

ISEK

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept



Förderprogramm – Lebendige Zentren
ECHZELL UND GETTENAU





IMPRESSUM



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Echzell

Stand: 26.07.2022

Auftraggeberin

Gemeinde Echzell
Lindenstraße 9
61209 Echzell



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



LEBENDIGE ZENTREN
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN



HessenAgentur

HA Hessen Agentur GmbH

Förderung

Gefördert aus Mitteln des Bundes und Landes im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

Erarbeitung

UmbauStadt PartGmbH
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main

Tel.: 069 42602606

E-Mail: kontakt@umbaustadt.de

www.umbaustadt.de

Martin Fladt, Huyen Trang Dao, Julia Reuter

Redaktionelle Anmerkungen

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt oder der Gemeinde Echzell liegt, sind direkt im Text entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

VORWORT



Bürgermeister Wilfried Mogk

Die Gemeinde Echzell ist eine von 25 Kommunen des Wetteraukreises und besteht aus den fünf Ortsteilen Bingenheim, Bisses, Echzell, Gettenau und Grund-Schwalheim. Im Jahr 2020 verzeichnete Echzell ca. 5.800 Einwohner und eine Bevölkerungsdichte von 154 EW/km². Knapp ein Drittel der Gemeindefläche von 37,61 km² ist von Wäldern bedeckt.

Die Gemeinde in Ihrer heutigen Prägung blickt auf eine lange Historie zurück. So war das Gebiet nachweislich bereits um ca. 5.000 v. Chr. besiedelt. Ursprünglich linksseitig des Limes, und damit auf römischer Seite gelegen, finden sich im gesamten Gemeindegebiet Spuren dieses Weltkulturerbes und der römischen Wurzeln. So befand sich am Nordwestrand des heutigen Dorfes bis etwa 250 n. Chr. ein großes Römerkastell für bis zu 1.000 Soldaten der Limes Wachtruppen. Auf dem heutigen Gelände der Kirche lag die zugehörige römische Badeanstalt, deren Grundmauern im Pflaster markiert sind. Nahe der Kirche steht die Replik einer Jupitersäule, die in den 1990er Jahren südlich des Ortes aufgefunden worden ist.

Im Ortskern und entlang der Durchgangsstraße prägen ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte die Charakteristik des Ortes (geschlossene Dreiseithöfe), der sich mitten in der agrarisch geprägten „Kornkammer“ Wetterau befindet.

Eine wichtige städtebauliche Aufgabe ist die Ausbalancierung der Widersprüche zwischen der historisch wertvollen landwirtschaftlichen Baukultur und der funktionalen Bauweise neuer Wohn- und Gewerbebauten. Zur langfristigen Steigerung der Wohn- und Lebensqualität ist es für die Gemeinde wichtig, die Sanierung und Umnutzung von Altbauten im Ortskern zu fördern und Möglichkeiten grüner Freiraumgestaltung zu realisieren. Die stark agrarisch geprägte

Baustruktur bietet dabei erhebliche wohnbauliche Innenentwicklungspotenziale, für deren Aktivierung sich die Gemeinde Echzell 2020 erfolgreich um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“ beworben hat.

Das Fördergebiet umfasst die Altortslage von Echzell und Gettenau entlang der gesamten Hauptstraße. Mit dem Büro UmbauStadt aus Frankfurt wurden im Rahmen des ISEK Maßnahmen auf Grund gesicherter Daten benannt und sowohl kurz- und mittelfristige als auch langfristige Ziele mit der gesamten Bürgerschaft erarbeitet.

Das nun vorliegende ISEK zeigt Wege auf und erschließt Handlungsfelder. Es sollte die Arbeitsgrundlage für künftige Entscheidungen sein. Die Gemeinde Echzell weiterhin lebens- und liebenswert zu erhalten sollte uns gemeinsame Verpflichtung sein. Bringen wir uns alle mit unseren Fähigkeiten ein, um unsere Heimatgemeinde zukunftsfähig und zukunftsfest zu machen.

Ihr

Bürgermeister
Wilfried Mogk

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

1.1. Aufgabenstellung	8
1.2. Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur	8
1.3. Zusammenfassung	9

2 ANALYSE GESAMTSTADT

2.1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
2.2. Demographie und Sozialstruktur	18
2.3. Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	20
2.4. Wirtschaft und Handel	22
2.5. Verkehr und Mobilität	26
2.6. Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Tourismus	29

3 ANALYSE FÖRDERGEBIET

3.1. Städtebau und Stadtgestalt	34
3.2. Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	42
3.3. Verkehr und Mobilität	46
3.4. Wirtschaft und Handel	50
3.5. Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Tourismus	54
3.6. Grüne Infrastruktur, Klimaschutz und Energie	60

