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungsfaktoren

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf ist Teil des Werra-Meißner-Kreises, der mit 16 Städten und Gemeinden 100.629 Einwohner (Stand: 31.12.2019) beherbergt und eine Gemarkungsfläche von 1.024,7 km² umfasst. Der Landkreis ist geprägt durch vielseitige Naturräume: Mittelgebirgsausläufer, dichte Wälder und die Werra als zentraler Flusslauf machen die attraktiven landschaftlichen Gegebenheiten aus und sorgen für ansprechende touristische Potenziale. Im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitiert der Werra-Meißner-Kreis insbesondere durch die gute Verkehrsanbindung (Straße und Schiene) im Dreiländereck zwischen den Bundesländern Hessen, Niedersachsen und Thüringen. Neben der Kreisstadt Eschwege nehmen die Städte Hessisch Lichtenau, Sontra und Witzenhausen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ein.

Der Wirtschaftsraum im Werra-Meißner-Kreis war über einen langen Zeitraum vornehmlich von der Landwirtschaft bestimmt, im 20. Jahrhundert kamen Industrie- und Gewerbebetriebe sowie das Feld des aufkommenden Fremdenverkehrs hinzu. Trotz der weiterhin bestehenden ländlichen Prägung des Kreises stellen heute der Handel, das Baugewerbe, die freiberuflichen und technischen Dienstleistungen, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie das Gastgewerbe nach Wirtschaftszweigen die meisten Betriebe. Als engagierter Lotse setzt sich die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises für alle Belange der regionalen Wirtschaft sowie der Unternehmen ein.

Die bereits benannten Vorteile durch die zentrale Lage innerhalb der Bundesrepublik und die vorhandene verkehrliche Infrastruktur werden durch die weichen Standortfaktoren wie kulturelle Angebote, Freizeiteinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten ergänzt. So gibt es mit dem Museumsbund und dem Kulturnetz Werra Meißner Initiativen, die Angebote bündeln und vernetzen. Außerdem ist nicht zuletzt die vorhandene touristische Infrastruktur – insbesondere vor dem Hintergrund naturnaher und sportlicher Aktivitäten – ein positiver Standortfaktor, der ebenfalls den Einwohnern des Landkreises zugutekommt.

Wie in vielen anderen ländlich geprägten Regionen Deutschlands auch zeigen sich im Werra-Meißner-Kreis die im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel bekannten Tendenzen: Bevölkerungsprognosen zeigen eine weiter zunehmende Alterung der Gesellschaft auf. Gemäß Prognosen scheint bis zum Jahr 2030 (Basisjahr: 2012) ein Rückgang der Bevölkerungszahl von bis zu 10 Prozent als realistisch zu gelten.

Die Verteilung der Flächen nach ihrer Nutzung verdeutlicht den überwiegend ländlichen Charakter der Region im Dreiländereck. Zusammengenommen nehmen Wald- und Landwirtschaftsflächen einen Anteil von rund 86 % der gesamten Gemarkungsfläche des Kreises ein. Diese beiden Flächennutzungen sind nahezu gleichverteilt. Verkehrs- sowie Gebäude- und Freiflächen sind im Vergleich entsprechend deutlich geringer vorhanden (ca. 6 % bzw. 5 %).

Mit dem Verein für Regionalentwicklung Werra-Meißner besteht bereits eine institutionalisierte Struktur, die sich über die wirtschaftliche Entwicklung hinaus mit den vorhandenen Herausforderungen im ländlichen Raum auseinandersetzt. Der Kreis wird dabei mithilfe von Mitteln der Europäischen Union als LEADER-Region gefördert. In diesem Rahmen konnten bereits unterschiedliche Initiativen angestoßen und initiiert werden.

2.3. Vorliegende Planungsgrundlagen, Konzepte und Gutachten

2.3.1. Übergeordnete Planung

Regionalplan Nordhessen (2009)

Im bestehenden Regionalplan Nordhessen aus dem Jahre 2009 ist Bad Sooden-Allendorf als Grundzentrum ausgewiesen. Als Verkehrsachsen sind die bestehende Regionalbahnlinie sowie die Bundesstraße 27 prägend. Darüber hinaus bildet der Übersichtsplan zum Regionalplan in wesentlichen Teilen die heutige Gebietsnutzung in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf ab.

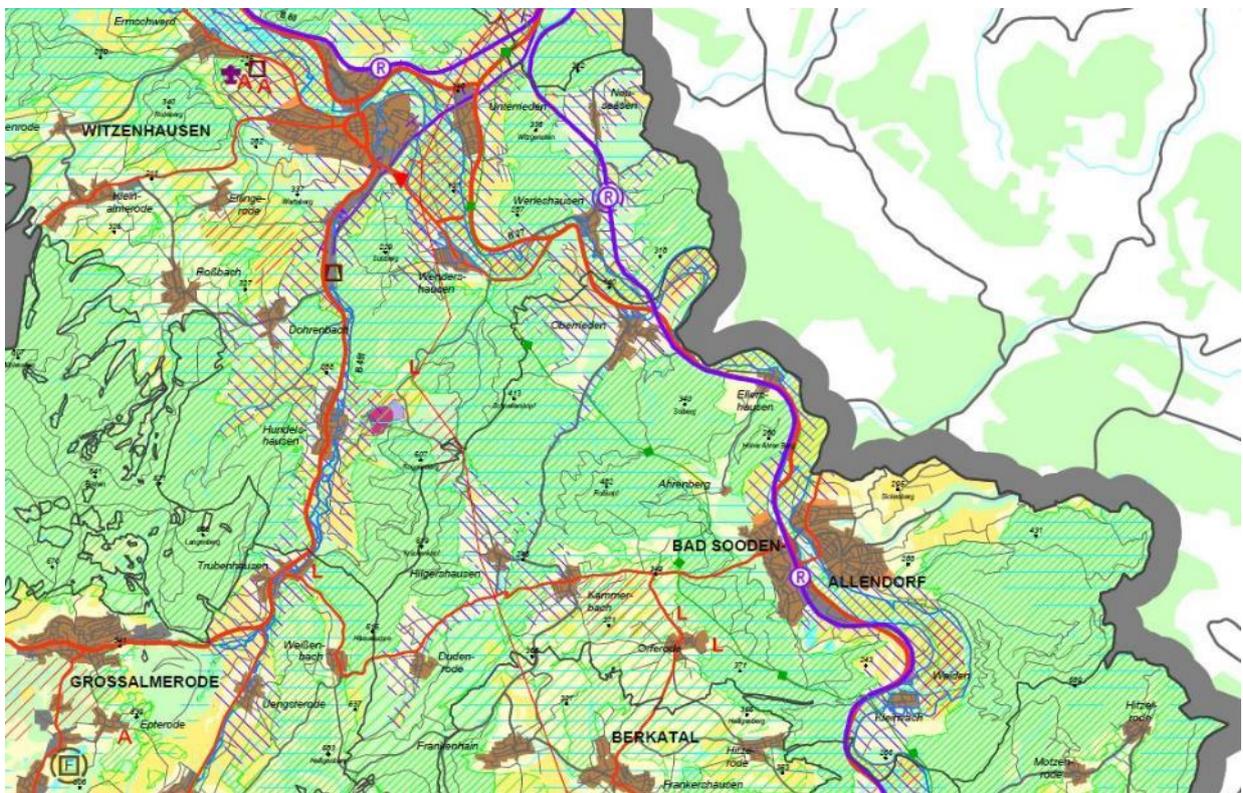


Abbildung 15: Verortung Bad Sooden-Allendorfs im Regionalplan Nordhessen (2009)

Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan getroffenen Festsetzungen regeln die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten einzelner Gebiete innerhalb des Stadtgebiets von Bad Sooden-Allendorf. Entsprechend trifft er in diesem Rahmen u.a. Aussagen zu den Voraussetzungen für die Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Grünflächen, Verkehr und Landschaft. Zudem dient der Flächennutzung im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung als Grundlage zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Somit kommt ihm ein wesentlicher Einfluss auf die Stadtplanung zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf ist im Jahr 2006 neu aufgestellt worden. Seitdem ist er durch insgesamt sechs Änderungen den Gegebenheiten und Entwicklungen vor Ort angepasst worden.

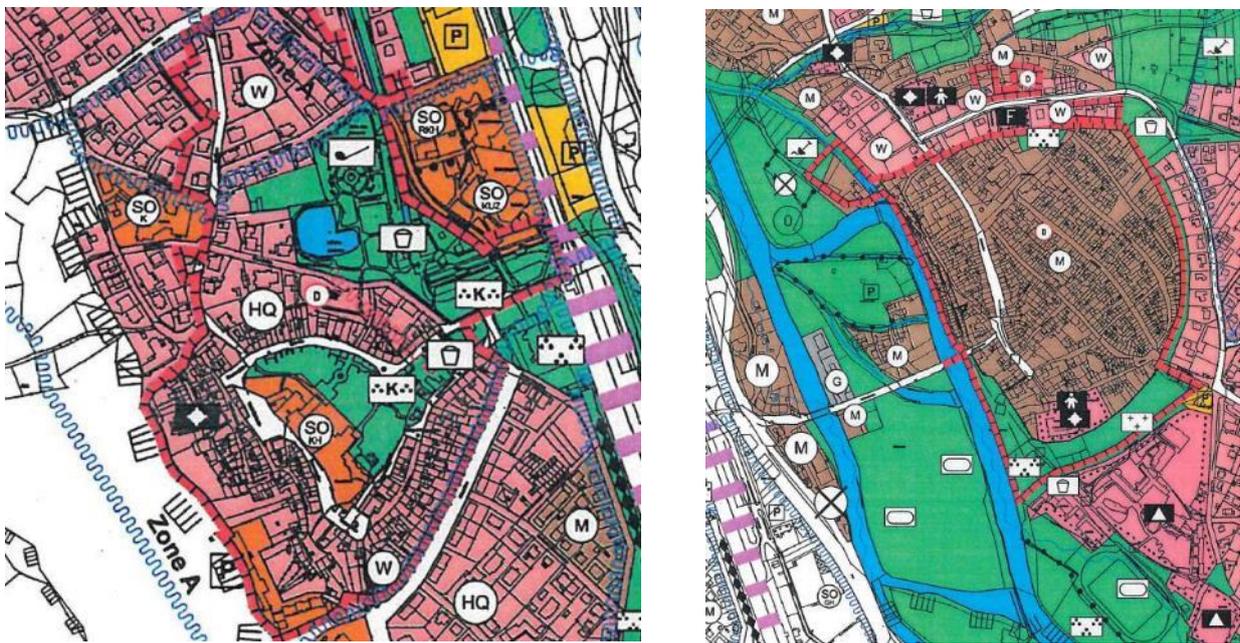


Abbildung 16: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorfs (2006)

Hinsichtlich des vorläufigen Geltungsbereich für das Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ weist er überwiegend gemischte Bauflächen (Allendorf), Grünflächen (Werraumfeld) sowie Wohnbauflächen (Bad Sooden) aus. Im vom Kurbetrieb geprägten Stadtteil Bad Sooden-Allendorf sind zudem mehrere Sondergebiete (Werratal-Therme, Kultur- und Kongresszentrum, Diploma-Hochschule/Bernd-Blindow-Schulen) festgesetzt worden.

2.3.2. Bebauungspläne

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird in den Ortsteilen – die Kernstadt eingeschlossen – zu einem gewissen Anteil, allerdings nicht flächendeckend über rechtsgültige Bebauungspläne geregelt. Innerhalb des vorläufigen Fördergebietes liegen nur wenige Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

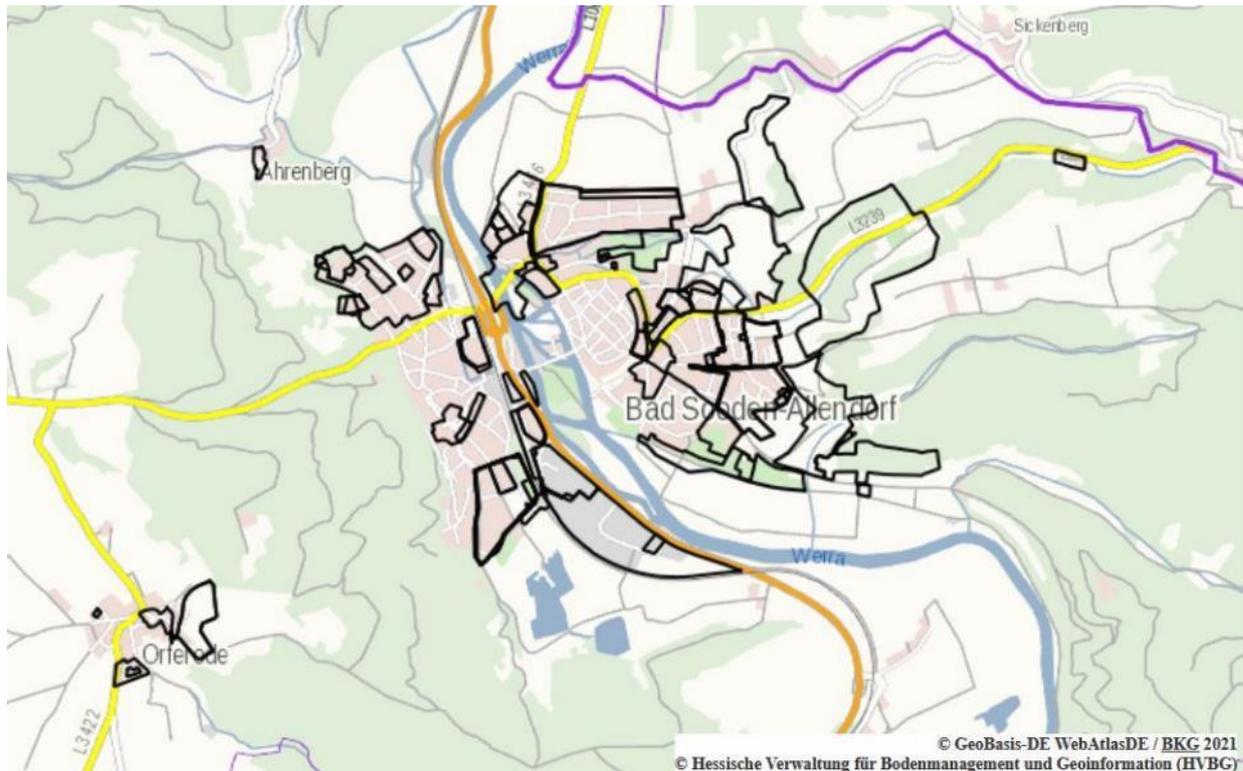


Abbildung 17: Bebauungsplanübersicht (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Dies trifft beispielsweise auf Teile der Wahlhauser Straße und Gartenstraße (Allendorf) sowie Brunnenplatz, Lange Reihe, Lindenallee und den Bereich um die Werratal-Therme (Bad Sooden) zu. In letztgenanntem Teilbereich setzt der entsprechende B-Plan größtenteils Flächennutzungen im Sinne von Gemeinbedarfseinrichtungen fest, in den übrigen genannten Teilen Bad Soodens sind Flächen als allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete mit u.a. folgenden zugelassenen Nutzungen ausgewiesen: Beherbergungs- und Einzelhandelsbetriebe, Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Die für Allendorf genannten Teile, die sich innerhalb des Fördergebietes befinden, sind zu einem überwiegenden Anteil als reine bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Rechtskraft der Bebauungspläne für die vorgenannten Bereiche besteht seit den 1960er-, 1970er- bzw. 1990er-Jahren.

2.3.3. Fachspezifische Planungen und Konzepte

Entwicklungskonzept der Region Mittleres Werratal (2008)

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ ist im Jahr 2008 von den sich als kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG) Mittleres Werratal zusammengeschlossenen Kommunen Bad Sooden-Allendorf, Eschwege, Meißner, Wanfried und Wehretal ein integriertes Handlungskonzept beschlossen worden. Nach einer Status quo-Analyse sind regionale Handlungsschwerpunkte (u.a. Wohnungsmarktanpassung, Beseitigung von Leerständen in zentralen Lagen, Stärkung der Lebensmittelgrundversorgung) sowie für jede Kommune Stadtumbaugebiete festgelegt worden. Darüber hinaus wurden bereits erste konkrete Einzelmaßnahmen definiert und mit Projektblättern hinterlegt.

Für die Stadt Bad Sooden-Allendorf ist im historischen Kern des Stadtteils Allendorf ein aus zwei Teilbereichen bestehendes Stadtumbaugebiet festgelegt worden. Dieses umfasst einerseits die Bebauung beidseits der Ackerstraße sowie andererseits die Kirchstraße (von der Stadtmauer bis Hohlgrasse) mit ihrer Bebauung als zentrale

Haupteinkaufsstraße des Quartiers. Im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzepts sind mit der Erhaltung und Umnutzung zweier prominenter, leerstehender Gebäude in der Ackerstraße (Knauf'sches Haus, Strauch'sches Haus) konkrete Einzelmaßnahmen vorgesehen gewesen. Da diese bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden konnten, soll eine Realisierung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ geprüft werden.

Klimaschutzkonzept Werra-Meißner-Kreis (2012)

Um die Folgen des unumkehrbaren weltweiten Klimawandels zu verlangsamen, hat der Werra-Meißner-Kreis im Jahr 2012 ein Klimaschutzkonzept verabschiedet. Dieses stellt die Grundlage für die Umsetzung von zukünftigen Klimaschutzaktivitäten innerhalb des Landkreises dar und verfolgt folgende drei Kernziele: Die Verankerung von klimaschutzrelevanten Belangen in allen Bereichen, die Umsetzung von Energie-Einsparzielen und Effizienzmaßnahmen (bis 2050 vollständige Versorgung durch erneuerbare Energieträger) und die Förderung regionaler Wertschöpfung durch erneuerbare Energien.



Abbildung 18: Klimaschutz- und Elektromobilitätskonzept (Quelle: Werra-Meißner-Kreis)

Das vorliegende Konzept verdeutlicht die zunehmende Sensibilisierung sowie Handlungsbereitschaft des Landkreises sowie seiner Kommunen. Die Stadt Bad Sooden-Allendorf versorgt u.a. bereits heute ihre kommunalen Liegenschaften zu 100 % mit Ökostrom, außerdem sind ein Wasserkraftwerk (Werrakraftwerk) sowie ein Blockheizkraftwerk in Betrieb, welches die Werratal-Therme mit Strom und Wärme versorgt. Im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ sollte auch im Hinblick auf eine klimaverträgliche Stadtentwicklung an die auf kommunaler Ebene umgesetzten Maßnahmen angeknüpft werden.

Elektromobilitätskonzept Nordhessen (2019)

Die nordhessischen Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Kassel, Schwalm-Eder, Waldeck-Frankenberg und Werra-Meißner haben in den Jahren 2018/2019 ein Elektromobilitätskonzept erarbeiten lassen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der nachhaltigen Mobilität sollten unter Berücksichtigung der regionalen Bedingungen vor Ort Potenziale, Strategien und Handlungsansätze zum Ausbau der Elektromobilität erarbeitet werden. Im Ergebnis

stellen insbesondere der bedarfsgerechte Ausbau der Ladeinfrastruktur sowie die Entwicklung geeigneter Elektromobilitätsangebote die nächsten Handlungsschritte dar, um die Elektromobilität in Nordhessen zu etablieren. Zur Umsetzung gibt das Konzept entsprechende Leitfäden an die Hand, die von Landkreisen, Kommunen sowie weiteren Akteuren zur Umsetzung herangezogen werden können. Auch im Hinblick auf den möglichen Ausbau nachhaltiger Mobilitätsangebote in der Stadt Bad Sooden-Allendorf könnten die Ergebnisse und Arbeitshilfen aus dem Konzept zweckdienlich sein.

2.4. Gesamtstädtische Einflüsse auf kernbereichsrelevante Themenfelder

Wohnen

Außerhalb der historischen Stadtkerne stehen derzeit sowohl in der Kernstadt als auch in einigen der übrigen Ortsteile erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Insbesondere das Baugebiet „Wassergraben II“ stellt stadtnahe Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 660 m² bis ca. 1.200 m² bereit, die einen Neubau im kleinstädtischen Umfeld ermöglichen.

Entgegen der Wohnsituation im historischen Umfeld der Stadtkerne Bad Soodens und Allendorf besteht hier die Möglichkeit, Wohngebäude mit modernem und familienfreundlichem Grundriss sowie nach neuesten Standards der Energieeffizienz zu errichten.

Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe

Einen großen Einfluss auf die Nahversorgungsangebote sowie den in dieser Hinsicht zunehmenden Funktionsverlust der Innenstadtbereiche Bad Sooden-Allendorfs hat das Industrie- und Gewerbegebiet, welches sich in unmittelbarer Nähe der B 27 und damit zwischen den Stadtteilen Bad Sooden und Allendorf befindet.

Dort sind Filialen der großen Supermarktketten Rewe und Tegut sowie die Discounter Aldi und Lidl vertreten. Neben einem ausreichenden Stellplatzangebot verfügen die vorgenannten Lebensmitteleinzelhändler aufgrund der großen Verkaufsflächen über ein vielseitiges Sortiment, welches die Ansprüche des täglichen Bedarfs abdeckt. Durch die gute Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit bietet sich insbesondere für die im Umland und den ländlichen Ortsteilen ansässige Bevölkerung der Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg an, sodass die Relevanz der Innenstadt für die Nahversorgung im Zeitverlauf stetig gesunken ist.

2.5. Zusammenfassende SWOT-Analyse für die gesamtstädtische Situation

Die SWOT-Analyse [engl. für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren)] ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung. Der Grundgedanke besteht darin, durch eine realistische Einschätzung bestehender positiver und negativer interner Entwicklungen am Standort (im Sinne von Stärken und Schwächen) in Verbindung mit allgemeinen, nicht standortbezogenen externen positiven und negativen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends zu einer differenzierten Problemerkennntnis zu kommen, aus der sich Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Durch eine gezielte Herausarbeitung der entscheidungsrelevanten Informationen und die Kombination der Stärken-Schwächen- mit der Chancen-Risiken-Analyse lassen sich konkrete strategische Zielsetzungen und ortsbezogene Handlungsbedarfe ableiten. Nachstehend findet sich eine SWOT-Analyse für die gesamtstädtische Situation. Für das Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ folgen themenfeldbezogene SWOT-Analysen in Kapitel 3.9.

Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf

Stärken

- Naturräumlich attraktive Lage
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße, Bahn)
- Hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen
- Gutes Angebot an Bildungseinrichtungen
- Gute soziale Infrastruktur
- Gute Gesundheitsversorgung
- Historie und Kurbetrieb als touristische Destination
- Engagierte Vereine und Initiativen innerhalb der Stadt

Schwächen

- Zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Leerstände in Wohnhäusern und Geschäften
- Energetischer Zustand (historischer) Bausubstanz
- Eingeschränkte Barrierefreiheit (im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden)

Chancen

- Ausbau und Optimierung der vorhandenen Infrastrukturen
- Innovative Planung und intelligente Entwicklung von Gewerbeflächen
- Profilierung und Erweiterung des Angebotes für den Fremdenverkehr (weiterer Ausbau des Kurbetriebes, Gesundheitstourismus)
- Nutzung der naturräumlichen Potenziale
- Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung

Risiken

- Negative Auswirkungen des demografischen Wandels (Überalterung der örtlichen Bevölkerung)
- Wirtschaftlicher Strukturwandel mit Veränderungen des Arbeitsmarktes (Fachkräftemangel, Automatisierung u.a.)
- Einschränkungen oder fehlende Anpassungen in der vorhandenen Infrastruktur
- Fortentwicklung des Leerstandes im örtlichen Einzelhandel

Abbildung 19: SWOT-Analyse für die Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf (Eigene Darstellung)

3. Analyse kernbereichsrelevanter Themenfelder

Auf Grundlage der verfügbaren Datengrundlagen, Statistiken und Gutachten sowie unter Auswertung von Ortsbegehungen und Hinweisen von Bürgerinnen und Bürgern wurde eine Analyse des Bestandes im Kernbereich mit den nachfolgend dargestellten Ergebnissen erstellt.

3.1. Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand

Bereits die ersten Erwähnungen der Stadt Bad Sooden-Allendorf aus dem 8. Jahrhundert stehen in Zusammenhang mit den Salzvorkommen und dem Salzhandel. Die jahrhundertealte Tradition der Salzgewinnung, die Bad Sooden-Allendorf ab dem späten 16. Jahrhundert zu einer wohlhabenden Stadt machte und untrennbar mit ihrer Entwicklung verbunden ist, lassen Rückschlüsse auf die noch heute bestehende Stadtgestalt und Siedlungsstruktur der im Fördergebiet gelegenen Kernbereiche der namensgebenden Stadtteile zu. Während Sooden – westlich der Werra gelegen – sich um das ehemalige Salzwerk zentrierte und somit als Stadt der Salzsieder galt, stellte Allendorf – jenseits der Werra – als Sitz der Salzeigner den reichen Verwaltungs- und Marktort dar, was sich insbesondere in den großen und prunkvoll verzierten Fachwerkbauten ausdrückte.



Abbildung 20: Zentrale Stadtplätze (Marktplatz, Landgraf-Philipp-Platz)

Wie bereits erwähnt, wird die Gestalt der Altstadt Bad Soodens von einer kreisförmigen Siedlungsstruktur geprägt, in deren Mittelpunkt sich das ehemalige Salzwerk befand, dessen Siedehäuser mit verdichteter Sole aus den an der Peripherie der Stadt errichteten Gradierwerken beschickt wurden. Die Siedehäuser verschwanden mit dem Niedergang der Salzgewinnung und dem etwa zeitgleich expandierenden Badebetrieb in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Zentrum des Stadtteils bildet heute ein Teil des Kurparks, in dessen Mitte sich das 2007 eröffnete Werratal Kultur- und Kongresszentrum befindet. Dieser ursprüngliche Siedlungskern zeichnet sich auch heute noch durch eine kleinteilige, dichte Bebauung mit zahlreichen Nebengebäuden aus.

Die sich in nördlicher Richtung anschließende gründerzeitliche Stadterweiterung ist dagegen durch ausladende Grundstückszuschnitte sowie eine luftigere Bebauung geprägt. Ab dem späten 19. Jahrhundert entstanden in diesem Bereich mit dem aufkommenden überregionalen Bädertourismus zahlreiche Hotels und Pensionen sowie eine Erweiterung des Kurparks. Den östlichen Abschluss des Stadtteils bilden mit einem Geriatrie-Zentrum, der Werratal-Therme, dem Gradierwerk und dem Kurtheater-Kino – zwischen Kurpark und Bahnlinie gelegen – vier größere Gebäudekomplexe.

Der auf der anderen Seite der Werra gelegene Stadtteil Allendorf hat sich – von dem Kirchplatz als ältestem Siedlungskomplex ausgehend - zunächst um die Kirchstraße und den Marktplatz herum entwickelt und zeichnet sich heute durch den klaren Stadtgrundriss innerhalb der aus dem 13. Jahrhundert stammenden und in Teilen erhaltenen Stadtmauer aus. Das als Querrippensystem angelegte Straßennetz, welches sich zwischen Marktplatz und Steintor aufspannt, prägt die denkmalgeschützte Gesamtanlage, die den Großteil des Fördergebietes auf der östlichen Werra-Seite einnimmt. Wie der heutige Stadtteil Bad Sooden auch wurde Allendorf während des Dreißigjährigen Krieges fast vollständig zerstört, danach aber relativ rasch wiederaufgebaut. Das heutige Stadtbild entspricht innerhalb der Stadtmauer immer noch diesem Wiederaufbau, zahlreiche Häuser reichen bis in diese Jahre zurück. Während um den Marktplatz und in der Kirchstraße eine geschlossene, giebelständige Bebauung über drei Geschosse vorherrscht, finden sich in den weiteren Straßen in der Regel traufständige Zweigeschosser mit Zwerchhaus in geschlossener Bauweise und rückwärtigen Blockinnenbereichen. Nahezu alle Gebäude sind fachwerksichtig und häufig mit aufwendigem Zierrat versehen. Die Vielzahl an kleinen Nebengebäude sowie die enge Bebauung sind innerhalb der historischen Stadtmauer prägend.

Die Teilbereiche des Fördergebietes im Stadtteil Allendorf, die sich außerhalb der Gesamtanlage befinden (Gartenstraße, Waldisstraße, Wahlhauser Straße) stellen sich dagegen anders dar. In diesen Bereichen sind die Grundstücke weitläufiger, die Bestandsgebäude deutlich jünger.



Abbildung 21: Altstadtnahe Freiräume (Festplatz, Alleerasen)

Um den besonderen Charakter der beiden historischen Altstadtkerne Bad Sooden-Allendorfs zu erhalten und im Bestand zu schützen, hat die Stadtverwaltung im Jahr 2010 eine Altstadtsatzung erlassen. Aus dieser gehen klare Gestaltungsvorschriften hervor, die bei Um-, An- und Neubauten sowie der Freiflächenplanung und der Aufstellung von Werbeanlagen zu berücksichtigen sind.

Neben den historischen Kernen der namensgebenden Stadtteile sind auch die im direkten Werra-Umfeld gelegenen Bereiche Teil des Fördergebietes. Diese sind in ihrer Nutzungsstruktur und historischen Prägung eher als heterogen zu bezeichnen. Während die nördlich der Bahnhofstraße befindlichen Werrainseln bebaut und historisch in einem industriell-gewerblichen Zusammenhang – Schleusenanlage, Mühlenanlage, Möbelfabrik – stehen, sind die südlich gelegenen Teilbereiche größtenteils unbebaut bzw. haben sich zu Standorten für Sport- und Freizeiteinrichtungen – Sportanlagen, ehemaliges Sportinternat, Jugendzentrum – entwickelt.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungen, die sich im gesamten Werraumfeld bündeln – Festplatz, Wohnmobilstellplatz, Eventlocation, Sportanlagen – stellt dieser Bereich das Bindeglied zwischen den getrennten historischen Stadtzentren Bad Sooden-Allendorfs dar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle Hauptgebäude (n=829) im Fördergebiet aufgenommen und analysiert. Hierzu erfolgte im Juli 2020 und im November 2020 jeweils eine Ortsbegehung, in deren Verlauf die Bestandsgebäude in den Kategorien Nutzung, Alter und Zustand bewertet wurden. Die Einordnung erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme, sodass es sich – insbesondere bei der Bewertung des Gebäudezustands sowie des Alters – um grobe Einschätzungen handelt.

Gebäudenutzung

Der Großteil der im Fördergebiet gelegenen Gebäude wird einzig zum Zwecke des Wohnens genutzt (71,3 %). Gebäude mit einer gemischten Nutzung (in der Mehrzahl Wohnen mit einer weiteren Nutzung wie Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie) sind im untersuchten Stadtgebiet ebenfalls sehr häufig anzutreffen (19,8 %). Diese befinden sich vornehmlich in den zentralen Lagen der beiden Altstadtkerne; in Bad Sooden trifft dies insbesondere auf die Straßen Lange Reihe, Weinreihe sowie Landgraf-Philipp-Platz und Am Haintor zu. Für den Stadtteil Allendorf sind Kirchstraße/Marktplatz sowie die parallel verlaufenden Hauptstraßen Ackerstraße und Weberstraße zu nennen. Einen relativ großen Anteil nimmt außerdem die Gruppe der Gebäude ein, die in ihrer Nutzung einzig der Gastronomie/Beherbergung dienen (2,3 %). Diese befinden sich fast ausschließlich im Stadtteil Bad Sooden.

Weitere Gebäude, die einzig der Nutzung Einzelhandel (0,1 %), Gewerbe (0,5 %) oder der medizinischen Versorgung (0,2 %) zugeschrieben werden können, sind nur vereinzelt vorhanden. Die übrigen Bauten stellen öffentliche Gebäude dar (1,6 %) bzw. werden anderweitig (Lagerhalle, Garage) genutzt (4,2 %).

Gebäudealter

In Bezug auf ihr Alter lässt sich nach Inaugenscheinnahme feststellen, dass der Großteil der Gebäude im Zeitraum vor 1871 errichtet wurde (81,1 %). Nachfolgend sind die Altersgruppen 1946 bis 1970 (7,2 %) und 1871 bis 1918 (6,0 %) mit einem nahezu gleichen Anteil vertreten. Die Gebäude aus der Zeit zwischen 1919 und 1945 (2,9 %) sowie mit einem Baujahr nach 1971 (2,8 %) stellen die geringsten Anteile der im Untersuchungsgebiet bewerteten Bauten dar.

Ein Großteil der zwischen 1871 und 1945 errichteten Bauwerke ist im Rahmen der Stadterweiterungen der beiden historischen Altstadtkerne entstanden. Für Bad Sooden sind in diesem Zusammenhang exemplarisch Gebäude in der Rosen- sowie Bismarckstraße und den Straßen Hainbachwiesen sowie Am Haintor zu nennen. In Allendorf trifft dies insbesondere auf die Waldisstraße, außerdem auf einige Gebäude innerhalb der historischen Stadtmauer zu. Jüngere Gebäude – ab 1946 – befinden sich schwerpunktmäßig in der Gartenstraße, Wahlhauser Straße und Weberstraße (Allendorf) sowie in den Straßen Am Gradierwerk, Auf dem Herrengraben sowie Landgrafenstraße (Bad Sooden).

Gebäudezustand

Für rund die Hälfte (44,1 %) der betrachteten Gebäude im untersuchten Gebiet besteht im Hinblick auf die grundsätzliche Instandhaltung der Gebäude ein Sanierungsbedarf. In einem verfallenen Zustand mit einem entsprechend hohen Sanierungsbedarf befindet sich ein Anteil in Höhe von 1,8 %, die übrigen Gebäude dieser Gruppe weisen einen mittleren (11,1 %) bzw. geringen Sanierungsbedarf (31,2 %) auf. Für die übrigen Gebäude (55,9 %) besteht augenscheinlich kein Sanierungsbedarf. Hierzu muss angemerkt werden, dass die Beschaffenheit der Wohnungen und der Zustand von Sanitäranlagen und Leitungsinstallationen hier nicht bewertet werden konnte. Es ist zudem

davon auszugehen, dass alleine im Hinblick auf Energieeinsparpotenziale, Klimaschutzrelevante und Schadstoffausstoßmindernde Maßnahmen sowie die Herstellung einer Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit aufgrund der größtenteils historischen Bausubstanz ein hohes Modernisierungspotenzial besteht.

Bauten mit dem vergleichsweise höchsten Sanierungsbedarf lassen sich schwerpunktmäßig in den Straßen Hinter der Mauer, Ackerstraße sowie Schuster- und Oberste Straße (Allendorf) lokalisieren. Gebäude, denen ein mittlerer Sanierungsbedarf zugeordnet wurde, verteilen sich über das gesamte Fördergebiet, sowohl im Stadtteil Allendorf als auch in Bad Sooden.

Denkmalschutz

Die historischen Stadtzentren des Kernbereiches Bad Sooden-Allendorfs werden geprägt von historischen Gebäuden. Über die denkmalgeschützten Gesamtanlagen hinaus, weist das Fördergebiet zahlreiche Einzeldenkmäler auf. Diese befinden sich sowohl in den Kernbereichen Bad Soodens und Allendorfs als auch auf den zwischen den Stadtteilen gelegenen Werrainseln. Die einzelnen Gebäude sind aus künstlerischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmäler registriert worden.



Abbildung 22 Kulturdenkmale (Kirchplatz 4-5, Gradierwerk)



GEBÄUDENUTZUNGEN

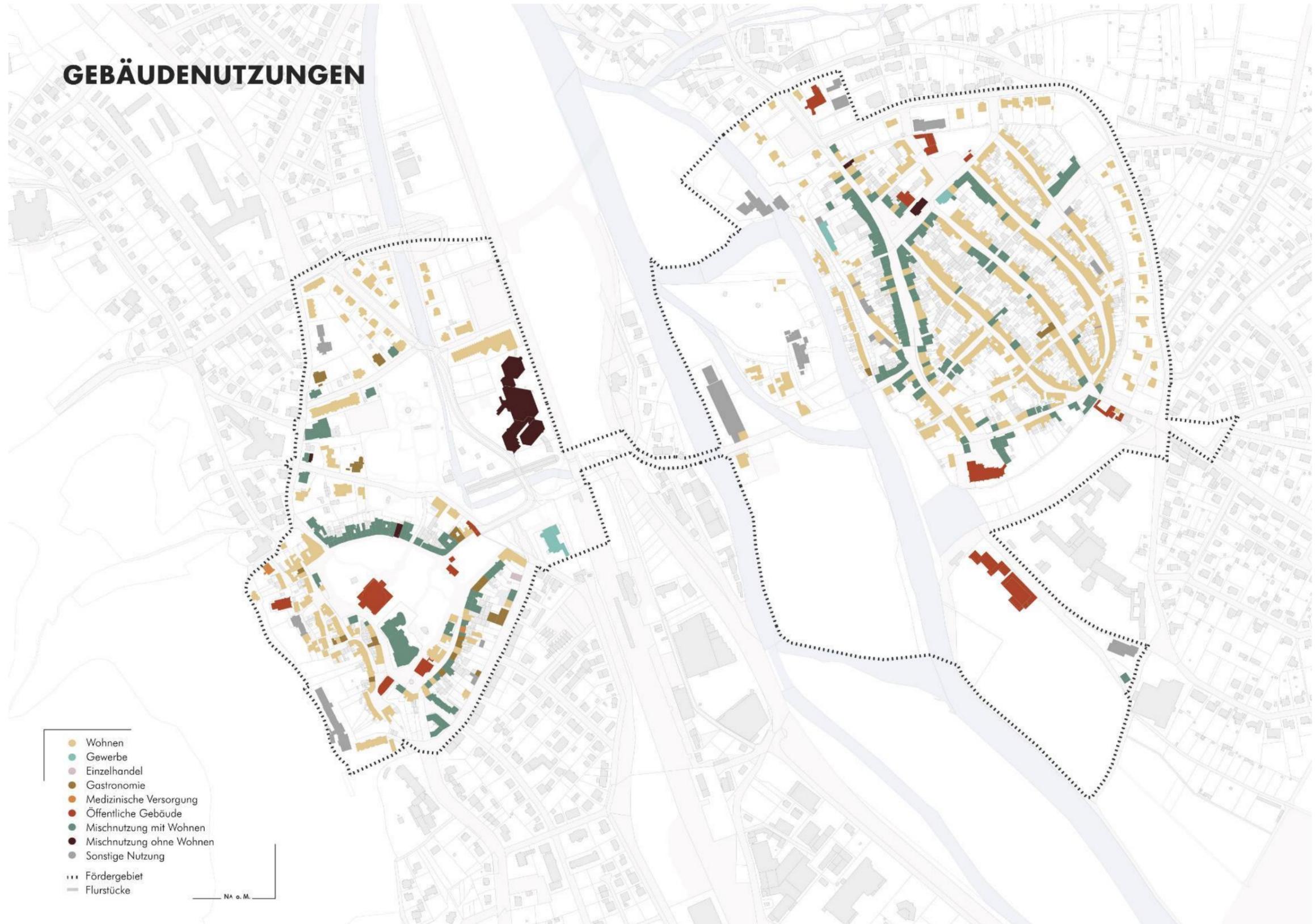
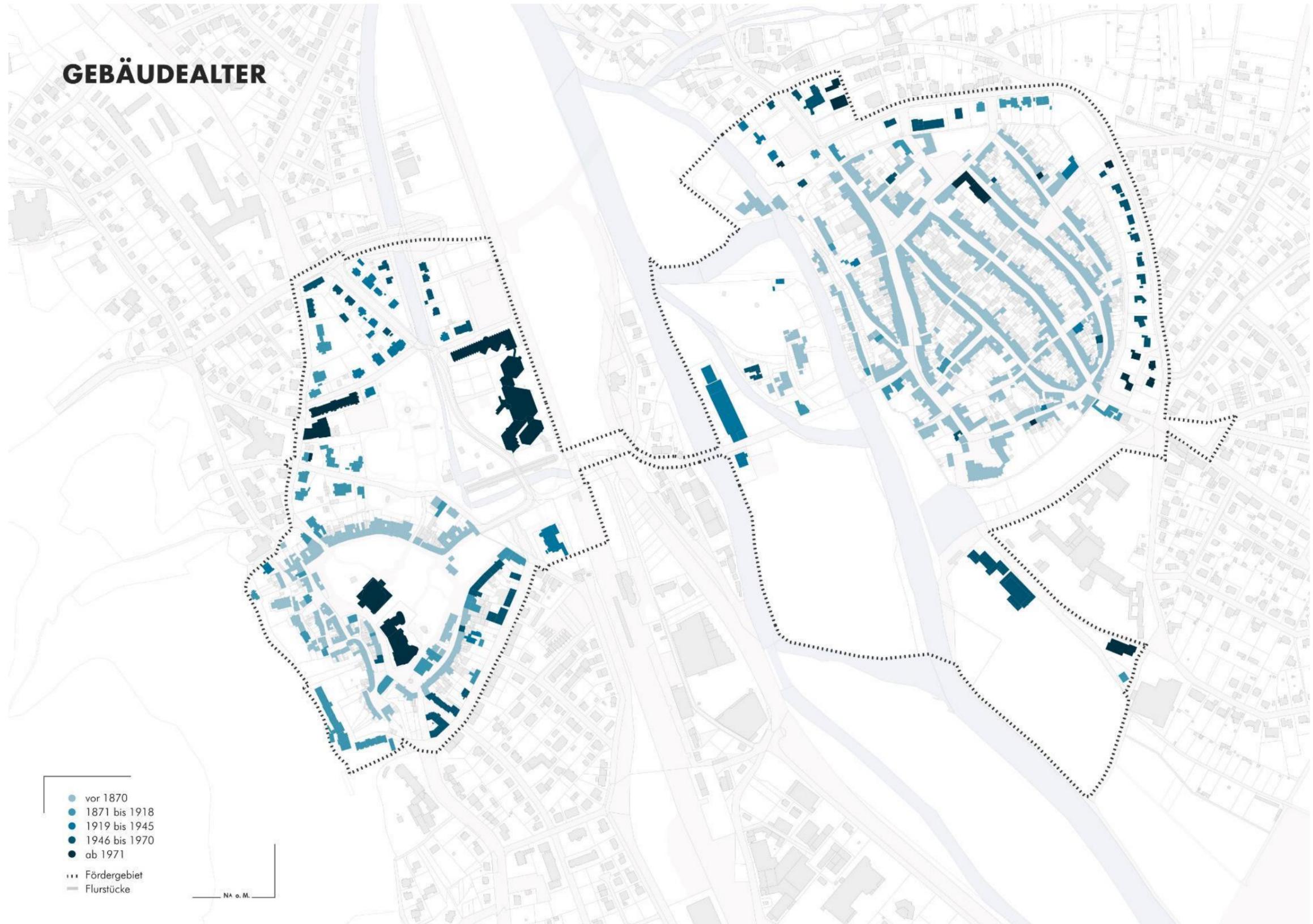


Abbildung 23 Übersichtspln zur Gebäudenutzung (Eigene Darstellung)

GEBÄUDEALTER



- vor 1870
- 1871 bis 1918
- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1970
- ab 1971
- ⋯ Fördergebiet
- Flurstücke

NA o. M.