4	SWOT - ANALYSE	
	Was ist eine SWOT-Analyse?	67
5	LEITLINIEN UND HANDLUNGSFELDER	
	5.1. Leitlinien	68
	5.2. Handlungsfelder	69
6	PROJEKTE UND MASSNAHMEN	
	Rahmenplan	70
	L. Leitprojekte	72
	6.1. Wohnen, Leerstand	84
	6.2. Sanierung, Ortsbild	90
	6.3. Freiraum, Landschaft, Naherholung	96
	6.4. Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen	100
	6.5. Soziales, Freizeit, Tourismus	106
	6.6. Verkehr	110
	6.7. Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung	116
	6.8. Übergeordnete Maßnahmen	120
7	STEUERUNG UND FINANZIERUNG	
	7.1. Kostentabelle	124
	7.2. Umsetzungsprozess	128
	7.3. Monitoring und Evaluation	129

EINLEITUNG

1.1. AUFGABENSTELLUNG

Das hier vorgelegte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet für die Gemeinde Echzell die Grundlage, um für die Konzeption, Planung und Realisierung von zukunftsorientierten Projekten und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung in den Ortskernen von Echzell und Gettenau finanzielle Förderung aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ (hervorgegangen aus den Städtebauförderprogrammen „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“) zu generieren.

Für den vordefinierten Untersuchungsraum, siehe Grafik, hat das ISEK die Ausgangslage analysiert. Es benennt die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken und es enthält ein Leitbild und einen Katalog an Handlungsfeldern sowie an Maßnahmen zur städtebaulichen Aktivierung der Ortskerne von Echzell und Gettenau.

Die Intention der Gemeinde Echzell im Programm „Lebendige Zentren“ in den Genuss von Förderung zu gelangen, ist davon geleitet, die wesentlichen Fragestellungen der Gemeindeentwicklung aktiv angehen zu können; diese sind:

- die Aktivierung der Ortskerne in Echzell (vorrangig die öffentlichen Räume um Rathaus, Ev. Kirche, Museum und „Alte Apotheke“) und in Gettenau (vorrangig die öffentlichen Räume um die Alte Feuerwehr und vor der ehemaligen Gaststätte „Stern“)
- die Bewältigung des Leerstands und des Sanierungs- und Modernisierungsstaus im Fachwerkbestand der beiden Ortskerne sowie eine Anpassungsstrategie zur Nachnutzung von vormals landwirtschaftlich genutzten Scheunen und Hofreiten
- eine Anpassungsstrategie auf die zu erwartenden Entwicklungstendenzen infolge des demographischen Wandels, inkl. Anpassungsstrategie zur Verbesserung der seniorengerechten Nahmobilität und inkl. der Anpassungsstrategie zur Verbesserung des seniorengerechten Wohnungs- und Pflegeangebotes

An den daraus abgeleiteten drei Leitbegriffen Ortskernaktivierung, Gebäudeaktivierung und Anpassungsstrategien an den demographischen Wandel orientiert sich das hier vorgelegte ISEK.

1.2. BEARBEITUNGSPROZESS, ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Das ISEK für Echzell wurde im Zeitraum zwischen Oktober 2021 und März 2022 erarbeitet.

Gesteuert wurde der Erstellungsprozess des ISEK von der Lenkungsgruppe und hierin vornehmlich von den Vertretern der Verwaltung der Gemeinde Echzell. Das Büro UmbauStadt und die Lenkungsgruppe haben innerhalb des Bearbeitungszeitraums in regelmäßigen Abständen den jeweiligen ISEK-Arbeitsstand inhaltlich abgestimmt, sowie die Formate und den Umfang der Beteiligung der Bürger*innen besprochen und festgelegt.

Abb. 1.1
Angeregte Diskussion in der Arbeitsphase zur Frage der dezentralen kleinteiligen wohnortnahen Nahversorgung



Im Zuge der ISEK-Erstellung wurde die Öffentlichkeit drei Mal beteiligt:

- im Rahmen der jährlichen Bürgerversammlung am 25. Oktober 2021,
- im Rahmen eines ausführlichen Ortsrundgangs durch das gesamte Untersuchungsgebiet mit anschließendem Workshop in der ehemaligen Gaststätte „Stern“ am 20. November 2021 sowie
- in einer öffentlichen Ergebnis-Werkstatt am 10. Februar 2022 in der Horloffthalhalle.

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in Protokollen dokumentiert; diese Protokolle sind auf der Homepage der Gemeinde Echzell veröffentlicht.

Mit verschiedenen Experten wurden Einzelinterviews geführt, um die Ausgangs- und Interessenlage der angesprochenen Interessengruppen abzufragen und deren Entwicklungsabsichten und -wünsche in den Maßnahmenkatalog bestmöglich zu integrieren. Interviewpartner waren: Oberhessen e.V. (Landesgartenschau 2027) / Jugendpflege 4.0 / Ortsgewerbeverein / Bingenheimer Saatgut AG / Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. / Marktmeister des Landkreises / Co-Work-Land e.G..

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurde auf das Instrument der „Lokalen Partnerschaft“ (LoPa) hingewiesen und über die Intention, die Geschäftsordnung und die Arbeitsweise einer LoPa informiert. Ferner wurde das Interesse an der Mitwirkung an der LoPa in Echzell abgefragt; hierzu wurde eine Kontakte-Liste angelegt und fortgeschrieben, die im Rathaus in Echzell hinterlegt ist und alle Bürger*innen umfasst, die zukünftig an einer Mitarbeit im Rahmen der LoPa Interesse gezeigt haben. Das zukünftig tätige Kernbereichsmanagement kann auf diese Liste zurückgreifen und mit der Konstituierung der LoPa in Echzell beginnen.



Abb. 1.2
Bürgermeister Wilfried Mogk begrüßt die anwesenden Bürger*innen

1.3. ZUSAMMENFASSUNG

Das ISEK für Echzell wurde in einem knappen Zeitfenster von 5 ½ Monaten erstellt; aus arbeitstechnischen und förderrechtlichen Gründen ist es gelungen, sowohl auf der inhaltlichen Seite eine umfassende Darstellung der Ausgangslage und einen an Umsetzbarkeit orientierten Handlungs- und Maßnahmenkatalog zu erarbeiten, wie es auch möglich war, die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Das ISEK Echzell sieht vorrangig im Kapitel 6 „Projekte und Maßnahmen“ den Mehrwert für die Gemeinde. Der Maßnahmenkatalog unterscheidet Leitprojekte (4) und sonstige Projekte in Handlungsfeldern (28) sowie übergeordnete Projekte (4). Die Leitprojekte sind Querschnittsprojekte, die über die Grenzen einzelner Handlungsfelder hinausreichen.

Der Maßnahmenkatalog orientiert sich in Umfang und Ausrichtung an Machbarkeit und Realisierbarkeit. Es werden auch Empfehlungen an den politischen Raum gerichtet, die im ersten Schritt kostenneutral sind, jedoch einen diskursiven Prozess in der Steuerung der weiteren Gemeindeentwicklung voraussetzen.

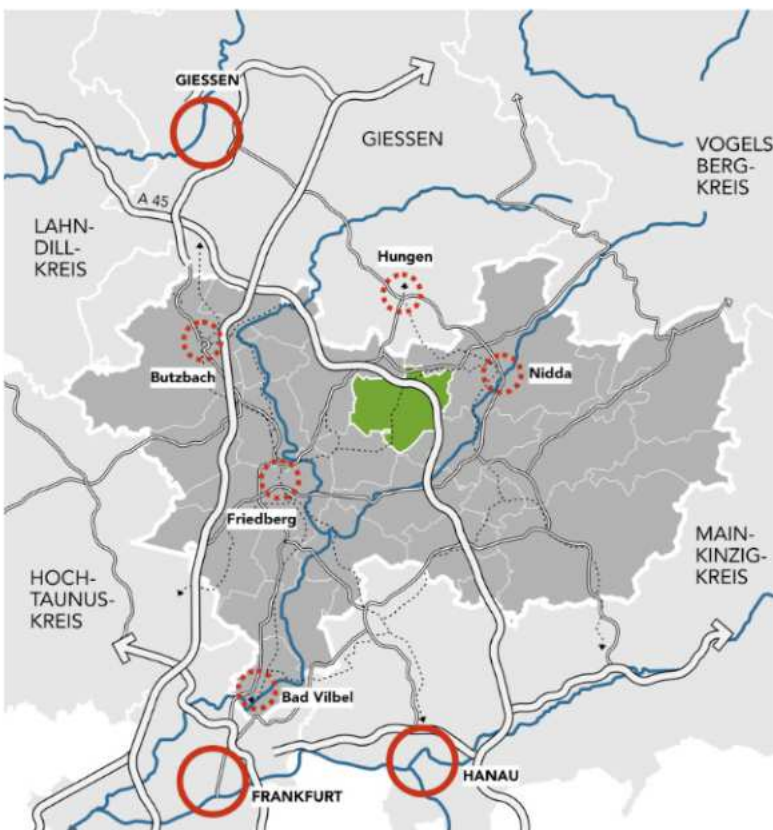
ANALYSE GESAMTSTADT

2.1. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Echzell ist, so wie jede Gemeinde, langfristigen Entwicklungstendenzen und kurzfristigen Trends ausgesetzt. Diese gilt es, kritisch und ausführlich zu betrachten, um darauf angepasste Bestrebungen und Entwicklungsziele zu formulieren. Speziell die räumlichen Gegebenheiten und Faktoren, gepaart mit lokalen und regionalen funktionalen Beziehungen sind für die Planung und Weiterentwicklung einer Gemeinde maßgebend.