Abbildung 24 Übersichtsplan zum Gebäudealter (Eigene Darstellung)

GEBÄUDEZUSTAND

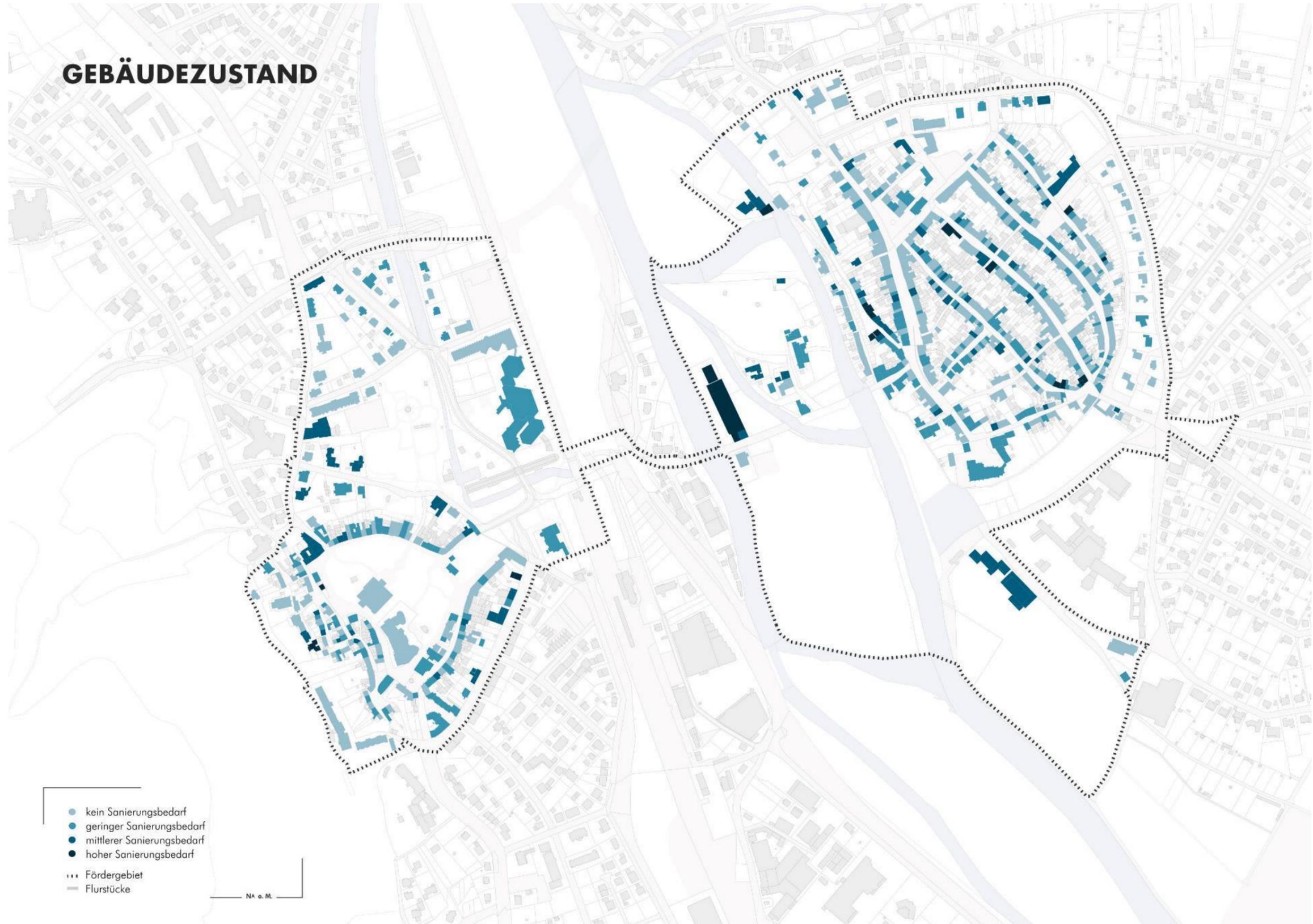


Abbildung 25 Übersichtsplan zum Gebäudezustand (Eigene Darstellung)

3.2. Freiraum und Grün

Das Fördergebiet ist neben der historischen Bausubstanz und den gewachsenen Siedlungsstrukturen maßgeblich geprägt durch zahlreiche Freiräume und Grünflächen – sowohl innerhalb der Kernbereiche Allendorfs und Bad Soodens als auch insbesondere im dazwischen gelegenen Werra-Umfeld.

Städtische Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität stellen der Hindenburgplatz, der Landgraf-Philipp-Platz sowie der Marktplatz im Stadtteil Allendorf dar. Letztgenannter befindet sich unmittelbar im geschäftigen Zentrum des Stadtteils und ist zudem Standort des an jedem Donnerstag stattfindenden Wochenmarkts. Im Gegensatz zu dem Großteil der übrigen Freiräume mit Platzcharakter verfügen die drei vorgenannten über ein vielseitiges Stadtmobiliar – darunter neben Sitzmöglichkeiten, Abfallbehältern und Stadtgrün auch über Brunnen/Wasserspiele, Skulpturen, Hinweisschilder und Straßenlaternen.

Weitere Freiräume mit dem Potenzial als Stadtplatz sind beispielsweise der Kirchplatz (St. Crucis), der Bereich Wendischer Markt/Rhenanusplatz/Brunnenplatz sowie der Freiraum am Stadteingang Ecke Bahnhofstraße/Kirchstraße. Diese und weitere Flächen werden entweder vornehmlich als Stellplatzflächen genutzt oder sind durch den Straßenverkehr beeinträchtigt, verfügen nicht über eine ausreichende Ausstattung bzw. befinden sich nicht in einem entsprechenden baulichen Zustand, sodass das vorhandene Potenzial nicht ausgeschöpft wird. Während der im Rahmen der Bestandsaufnahme durchgeführten Ortsbegehungen zeichneten sich die vorhandenen Freiräume mit Platzcharakter durch eine hohe Sauberkeit sowie einen in der Mehrzahl hohen Bodenversiegelungsgrad aus.

Neben den städtischen Plätzen finden sich innerhalb des Kernbereiches zahlreiche Grünflächen bzw. ausgestaltete Parkanlagen. Solche mit hoher Aufenthaltsqualität stellen beispielsweise die Kurparkanlagen, der Landvisiau-Park sowie der von der Gemeinde St. Crucis initiierte und realisierte Kirch- und Bibelgarten dar. Dies resultiert aus dem Vorhandensein entsprechender Gestaltungselemente – Bepflanzung, Sitzmöglichkeiten, Hinweisschilder, Wasserspiele, Spielgeräte – sowie der gelungenen Einbindung des historischen Gebäudebestandes.

Weitere Grünflächen, die erhebliches Entwicklungspotenzial bieten, befinden sich vornehmlich im direkten Umfeld der Werra. Hier sind beispielsweise der Stadtgraben sowie die Bereiche am Alleerasen und um die ehemalige Badeanstalt zu nennen. Aufgrund fehlender bzw. unzureichender Gestaltung bleibt bestehendes Potenzial im Hinblick auf eine höhere Aufenthaltsqualität bisher ungenutzt.

Die Werra sowie ihre Nebenarme, die das Fördergebiet durchfließen, bilden im Hinblick auf die blaue Infrastruktur das zentrale Element. Der Hauptstrom, der die denkmalgeschützte Gesamtanlage unmittelbar passiert, ist nur eingeschränkt zugänglich. Die Anlegestellen befinden sich in einem verbesserungswürdigen Zustand, eine Freiflächengestaltung, die den Fluss im öffentlichen Bereich erlebbar machen würde, ist nicht vorhanden. Im Bereich Fischerstad grenzen lediglich private Grundstücke an die Werra und haben somit einen direkten Zugang zum Wasser. Ebenfalls im Fördergebiet befindet sich der Solgraben, der sich aus der Werra speist und im Rahmen der Salzgewinnung angelegt wurde. Er durchfließt Teile des Kurparks und passiert das historische Gradierwerk. Fußwegeverbindungen queren den Graben an mehreren Stellen, ansonsten ist er aufgrund der bestehenden Vegetation nur eingeschränkt zugänglich.

Ein weiteres Gewässer, das im Kurpark angesiedelt ist, stellt der Schwanenteich dar. Er fügt sich ansprechend in die bestehende Parkgestaltung ein, bietet allerdings ebenfalls keinen direkten Zugang zum Wasser. Im Hinblick auf die Wasserqualität und den ökologischen Zustand besteht nach Aussage der Stadtverwaltung Handlungsbedarf.

Nach Auswertung der im Rahmen der Bestandsanalyse erhobenen Daten verfügt die Mehrzahl (63,4 %) der bebauten Grundstücke innerhalb des Fördergebietes über private Grün- bzw. Freiflächen. Diese finden sich überwiegend in den rückwärtigen Bereichen. Private Grünflächen, die außerhalb der historischen Siedlungskerne der Stadtteile Bad Sooden und Allendorf liegen, sind in der Regel größer dimensioniert als jene innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlagen.

Die Blockinnenbereiche zwischen der Bebauung im innerhalb der historischen Stadtmauer Allendorfs gelegenen Bereich sind häufig als Garten- und Freiflächen gestaltet worden, die direkt aneinander angrenzen.

Weitere bedeutende Freiflächen stellen nicht zuletzt die Sportanlagen auf dem Areal Alleerasen sowie Im Eilse dar. Ebenfalls im direkten Werraumfeld befindet sich der nördlich der Bahnhofstraße, am Franzrasen gelegene Festplatz, auf dem beispielsweise das jährliche Erntedank- und Heimatfest stattfindet und der ansonsten ganzjährig als Wohnmobilstellplatz genutzt wird.

Insgesamt ist das Fördergebiet mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil ausgestattet. Hier liegt ein wichtiges Potenzial für den Aufbau von vernetzten Grünstrukturen und die Schaffung von qualifizierten Flächen für Erholung und Freizeit, nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Werra als zentralem Gewässer. Diese Potenziale haben auch diejenigen Bürger erkannt, die sich im Rahmen der Beteiligungsformate auf der Projekthomepage eingebracht haben. Zahlreiche Projektideen beziehen sich auf die Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Werra. Zudem besteht nach Meinung vieler Teilnehmer an der Online-Beteiligung ein Bedarf an der Erneuerung bzw. Modernisierung der im Kernbereich vorhandenen Spielplätze.

3.3. Wohnen

Zur Analyse des Fördergebietes als Wohnstandort sind ebenfalls die grundsätzlichen Rahmenbedingungen bzw. die diesbezügliche (demografische) Entwicklung auf der Ebene der Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 2.1).

Insgesamt gab es zum Stichtag 31.12.2018 in Bad Sooden-Allendorf 2.484 reine Wohngebäude. Mit rund 86 % war der größte Teil der Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern zu finden (Werra-Meißner-Kreis rund 90 %, Land Hessen rund 83 %). Der hohe Anteil an großen Haushaltsgrößen spiegelt sich in Bad Sooden-Allendorf auch in den Wohnungsgrößen wider. Laut Zensus 2011 liegt der Anteil kleiner Wohnungen (unter 40 m²) bei 2,8%. 65,9 % der Wohnungen verfügen über mehr als 80 m² Fläche, die meisten Wohneinheiten (21,5%) sind 80 bis 99 m² groß.

Bei rund 37 % der Haushalte in Bad Sooden-Allendorf handelt es sich laut Zensus 2011 um Ein-Personen-Haushalte, in rund 33 % der Haushalte lebten zwei, in weiteren 30 % drei und mehr Personen. Privatpersonen sind die dominierende Eigentümergruppe bei den Wohngebäuden. 88,9 % der Gebäude sind in privatem Besitz, gefolgt von Gemeinschaften von Wohnungseigentümern mit 8,3 %. 41,3 % der Wohnungen in Bad Sooden-Allendorf sind zu Wohnzwecken vermietet, 49,7 % werden von den Eigentümern selbst bewohnt. 1,7 % der Wohnungen in Wohngebäuden werden als Ferienwohnungen genutzt, 7,3 % der Wohnungen stehen leer.

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird der Bedarf an Wohnungen in der Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf in der langfristigen Perspektive eher abnehmen. Jedoch wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern steigen. Da es aller Voraussicht nach immer mehr Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte geben wird und die älteren Bevölkerungsgruppen ihre Wohnflächenansprüche eher verkleinern werden, wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer voraussichtlich steigen.



Abbildung 26: Leerstehende Wohngebäude innerhalb des Fördergebietes (Ackerstraße, Wendischer Markt)

Im Fördergebiet, den Altstadtbereichen Bad Sooden und Allendorf, sind ca. 750 Gebäude mit Wohnungen zu verzeichnen. Rund 21 % dieser Gebäude sind keine reinen Wohnhäuser, sie verfügen über Ladenlokale oder Räume mit Dienstleistungsangeboten. Die Zahl leerstehender Wohnungen ließ sich im Rahmen der durchgeführten Erhebungen nicht exakt ermitteln. Nach Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbegehungen stehen nur wenige Wohneinheiten leer. Diese befinden sich insbesondere in Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf, die in ihrem heutigen Zustand als nicht bewohnbar bezeichnet werden können.

Das Wohnumfeld ist für die künftige Entwicklung des Kernbereiches von maßgeblicher Bedeutung. Im Hinblick auf die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten im unmittelbaren Umfeld der Wohngebäude besteht trotz des Bestands an gestalteten Stadtplätzen und Parkanlagen Verbesserungsbedarf. Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Kernbereiches ist insbesondere der barrierefreie Ausbau des Wohnumfeldes zu berücksichtigen. In diesem Feld besteht Handlungsbedarf (s. auch Kap. 3.6). Der ruhende Verkehr bzw. das Angebot derzeitige Angebot an Stellplatzflächen stellt augenscheinlich im untersuchten Fördergebiet keinen gesonderten Problemdruck dar, da das Parken am Straßenrand im überwiegenden Teil des Fördergebietes zulässig ist. Der zunehmend hohen Anzahl an gewerblichen Leerständen in den zentralen Einzelhandelslagen gilt es entgegenzutreten und in diesem Bereich trag- und zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln, um auch durch diesen Aspekt die Qualität des Wohnumfeldes zu erhöhen.

Die Beschaffenheit der Wohnungen selbst ist ebenfalls in die Analyse einzubeziehen. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vor Ort besteht für rund 45 % der Gebäude im Hinblick auf die grundsätzliche Instandhaltung ein Sanierungsbedarf (s. auch Kap. 3.1). Auch ohne eine wohnungsspezifische Erhebung ist davon auszugehen, dass auch ein gewisser Anteil der einzelnen Wohneinheiten einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Verbesserung der Gebäudesubstanz, vor allem in Bezug auf die Energieeffizienz sowie die Barrierefreiheit, gilt als ein wichtiger Baustein, um die Wohnqualität innerhalb des Fördergebietes zu verbessern.

Obwohl aus den Ergebnissen der Online-Beteiligung hervorgeht, dass das Wohnen in der Kernstadt Bad Sooden-Allendorfs grundsätzlich als attraktiv eingeschätzt wird, besteht im Hinblick auf das Wohnungsangebot auch nach Einschätzung der Befragten Verbesserungspotenzial. Diese Aussagen stützen die vorgenannten Analyseergebnisse im Hinblick auf das Erfordernis, das Wohnen im Kernbereich durch die Anpassung der Bestandsgebäude an die heutigen Gegebenheiten und Bedarfe anzupassen.

Immobilienmarkt

In dem untersuchten Kernbereich der Stadt Bad Sooden-Allendorf sind unterschiedliche Bodenrichtwertzonen vorhanden. Wohngebäude innerhalb des festgelegten Fördergebietes befinden sich in Gebieten, die gemäß dem hessischen Bodenrichtwertinformationssystem als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Sonderflächen definiert sind. Die Bodenrichtwerte variieren in diesen Bereichen zwischen 44 €/m² und 90 €/m². Der erstgenannte Wert gilt beispielsweise für gemischte Bauflächen um den Festplatz (Franzrasen und Teile der Bahnhofstraße) sowie solche im Bereich der Wahlhauser Straße (kirchliche Einrichtungen der Gemeinde St. Bonifatius). Die im Hinblick auf den Bodenrichtwert hochwertigsten Fläche befinden sich dagegen mit 80 bis 90 €/m² in den zentralen Bereichen Bad Soodens (Brunnenplatz, Wendischer Markt, Weinreihe, Landgraf-Philipp-Platz, Lange Reihe) und Allendorfs (Kirchstraße, Marktplatz). Diese Bereiche sind als gemischte Bauflächen bzw. als Sonderflächen definiert. Der Bodenrichtwert für reine Wohnbauflächen liegt im Fördergebiet zwischen 60 €/m² und 65 €/m².



Abbildung 27: Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem (Quelle: Geoportal Hessen)

Für den Bereich des Fördergebietes liegen keine spezifischen Daten für eine Bewertung des Immobilienmarktes vor. Für Aussagen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Bad Sooden-Allendorf insgesamt wurde auf die Marktbeobachtungsdaten des Internetportals Immobilienscout24.de (Marktnavigator) zurückgegriffen, das quartalsweise Daten zum Wohnungsmarkt ausweist. Demnach zeigt sich bei den durchschnittlichen Wohnungskaufpreisen für die letzten vier Jahren eine Erhöhung um ca. 33 % für die Stadt Bad Sooden-Allendorf. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wird mit rund 1.161 €/m² angegeben. Bei den Kaufpreisen für Häuser beträgt die Erhöhung von Ende 2016 bis Ende 2020 ca. 26 %, der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt hier bei 1.351 Euro.

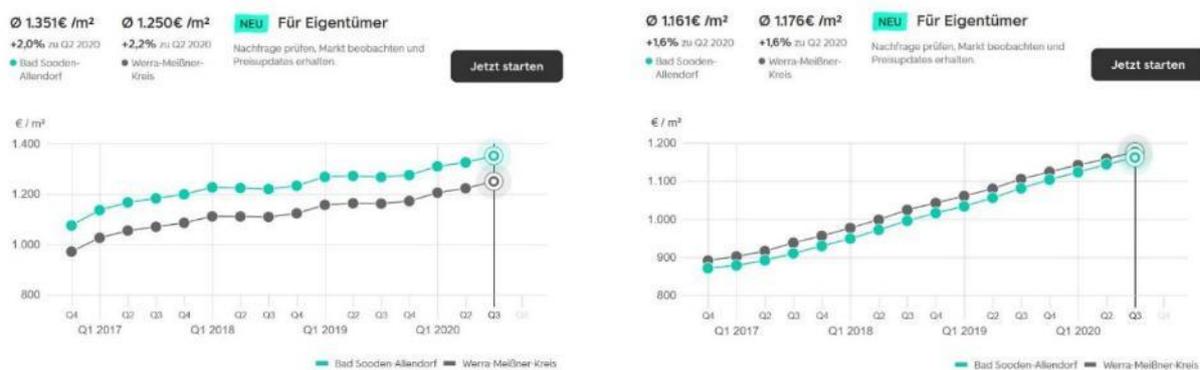


Abbildung 28: Immobilienpreise für Bad Sooden-Allendorf (Quelle: Immobilienscout24.de)

Ein aktueller Mietpreisspiegel für den Werra-Meißner-Kreis und die Stadt Bad Sooden-Allendorf existiert derzeit nicht. Laut einer Untersuchung des Forschungsinstituts empirica betrug der mittlere Mietpreis (Kaltmiete) im Jahr 2018 in der Stadt Bad Sooden-Allendorf 5,44 €/m². Gemäß der vorgenannten Studie ist dieser Wert seit 2014 um rund 19 % gestiegen. Im Vergleich zum gesamten Werra-Meißner-Kreis (4,95 €/m²) werden in Bad Sooden-Allendorf überdurchschnittlich hohe Mieten abgerufen.

3.4. Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Lokale Ökonomie)

3.4.1. Räumliche Strukturen und Bestandslagen (Einzelhandel)

Zur Beurteilung des Einzelhandels und der Versorgungssituation in Bad Sooden-Allendorf liegen keine fundierten Studien vor. Gewisse Hinweise kann die Studie „Vitale Innenstädte 2018“ des Instituts für Handelsforschung (IFH) Köln geben. Die Ergebnisse der Stadt werden mit denen 20 anderer kleinen Städten verglichen. Es wurden an zwei Tagen (Donnerstag und Samstag) rund 300 Besucher befragt. Es ist nicht zu erkennen, welche räumliche Abgrenzung dem Innenstadtbegriff im Rahmen der Studie zugrunde liegt. Dies ist von Bedeutung, da sich die Stadtteile Bad Sooden und Allendorf in ihren innerstädtischen Angeboten doch deutlich unterscheiden. Die Attraktivität der Innenstadt, wie auch der Einzelhandelsangebote, wird mit einer Note 3 (befriedigend) bewertet. Die Einkäufer in der Innenstadt scheinen eher zielorientiert, die Aufenthaltsdauer ist kurz, dafür besuchen die Konsumenten die Innenstadt relativ häufig. Besucher kommen vor allem zum Einkaufen und weniger zum Sightseeing in die Innenstadt. Das wundert nicht, da die Mehrzahl der Besucher Einwohner sind. Das gastronomische Angebot zieht die Besucher weniger an, dagegen hat das Freizeit- und Kulturangebot offensichtlich eine besondere Attraktivität. Gute Noten bekommt die Innenstadt bei der Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem Fahrrad, bei der Gestaltung der Öffnungszeiten, dem Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Gebäude und Fassaden, die Präsenz von Plätzen, die Sauberkeit und Sicherheit in der Innenstadt, die Orientierung und die Veranstaltungen in der Innenstadt sind wichtige Säulen bei der Ambienceausstrahlung des Stadtquartiers. Bei der Angebotsgestaltung im Einzelhandel wird das Warensortiment Optik, Bücher, Drogerie und Lebensmittel besonders gelobt. Unzufrieden zeigen sich die Befragten dagegen mit den Sortimenten Bekleidung, Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik, Einrichten und Sport/Spiel/Hobby. Im Hinblick auf das gastronomische Angebot werden insbesondere der Fastfoodbereich und Speisenangebote im Handel vermisst. Gelobt wird das Angebot an Cafés und Eisdielen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Standortdichte bestimmter Angebote in beiden Stadtteilen, wird deutlich, dass diese im Rahmen der vorgenannten Studie in Summe beurteilt wurden. Dieses Vorgehen ist für Entwicklungsempfehlungen nach Standortbereichen wenig hilfreich. Deshalb empfiehlt es sich, beide Stadtteile und deren Lagen genauer in ihren jeweiligen Ausprägungen zu betrachten.

Das Fördergebiet umfasst den in der nachfolgenden Karte blau umrandeten Bereich. Die für die Versorgung wichtigen großflächigen Anbieter sind außerhalb des Gebietes positioniert, wirken aber auf dieses entscheidend mit ein.