Für die ISEK-Erstellung ist es von Bedeutung, die Gemeinde Echzell in ihren vielseitigen Dimensionen zu erfassen und die vorherrschenden Situationen zu verstehen. Die Grundlagen und die Rahmenbedingungen für die Analyse und Erstellung von Leitbildern reichen von der

Abb. 2.1
Einbindung Echzell in die
Metropolregion
(eigene Darstellung, Basis:
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/25/Municipalities_in_Hesse.svg)



räumlichen Ordnung über die Landes- und Regionalplanung bis hin zu kommunaler Bauleitplanung und Gebietsausweisung. Diese Sammlung an Informationen gibt einen Überblick über die gegenwärtigen Umstände und Ziele, die ihrerseits auf die strategische Planung im Zuge des ISEK Einfluss nehmen.

Einordnung in Land und Region

Die Gemeinde Echzell, mit den fünf Ortsteilen und ca. 5.800 Einwohnern, liegt im hessischen Wetteraukreis im Regierungsbezirk Darmstadt. Gemäß des Regionalplans Südhessen 2010 (RPS 2010) wird die Gemeinde als Kleinzentrum ausgewiesen, ihre Gemarkung umfasst ca. 3.800 Hektar.

Die nächstgelegenen Mittelzentren liegen in einem Umkreis von ca. 15 km. Dazu gehören die Städte Friedberg, Bad Nauheim und Nidda. Weiter südlich, ca. 50 km entfernt, liegt die Metropole Frankfurt am Main.

Die Verkehrsanbindung Echzells ist gut ausgebildet. An das Umland ist die Gemeinde über einen Regionalverkehrsanschluss (Regionalbahnverkehr zwischen Friedberg und Nidda) sowie einen Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 45 angebunden.

Die fünf Ortsteile der Gemeinde Echzell (Echzell, Gettenau, Grund-Schwalheim, Bisses und Bingenheim) erstrecken sich von Norden nach Süden. Östlich davon liegen bewaldete Höhenzüge, westlich finden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Naturschutzge-

bierte. Bis auf die Höhenzüge im Osten ist die Siedlungsfläche der Gemeinde meist flach. Räumliche Trennungen entstehen vor allem durch die von Südosten nach Nordwesten verlaufende BAB 45 und durch die Bahngleise in Nord-Süd-Richtung.

Aufgrund der Rolle als Kleinzentrum ist in Echzell keine starke Entwicklung des Einzelhandels zu erwarten. Der Fokus muss daher auf dem Erhalt der vorhandenen Geschäfte und der Vermeidung von Leerständen liegen.

Siedlungsstruktur

Die Gemarkung der Gemeinde Echzell umfasst ca. 3.800 Hektar. Die Struktur ist typisch für kleinere ländliche Gemeinden, mit verteilt liegenden Ortsteilen (auch als ein Resultat der Gebietsreformen der 1970er Jahre). Die Gemarkung von Echzell wird maßgeblich gegliedert durch die Wälder im Osten und die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Naturschutzgebiete im Westen.

Verteilung Siedlungsgebiet und Ortsteile

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Echzell verteilt sich in die fünf Ortsteile (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Bingenheim
2. Bisses
3. Echzell
4. Gettenau
5. Grund-Schwalheim

Die Siedlungsflächen bilden ein mittig liegendes Band von Nord nach Süd. Dabei bilden die Ortsteile Echzell und Gettenau eine räumliche Einheit, die anderen Ortsteile sind räumlich getrennte, dörflich geprägte Ortsteile. Bingenheim liegt südöstlich von der Kerngemeinde, Bisses und Grund-Schwalheim liegen nordöstlich davon. Der Ortsteil Echzell selbst ist durch die Bahnlinie und den Verlauf des Flusses Horloff in einen westlichen älteren Teil und einen östlichen Teil, der erst nach dem Zweiten Weltkrieg

entstanden ist, geteilt. Zudem wird der Ortsteil Grund-Schwalheim räumlich durch die BAB 45 von den anderen Ortsteilen getrennt. Alle Ortsteile sind durch die Landesstraße L3188 miteinander verbunden. Die Wälder im Osten bilden eine natürliche Grenze für die Siedlungstätigkeit; die Ortsteile Bisses und Echzell grenzen unmittelbar daran an.