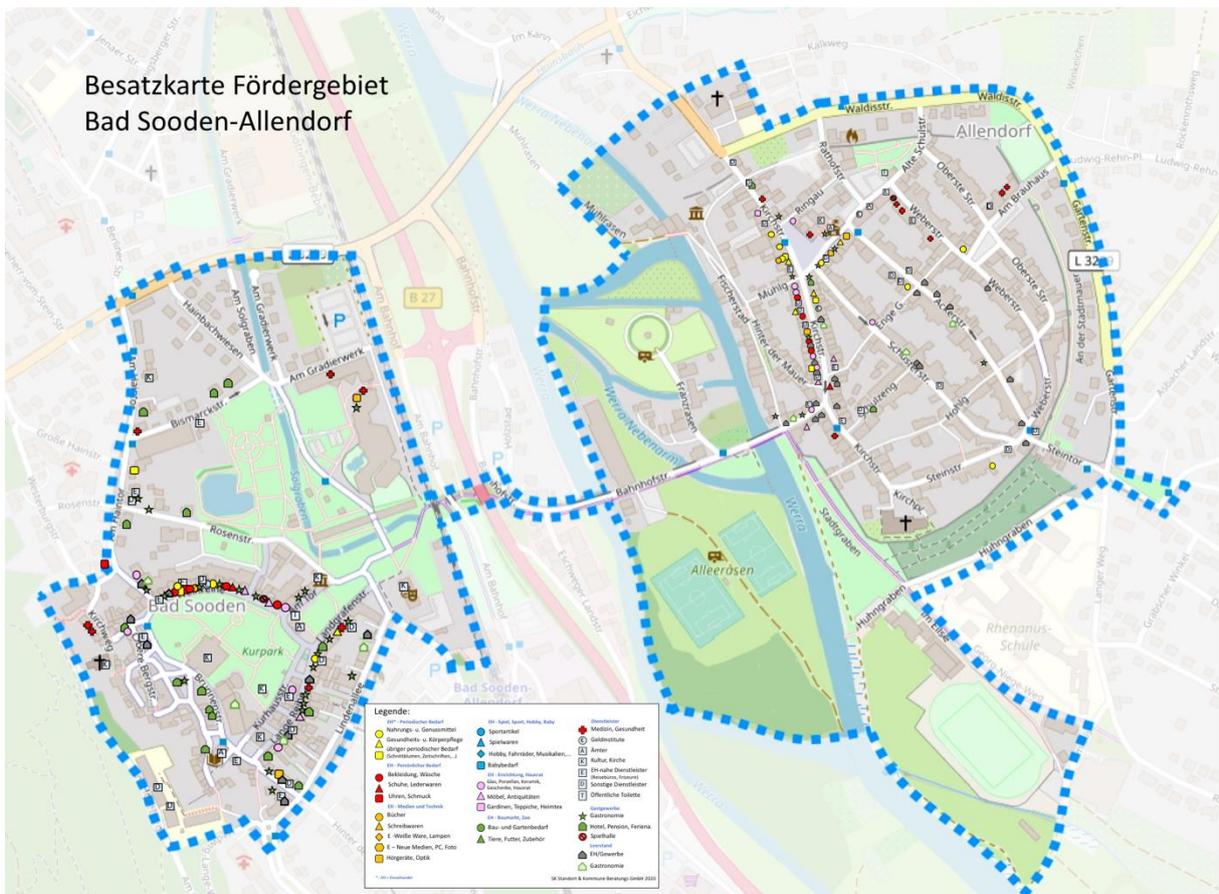


Abbildung 29 Besatzkarte für das gesamte Fördergebiet (Eigene Darstellung: S&K)

Das Fördergebiet umfasst somit weitgehend das direkte Umfeld des Kurzentrums im Stadtteil Bad Sooden sowie den Altstadtkern des Stadtteils Allendorf. Das Fördergebiet lässt sich aus Sicht des Einzelhandels in verschiedene Lagen einteilen.

Stadtteil Bad Sooden

Weinreihe: Die Einkaufspromenade

Direkt anschließend an den nördlichen Rand des Kurparks reiht sich wie an einer Perlenschnur ein bunter Mix an Gebäudenutzungen auf. Die kleinflächigen Läden, gut gemischt mit Gastroangeboten laden ein zum Bummeln und zum Verweilen. Unterstützt wird dies durch die Bewegungssicherheit der Fußgängerzone, Spielgelegenheiten für Kinder stützen geschickt die Aufenthaltsdauer.



Abbildung 30 Besatzkarte für die Einkaufslage Weinreihe (Eigene Darstellung: S&K)

Zwei Elemente im Angebotsmix heben sich besonders heraus. Dies ist zum einen der „Tante Emma Laden“, der eine wichtige fußläufige Nahversorgungsrolle einnimmt. Zum anderen findet sich hier der einzige Schmuckladen in Bad-Sooden-Allendorf. Besucher sind von der sehr gut erhaltenen und gepflegten Fachwerkkulisse angetan. Einziger Wermutstropfen ist die Präsenz der Spielhalle, die den Gesamteindruck deutlich stört.

Dies zeigt gleichzeitig die Empfindlichkeit des Gesamtgefüges auf. Handel ist bekanntlich Wandel und nicht alle Konzepte sind wirtschaftlich so robust, dass länger anhaltende, größere Marktschwankungen ohne Probleme überstanden werden. Ein Umstand, der aktuell durch die Corona-Pandemie vielerorts in besonderer Weise erlebbar ist. So erhalten lagespezifische Mindernutzungen die Gelegenheit, in attraktive Lagen vorzudringen und können zu nachhaltigen Schädigungen der Lagequalitäten und bei größeren Eingriffen zu spürbaren Frequenzverlusten führen.

Im direkten Umfeld der Weinreihe wird das Problem bei genauerem Hinsehen offensichtlicher. Erfreulich ist, dass z. T. mit Leerstandskaschierungen gearbeitet wird, auch wenn dies zu einem optischen Übergewicht an Antiquität-läden führt, wenn immer der gleiche Anbieter die Leerstände füllt. Leerstände können auch Chancen bieten, so hat z. B. ein ungenutzter Hinterhof in der Straße Am Haintor durchaus Charme mit „Rückzugsambiente“ und könnte neben Gastronomie auch kleinere Geschäfte mit Zielkundenausrichtung aufnehmen. Ein ebenfalls wichtiger Aspekt zur Frequenzsteigerung ist der einmal im Monat abgehaltene Feierabendmarkt im Kurpark.

Landgrafenstraße – Lange Reihe – Auf dem Herrengraben: Die Gastromeile

In dieser Lage sind die Effekte einer für den Kurbereich bereits länger währenden schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung und die daraus resultierenden Besatzlücken schon deutlich erkennbar. Die Lage wird derzeit noch von den gastronomischen Angeboten am Leben erhalten. Inwieweit hier die Corona-Pandemie ihre Spuren hinterlassen wird, bleibt abzuwarten.



Abbildung 31 Besatzkarte für Einkaufslage Lange Reihe (Eigene Darstellung: S&K)

Es ist erkennbar, dass in diesem Bereich grundlegende Probleme ihre Wirkung zeigen. Je südlicher der Betrachtungsbereich, desto deutlicher wird dies. Die Straßenführung wird breiter, die Fußgängerzone endet und Elemente zur Ambientebildung fehlen. Atmosphärisch ist es der „Vorhof“ zum Kurbereich. Entsprechend ist die Tendenz der Belegung der Immobilien durch Dienstleistungsanbieter zunehmend.

Grundsätzlich ist die Bausubstanz der Leerstände gut. Eine Wiedervermietung dürfte nach einer gewissen Ertüchtigung durchaus möglich sein. Ein Problem könnte hierbei allerdings die aktuelle Tragfähigkeit des Potenzials der Stadt darstellen.

Stadtteil Allendorf

Während in den 1990er Jahren am südöstlichen Stadteingang von Allendorf das Steintor rekonstruiert wurde, gestaltet sich der Eingang in die Altstadt über die Kirchstraße eher bescheiden. Dieser wird von zwei mehr oder weniger schmucklosen Häuserfronten dargestellt. Der weitere Zulauf zum Marktplatz lässt den historischen Fachwerkzauber erahnen. Der Geschäftsbesatz ist spärlich, die früheren Ladengeschäfte sind zu Wohn- und Geschäftsgebäuden ohne große Gestaltungsliebe umgenutzt worden. Einen überraschenden optischen Höhepunkt bietet ein kleines Gärtchen linker Hand, bis sich die Häuserschlucht am Marktplatz erfreulich weitet.

Der Marktplatz

Im Gegensatz zum Stadtteil Bad Sooden gibt es in Allendorf keine Fußgängerzone. Die Geschäfte sind gut erreichbar. Meist sind Parkplätze direkt vor den Läden ausgewiesen. Bereits am Altstadteingang findet sich eine großzügige kostenlose Parkanlage. Nördlich des Rathauses am Rathofplatz befindet sich zudem auch eine Ladestation für E-Autos. Die offene verkehrliche Erschließung führt im Vergleich zum Stadtteilzentrum Bad Sooden, zu einem komplett anderen Erscheinungsbild. Es wirkt lebendiger, lauter. Besonders am wöchentlich stattfindenden Markttag ist ein ständiges Kommen und Gehen zu beobachten. Diese Besucherfrequenz wird auch vom interessanten Angebotsmix am Marktplatz erzeugt. So ist es geschickt gelungen, die Nahversorgung im Zentrum zu sichern. Der als „generationenfreundlich“ ausgezeichnete Nahkauf ist eine wichtige Versorgungssäule für die Zentrumsbewohner. Der im Hinterhof positionierte Parkplatz sichert zudem weitere Kundenkreise.

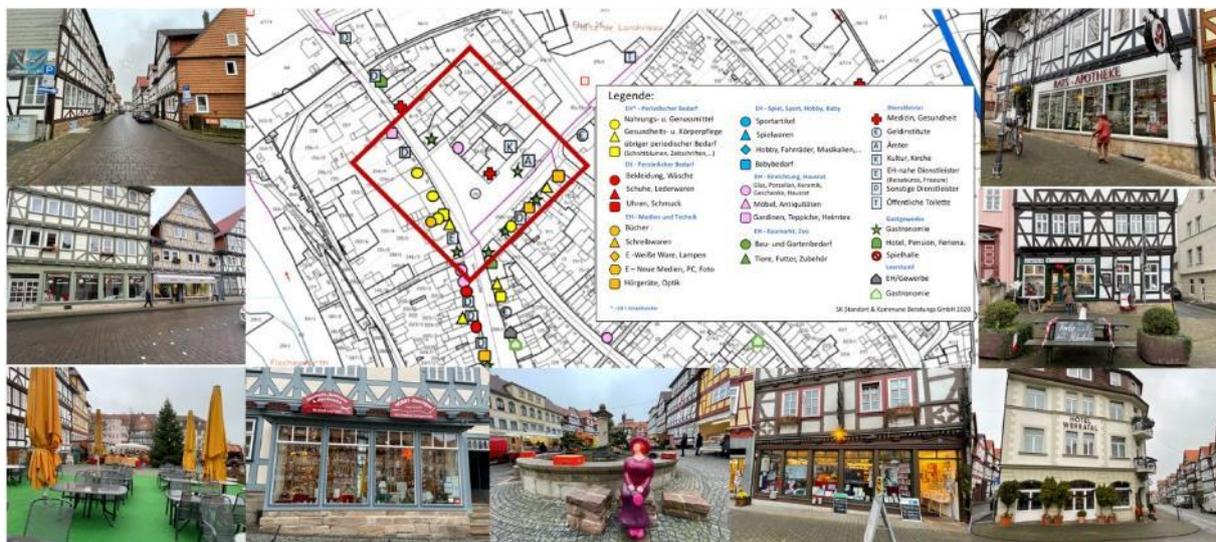


Abbildung 32 Besatzkarte für die Einkaufslage am Marktplatz (Eigene Darstellung: S&K)

Aber auch der Buchladen Frühauf ist zu nennen, der es unter dem Motto „Etwas Wurst zum Buch“ zu internationaler Bekanntheit gebracht hat. Die wegen einer Ladenschließung eines örtlich beliebten Bäckers entstandene Idee, das Sortiment um regionale Lebensmittel zu erweitern, erfreut sich besonderer Beliebtheit und einem wachsenden Angebot. Aber auch andere Geschäfte rund um den Marktplatz zeugen von dem kreativen Geist, den stationären Handel trotz Online-Konkurrenz am Leben zu erhalten. Der Marktplatz bietet zudem Raum für außergastronomische Angebote, die gerade im Sommer zu einem lebendigen Treiben führen. Dass dieses Konzept gut funktioniert, zeigt sich auch in der fehlenden Leerstandsproblematik an dieser Stelle.

Untere Kirchstraße – Bahnhofstraße

Die südliche Verlängerung der Kirchstraße kann die Qualität des Marktplatzes nicht fortsetzen. Die Straßenseiten der Kirchstraße zeigen ein komplett unterschiedliches Gesicht. Während die linke Seite in Richtung Bahnhofstraße einen recht dichten Besatz aufweisen kann, ist die linke besatz- und angebotsseitig schwach aufgestellt, wobei die Begehbarkeit durch eine stufige Gestaltung des Gehweges gewisse Schwierigkeiten mit sich bringt, was gerade bei Straßenquerungen deutlich wird.

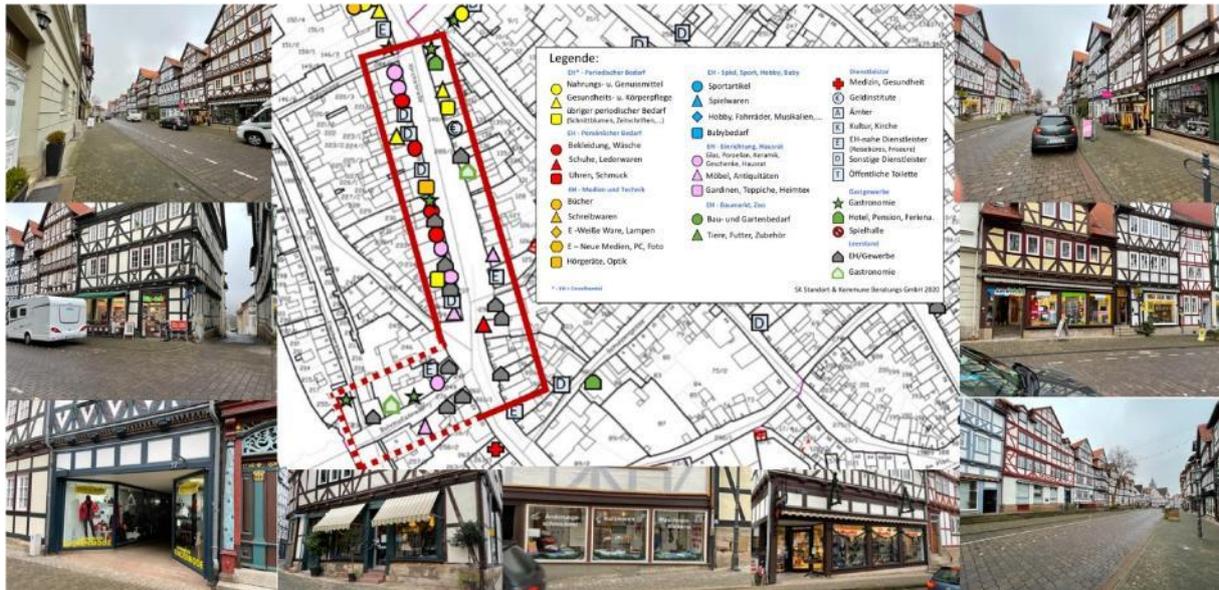


Abbildung 33 Besatzkarte für die Lage Untere Kirchstraße-Bahnhofstraße (Eigene Darstellung; S&K)

So ist auffällig, dass mit Beginn der stufigen Gestaltung auch der Leerstand zunimmt. Erst am Ende dieser Stufengestaltung folgt der attraktive Schuhladen Amlung, der barrierefrei begehbar ist. Die Angebotsstruktur der anderen Straßenseite lässt sich grob in drei Gruppen einteilen. Die Dichte der Anbieter mit Produkten von Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat nimmt deutlich zu. Aber auch das Thema Bekleidung und Wäsche ist gut vertreten. Interessant ist insgesamt eine gewisse Dichte von gesundheitsorientierten Anbietern. Die Fragilität dieser Lage wird durch die Präsenz von Dienstleistern, wie z. B. einem Bestattungsinstitut, erkennbar.

Je weiter die Entfernung zum Marktplatz und je größer die Nähe zur Bahnhofstraße, desto dichter wird der Leerstand. Zum Teil besitzt er eine schwierige Struktur, wie bereits oben erwähnt. Besonders markant ist die Leerstandssituation rund um die Bahnhofstraße. Hier wird ohne Konzept auf Dauer nur ein Rückbau sinnvoll sein. Eine Ausnahme können die Eckgebäude sein, die von der guten Sichtbarkeit profitieren könnten. Hier wäre über ein zielgruppenorientiertes Angebot nachzudenken (z.B. Gesundheit an der Ecke Kirchstraße, z.B. Kunst/Kultur an der Ecke Fischerstad).

Sonstige Leerstände in der Altstadt von Allendorf

In der Weber-, Schuster- und Ackerstraße ist eine auffällige Streuung von Leerständen festzustellen. Hier hat der Strukturwandel bereits länger seine Spuren hinterlassen. Einem Teil der leerstehenden Läden ist die jahrelange Nichtnutzung optisch anzusehen. Die ehemaligen Gastrosflächen werden kaum wieder aktivierbar sein. Auch eine Nutzung als Nachbarschaftskneipe stellt sich als wirtschaftlich schwierig dar. Bei den Immobilien, die noch „gut in

Schuss“ sind, wird es auf Dauer eher eine Dienstleistungsnutzung sein, die hier ihren Platz finden kann. Möglich sind auch ganz spezifische Zielgruppenangebote, wie z. B. die Tierpension in der Schusterstraße. Die Straßen in diesem Quartier haben ihre Attraktivität für Einzelhandelsgeschäfte verloren und werden diese nicht wiederfinden. Es wird letztendlich lohnen, sich über einen Rückbau bzw. eine Umnutzung zu Wohnungen Gedanken zu machen.

Für weitere strategische Überlegungen sind weiterführende, vor allem sortimentspezifische Potenzialuntersuchungen nötig, die im Rahmen des ISEK nicht vorgenommen wurden.

3.4.2. Gastgewerbe und Dienstleistungen

Gastronomie

Bei den bereits oben dargestellten Besatzkarten wird deutlich, dass das gastronomische Angebot im Fördergebiet einen maßgeblichen Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Bad Sooden besitzt. Dort befindet sich etwa zwei Drittel des Gesamtangebotes. Rund um den Kurpark, vor allem in der Weinreihe und in der Langen Reihe ist die Auswahlmöglichkeit vielseitig. Die Qualitäten werden in der o. g. Befragung aus 2018 und in anderen Internetquellen, wie z. B. Tripadvisor, gelobt. Im Stadtteil Allendorf konzentriert sich das Angebot vor allem um den Marktplatz.

Ein Blick in die Küchen der Gastronomie und deren Speisenausrichtung bringt im Vergleich zu Gesamtwerten in Deutschland eine höhere Dichte an regional/deutsch ausgerichteten Angeboten zu Tage. Chinesische bzw. asiatische Speisenangebote sind im Vergleich deutlich überdurchschnittlich vertreten, was auch Folge der Anwesenheit von 500 Studenten – zu einem großen Anteil aus Asien stammend – der privaten Diploma-Hochschule sein könnte.

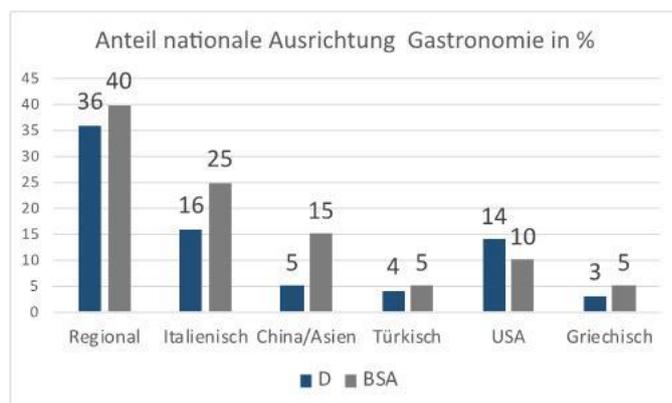


Abbildung 34 Ausrichtung des Gastronomieangebotes im Fördergebiet (Eigene Darstellung: S&K)

Beherbergungsangebot

Bad Sooden-Allendorf hat im Fördergebiet ein ausgesprochen breites Angebot an Beherbergungsunternehmen zu bieten. Drei Hotels, zehn Ferienwohnungen und zehn Pensionen konnten in diesem Gebiet erhoben werden. Die Übernachtungskosten lassen sich als preiswert bezeichnen. Das Schwergewicht der Angebote liegt natürlich wieder im Stadtteil Bad Sooden. Gerade hier nutzen sehr viele Bewohner die Nähe zu den Kureinrichtungen zum Angebot an Ferienwohnungen oder Appartements. Im Stadtteil Allendorf sind zwei Hotels zu nennen, wobei durch die Renovierung des Gebäudes Kirchstraße 76 erst kürzlich ein qualitativ hochstehendes Angebot dazu gekommen ist. Markant und imageschädigend ist der an prominenter Stelle im Kurpark gelegene Leerstand des Parkhotels.

Dienstleistungen

Die Friseurgeschäfte, die wir zu den einzelhandelsnahen Dienstleistungen zählen, positionieren sich wiederum vermehrt im Stadtteil Bad Sooden. Die gesamtstädtische Angebotsdichte entspricht in etwa dem hessischen Durchschnitt mit einem Friseur je 1400 Einwohnern. In Bad Sooden befindet sich auch die Mehrzahl der Kosmetiksalons.

Einzelhandelsnahe Dienstleister ergänzen den Angebotsmix in den Lagen, wenn sie dabei nicht verdichtet auftreten. In beiden Stadtteilen ist dies kein Problem. Schwieriger ist die Belegung von ehemaligen Ladengeschäften mit anderen Dienstleistern, die diese als Büro nutzen. Dies führt zu optischen Lageunterbrechungen, da die Beschäftigten in diesen Büros nicht in einem Schaufenster arbeiten wollen und deshalb meist die Frontscheiben mit Vorhängen etc. verkleidet werden. In der Langen Reihe und im Herrengraben in Bad Sooden ist dies gut zu beobachten. Wichtige Frequenzbringer sind dagegen öffentliche Einrichtungen wie Rathaus oder Tourismusbüro, aber auch die Finanz- und Gesundheitsdienstleister. In beiden Stadtteilen sind diese in die Lagen gut integriert.

Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass es wenig sinnvoll ist, für die Stadt Bad Sooden-Allendorf eine SWOT-Analyse zu fertigen, die nicht zwischen den beiden Stadtteilen differenziert. Zu unterschiedlich sind sie ausgestattet. Dies fängt bei der Erreichbarkeit der Zentren an, wird in der verschiedenartigen Aufenthaltsqualität deutlich und mündet nicht zuletzt in die unterschiedliche Angebotsstruktur. Aus diesem Grund findet sich in Kapitel 3.9 zu dem Themenfeld der lokalen Ökonomie jeweils eine SWOT-Aufstellung je Stadtteil.

3.5. Freizeit, Kultur und Tourismus

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf genießt als Sole-Heilbad und Kurort überregional einen hervorragenden Ruf in der Gesundheitsvorsorge. So beherbergt die in der Mittelgebirgslandschaft des Dreiländerecks gelegene Stadt insgesamt fünf Kurkliniken mit vielseitigen Schwerpunkten. Rehabilitationskliniken für Orthopädie und Neurologie, Onkologie und Hämatologie sowie psychosomatische Erkrankungen decken mit modernen diagnostischen Einrichtungen und Therapiemethoden ein breites Spektrum medizinischer Behandlungen ab.