Historische Entwicklung

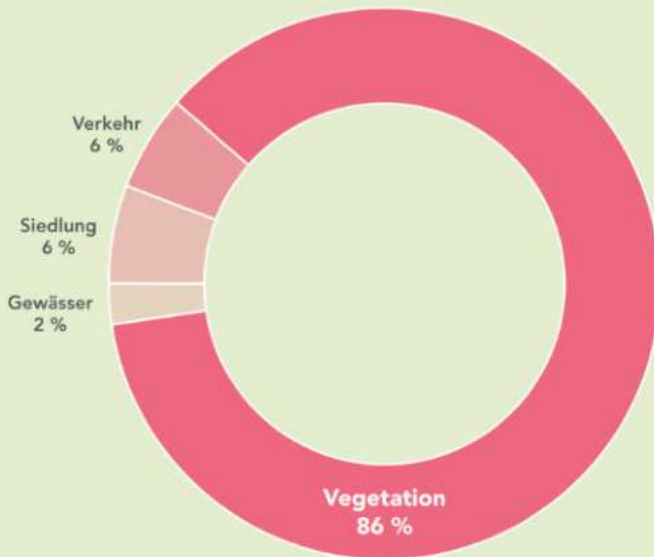
Im Zuge der Gemeindegebietsreform in den Jahren 1970 bis 1972 entstand die heutige Großgemeinde Echzell mit den fünf Ortsteilen: Echzell, Gettenau, Bingenheim, Bisses und Grund-Schwalheim. Aufgrund von archäologischen Funden und erhaltenen Hügelgräbern im Echzeller, Bingenheimer und Gettenauer Wald kann eine geradezu lückenlose Besiedlung des Echzeller Raumes seit der Jungsteinzeit nachgewiesen werden.

Der Ortsteil Echzell wird 782 erstmals in einer Schenkungsurkunde von Karl dem Großen an das Kloster Fulda urkundlich erwähnt. Es wird vermutet, dass Bisses in der Zeit von 800 - 900 n. Chr. entstanden ist. Bingenheim ist seit 1018 nachweisbar und Gettenau wird 1260 erstmals in einer Urkunde erwähnt. Zu Grund-Schwalheim ist bekannt, dass der Ortsteil bereits vor 1129 stetig dem Deutschen Orden gehörte und im Jahre 1777 wurde er auf vier bäuerliche Familien aufgeteilt.

Alle Ortsteile bis auf Grund-Schwalheim sind aufgrund der gut erhaltenen historischen Ortskerne und den ausgewiesenen Kulturdenkmälern historisch von großer Bedeutung.

Es ist vorrangig das historisch gewachsene Ortsbild und die den Ortsteilen innewohnende Vielfalt und Vitalität, die heute gefährdet scheint und gleichwohl das wesentliche Element der Ortsteil-Identitäten ausmacht. Die Gestalt der Ortsbilder und die Lebendigkeit der Ortsmitten zu bewahren und zu stabilisieren, muss das Ziel der zukünftigen Gemeindeentwicklung sein.

FLÄCHENNUTZUNG IN ECHZELL, 2020



AUFTEILUNG DER VEGETATIONSFLÄCHEN, 2020

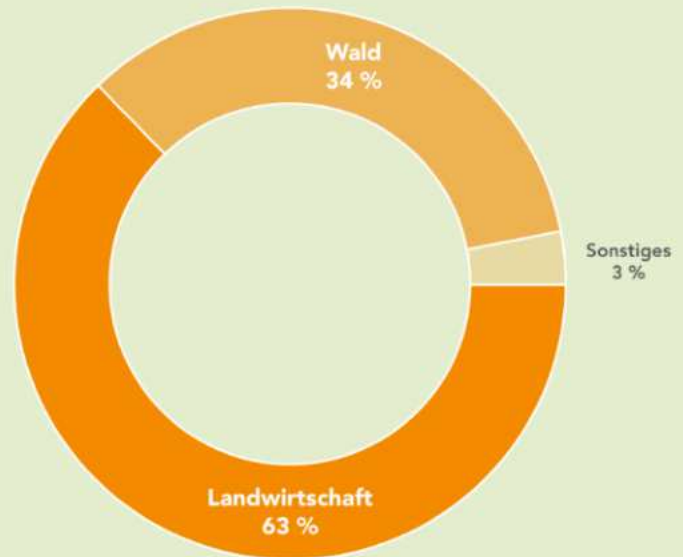


Abb. 2.2
Diagramme zur
Flächennutzung in Eczell
(Quelle: Statistische Ämter
des Bundes und der
Länder, 2021)

Flächennutzung

Eczell ist eine ländlich geprägte Gemeinde. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen bedecken lediglich 12 % des Gemeindegebiets. Von den Freiflächen entfallen 2 % auf Gewässer, die verbleibenden Flächen (86 %) sind durch verschiedene Formen von Vegetation bedeckt. Eine solche Aufteilung der Gemeindefläche ist für eine ländlich und landwirtschaftlich geprägte Gemeinde wie Eczell typisch.

Von den Vegetationsflächen entfällt der überwiegende Teil mit mehr als der Hälfte auf die Landwirtschaft, immerhin noch 34 % dieser Freiflächen sind bewaldet. 3 % entfallen auf Umland, Sümpfe und Gehölze.

Der Charakter der Gemeinde Eczell ist durch große Freiflächen geprägt; insbesondere landwirtschaftliche Flächen (Kulturlandschaft) und Naturschutzgebiete sind stark vertreten. Auch die Waldflächen tragen zum Charakter Eczells bei. Durch eine sparsame Flächenpolitik sollte dieser Charakter erhalten bleiben.