Die abwechslungsreiche naturräumliche Umgebung stellt einen der weiteren Vorzüge Bad Sooden-Allendorfs dar. Wälder und Wiesen, Erhebungen wie der innerhalb der Gemarkung gelegene Roßkopf (482 m ü NHN) und nicht zuletzt die Werra mit ihren Nebenarmen und Zuflüssen bilden einen vielseitigen Landschaftsraum. Ein vielfältiges Wander- und Radwegenetz sowie zahlreiche Mountainbike-Routen laden dazu ein, das Stadtgebiet in aktiver Art und Weise näher kennen zu lernen.

Für Tagestouristen bieten die historischen Altstadtkerne, die von ihren prächtigen Fachwerkgebäuden geprägt sind, zusammen mit den weitläufigen Kurparkanlagen und ihren historischen Bauten (beispielsweise das erhaltene Gradierwerk aus dem 17. Jahrhundert) sowie weiteren Gestaltungselementen zahlreiche Gründe für einen Aufenthalt in der Badestadt.

Die vorgenannten touristischen Potenziale, die sich aus der Kombination der historischen Altstadtkerne, der Nähe zur Natur und der Kurinfrastruktur ergeben, gilt es nach Aussage der Bürger, die sich im Rahmen der Online-Beteiligung in den ISEK-Prozess eingebracht haben, weiter auszubauen und überregional sichtbarer zu machen.

Bad Sooden-Allendorf verfügt über eine Reihe von kulturellen Einrichtungen: Mit dem Salzmuseum, dem Luditzer Heimatmuseum sowie der Stadtbücherei befinden sich wichtige kulturelle Anlaufpunkte direkt im Kernbereich der Stadt. Zudem befindet sich mit dem Werratal Kultur- und Kongresszentrum, inmitten des Kurparks im Stadtteil Bad Sooden gelegen, eine moderne Veranstaltungsstätte und mit dem Kurtheater-Kino ein weiterer regionaler Anziehungspunkt innerhalb des Fördergebietes. Mit dem Grenzmuseum Schifflersgrund sowie dem Schloss Rothstein reicht das kulturelle Angebot weit über den Innenstadtbereich hinaus. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsverfahren auf der Projekthomepage ist insbesondere das fehlende kulturelle Freizeitangebot für die Zielgruppen Familien

sowie Kinder und Jugendliche angemerkt worden. Dieser Umstand sollte bei der weiteren Entwicklung des Kernbereiches berücksichtigt werden, sodass in Zukunft ein ausgewogenes Angebot für alle Generationen bereitsteht.

Zahlreiche wiederkehrende Veranstaltungen (u.a. Erntedank- und Heimatfest, Märchenwoche, Brunnenfest, Winterzauber) sind nicht nur bei den Einwohnern Bad Sooden-Allendorfs beliebt, sondern bilden auch für viele auswärtige Gäste Anreize, um die Stadt zu besuchen. Darüber hinaus existieren unterschiedliche Veranstaltungsreihen, beispielsweise „Weltklassik am Klavier“ oder „Musik in der Kirche“, die zu dem ausgewogenen Kulturprogramm für die Bürger Bad Sooden-Allendorfs sowie Gäste beitragen. Ein wichtiger Akteur ist in diesem Zusammenhang das Kulturforum Bad Sooden-Allendorf e. V., welches als Initiator und Veranstalter zahlreicher Programmpunkte auftritt.



Abbildung 35: Zentral gelegene Kultureinrichtungen (Kultur- und Kongresszentrum, Kurtheater Kino)

Im Fördergebiet ist der multifunktionale Festplatz von besonderer Bedeutung. Hier findet u. a. das alljährliche Erntedank- und Heimatfest statt. Darüber hinaus wird die Fläche am Franzrasen, in unmittelbarer Nähe zur Werra gelegen, ganzjährig als Stellplatz für Camper und Wohnmobile genutzt. Im Hinblick auf Sport-, Spiel- und andere Freizeitaktivitäten ist grundsätzlich das gesamte Werra-Umfeld zwischen den historischen Stadtkernen von Bad Sooden und Allendorf äußerst relevant: Die weitläufigen Grünflächen, die vorhandenen Sportanlagen und nicht zuletzt die Werra bieten vielseitige Möglichkeiten für natur- und gleichzeitig stadtnahe Aktivitäten. Eine zentrale Freizeiteinrichtung, die Besucher aus der gesamten Region anzieht, ist die Werratal-Therme. Neben zahlreichen Solebecken (im Innen- und Außenbereich) besteht zudem ein vielseitige Sauna- und Wellnessangebot.

Auch eine Vielzahl von Vereinen (insgesamt rund 75 in der gesamten Stadt) sorgt für eine große Bandbreite an Möglichkeiten, sich einzubringen und die eigene Freizeit zu gestalten. Das Angebot reicht von Sportvereinen bis hin zu Heimat- und Gesangsvereinen. Innerhalb des Kernbereiches sind beispielsweise der Festausschuss des Erntedank- und Heimatfestes sowie der Pfadfinderbund mit Räumlichkeiten bzw. Vereinsheimen vertreten, ebenso der Modellbauclub sowie der Verein für Heimatkunde.

Bad Sooden-Allendorf ist in mehrere regionale touristische Netze eingebunden (Wanderwegenetz des Geo-Naturparks Frau-Holle-Land, Werratal-Radweg, Werra-Burgen-Steig) und bietet an zahlreichen Orten im Stadtgebiet

Sport- und Freizeitaktivitäten an. Innerhalb des Fördergebietes gibt es neben den in den vorherigen Abschnitten benannten mit der Spielgolfanlage im Kurpark eine weitere Möglichkeit zur sportlichen Freizeitgestaltung.

Im Jahr 2018 verzeichnete Bad Sooden-Allendorf 410.645 Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 9,2 Tage. Innerhalb des Fördergebietes finden sich zahlreiche Ferienwohnungen, Pensionen und kleinere Hotels. Ein Beherbergungsbetrieb größeren Formats befindet sich in Form eines Hotelkomplexes in unmittelbarer Nähe zum Kurpark, dieser steht derzeit allerdings leer.

3.6. Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit

Motorisierter Individualverkehr

Sowohl innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Allendorfs als auch im Pendant in Bad Sooden ist der MIV durch umfassende Einbahnstraßenregelungen beeinflusst. Der westlich, innerhalb der historischen Stadtmauer gelegene Teil Allendorfs (Kirchstraße/Steinstraße/Schusterstraße/Bahnhofstraße) ist von Norden nach Süden, der östlich gelegene Teil (Ackerstraße/Weberstraße/Oberste Straße) von Süd nach Nord befahrbar. Trotz dieser Einschränkungen wird die Verkehrsbelastung innerhalb des Fördergebietes von vielen Einwohnern Bad Sooden-Allendorf als vergleichsweise hoch eingeschätzt und im Rahmen der Bürgerbeteiligungsverfahren mehrfach der Wunsch nach einer entsprechenden Beruhigung des Verkehrs geäußert. Insbesondere in der Gartenstraße sowie der Waldisstraße als „Ringstraßen“ des Stadtteils Allendorfs würden Geschwindigkeitsbeschränkungen häufig nicht eingehalten. Diese letztgenannten Straßen befinden sich im Vergleich zum Gros des Straßenraumes innerhalb des Fördergebietes in einem schlechten Zustand. Grundsätzlich ist der Ausbauzustand überwiegend als gut bis mittelmäßig, an einigen Stellen naturgemäß als ausbaufähig zu bewerten.



Abbildung 36: Ruhender Verkehr (Ackerstraße, Stellplätze Am Brauhaus)

Stellplätze für Teilnehmer des motorisierten Individualverkehrs befinden sich im gesamten Fördergebiet. Dabei ist zwischen gebührenfreien und gebührenpflichtigen Parkflächen zu unterscheiden. Gebührenpflichtige Stellplatzflächen befinden sich innerhalb des Fördergebietes auf dem Rathofplatz/in der Rathofstraße (Allendorf), nördlich des Geriatrie-Zentrums Rhenanus, Auf den Teichhöfen sowie in der Achse Wendischer Markt/Brunnenstraße/Brunnenplatz und den westlich gelegenen Straßenzügen (Bad Sooden). Eine weitere gebührenpflichtige – wenn auch

spezielle – Stellplatzfläche in zentraler Lage ist mit dem Wohnmobil-Stellplatz „Franzrasen“ (vgl. Kapitel 3.5) gegeben. Dieser wartet mit den spezifischen Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten für die entsprechenden Fahrzeuge auf, steht jedoch darüber hinaus nicht als Pkw-Stellplatz zur Verfügung. In den übrigen Bereichen der Kernstadt ist das Parken gebührenfrei, teilweise mit Parkscheibe und entsprechend zeitlich begrenzt. Umfangreichere Parkplätze befinden sich neben den vorgenannten am Alleerasen/Bahnhofstraße, Hinter der Mauer, in der Wahlhauser Straße und im Bereich Neuer Markt/Am Brauhaus. Darüber hinaus ist feststellbar, dass sofern nicht ausdrücklich verboten, grundsätzlich das Parken am Straßenrand erlaubt ist. Dies führt dazu, dass der ruhende Verkehr am Straßenrand insbesondere im historischen Stadtkern Allendorfs äußerst präsent ist und viel Fläche in Anspruch nimmt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits in einem der vorangegangenen Kapitel beschrieben, ist die Stadt Bad Sooden-Allendorf an das regionale Bahnnetz angeschlossen. Der Regionalzug RB7 (Göttingen-Bebra) verkehrt regelmäßig, in der Regel in einem stündlichen bzw. halbstündlichen Takt. Der Bahnhofpunkt sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befinden sich nicht im Fördergebiet, grenzen allerdings unmittelbar an dieses an. Als zentrale Verkehrsachsen durchschneiden die Bahntrasse und die B 27 Bad Sooden-Allendorfs Kernstadt.

Die Stadtbuslinien A und B verkehren jeweils in Bad Sooden und Allendorf und gewährleisten darüber hinaus eine Linienverbindung zwischen den Stadtteilen (ohne Umstieg). Das Fördergebiet und damit die Kernbereiche von Bad Sooden-Allendorf sind auf diesem Wege im Rahmen des ÖPNV-Angebots erschlossen und angebunden. Haltepunkte stehen an in den Stadtkernen gelegenen Plätzen (Brunnenplatz, Marktplatz) sowie in unmittelbarer Nähe von zentralen Einrichtungen (Rathaus, Werratal-Therme) zur Verfügung. Die Stadtbuslinien verkehren in der Regel stündlich (werktags 7 bis 18 Uhr, an Wochenenden 8 bis 12 Uhr). Darüber hinaus verbinden zu den entsprechenden Tageszeiten die Linien 216 und 220 das Fördergebiet mit den übrigen Stadtteilen Bad Sooden-Allendorfs. Busverbindungen nach Witzenhausen/Eschwege (Linie 220) bestehen regulär vom ZOB, von dort gibt es zudem Möglichkeiten, die umliegenden Ortsteile per Anruf-Sammeltaxi zu erreichen.

Die Bushaltestellen im Fördergebiet variieren im Hinblick auf Ihre Ausstattung sowie die Barrierefreiheit stark. Lediglich die Haltepunkte gegenüber der Werratal-Therme und am Marktplatz lassen einen barrierefreien Zustieg in die dort verkehrenden Stadtbuslinien zu. Weitere Unterschiede ergeben sich insbesondere bei der vorhandenen Möblierung. Einige Haltestellen verfügen einzig über einen Fahrplan sowie einen Mülleimer, andere sind deutlich umfangreicher ausgestattet und besitzen beispielsweise eine Sitzbank sowie eine Überdachung.

Radverkehr

Die Infrastruktur für Radfahrer hat nicht zuletzt durch die Einbindung der Stadt Bad Sooden-Allendorf in relevante touristische Netzwerke (vgl. Kapitel 3.5) einen gewissen Stellenwert. Im Fördergebiet gibt es an einigen Stellen bereits gut ausgebaute Radwege bzw. eigens für Radfahrer zur Verfügung gestellte Fahrspuren. Beispielhaft ist hier die Verbindung Hindenburgplatz-Bahnhofstraße-Kirchstraße zu nennen. Durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen bzw. Straßenbelage ist den Radfahrern ein erkennbar eigener Bereich zugewiesen. Auch am Stadtgraben – als Rad bzw. Fußwegeverbindung entlang der Werra – besteht ein vom Fußweg abgetrennter Radfahrstreifen. Über die genannten Beispiele hinaus bestehen nur selten speziell für Radfahrer ausgelegte Fahrbahnbereiche. An einigen Stellen im Fördergebiet teilen sie sich den Straßenraum mit den Fußgängern, im überwiegenden Geltungsbereich konkurrieren sie mit dem MIV. Da sich der Straßenraum in den historischen Altstadtzentren ohnehin eng darstellt, bleibt häufig wenig Raum, um Radfahrspuren oder ähnliche Bereiche zu installieren. Ausnahmen bilden

hierbei die „Ringstraßen“ (Waldisstraße/Gartenstraße) Allendorfs, sowie weite Teile der gründerzeitlichen Stadterweiterung Bad Soodens (beispielsweise die Straßen Am Haintor, Hainbachwiesen und Bismarckstraße). Auch dort existiert eine solche Infrastruktur für Radfahrer allerdings bisher nicht. Diese sollte auch aus Sicht der Bürger ausgebaut werden, die sich über die Online-Beteiligung eingebracht haben. Die Mehrheit der Teilnehmer an der Online-Befragung gab an, sich zukünftig mehr unabhängig vom MIV fortbewegen zu wollen. Zudem sollte nach Meinung der Mehrheit der Befragten das Radwegenetz ausgebaut werden.



Abbildung 37: Haltepunkte (Am Haintor) sowie Radfahrspur (Bahnhofstraße)

Die neben den Wegeverbindungen für Radfahrer relevante Infrastruktur (Stellplätze, Ladestationen für E-Bikes) ist zwar vorhanden, stellt sich aber ebenfalls als ausbaufähig dar. Im unmittelbaren Zentrum Bad Soodens (Landgraf-Philipp-Platz) stellt eine Pension den Service einer Ladestation zur Verfügung, weitere derartige Angebote innerhalb des Fördergebietes bestehen nicht. Fahrradständer bzw. Fahrradstellplätze sind dagegen an einigen Stellen vorhanden, allerdings nicht in der Menge und Qualität, die der Relevanz des Tourismus für die Stadt Bad Sooden-Allendorf im Allgemeinen und der des Aktivtourismus im Speziellen entsprechen würde.

Fußwegeverbindungen

Die Infrastruktur für die Fußgänger im Kernbereich „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ stellt sich äußerst unterschiedlich dar. An einigen Stellen im Fördergebiet gibt es entweder gar keine oder nur auf einer Straßenseite Gehwege. Solche Situationen sind häufig in Bereichen feststellbar, in denen nur wenig Straßenverkehr herrscht. Im historischen Kern Bad Soodens trifft dies beispielsweise auf die Straßen westlich des Wendischen Markts bzw. Brunnenplatzes zu, in Allendorf u.a. auf die Straßen Fischerstad, Hohl-gasse und Enge Gasse.

Die als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereiche Bad Soodens (Lange Reihe/Kurhausstraße/Landgraf-Philipp-Platz/Landgrafenstraße/Weinreihe/Am Tor/Hindenburgplatz/Am Gradierwerk), die besonders vom touristischen Publikum bzw. Kurgästen frequentiert werden, sind dagegen entsprechend barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und befinden sich im Vergleich zu einigen anderen Straßenzügen in einem guten Ausbauzustand.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die vorhandenen Gehwege in den eng bebauten Stadtkernen überwiegend schmal, in den Bereichen außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlagen in der Regel breiter hergestellt wor-

den sind. Sie befinden sich überwiegend in einem guten bis befriedigenden baulichen Zustand. An den vielbefahrenen Straßen wie der Bahnhofs-, Garten- oder Waldisstraße bestehen Querungshilfen in Form von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen).

Barrierefreiheit

Nicht zuletzt aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Alterung der Gesellschaft, nimmt das Thema Barrierefreiheit auch in der zukünftigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle ein. Im Falle Bad Sooden-Allendorfs kommt hinzu, dass die Stadt durch die vielseitig vorhandenen Einrichtungen im Jahresverlauf eine Vielzahl an Kurgästen willkommen heißt, die tendenziell bereits ein höheres Lebensalter erreicht haben oder aufgrund von Erkrankungen körperlich eingeschränkt sind.

Die Verwaltung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Relevanz des Themas bereits erkannt und informiert auf ihrer Homepage über barrierefreie Angebote aus vielen unterschiedlichen Themenbereichen (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten, Gesundheit). Auf diese Weise stehen mobilitätseingeschränkten Personen neben den vorhandenen Möglichkeiten auch entsprechend aufbereitete Informationen darüber zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen nach mehreren Ortsbegehungen im Rahmen der Bestandsanalyse ebenfalls bauliche Handlungsbedarfe, um den Kernbereich im Hinblick auf die Barrierefreiheit zukunftsfähig aufzustellen. Neben der barrierefreien Ertüchtigung des Gebäudebestandes gilt es, weitere Fußwegeverbindungen – soweit vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten möglich – barrierearm bzw. -frei zu schaffen. Diese Einschätzungen werden auch von den Beiträgen der Bürger im Rahmen der Online-Beteiligung gestützt.

3.7. Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur können unter Umständen zu einer erhöhten Kundenfrequenz innerhalb eines Stadtviertels beitragen, da der Besuch von Sport- und Freizeitangeboten, kirchlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen sowie Arztpraxen in vielen Fällen mit weiteren Erledigungen und Aktivitäten verbunden ist. Im Fördergebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld sind mehrere dieser Einrichtungen zu finden. Diese stellen sich thematisch aufgliedert wie folgt dar:

Bildungseinrichtungen:

- Evangelischer Kindergarten St. Crucis
- Katholischer Kindergarten St. Bonifatius
- Diploma Hochschule Bad Sooden-Allendorf
- Bernd-Blindow-Schulen
- Stadtbibliothek

Sport- und Freizeiteinrichtungen:

- Werratal-Therme
- Sportanlagen (Alleerasen)
- Sportanlage und Turnhallen (Im Eilse)
- Festplatz

Medizinische Versorgung:

- Hausarztpraxen
- Facharztpraxen (Gynäkologie, Orthopädie)
- Zahnarztpraxen

Kirchliche Einrichtungen:

- Evangelische Kirchengemeinde St. Marien
- Evangelische Kirchengemeinde St. Crucis
- Katholische Kirchengemeinde St. Bonifatius



Abbildung 38: Soziale Einrichtungen (Kindergarten St. Crucis, Seniorentreffpunkt)

Soziale Einrichtungen:

- Jugendzentrum
- Familienzentrum
- Hort Impuls
- Seniorentreffpunkt

Insgesamt ist das Fördergebiet hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sehr gut ausgestattet. Darüber hinaus sind mit dem Schulzentrum (Allendorf) sowie den Kurkliniken (Bad Sooden) im unmittelbaren Umfeld weitere Einrichtungen ansässig. Dieser Bestand sollte erhalten und gezielt ausgebaut werden.

3.8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel ist nicht nur ein globales Thema, sondern auch eines, das auf Ebene der Kommunen um im Rahmen der Stadtentwicklung eine besondere Relevanz erlangt hat. Nahezu alle Themenbereiche und Handlungsfelder sind von diesem Querschnittsthema betroffen, das eine Reihe komplexer Aufgabenstellungen bereithält. Die kommunale Ebene trägt einen entscheidenden Anteil daran, Lösungen für den Umgang mit klimatischen Veränderungen und den daraus resultierenden Folgen zu entwickeln und umzusetzen. Dass dem Klimaschutz eine besondere Bedeutung in der zukünftigen Entwicklung Bad Sooden-Allendorfs zukommen sollte, spiegeln ebenfalls die

Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung wider: Im Rahmen des Online-Fragebogens gab die Mehrzahl der Teilnehmer an, dass Klimaschutz und Klimaanpassung für sie ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung darstelle. Darüber hinaus wurden auch bei den übrigen Beteiligungsformaten konkrete Ideen für mehr Nachhaltigkeit geäußert. Die zentralen Parameter hinsichtlich des Klimaschutzes stellen neben der Betrachtung des Zustands der Bestandsgebäude sowie deren Energieversorgung (hinsichtlich heutiger energetischer Standards) und der Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades auch das Vorhandensein alternativer Mobilitätskonzepte dar.

Gebäudebestand

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, besteht für einen nicht unerheblichen Anteil der sich im Geltungsbereich befindlichen Bestandsgebäude ein Modernisierungsbedarf. Auch wenn sich dieser im Rahmen der durchgeführten Bestandsanalyse vornehmlich auf die grundsätzliche Instandhaltung bezieht, liegt der Bedarf im Hinblick auf die energetische Gebäudeertüchtigung aufgrund der mehrheitlich historischen Bausubstanz noch deutlich höher. Hierbei besteht für den Gebäudebestand innerhalb des Fördergebietes die zusätzliche Herausforderung zur denkmalgerechten Modernisierung. In diesem Rahmen gilt es zu prüfen, inwieweit ggf. eine nachhaltige Energieversorgung ergänzt werden kann.

Grünflächen- und Freiraumgestaltung

Neben den gebäudespezifischen Verbesserungsmöglichkeiten spielen die Freiräume und Grünflächen eine besonders wichtige Rolle für den Klimaschutz. In dieser Hinsicht weist das Fördergebiet mit den weitläufigen Naturräumen entlang der Werra sowie den Kurparkanlagen bereits einen großen Bestand auf. Darüber hinaus bieten sich auch innerhalb der historischen Stadtkerne Potenziale. Versiegelte Flächen in den Blockinnenbereichen, die größtenteils in privatem Eigentum stehen, sowie ungenutzte (versiegelte) Flächen entlang von Straßen und Plätzen (z. B. Kirchstraße) könnten aufgebrochen und weitere Bepflanzungen hergestellt werden. Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sowie für ein attraktiveres Wohnumfeld sind im Rahmen der Online-Bürgerbeteiligung außerdem Anregungen und Hinweise für mögliche Umsetzungen von Fassadenbegrünungen eingegangen.



Abbildung 39: Versiegelte Flächen (Kirchstraße) und E-Ladestation (Rathofplatz)

E-Mobilität und alternative Mobilitätskonzepte

Neben dem Ausbau der Infrastruktur für Radfahrer sollte im Fördergebiet im Hinblick auf die nachhaltige Gestaltung der Mobilität ein weiterer Fokus auf alternative Konzepte wie Carsharing oder E-Mobilität gelegt werden. Mithilfe des Ausbaus erstgenannter Angebote könnte ggf. die hohe Belastung durch den ruhenden Verkehr innerhalb der historischen Kerne reduziert werden.

Den fortschreitenden Klimaveränderungen und daraus resultierenden Bestrebungen, den Ausstoß von Treibhausgasen möglichst zu reduzieren, hat die Stadt Bad Sooden-Allendorf mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Autos Rechnung getragen. Innerhalb des Fördergebietes bestehen bereits zwei Ladestationen für Fahrzeuge mit Elektroantrieb. Eine Station befindet sich bei der Werratal-Therme (Bad Sooden), eine auf dem Rathofplatz, unweit des Rathauses (Allendorf). Wie bereits in Kapitel 3.6 beschrieben, besteht das Feld der E-Mobilität nicht nur aus mit Elektroantrieb ausgestatteten Pkw. Ebenfalls immer relevanter werden sowohl aus der nachhaltigen als auch aus der touristischen Perspektive die sogenannten E-Bikes. Im Hinblick auf die Ladeinfrastruktur (für Pkw und E-Bikes) hat die Stadt Bad Sooden-Allendorf bereits erste Schritte eingeleitet, die in Zukunft stetig ausgebaut werden sollten.

Carsharing-Angebote, die insbesondere den ruhenden Verkehr reduzieren könnten, bestehen bisher in Bad Sooden-Allendorf nicht.

3.9. Zusammenfassende SWOT-Analysen

Methodisches Vorgehen und Ziel der SWOT-Analyse

Zur Analyse der Potenziale und Ziele für die Entwicklung des Kernbereiches „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ bildet das Instrument der SWOT-Analyse einen geeigneten Rahmen. Wie bereits in Kapitel 2.5 beschrieben, stellt die SWOT-Analyse ein Instrument der strategischen Planung dar und dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung.

Im Folgenden werden für die in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich dargestellten Themenbereiche zusammenfassende SWOT-Analysen dargestellt. Die daraus abzuleitenden Handlungsfelder und Entwicklungsziele werden in den darauffolgenden Kapiteln erörtert und konkretisiert.

Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudebestand

Stärken

- Ansprechendes Stadtbild durch hohen Anteil an historischer Bausubstanz inkl. Stadtmauer
- Attraktive Lage in den historischen Ortskernen
- Gute verkehrliche Anbindung zwischen den Stadtteilen
- Hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen und Flächen für Freizeit und Sport
- Werra mit ihrem Umfeld als zentral gelegener Naturraum

Schwächen

- Hoher Sanierungsbedarf von ortsbildprägenden Gebäuden
- Teils fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Bodenversiegelung durch ungenutzte Nebengebäude in schlechter baulicher Verfassung

Chancen

- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien (Förderung durch Anreizprogramm)
- Rückbau bereits verfallender (Neben-)Gebäude
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch (Neu-)Gestaltung der öffentlichen Plätze und Grünflächen
- Aufwertung des Werra-Umfelds durch Freizeit- und Erholungsangebote

Risiken

- Verfall des bestehenden (historischen) Gebäudebestandes
- Ausweitung von Leerständen
- Fehlende Investitionsbereitschaft/Partizipation von privaten Eigentümern

Abbildung 40: SWOT-Analyse zum Themenfeld Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudebestand (Eigene Darstellung)

Freiraum und Grün

Stärken

- Barrierefrei gestaltete öffentliche Grün- bzw. Parkanlagen (Kurpark, Landvisiau Park)
- Nähe zu attraktiver naturräumlicher Umgebung (Werra, Hoher Meißner)
- Wohnmobilstellplatz am Franzrasen als touristischer Faktor
- Festplatz, Stadtgraben und Werra-Umfeld als Fixpunkte für städtische Veranstaltungen

Schwächen

- Die Bereiche Stadtgraben und Alleerasen erscheinen als wenig geordnete und miteinander abgestimmte Freiräume
- Fehlendes Straßengrün innerhalb der Kernbereiche

Chancen

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Neugestaltung der öffentlichen Räume und Begrünungsmaßnahmen
- Schaffung von Freiräumen innerhalb der Blockinnenbereiche
- Entsiegelung von Flächen im gesamten Fördergebiet
- Ausgestaltung der Areale Stadtgraben und Alleerasen sowie der Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Werra als verbindendes Element zwischen den Stadtteilen
- Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung sowie für die Stärkung der Biodiversität

Risiken

- Unvollständige Neuordnung von Grünflächen und Freiräumen
- Ausweitung von Leerständen
- Fehlende Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern aufgrund verfestigter Nutzungen
- Beschränkte Handlungsmöglichkeiten durch Erhalt von Stellplatzangeboten

Abbildung 41: SWOT-Analyse zum Themenfeld Freiraum und Sport (Eigene Darstellung)

Wohnen

Stärken

- Attraktive Wohnlagen in historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Nähe zu Gastronomie und Einzelhandel
- Öffentliche Grün- und Freiflächen im weiteren Wohnumfeld
- Versorgungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld
- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der angrenzenden Mittel- und Oberzentren
- Ausgeprägter Gemeinschaftssinn der Anwohner

Schwächen

- Zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Fehlen von bedarfsgerechtem Wohnraum, vor allem für junge Menschen und Familien
- Leerstände in schlechter Bausubstanz
- Oft schlechter Zustand (historischer) Bausubstanz
- Mangelhafter Zustand des privaten Wohnumfeldes
- Fehlende barrierefreie Zugänge

Chancen

- Förderung von Erhalt und Aufwertung privater Gebäude (Anreizprogramm)
- Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Gestaltung attraktiver Freiräume
- Daseinsvorsorge durch Optimierung der vorhandenen Infrastruktur
- Verringerung der Leerstände (Wiederbelebung der Arbeitsgemeinschaft „Zukunft Altbau“)

Risiken

- Verschlechterung bzw. Verfall (historischer) Bausubstanz
- Anstieg von Gebäudeleerständen
- Einschränkungen bzw. ausbleibende Anpassungen der gegenwärtigen Infrastruktur
- Fehlende Investitionsbereitschaft von privaten Eigentümern
- Negative Auswirkungen des demografischen Wandels (Überalterung der angestammten Bevölkerung)

Abbildung 42: SWOT-Analyse zum Themenfeld Wohnen (Eigene Darstellung)

Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Stadtteil Bad Sooden)

Stärken

- Gute Aufenthaltsqualität durch ausgeprägten Fußgängerbereich
- Feierabendmarkt zur Versorgung und Ambientestärkung
- Gastronomische Vielfalt
- Nahversorgung durch „Tante Emma-Laden“
- Frequenzstärkung durch kulturelle Veranstaltungen
- Ergänzendes Wohlfühlangebot durch einzelhandelsnahe Dienstleister
- Leerstände durch Kaschierung kaum auffällig

Schwächen

- Häufigkeit des Feierabendmarktes
- Fehlender Ringschluss um den Kurpark
- Optische Besatzlücken durch Dienstleister
- Zuwegung über „Auf dem Herrengraben“ wenig attraktiv
- Bauliche Substanzmängel am Wendischen Markt
- Spielhalle in der Hauptfrequenzlage
- Langjähriger Leerstand des Parkhotels
- Einseitige Leerstandskaschierung führt zur auffälligen „Antiquitätendichte“

Chancen

- Neubelebung der Immobilie Parkhotel
- Belebung des Kurparks durch Intensivierung Feierabendmarkt
- Stärkung der Wohlfühlangebote
- Veranstaltungsräume (KuK, Altes Kurhaus)
- Studierende als Zielgruppe
- Gesundheitstourismus

Risiken

- Wirtschaftliche Existenzbedrohung der Gewerbetreibenden durch andauernde Coronapandemie
- Wettbewerbsdruck der Kur- und Rehasandorte

Abbildung 43: SWOT-Analyse zum Themenfeld Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Stadtteil Bad Sooden, eigene Darstellung)

Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Stadtteil Allendorf)

Stärken

- Sehr gute Erreichbarkeit der Lagen
- Wochenmarkt mit attraktivem Standort
- Nahversorgung durch Nahkauf und „Regionalladen“ Frühauf
- Frequenzbringer Rathaus
- Interessante und attraktive Gastrokonzepte
- Frequenzbringer Ärzte
- Gute Aufenthaltsqualität am Marktplatz
- Keine Spielhalle in den Hauptlagen

Schwächen

- Zugang zur Altstadt über Kirchstraße wenig einladend
- Mehrere „einhüftige“ Lagenabschnitte mindern Frequenz
- Fehlende Schmuckgeschäfte
- Stufengestaltung im südlichen Bereich der Kirchstraße mindern Begehbarkeit

Chancen

- Nutzung der Leerstände und Ausbildung eines Kulturviertels in der Bahnhofstraße
- Bahnhofstraße als Einstieg in ein „Werra-Fluss-Erlebnis“
- Entwicklung einer Magnetfunktion am südlichen Ende der Lage
- Potenzialsteigerung durch Rückbau und bessere Nutzungsmöglichkeiten der Wohnhäuser
- Klimagerechte Gestaltung des Zentrums durch Beschattungs- und Wasserkonzepte

Risiken

- Wirtschaftliche Existenzbedrohung der Gewerbetreibenden durch andauernde Coronapandemie
- Dienstleister verdrängen den Einzelhandel in den Lagen
- Abbruch der Einkaufslage in der südlichen Kirchstraße
- Gefährdung wichtiger Sortimentsanbieter durch Dichte der Leerstände im engeren Umfeld

Abbildung 44: SWOT-Analyse zum Themenfeld Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (Stadtteil Allendorf, eigene Darstellung)

Freizeit, Kultur und Tourismus

Stärken

- Viele Flächen für Freizeit und Sport
- Nähe zu naturräumlicher Umgebung (Werra, Hoher Meißner)
- Wohnmobilstellplatz in attraktiver Lage
- Festplatz und Werra-Umfeld als Orte für städtische Veranstaltungen
- Kultur- und Kongresszentrum sowie Werratal-Therme in zentraler Lage
- Historisches Ambiente und attraktive Parkanlagen
- Engagierte Bürgerarbeit in Vereinen und Initiativen
- Einbindung in touristische Netze
- Gute Anbindung an Werratal-Radweg
- Geführte Radwanderungen

Schwächen

- Leerstand von Hotelanlage in unmittelbarer Nähe zum Kurpark
- Ausbaufähiger Zustand der Anlagen für Spiel und Sport
- Teils fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Bei Kanuwanderern weitgehend unbekannter Werraabschnitt

Chancen

- Profilierung und Erweiterung der Angebote für den Fremdenverkehr
- Errichtung eines Treffpunktes für die ortsansässige Bevölkerung („Bürgertreff“)
- Nutzung der Uferbereiche der Werra durch Schaffung von Freizeit- und Erholungsangeboten
- Reaktivierung bzw. Umnutzung der alten Flussbadeanstalt
- Kanuwanderer als Zielgruppe für weitgehend unbekanntem Werraabschnitt
- Relativ einfache Schaffung von Bootsanlegemöglichkeiten

Risiken

- Fehlende Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern
- Beharrungsvermögen von Akteuren hinsichtlich verfestigter Nutzungen
- Mangelnde Flexibilität bei den Angeboten für Kultur und Freizeit

Abbildung 45: SWOT-Analyse zum Themenfeld Freizeit, Kultur und Tourismus (Eigene Darstellung)

Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit

Stärken

- Sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung (Bundesstraße, Bahnhof)
- Angebote des öffentlichen Nahverkehrs (Stadtbus)
- Hohes Maß an Stellplatzangeboten
- Barrierefreie bzw. barrierearme Parkanlagen
- Verkehrsberuhigte Bereiche (Fußgängerzonen, „Spielstraßen“, Einbahnstraßen)
- Ausgebaute Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Bad Sooden und Allendorf

Schwächen

- Einschränkung von Barrierefreiheit durch natürliche Steigungen/Gefälle sowie ungeeignete Straßenbeläge
- Fehlende taktile Elemente für Sehbehinderte
- Bushaltestellen/Fußwege häufig nur eingeschränkt barrierefrei
- Infrastruktur für Radfahrer nicht ausreichend (Ladestationen, Fahrradständer)

Chancen

- Bedarfsgerechte Neuordnung der Parkplatzangebote
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes (nach Maßgabe von Barrierefreiheit/-armut)
- Stärkung der E-Mobilität
- Weitere Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung sowie für Stärkung der Biodiversität

Risiken

- Fehlende Barrierefreiheit im Hinblick auf weitere demografische Entwicklungen
- Beharrungsvermögen von Akteuren hinsichtlich verfestigter Nutzungen
- Begrenzte Handlungsmöglichkeiten durch den hohen Stellenwert des Parkplatzangebotes
- Einschränkungen für barrierefreie Wege durch die bestehende Topografie

Abbildung 46: Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit (Eigene Darstellung)

Klimaschutz und Klimaanpassung

Stärken

- Hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen und Baumstandorten
- Nähe zu attraktiver naturräumlicher Umgebung

Schwächen

- Hoher Versiegelungsgrad von öffentlichen und privaten Freiflächen in Allendorf
- Viele Gebäude entsprechen hinsichtlich Energieeffizienz nicht den aktuellen Standards
- Ein kommunales Klimakonzept liegt nicht vor

Chancen

- Entsiegelung von öffentlichen Flächen im gesamten Fördergebiet
- Gebäudemodernisierung mit Schwerpunkt auf Klimaschutz und Energieeffizienz
- Entsiegelung und klimagerechte Neugestaltung privater Freiflächen
- Aufwertung des Schwanenteichs im Kurpark
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen und Stärkung der Biodiversität
- Stärkung der E-Mobilität durch Ausbau der Ladeinfrastruktur

Risiken

- Nutzungskonflikte wegen vorzuhaltenden Stellplatzangeboten
- Mangelnde Akzeptanz von konkreten Maßnahmen in der ansässigen Bevölkerung
- Fehlende Partizipation der Eigentümer hinsichtlich energetischer Modernisierung

Abbildung 47: SWOT-Analyse zum Themenfeld Klimaschutz und Klimaanpassung (Eigene Darstellung)

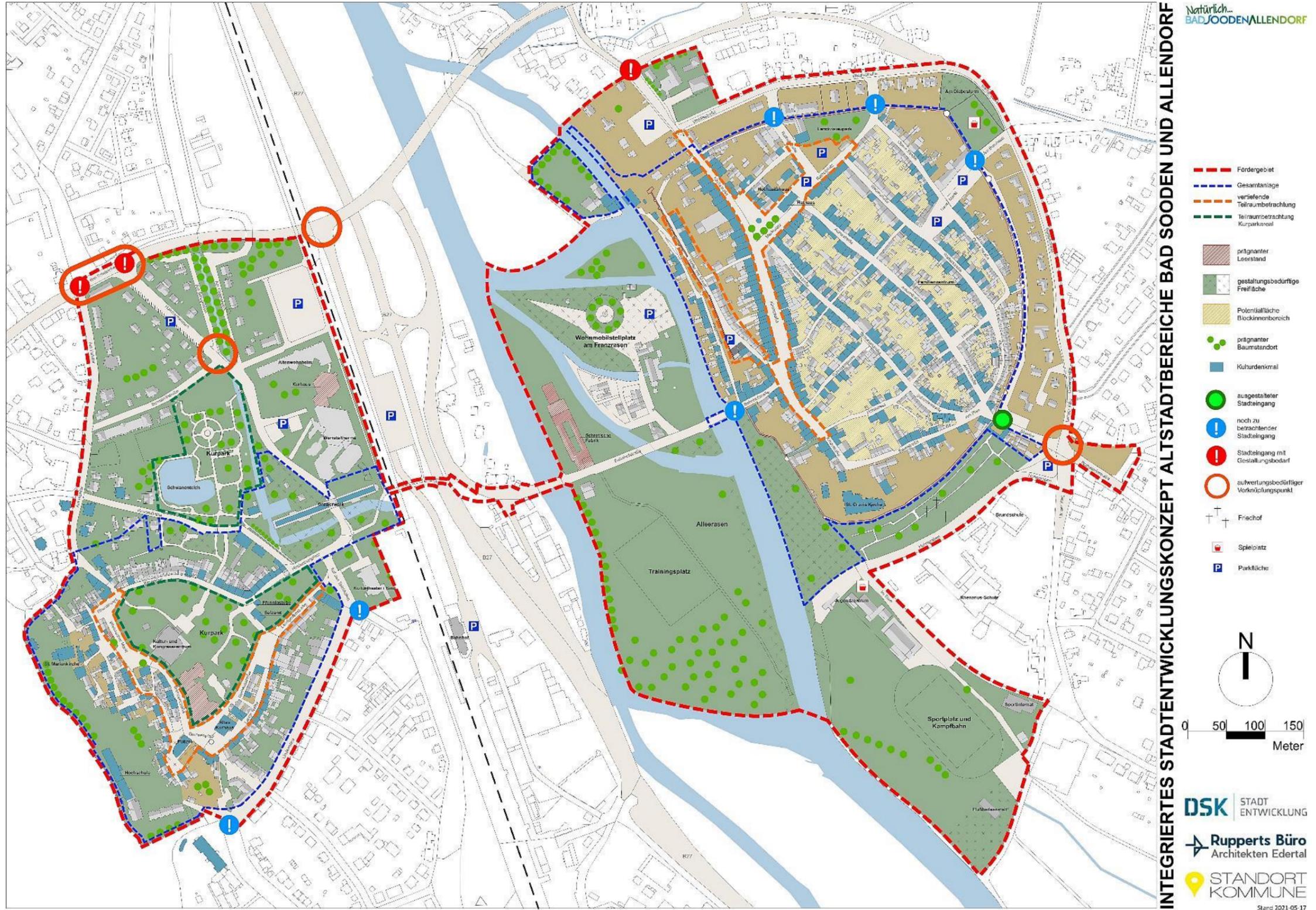


Abbildung 48 Übersichtsplan zur SWOT-Analyse (Eigene Darstellung)

4. Das Fördergebiet

Bereits im Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (Juni 2019) erfolgte ein Vorschlag für die angemessene Abgrenzung des möglichen Fördergebietes. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde der Flächenumfang des vorläufigen Fördergebietes um einige Areale erweitert. Die endgültige Festlegung des Fördergebietes erfolgt nach Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die Förderbehörde und den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Bad Sooden-Allendorfs.

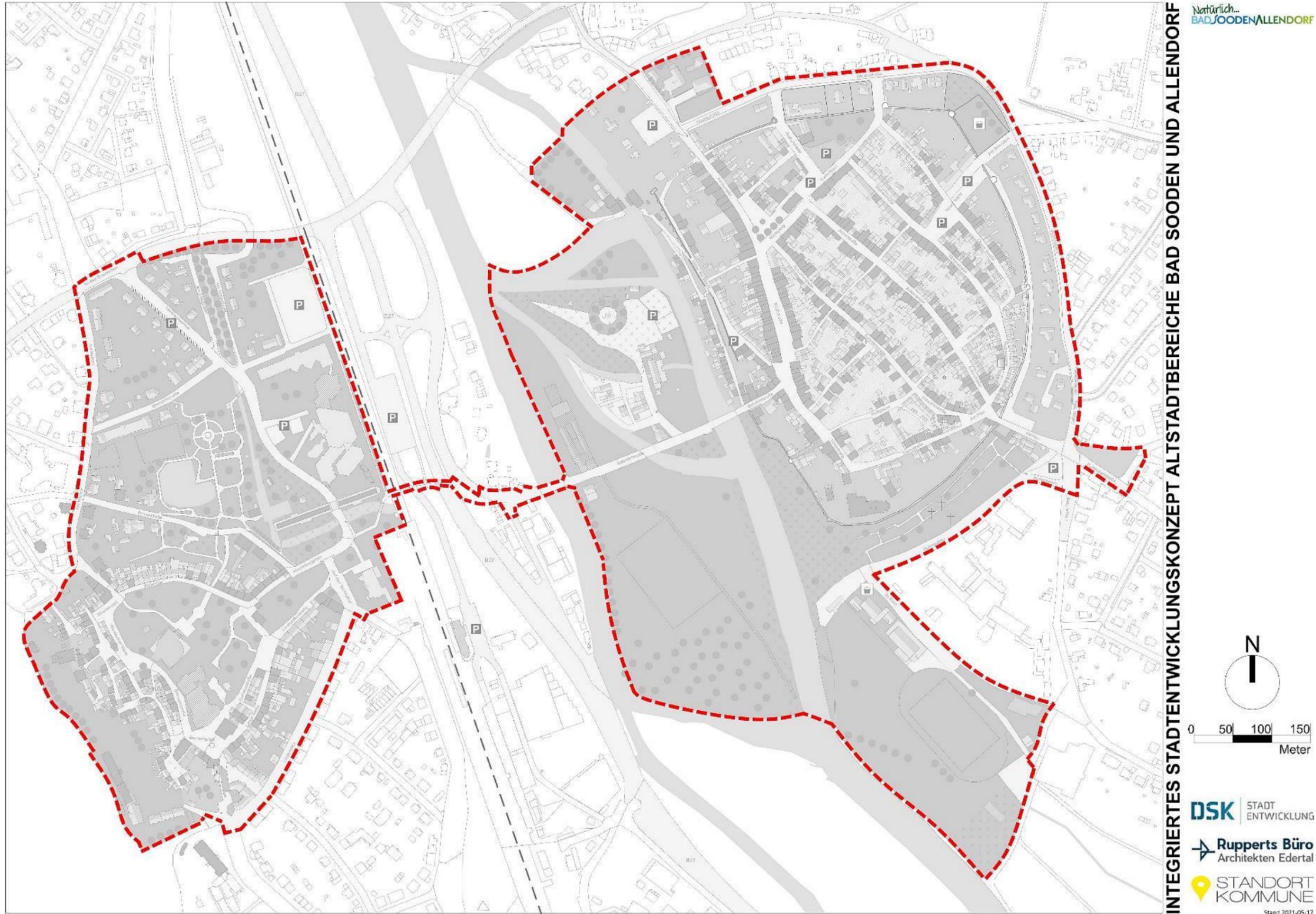
4.1. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes

Das im Aufnahmeantrag vorgeschlagene Fördergebiet umfasst den historischen Kurbezirk Bad Soodens sowie die komplette mittelalterliche Bebauung Allendorfs. Es entspricht den festgelegten Geltungsbereichen der denkmalpflegerischen Gesamtanlagen beider Stadtteile, in einigen Bereichen erweitert um außerhalb gelegene Areale wie Grünzüge und die jeweils nächste straßenbegleitende Bebauung. Im Stadtteil Bad Sooden trifft dies auf Teile des Hindenburgplatzes sowie das dort ansässige Kurtheater-Kino zu. Westlich der Altstadt Allendorfs wird es bis über die Werra ausgedehnt und umfasst auch die historische Werrabrücke, den Festplatz sowie die Wehr- und Schleusenanlage, außerdem die sich im südöstlichen Bereich anschließenden Sportanlagen bis hin zur ehemaligen Flussbadeanstalt.