Vorhandene Planungen

Dorfentwicklungsplanung Eczell / Gettenau, 1987

Ähnlich wie das ISEK stellte auch die Ausarbeitung zur Dorfentwicklung von 1987 einen Leitfaden für die Gemeindeentwicklung dar. Die Dorfentwicklungsplanung analysiert den Ortsteil, sie fasst Vorschläge und Ideen zur zukünftigen Entwicklung eines Ortsteils zusammen und veranschaulicht sie. Aber sie schafft noch kein Baurecht und sie ist für private Bauherren nicht bindend.

Obwohl die Dorfentwicklung vor 35 Jahren verfasst wurde, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen aus heutiger Sicht immer noch aktuell, so die Instandsetzung und Modernisierung historisch geprägter Gebäude oder die Verbesserung der Verkehrsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer.

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen können in das vorliegende ISEK mit aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet, Januar 2015

Für die *Natura 2000* wurde der Bewirtschaftungsplan erstellt. „Die *Natura 2000* ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten gemäß der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten gemäß der Fauna-Flora-Habitat- (kurz: FFH) Richtlinie“ des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

Im Bewirtschaftungsplan wurden die Teilgebiete „Bingenheimer Ried“ und „Teufelsee und Pfaffensee zwischen Echzell und Reichelsheim-Weckesheim“ betrachtet. Es wurde analysiert, Leitbilder und Erhaltungsziele gesetzt, aber auch konkrete Maßnahmen-Vorschläge genannt. Einer der Maßnahmen-Vorschläge ist die Renaturierung der Horloff. Hierzu gab es bereits eine Interessenbekundung seitens einer Stiftung.

Aus dem Bewirtschaftungsplan ist zu erkennen, dass die Siedlungsstruktur der Ortsteile Echzell und Gettenau östlich und südlich direkt an Schutzgebiete angrenzt. Das hat zur Folge, dass in diesen Bereichen keine neuen Wohnbaugebiete und/oder Gewerbeflächen entwickelt werden können.

Entwicklungsstudie

Anwesen Lindenstraße 3, August 2019

Im Jahr 2019 hat das Planungsbüro TROPP PLAN im Auftrag der Gemeinde eine Entwicklungsstudie zum Anwesen Lindenstraße 3 erstellt.

Das Anwesen steht unter Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Echzell. Derzeit wird sie im Erdgeschoss als Büro- und Lagerfläche des Geschichtsvereins genutzt, das Ober- und das Dachgeschoss stehen leer.

Die Studie schlägt eine Umnutzung und eine bauliche Erweiterung des Anwesens vor. Angeht die zentrale Lage und der ungenügenden

ärztlichen Versorgung in der Gemeinde Echzell wird vorgeschlagen, in der „Alten Apotheke“ im Erdgeschoss eine Arztpraxis, im Obergeschoss eine Wohnung und im Dachgeschoss das Gemeindearchiv unterzubringen. Weiter wird vorgeschlagen, auch den Freiraum durch eine neue Gestaltung der Plätze aufzuwerten, wo traditionelle Feste oder kulturelle Veranstaltungen stattfinden können.

Die Konzeption wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und am 09. Juni 2019 bestätigt.

Mit den vorgeschlagenen Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen für das Anwesen Lindenstraße 3 soll zum einen die medizinische Versorgung gesichert und zentral im Ortskern angesiedelt werden, zum anderen soll die Ortsmitte attraktiver und lebendiger werden. Daher ist zu empfehlen, den Ansatz weiter zu verfolgen und zu entwickeln.

Altortentwicklung

Echzell und Gettenau, Februar 2020

Im Zuge der Bewerbung für das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ führte die Gemeinde Echzell im Februar 2020 eine ausführliche vorbereitende Untersuchung für die Ortsteile Echzell und Gettenau durch. Auch wurde ein städtebaulich strategisches Rahmenkonzept erstellt. Dabei wurden viele unterschiedliche Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern erarbeitet.

Für das vorliegende ISEK sind insbesondere die Aussagen zu den Handlungsfeldern „öffentlicher Raum“ und „Grün“ relevant, die zum Teil übernommen werden.