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden Konzeptes wurde das vorläufige Fördergebiet um einige Bereiche erweitert. Neben der Unterführung, die als Rad- sowie Fußwegeverbindung zwischen den Stadtteilen dient und eine Unterquerung der B 27 sowie der Bahnlinie ermöglicht, ist die südlich der Werrabrücke gelegene Werrainsel – Alleerasen genannt – in den Umfang des Fördergebietes integriert worden. Zudem wurde der Zugschnitt im Stadtteil Bad Sooden um die nördlich der Gesamtanlage befindlichen Bereiche – im Westen durch die Straße Am Haintor begrenzt – bis zur Landesstraße 3239 erweitert. Ebenfalls innerhalb des vorläufigen Geltungsbereiches befinden sich damit der nördlich des Gradierwerks gelegene Bereich um die Werratal Therme bzw. das Kurmittelhaus und das ansässige Geriatrie-Zentrum sowie die Erweiterung des Kurparks.

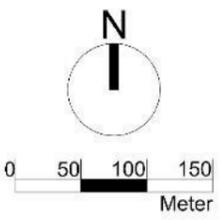
Der Umstand, dass das Fördergebiet die Kernbereiche zweier Stadtteile mit unterschiedlicher Tradition umfasst, sorgt für einen heterogenen Charakter der Gebietskulisse. Neben den außerhalb der Gesamtanlagen gelegenen Teilbereichen (Werraumfeld sowie Kurparkanlagen), die eher eine naturräumliche bzw. touristisch-freizeitliche Relevanz haben, stellen sich auch die beiden Kernbereiche der Stadtteile Bad Sooden und Allendorf aufgrund ihrer abweichenden Entstehungsgeschichte unterschiedlich dar. Im durch die Salzgewinnung und den später aufkommenden Bade- und Kurbetrieb geprägten Stadtteil Bad Sooden spiegelt sich auch heute noch diese Tradition wider. Das Gradierwerk sowie die übrigen aus der Zeit der Salzgewinnung stammenden Bauwerke sind neben den dem Kurbetrieb zugeordneten Einrichtungen und Anlagen, der modernen Werratal-Therme sowie dem Werratal Kultur- und Kongresszentrum die Fixpunkte des Stadtteils und stehen für dessen touristischen Charakter.

Der dem Fördergebiet zugeordnete Kernbereich des Stadtteils Allendorf unterscheidet sich nicht nur in seiner städtebaulichen Struktur von dem Bad Soodens (vgl. Kapitel 3.1), Allendorf ist weit weniger touristisch bzw. von den spezifischen Anlagen und der Historie der Salzgewinnung geprägt. Durch den Sitz der Stadtverwaltung im Zentrum sowie das Vorhandensein zentraler Einrichtungen des öffentlichen Lebens stellt der Stadtteil in der Wahrnehmung das geschäftige Zentrum des Fördergebietes dar.



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ALTSTADTBEREICHE BAD SOODEN UND ALLENDORF

Natürlich...
BAD/SOODEN/ALLENDORF



DSK STADT ENTWICKLUNG

Rupperts Büro
 Architekten Edertal

STANDORT KOMMUNE
 Stand: 2021-05-17

Abbildung 49 Geltungsbereich des Fördergebietes (Eigene Darstellung)

4.2. Begründung des Fördergebietszuschnitts

Die jeweils als denkmalpflegerische Gesamtanlagen geschützten Altstadtkerne der Stadtteile Bad Sooden und Allendorf, welche einen erheblichen Teil des nun vorgelegten Fördergebietszuschnittes einnehmen, bilden die Keimzellen der heutigen Kernstadt. Sie nehmen darüber hinaus auch heute noch im Hinblick auf Nahversorgung, Kultur und Tourismus eine wichtige Rolle ein, sodass sie zweifellos als Zentrum bzw. Kernbereich der Gesamtstadt bezeichnet werden können, der im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ eine nachhaltige Aufwertung erfahren soll.

Die außerhalb der historischen Kerne gelegenen Bereiche des Fördergebietes nehmen unmittelbar Einfluss auf die zentral gelegenen Altstadtbereiche. Im Stadtteil Allendorf ist die Erweiterung um den zusätzlichen Ring insofern wichtig, als dass die damit erfassten Straßen in ihrer Funktion als Altstadtumfahrung verkehrlich stark belastet sind, damit aber in nicht unerheblichem Umfang zur Entlastung der Altstadt beitragen. Das Funktionieren dieser Straßen leistet somit einen hohen Beitrag zum Funktionieren der Altstadt. Die während des ISEK-Prozesses vorgenommene Erweiterung um das Gelände der katholischen Kirchengemeinde St. Bonifatius begründet sich mit der Relevanz der Kirche sowie deren Einrichtungen (Kindergarten) für den Kernbereich.

Im Stadtteil Bad Sooden ist im Rahmen der Erarbeitung des ISEK der Geltungsbereich des Fördergebietes nach Norden hin bis zur quer verlaufenden Landstraße 3239 ausgedehnt worden. Erfasst werden dadurch auch die Parkanlagen mit Schwanenteich, die Werratal-Therme und das neue Kurmittelhaus sowie das Altenwohnheim. Die Ausdehnung des Fördergebietes bis zur Landstraße ermöglicht es, auch an dem bislang städtebaulich und gestalterisch nur unzureichend ausformulierten Übergangsbereich zur Altortslage zu arbeiten.

Die zwischen den Altstadtkernen gelegenen Teile des Fördergebietes – vom Stadtgraben bis zur ehemaligen Flussbadeanstalt, Festplatz mit angrenzender Wehr- und Schleusenanlage sowie der südlich der Bahnhofsstraße befindliche Alleerasen sind insbesondere aufgrund ihrer touristischen und freizeithlichen Potenziale im Geltungsbereich inbegriffen. Die Erweiterung des Fördergebietes um die südliche Werrainsel (Alleerasen) erfolgte im Rahmen des ISEK-Prozesses und auf Grundlage konkreter Projektideen, die diesen Freiflächen und damit den unmittelbaren Kernbereich der Stadt wiederbeleben könnten. Die Unterführung ergänzt das Fördergebiet im Sinne einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Altstadtbereichen Bad Sooden und Allendorf und führt außerdem den alten Stadteingang über die Werrabrücke fort.

5. Handlungsfelder, Leitbilder und Entwicklungsziele

Die SWOT-Analysen zeigen die Handlungsbedarfe für die verschiedenen kernbereichsrelevanten Themenbereiche auf. Die daraus abgeleiteten Handlungsfelder bilden die Grundlage für die Erarbeitung von Leitbildern und konkreten Entwicklungszielen für das Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“.

Ziel der Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist es, sich den handlungsfeldbezogenen Leitbildern und Entwicklungszielen durch die Planung und Realisierung entsprechender Maßnahmen und Einzelprojekte anzunähern bzw. diese nach Möglichkeit mit Abschluss des Förderzeitraums zu erreichen. Es empfiehlt sich, die erarbeiteten Entwicklungsziele regelmäßig zu überprüfen und, sofern es geänderte Rahmenbedingungen erfordern, anzupassen. Dem Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung folgend, sollte eine Verstetigung der Ziele auch für die Zeit nach Programmabschluss angestrebt werden.

Handlungsfelder

Die dargestellten thematischen Handlungsfelder sind aus den Analyseergebnissen abgeleitet sowie innerhalb der internen Abstimmungsrunden erarbeitet worden. Diese definierten Handlungsbereiche bilden den Rahmen für die zukünftigen Arbeitsschritte und damit für die zukünftige Entwicklung im Fördergebiet „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“.



Abbildung 50: Themenspezifische Handlungsfelder (Eigene Darstellung)

Die Handlungsfelder sind hinsichtlich untergeordneter Ziele oder bei Würdigung übergreifender Querschnittsthemen wie beispielsweise Barrierefreiheit und Klimaschutz nicht trennscharf. Im Sinne des integrierten Ansatzes muss eine bereichsübergreifende Betrachtung und Bearbeitung stets gewährleistet sein.

Leitbilder

Auf Grundlage der Analyse des Fördergebietes, der definierten Handlungsfelder sowie der erarbeiteten Entwicklungsziele wurden gemeinsam mit der Stadtverwaltung insgesamt fünf handlungsfeldbezogene Leitbilder aufgestellt. In die Leitbildentwicklung sind zudem Anregungen und Hinweise aus den Bürgerveranstaltungen sowie der Online-Bürgerbeteiligung eingeflossen.



Abbildung 51: Handlungsfeldbezogene Leitbilder (Eigene Darstellung)

Die vorgenannten Leitbilder bilden einen Orientierungsrahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Fördergebietes „Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf“ und dienen gleichzeitig als Maßstab für die Umsetzung der im Rahmen des Prozesses erarbeiteten Entwicklungsziele.

Entwicklungsziele

Die nachstehend benannten Entwicklungsziele setzen die Leitbilder in konkrete Handlungsansätze um. Diese werden im nachfolgenden Kapitel nochmals aufgegriffen und mit einer konkreten Umsetzungsstrategie hinterlegt.

Stadtbild und Freiräume

- Aufwertung der vorhandenen und Schaffung neuer Grünflächen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhalt der (historischen) Bausubstanz
- Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation
- Anpassung und Überarbeitung der Gestaltungsempfehlungen sowie der Gestaltungssatzung

Wohnen und Wohnumfeld

- Reaktivierung oder Neugründung der AG „Zukunft Altbau“
- Schaffung eines attraktiven, barrierefreien Wohnumfeldes mit einer hohen Aufenthaltsqualität
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden
- Reaktivierung von Brachflächen und leerstehender Bausubstanz
- Schaffung von zusätzlichem und bedarfsangepasstem Wohnraum
- Bekanntmachung der KfW-Förderprogramme zur Förderung privater energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Bauliche Nachverdichtung in Blockinnenbereichen- und/oder Schaffen von Freiflächen

Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus

- Gewinn von Fachkräften
- Stabilisierung des Bestandes und Absicherung der fußläufigen Nahversorgung
- Sicherung und Ausbau des Gesundheitsstandorts und Kurangebots
- Vermeidung von Leerständen
- Aufnahme und Bedarfsanalyse von Gastronomieangeboten, insbesondere Prüfung der Familienfreundlichkeit
- Ausbau der Themenvielfalt in den Zentren
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Stadteingänge
- Anpassung der historischen Altstadt an die Anforderungen veränderter wirtschaftlicher und demografischer Entwicklungen
- In-Wert-Setzung der vorhandenen touristischen Potenziale und Ausbau der touristischen Angebote

Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur

- Verträgliche Verkehrsbelastungen im Stadtkern
- Optimierung des Stellplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Stärkung und Ausbau der E-Mobilität

Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

- Entwicklung der bestehenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen
- Bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur
- Anpassungen an die Anforderungen des demografischen Wandels
- Ausbau der Freizeit- und Kulturangebote für Jung und Alt
- Effizienzsteigerung des Raumangebotes für Veranstaltungen
- Ausbau des kulturellen Angebotes

Abbildung 52: Handlungsfeldbezogene Entwicklungsziele (Eigene Darstellung)

6. Handlungsansätze und Umsetzung

Die im vorherigen Kapitel definierten Entwicklungsziele sind in entsprechende Handlungsansätze und konkrete Einzelmaßnahmen umzusetzen. In dem nun folgenden Abschnitt soll eine Perspektive zur Erreichung der Ziele aufgezeigt werden. Nach der Darstellung der Prozessstruktur für die Laufzeit des Programms „Lebendige Zentren“ werden die fünf festgelegten Handlungsfelder erneut aufgegriffen und jeweils Handlungsstrategien für die Umsetzung der Entwicklungsziele vorgestellt.

6.1. Prozessstruktur, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Nach dem Beschluss des vorliegenden Entwicklungskonzepts gilt es, die entsprechenden Strukturen für die Umsetzungsphase der erarbeiteten Ziele und Maßnahmen zu schaffen. Diese Aufgabe obliegt im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ dem Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf gemeinsam mit dem noch zu beauftragenden Fördergebietsmanagement. Für die Umsetzung des Programms ist die Einbindung folgender Akteure denkbar:

Magistrat der Stadt Bad Sooden-Allendorf – Bauamt

Aufseiten der städtischen Verwaltung wird das Städtebauförderprogramm von der Amtsleitung im Bauamt betreut. Hierbei ergeben sich insbesondere folgende Aufgaben:

- Steuerung der Programmumsetzung von der kommunalen/hoheitlichen Seite
- Koordination und Abstimmung mit dem Fördergebietsmanagement
- Koordination der Programmumsetzung mit den politischen Gremien
- Begleitung der Programmumsetzung im Hinblick auf Bereitstellung von Plänen, Materialien, Räumlichkeiten für Besprechungen und Veranstaltungen
- Abstimmung der Zeit- und Finanzplanung, insbesondere hinsichtlich der Haushaltsplanung
- Einbindung des Förderprogramms in gesamtstädtische Prozesse

Fördergebietsmanagement

Das Fördergebietsmanagement ist zuständig für die Prozesssteuerung, die Umsetzung der Maßnahmen, die Sicherstellung der Finanzierung, und gilt als zentrale Schnittstelle innerhalb der gesamten Programmumsetzung. Das Fördergebietsmanagement informiert die Projektbeteiligten, stimmt sich mit ihnen ab, berät und aktiviert. Unter anderem stellen sich die Aufgaben des Managements im Einzelnen wie folgt dar:

- Steuerung des Gesamtprozesses im Rahmen der Programmumsetzung
- Koordination und Umsetzung der Einzelmaßnahmen (in Abstimmung mit dem Bauamt)
- Erstellen von Förderanträgen und Abstimmung mit den Förderbehörden
- Finanzierungsplanung und Mittelbewirtschaftung
- Steuerung und Moderation von Begleitstrukturen und Beteiligungsprozessen
- Beratung von lokalen Akteuren und privaten Bauherren
- Mitwirkung bei Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Lenkungsgruppe

Die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK eingerichtete Lenkungsgruppe sichert auch im weiteren Programmverlauf die Mitwirkung und Einbindung der unterschiedlichen Einheiten der kommunalen Verwaltung. In diesem Sinne ist in regelmäßigem Turnus die Durchführung einer gemeinsamen Sitzung unter Beteiligung des Fördergebietsmanagements, der Stadtverwaltung und sonstigen relevanten Vertretern denkbar.

Lokale Partnerschaft

Die Lokale Partnerschaft nimmt als institutionalisierte Vertretung der Bürger eine wichtige Rolle im zukünftigen Stadtentwicklungsprozess ein. Sie soll in einem regelmäßigen Sitzungsrhythmus tagen (z. B. quartalsweise), um so früh wie möglich Ideen und Impulse einbringen zu können. Im Rahmen der Sitzungen wird die Lokale Partnerschaft über aktuelle Sachstände informiert und in Abstimmungen zur weiteren Vorgehensweise eingebunden. Die Lokale Partnerschaft in Bad Sooden-Allendorf wurde im Rahmen der Erarbeitung des ISEK in ihrer ersten Sitzung am 10.09.2020 bereits konstituiert.

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit während der Programmumsetzung ist ein zentrales Merkmal des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“. Vorhandenes bürgerschaftliches Engagement und eine vielfältige Vereins- und Verbandsstruktur in Bad Sooden-Allendorf bieten gute Grundvoraussetzungen, um neben der Lokalen Partnerschaft weitere Akteure einzubeziehen. Bereits im Rahmen der ISEK-Prozesses und der damit verbundenen Bürgerbeteiligung haben sich einige Akteure aktiv eingebracht und intensives Engagement gezeigt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit bestehen u. a. folgende Aufgaben:

- Bürgerinformation über Presse, Internet und Informationsveranstaltungen
- Durchführung verschiedener Beteiligungsformate (z. B. im Rahmen konkreter Projektvorbereitung)
- Implementierung von Beratungsangeboten (ggf. in einem Büro vor Ort)

6.2. Stadtbild und Freiräume

Für den öffentlichen Raum (Straßen und Wege, Plätze, Grünflächen) ist ein Gesamtkonzept anzustreben, mit dem auch eine Vernetzung und eine Gestaltungspalette mit Wiedererkennungsmerkmalen aufgezeigt wird. Dies schafft die Voraussetzungen für eine strukturierte Herangehensweise an einzelne Projekte und diesbezügliche Objektplanungen.

Das eine oder andere Projekt dieses Handlungsfeldes wird erst im Rahmen oder im Nachgang zum Gestaltungskonzept eingehend erkannt und formuliert werden können, schon jetzt sind aber in Allendorf die Attraktivierung der Kirchstraße und des Marktplatzes, die Anlage des Erlebnisgartens im Familienzentrums und die Neugestaltung der Friedhofswege, in Sooden die Umgestaltung des Schwanenteichs, des Solgrabens und des Kurparks als Maßnahme identifiziert worden, in beiden Stadtteile die Aufwertung der Stadteingänge. Insgesamt soll das öffentliche Stadtgrün sowie auch die privaten Gärten deutlich gestärkt werden.

Wo immer möglich, sollen die angestrebten Maßnahmen auch zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität beitragen. Barrierefreiheit oder aber mindestens Barrierearmut sollen ebenfalls durch die Maßnahmen unterstützt werden.

6.3. Wohnen und Wohnumfeld

Maßnahmen im Bereich Wohnen und Wohnumfeld sind entscheidende Faktoren der Innenentwicklung und insoweit schwerpunktmäßig auf den baulichen Bestand ausgerichtet. Die Modernisierung und Instandsetzung stadtbildprägender Gebäude ist dabei ein Baustein der Optionen. Eine Förderung ist grundsätzlich möglich und sollte zum Tragen kommen, wenn Investoren besondere Marksteine des Quartiers für eine zeitgerechte Modernisierung in Angriff nehmen wollen. Mehrere großvolumige Gebäudeleerstände z.B. in der Ackerstraße und Hinter der Mauer sind hier schon seit längerer Zeit in den Fokus gerückt.

Eine weitere Option ist die Unterstützung privater Eigentümer oder Bauherren über ein Anreizprogramm. Auf Grundlage eines Gestaltungsleitbildes kann die Stadt diesbezüglich eine Förderrichtlinie erlassen, mit der Modernisierungswillige durch kleine Zuschüsse unterstützt werden.

In der Regel herrscht in den Straßen des Fördergebietes eine traufständig geschlossene Bebauung vor, Baulücken sind im Grunde nicht vorhanden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es im Einzelfall wegen schlechten Zustandes zu Gebäudeabbrüchen kommt. Dadurch entstehende Lücken im Straßenbild sind durch Neubebauung zu schließen. Die Option für ersetzende Neubauten oder eine behutsame bauliche Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers sollte deshalb ernsthaft geprüft werden. Das Förderprogramm der „Lebendigen Zentren“ kann hier begleitend unterstützen, z. B. bei der Erstellung einer Machbarkeitsstudie, der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes oder – sofern eine Umsetzung folgt - im Rahmen notwendiger Erschließungen. Die Förderung der baulichen Neumaßnahme ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Das Wohnumfeld trägt wesentlich zur Qualität eines Wohnquartiers bei und wirkt sich auch auf den Marktwert der Gebäude aus. Neben den privaten und unmittelbar dem Gebäude zugeordneten Freiflächen zählt hierzu aber auch der öffentliche Raum mit seinen Straßen, Plätzen und Grünflächen. Das Wohnumfeld ist im Grunde das eben behandelte Kapitel „Stadtbild und Freiräume“ im kleinen Maßstab. Folglich dienen alle dort angesiedelten Ideen und Maßnahmen letztlich auch der Aufwertung des jeweiligen Wohnumfeldes. Auch im noch folgenden Kapitel „Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur“ finden sich Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, beispielsweise die Aufwertung vorhandener Spielflächen oder die Schaffung neuer Spielbereiche in der Altstadt.

6.4. Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus

Einzelhandel und Versorgung sind originäre Themen des Zentrenprogramms und standen lange Zeit an erster Stelle bei der Betrachtung und Förderung der Innenstadtentwicklung. Natürlich ist dieses Handlungsfeld auch nach wie vor eine tragende Säule der „Lebendigen Zentren“. Die Analyse für Bad Sooden-Allendorf ist daher von einem Fachbüro und in der zunächst für das ISEK gebotenen Tiefe und Ausführlichkeit vorgenommen worden. Die Erkenntnisse sind Grundlage für Handlungsansätze, die in diesem Fall immer auch die Bezüge zur Gesamtstadt herstellen müssen.

Es bedarf der vertiefenden Erstellung eines Strategiekonzeptes zur Stärkung von Einzelhandel, Versorgung und Tourismus. Daraus können konkrete Strategien abgeleitet werden sowie ein erweitertes Maßnahmenkonzept für die Umsetzung, auch im Rahmen des städtisch gelenkten Innenstadtmarketings. Darüber hinaus bedarf es des Aufbaus eines professionellen Flächenmanagements und –marketings sowie eines Leerstandsmanagements inklusive der Entwicklung von Nach- und Zwischennutzungskonzepten.

6.5. Verkehr, Verkehr Mobilität und digitale Infrastruktur

In vielen Teilen der Analyse und auch als Ergebnis der Bürgerbeteiligung wird betont, dass die Verkehrssituation in den Altstadtbereichen als großes Problem anzusehen ist. Zwar bleiben die Altstadtbereiche durch die zwischen den Stadtteilen begleitend zum Fluss verlaufende Bundesstraße vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont, aber auch der verbleibende Verkehr kann von den Straßen des historischen Stadtgrundrisses kaum aufgenommen werden, zumal da durch die geschlossene straßenbegleitende Bauweise in der Regel private Stellplätze fehlen und folglich der Straßenraum massiv beparkt wird.