Machbarkeitsstudie

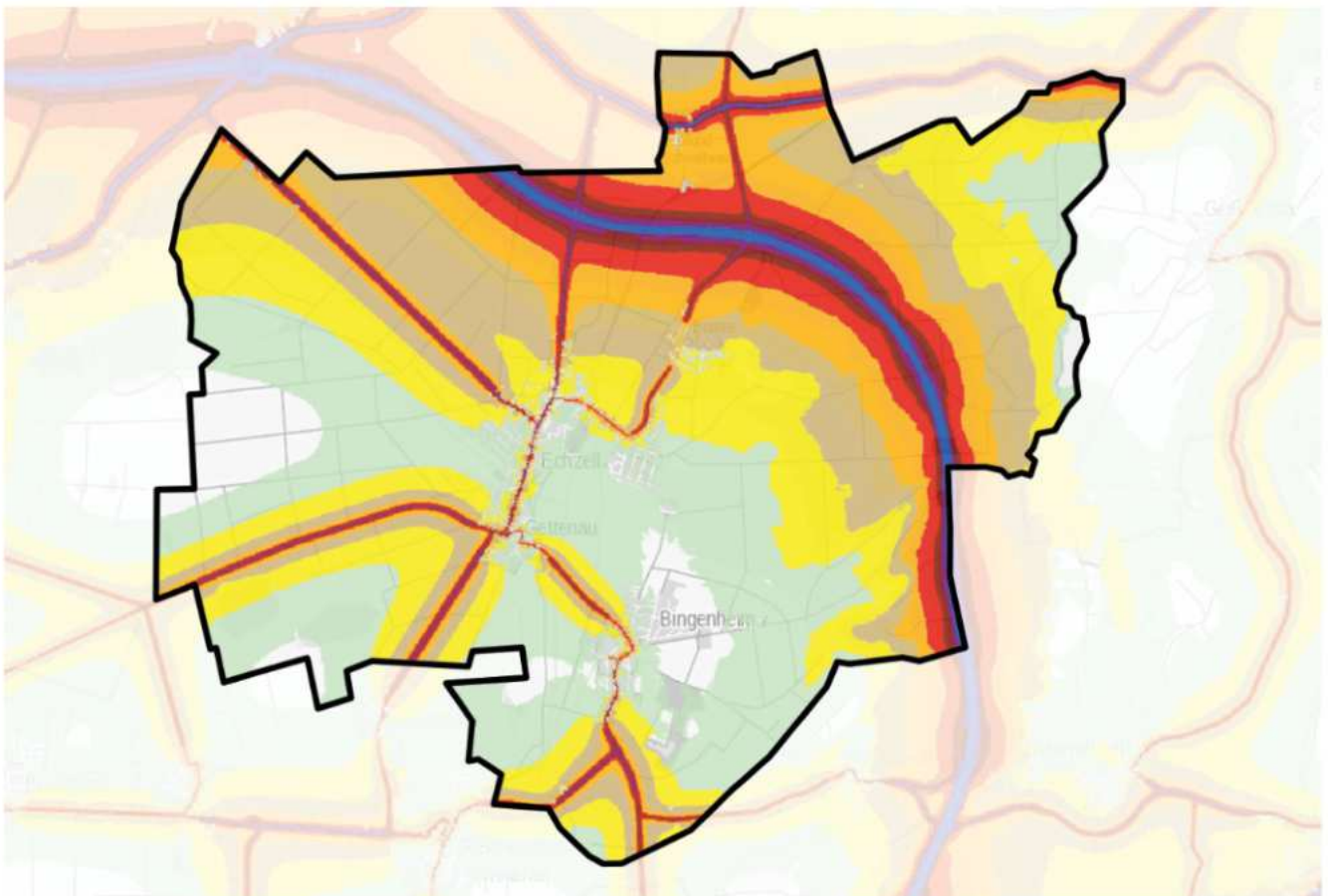
Landesgartenschau Oberhessen, 2027

Die Machbarkeitsstudie für die Interkommunale Landesgartenschau 2027 wurde im Jahr 2020 für die Bewerbung als LGS Hessen erstellt. Alle elf Mitgliedskommunen des Vereins Oberhessen

haben sich an der Machbarkeitsstudie beteiligt, so auch die Gemeinde Echzell. Im Mai 2021 kam die Entscheidung; die 8. Hessische Landesgartenschau 2027 wurde erstmals an einen interkommunalen Bewerberverband vergeben. Laut Henrike Strauch (1. Vorsitzende des Vereins Oberhessen) wird sich die LGS 2027 von den früheren Landesgartenschauen unterscheiden; es geht vorrangig darum, die vorhandenen Landschaften, Gärten und Sehenswürdigkeiten weiterzuentwickeln und in cleveren und neuen Formaten zu präsentieren. (Quelle: <https://oberhessen.de/landesgartenschau-oberhessen-eine-idee-fuer-die-zukunft/>)

In der Machbarkeitsstudie sind Steckbriefe mit verschiedenen Projektansätzen zu den jeweiligen elf Kommunen aufgeführt. Diese können in das ISEK für die Gemeinde Echzell mit einfließen und weiterbearbeitet werden, wie z.B. der Mehrgenerationenplatz an der Horloff.