Ein Verkehrskonzept soll Möglichkeiten zur Neuordnung der Verkehrsströme aufzeigen, eine Überprüfung und Neuordnung der Stellplatzflächen soll die Problematik des ruhenden Verkehrs abmildern und gleichzeitig zur Aufwertung des Stadtbildes und der gerechteren Verteilung des vorhandenen Freiraumes führen, das städtische ÖPNV-System soll überprüft und weiter bedarfsangepasst verbessert werden, die Nutzung des Rades soll für den innerörtlichen Verkehr interessanter gemacht werden und damit die Nutzung des Pkw reduzieren. Für die morgendliche und mittägliche Verkehrssituation vor den Schulen und auf den zu ihnen hinführenden Straßen sollen Lösungen erarbeitet werden.

6.6. Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes „Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur“ nahmen in Rahmen der Online-Beteiligung der Bürgerschaft ein großes Feld ein und schlugen sich demgemäß hier mit zahlreichen Projekten nieder. Neben den Projektideen mit investiven Auswirkungen gab es darüber hinaus noch zahlreiche Ideen und Anregungen, die mehr dem organisatorischen Bereich zuzuordnen sind und zwar dem Programm „Lebendige Zentren“ unterstützend dienen, jedoch keine bzw. nur geringe Investitionen nach sich ziehen.

Gleich mehrere Projektideen beschäftigen sich mit dem Thema Kinderspielplätze. An Zustand und Ausstattung der vorhandenen Plätze wurde Kritik geübt, eine Neugestaltung der Spielplätze gewünscht. Neben zeitgemäßen Spielgeräten werden insbesondere Schatten spendende Elemente vermisst. Ergänzend zu den größeren Spielplätzen am Rande der Altstadt Allendorfs sollen im Inneren der Altstadt zusätzliche kleinere Spielecken entstehen. Eines der zahlreichen leerstehenden Gebäude (z.B. die Lagergebäude Hinter der Mauer) könnte zu einer Spielscheune umgenutzt werden und auch bei schlechterem Wetter als Treffpunkt und Kinderspielplatz dienen. Ein weiterer oft geäußelter Wunsch ist die Einrichtung eines Wasserspielplatzes. Das in der Altstadt ansässige Familienzentrum kann in der weiteren Spielplatzkonzeptfindung und -koordinierung eventuell eine moderierende Rolle übernehmen. Es ist eine Arbeitsgruppe bestehend aus interessierten Eltern, Pädagogen, Erziehern und städtischen Mitarbeitern ins Leben zu rufen.

Der Uferbereich der Werra wird im Rahmen der Aufwertung des Stadtgrabens, der Verbesserung der Kanu-Ein- und -Ausstiege und Umtragungsmöglichkeiten, der Aufwertung der Multifunktionsfläche „Alleerasen“ sowie der Aufwertung der ehemaligen Flussbadeanstalt thematisiert. Die Bewohner der Stadt am Fluss hätten diesen Fluss gern mehr für sich erlebbar und nutzbar. Da in dem Themenbereich Wasserrechte, Überschwemmungsgebiete etc. tangiert werden, sind längere Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse zu erwarten und es sollte frühzeitig mit ersten Gesprächen und Vorplanungen begonnen werden. Bad Sooden-Allendorf kann durch diese Projekte nur gewinnen!

Ein weiterer Themenbereich in diesem Handlungsfeld beschäftigt sich mit den öffentlichen Gebäuden. Die kirchlichen Räume oder auch die Räume der AÖR Tourismus und Kur werden hier ausdrücklich auch zu den öffentlichen Räumen gezählt. Neben generellen Sanierungsarbeiten werden hier werden in nahezu allen Gebäuden Arbeiten zur Herstellung der Barrierefreiheit notwendig sein.

7. Einzelmaßnahmen

7.1. Maßnahmen und Instrumente

Bereits im Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurden potenzielle Maßnahmen für die Kernbereiche Bad Sooden-Allendorfs benannt und erörtert. Diese ersten Ansätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK, der verwaltungsinternen Abstimmungen sowie der verschiedenen Bürgerbeteiligungsformate konkretisiert und durch weitere Projektideen ergänzt. In diesem Zusammenhang sind als Ergebnis 56 Einzelmaßnahmen benannt worden.

Die Priorisierung bzw. Gewichtung der Einzelmaßnahmen erfolgte im Rahmen der verwaltungsinternen Lenkungsgruppensitzungen. Das Resultat dieser Abstimmungen ist in den beigefügten Maßnahmenkatalog (Zeit- und Maßnahmenplanung) eingeflossen, in dem die Einzelprojekte mit einer Prioritätsstufe versehen wurden.

Die grundsätzliche Förderfähigkeit und die Höhe der förderfähigen Kosten bzw. des förderfähigen Kostenanteils können im ISEK nicht abschließend bestimmt werden. Beides ergibt sich zwar grundsätzlich aus den Regelungen der Landesrichtlinie (RiLiSE), steht aber stets unter dem Vorbehalt der jährlichen Bewilligungsbescheide und der darin enthaltenen Förderungsbedingungen.

Die im Rahmen des ISEK erarbeiteten Einzelmaßnahmen sind jeweils in einem Projektblatt dargestellt. In den Projektblättern, erfolgt die Benennung der relevanten Eckdaten, eine ausführliche Projektbeschreibung (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung sowie Arbeitsstand/weitere Schritte), die geplante Finanzierung, die Priorität und die Einordnung der Kosten nach Ausgabenart. Fotos und Lagepläne (Verortung im Fördergebiet) ergänzen diese Angaben.

Des Weiteren finden sich im Folgenden alle Einzelmaßnahmen in einer Übersicht wieder. Diese gliedert sich neben den übergreifenden Maßnahmen nach den fünf im Rahmen des ISEK-Prozesses definierten Handlungsfeldern auf.

7.2. Einzelmaßnahmen nach Handlungsfeldern

7.2.1. Übergeordnete und allgemeine Aufgaben, Beteiligung und Aktivierung

1.	Übergeordnete und allgemeine Aufgaben, Beteiligung und Aktivierung
1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
1.2	Beitrag Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung
1.3	Fördergebietsmanagement
1.4	Verfügungsfonds
1.5	Anreizprogramm
1.6	Öffentlichkeitsarbeit

Abbildung 53: Übergeordnete Einzelmaßnahmen (Eigene Darstellung)

7.2.2. Stadtbild und Freiräume

2.	Stadtbild und Freiräume
2.1	Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
2.2	Barrierefreiheit/-armut im öffentlichen Raum
2.3	Denkmalgerechtes Rückbaukonzept, Flächenneuordnung und Entsiegelung
2.4	Neubau der Wege Friedhof Allendorf
2.5	Aufwertung privater Gärten
2.6	Optimierung Stadtgrün
2.7	Erlebnisgarten Familienzentrum
2.8	Aufwertung der Stadteingänge
2.9	Attraktivierung Kirchstraße und Marktplatz
2.10	Umgestaltung Solgraben
2.11	Umgestaltung Schwanenteich
2.12	Umgestaltung Kurpark
2.13	Sanierung der Straße Hinter der Mauer
2.14	Qualifizierung des öffentlichen Raumes in Bad Sooden

Abbildung 54: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Stadtbild und Freiräume (Eigene Darstellung)

7.2.3. Wohnen und Wohnumfeld

3.	Wohnen und Wohnumfeld
3.1	Optimierung des Wohnungsbestandes, generationengerechte Um- und Ausbauten – Barrierefreiheit/-armut im Gebäudebestand
3.2	Reaktivierung der AG „Zukunft Altbau“ – Erstellung eines Leerstandskatasters
3.3	Wohnraumschaffung
3.4	Empfehlungen für Neubauten in der Altstadt, Konzept und Pilotprojekt
3.5	Reaktivierung ehemaliges Sportinternat, gemeinsames Wohnen am Sportplatz
3.6	Sanierung der städtischen Wohnhäuser Kurhausstraße

Abbildung 55: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld (Eigene Darstellung)

7.2.4. Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus

4.	Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus
4.1	Barrierefreie öffentliche Gebäude
4.2	Sanierung der Rathäuser
4.3	Strategiekonzept zur Stärkung von Einzelhandel, Versorgung und Tourismus
4.4	Aufbau eines Nutzungs- und Flächenmanagements
4.5	Reaktivierung leergefallener Gewerbeflächen
4.6	Umnutzung leerstehender Gebäude für Startups, Co-Working-Spaces, Markthalle etc.

4.7	Initiierung Altstadthotel
4.8	Aufwertung Wohnmobilstellplatz „Franzrasen“
4.9	Nutzungskonzept für die öffentlichen Gebäude in Bad Sooden-Allendorf
4.10	Ankauf Stadtarchiv, „Auf dem Herrengraben“

Abbildung 56: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Lokale Wirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel und Tourismus (Eigene Darstellung)

7.2.5. Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur

5.	Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur
5.1	Verkehrskonzept für die Altstadtbereiche
5.2	Koordination ÖPNV
5.3	Konzept sicherer Schulweg
5.4	Intensivierung der Radnutzung, Ausbau der Infrastruktur und des Angebotes für Radfahrer
5.5	Neuordnung und Umgestaltung der Stellplatzflächen

Abbildung 57: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur (Eigene Darstellung)

7.2.6. Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

6.	Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur
6.1	Indoorspielplatz / Spielscheune
6.2	Inwertsetzung vorhandener Spielflächen und -räume
6.3	Einrichtung von kleineren Spielbereichen in der Altstadt
6.4	Aufwertung Stadtgraben
6.5	Aufwertung der ehemaligen Flussbadeanstalt und der umgebenden Flächen, Familienspielplatz
6.6	Kanuanleger
6.7	Wasserspielplatz
6.8	Multifunktionsfläche am Sportplatz „Alleerasen“
6.9	Sanierung Salzamt
6.10	Sanierung Pfennigstube
6.11	Sanierung Altes Kurhaus
6.12	Neunutzung Kurmittelhaus
6.13	Sanierung des städtischen Gebäudes Brunnenplatz 2 (Stadtbücherei/Polizeidienststelle)
6.14	Sanierung der Kirche St. Marien, Bad Sooden
6.15	Sanierung des Gemeinschaftshauses St. Crucis, Allendorf

Abbildung 58: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur (Eigene Darstellung)

8. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung

Jeder Einzelmaßnahme, die im Rahmen des ISEK-Prozesses erarbeitet wurde, ist ein Kostenansatz hinterlegt worden, um einen finanziellen Planungsrahmen und eine Übersicht der voraussichtlichen Kosten für die Programmdurchführung zu erhalten. Ein solcher Kosten- und Finanzierungsplan, der einen mehrjährigen Planungshorizont umfasst, steht immer unter dem Vorbehalt vieler unterschiedlicher Einflussfaktoren, sodass die Werte nur näherungsweise Schätzungen darstellen. Änderungen können sich beispielsweise durch abweichende Planungen, die Ergebnisse aus Bürgerbeteiligungen oder der Mitwirkungsbereitschaft Dritter, durch gesetzliche Auflagen oder aufgrund der allgemeinen Baukostenentwicklung ergeben.

Die Förderfähigkeit und die Höhe der förderfähigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen der entsprechenden Landesrichtlinie (RiLiSE) und den Bedingungen der jährlichen Bewilligungsbescheide. Grundsätzlich ist für alle Maßnahmen zu prüfen, ob ggf. Mittel aus anderen Fördertöpfen zur Verfügung stehen. Städtebauförderungsmittel sind in jedem Fall nachrangig einzusetzen. Als mögliche Finanzierungsquellen sind in diesem Zusammenhang folgende Förderprogramme in Betracht zu ziehen:

- Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
- KfW-Programm 432 (energetische Stadtsanierung)
- Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)
- Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen (Land Hessen)
 - Mobilitätsfördergesetz (MobiFöG)
 - Mittel nach GVFG / FAG
 - Richtlinie Nahmobilität
 - Förderung des Radverkehrs „Radnetz Deutschland“
 - Förderung des Radverkehrs „Stadt und Land“
- Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
- Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK)
- Kommunalinvestitionsprogramm (KIP)
- Förderung von Investitionen im Bereich Sport (Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020)
- Schwimmbad-Investitions- und Modernisierungsprogramm (SWIM)

Nicht zuletzt sind für die Finanzierung auch Beiträge der Anlieger einzusetzen, soweit eine Beitragspflicht besteht (z. B. Beiträge nach kommunalem Abgabegesetz – KAG).

Der folgenden tabellarischen Übersicht lassen sich für die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK entwickelten Einzelmaßnahmen jeweils die voraussichtlichen Gesamtkosten, der Programmansatz, eine Priorisierung sowie der geplante Umsetzungszeitraum je Einzelprojekt entnehmen. Die vorläufigen Kostenansätze für die Einzelmaßnahmen ergeben in Summe einen Gesamtkostenbetrag in Höhe von rund 25 Mio. €, davon rund 21,8 Mio. € als vorläufig förderfähig aus dem Programm „Lebendige Zentren“.

5		Verkehr, Mobilität und Infrastruktur																		
5.1	Verkehrs- und Radwegekonzept	hoch	50.000,00	50.000,00																
5.2	Koordination ÖPNV	mittel	100.000,00	100.000,00																
5.3	Konzept sicherer Schulweg	hoch	10.000,00	10.000,00																
5.4	Intensivierung der Radnutzung, Ausbau der Infrastruktur und des Angebotes für Radfahrer	mittel	50.000,00		evtl. Förderprogramm „Stadt und Land“															
5.5	Neuordnung und Umgestaltung der Stellplatzflächen	mittel	290.000,00	290.000,00																
			500.000,00	450.000,00																
6		Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur																		
6.1	Indoorspielplatz / Spielscheune	mittel	300.000,00	300.000,00																
6.2	Inwertsetzung vorhandener Spielflächen und -räume	hoch	130.000,00	130.000,00																
6.3	Einrichtung von kleineren „Spielbereichen“ in der Altstadt	mittel	50.000,00	50.000,00																
6.4	Aufwertung Stadtgraben	hoch	370.000,00	370.000,00																
6.5	Aufwertung der ehemaligen Flussbadeanstalt und der umgebenden Fläche, Familienspielplatz	mittel	150.000,00	150.000,00																
6.6	Kanuanleger	mittel	35.000,00		evtl. GAK-Förderung															
6.7	Wasserspielplatz	mittel	100.000,00	100.000,00																
6.8	Multifunktionsfläche am Sportplatz „Alleerasen“	mittel	100.000,00	100.000,00																
6.9	Sanierung Salzamt	mittel	400.000,00	400.000,00																
6.10	Sanierung Pfennigstube	mittel	200.000,00	200.000,00																
6.11	Sanierung altes Kurhaus	hoch	600.000,00	600.000,00																
6.12	Neunutzung Kurmittelhaus	hoch	600.000,00	600.000,00																
6.13	Sanierung des städtischen Gebäudes Brunnenplatz 2 (Stadtbücherei / Polizeidienststelle)	hoch	500.000,00	500.000,00																
6.14	Sanierung der Kirche St.Marien, Bad Sooden	mittel	600.000,00	200.000,00																
6.15	Sanierung des Gemeindehauses St.Crucis, Allendorf	hoch	600.000,00	200.000,00																
			4.735.000,00	3.900.000,00																
Gesamt			24.973.000,00	21.738.000,00																

Abbildung 59 Zeit- Kosten- und Finanzierungsplanung (Eigene Darstellung)

Quellenverzeichnis

Bertelsmann-Stiftung. Demographiebericht Bad Sooden-Allendorf (im Werra-Meißner-Kreis). wegweiser-kommune.de

Bertelsmann-Stiftung. Demographiebericht Werra-Meißner-Kreis. wegweiser-kommune.de

HA Hessen Agentur GmbH. Gemeindedatenblatt: Bad Sooden-Allendorf, St. (636001). hessen-gemeindelexikon.de

Hessisches Statistisches Landesamt. Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 in den hessischen Gemeinden – Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, 2013

Hessisches Statistisches Landesamt. Bevölkerung in Hessen am 31. Dezember nach Verwaltungsbezirken und Gemeinden seit 2011. statistik.hessen.de

Hessisches Statistisches Landesamt. Hessische Gemeindestatistik, 2019

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Geoportal. geoportal.hessen.de

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Programminformationen zum Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen, 2020

Hessische/Niedersächsische Allgemeine. Etwa zehn Prozent Steigerung – Miete im Werra-Meißner-Kreis liegt im Mittel bei 4,95 Euro pro Quadratmeter. hna.de

Hessische/Niedersächsische Allgemeine. Seit 17 Jahren Wanderheim – Was passiert mit dem Wanderheim? Werratalverein vertagt Entscheidung über Verkauf einstiger Flussbadeanstalt hna.de

IfH – Institut für Handelsforschung. Untersuchung „Vitale Innenstädte 2018“, 2018

KAG Mittleres Werratal. Entwicklungskonzept der Region Mittleres Werratal 2006/2007, 2008

Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Werra-Meißner-Kreis III (Altkreis Witzenhausen), 1995

PricewaterhouseCoopers. Elektromobilitätskonzept Nordhessen, 2019

Regierungspräsidium Kassel. Regionalplan Nordhessen, 2009

The New York Times. Books News – Would You Like Some Sausage With Your Novel. nytimes.com

Werra-Meißner-Kreis. Klimaschutz im Werra-Meißner-Kreis, 2015

bad-sooden-allendorf.de

ev-kirche-bsa.de

immobilienscout24.de

katholische-kirche-bad-sooden-allendorf.de

werratal.de

werra-meissner.de

werra-meissner-kreis.de

zukunft-altbau-bsa.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliche Mängel (Marode Bausubstanz und Gebäudeleerstand) im Untersuchungsgebiet	7
Abbildung 2 Formulierte Entwicklungspotenziale für das Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung)	10
Abbildung 3 Formulierte Zielsetzungen für das Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung)	10
Abbildung 4 Vorläufiges Fördergebiet (Aufnahmeantrag Städtebauförderung)	11
Abbildung 5 Organisationsstruktur zur Umsetzung des Städtebauförderprogramms	13
Abbildung 6 Institutionelle Akteure innerhalb der Lokalen Partnerschaft	14
Abbildung 7 Flyer für die öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltungen	15
Abbildung 8: Screenshot der Mitmachkarte auf der Projekthomepage	17
Abbildung 9: Verortung Bad Sooden-Allendorfs im Landesentwicklungsplan (2000)	18
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Regionalvergleich	19
Abbildung 11: Bevölkerungsvorausschätzung im Regionalvergleich	20
Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung im Zeitverlauf	20
Abbildung 13: Altersstruktur im Zeitvergleich	21
Abbildung 14: Pendlerdaten	21
Abbildung 15: Verortung Bad Sooden-Allendorfs im Regionalplan Nordhessen (2009)	23
Abbildung 16: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorfs (2006)	24
Abbildung 17: Bebauungsplanübersicht	25
Abbildung 18: Klimaschutz- und Mobilitätskonzept	26
Abbildung 19: SWOT-Analyse für die Gesamtstadt Bad Sooden-Allendorf	29
Abbildung 20: Zentrale Stadtplätze (Marktplatz, Landgraf-Philipp-Platz)	30
Abbildung 21: Altstadtnahe Freiräume (Festplatz, Alleerasen)	31
Abbildung 22 Kulturdenkmale (Kirchplatz 4-5, Gradierwerk)	33
Abbildung 23 Übersichtsplan zur Gebäudenutzung	34
Abbildung 24 Übersichtsplan zum Gebäudealter	35
Abbildung 25 Übersichtsplan zum Gebäudezustand	36
Abbildung 26: Leerstehende Wohngebäude innerhalb des Fördergebietes (Ackerstraße, Wendischer Markt)	39
Abbildung 27: Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem	40
Abbildung 28: Immobilienpreise für Bad Sooden-Allendorf	41
Abbildung 29 Besatzkarte für das gesamte Fördergebiet	42
Abbildung 30 Besatzkarte für die Einkaufslage Weinreihe	43
Abbildung 31 Besatzkarte für Einkaufslage Lange Reihe	44
Abbildung 32 Besatzkarte für die Einkaufslage am Marktplatz	45
Abbildung 33 Besatzkarte für die Lage Untere Kirchstraße-Bahnhofstraße	46
Abbildung 34 Ausrichtung des Gastronomieangebotes im Fördergebiet	47
Abbildung 35: Zentral gelegene Kultureinrichtungen (Kultur- und Kongresszentrum, Kurtheater Kino)	49
Abbildung 36: Ruhender Verkehr (Ackerstraße, Stellplätze Am Brauhaus)	50
Abbildung 37: Haltepunkte (Am Haintor) sowie Radfahrspur (Bahnhofstraße)	52
Abbildung 38: Soziale Einrichtungen (Kindergarten St. Crucis, Seniorentreffpunkt)	54
Abbildung 39: Versiegelte Flächen (Kirchstraße) und E-Ladestation (Rathofplatz)	55
Abbildung 40: SWOT-Analyse zum Themenfeld Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudebestand	58
Abbildung 41: SWOT-Analyse zum Themenfeld Freiraum und Sport	59

Abbildung 42: SWOT-Analyse zum Themenfeld Wohnen	60
Abbildung 43: SWOT-Analyse zum Themenfeld Einzelhandel, etc. (Stadtteil Bad Sooden)	61
Abbildung 44: SWOT-Analyse zum Themenfeld Einzelhandel etc. (Stadtteil Allendorf)	62
Abbildung 45: SWOT-Analyse zum Themenfeld Freizeit, Kultur und Tourismus	63
Abbildung 46: Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit	64
Abbildung 47: SWOT-Analyse zum Themenfeld Klimaschutz und Klimaanpassung	65
Abbildung 48: Übersichtsplan zur SWOT-Analyse	66
Abbildung 49: Geltungsbereich des Fördergebietes	68
Abbildung 50: Themenspezifische Handlungsfelder	70
Abbildung 51: Handlungsfeldbezogene Leitbilder	71
Abbildung 52: Handlungsfeldbezogene Entwicklungsziele	73
Abbildung 53: Übergeordnete Einzelmaßnahmen	79
Abbildung 54: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Stadtbild und Freiräume	80
Abbildung 55: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld	80
Abbildung 56: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Lokale Wirtschaft etc.	81
Abbildung 57: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Verkehr, Mobilität und digitale Infrastruktur	81
Abbildung 58: Einzelmaßnahmen zum Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur	81
Abbildung 59: Zeit- Kosten- und Finanzierungsplanung	84

Anhang (in separatem Band)

Die erarbeiteten Einzelmaßnahmen werden in einem separaten Band in Form von einzelnen Projektblättern ausführlich erläutert, eingeordnet und verortet.

Außerdem finden sich im Anhang Erläuterungen zu sowie Ergebnisse aus den Online-Beteiligungsverfahren.