Abb. 2.3
Lärmkarte,
PLUS - Kartierung
(Quelle: HLNUG)



Lärmaktionsplan Südhessen, Mai 2020

Bevor ein Lärmaktionsplan aufgestellt wird, werden in Lärmkarten aktuelle Lärmbelastungen dargestellt. „Sie zeigen die Lärmbelastungen von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstraßen und Großflughäfen sowie in Ballungsräumen auch die sonstigen relevanten Lärmquellen wie z.B. Industriegelände... Auf den Lärmkarten aufbauend werden Lärmaktionspläne mit Maßnahmen zur Lärminderung erarbeitet.“ Sowohl die Lärmkarten als auch die Lärmaktionspläne sind mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und bei Bedarf zu überarbeiten. (Quelle: <https://vm.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/laermschutz/laermkarten-und-aktionsplaene/laermaktionsplaene/>)

In der unten dargestellten Lärmkarte wird deutlich, dass die BAB 45 den größten Lärm verursacht und die Ortsteile Bisses und Grundschwalheim unmittelbar davon betroffen sind. In den Ortsteilen Bingenheim, Echzell und Gettenau ist die Landesstraße 3188 der größte Lärmfaktor.

Stellplatz- und Ablösesatzung, 1995

Die aktuelle Stellplatzsatzung für Echzell stammt aus dem Jahr 1995; die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2000. Die Änderung, die zum 01. Januar 2002 in Kraft trat, galt dem Ablösebetrag. Die Satzung schreibt vor, wie viele Stellplätze für Kfz und Fahrräder bei einem Neubau und im Falle von Nutzungsänderungen geschaffen werden müssen. Bebauungspläne können mit spezifischen Festsetzungen von der Stellplatzsatzung abweichen.

Für Wohngebäude schreibt die Satzung vor:

- für Einfamilienhäuser: 2 Stellplätze je Wohnung, unabhängig von der Wohnfläche / 3 Fahrradabstellplätze je Wohnung
- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,5 Stellplätze je Wohnung unabhängig von der Wohnfläche / 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung
- Gebäude mit Altenwohnungen: 0,2 Stellplatz je Wohnung unabhängig von der Wohnfläche / 0,2 Fahrradabstellplatz je Wohnung
- Wochenend- und Ferienhäuser: 1 Stellplatz je Wohnung, unabhängig von der Wohnfläche / 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung

Die Satzung sieht keine expliziten Abweichungen von den obigen Festsetzungen vor; z.B. bei Einbindung von Car-Sharing-Angeboten in das Wohnprojekt. Lediglich für die Altortlage der Gemeinde Echzell kann die Herstellungspflicht durch einen Ablösebetrag entfallen, sofern „...die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.“

Die Stellplatzsatzung beeinflusst aufgrund des hohen Platzbedarfs von Stellplätzen maßgeblich die Möglichkeiten für zukünftige Wohnentwicklungen, sowohl im Bezug auf den Raum als auch auf die Kosten. Insofern ist die Satzung von Beginn an in alle Konzeptionen einzubeziehen. Zudem sollte geprüft werden, ob die Satzung noch zeitgemäß ist. Eine Abweichung von der Satzung soll

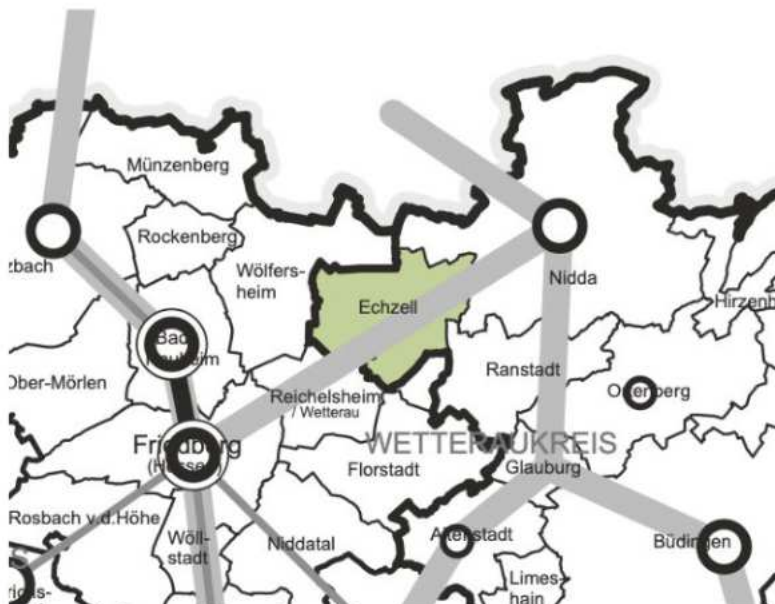


Abb. 2.4
Planungsregion Hessen -
Zentrale Orte und
Verkehrsachsen
(Quelle: Regionalplan
Südhessen/Regionaler
Flächenutzungsplan
2010, Band 1)

auch ohne einen Ablösebetrag möglich sein z.B. durch den Einsatz von Sharing-Konzepten oder mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel (über einen Bebauungsplan).

Regionalplanung

„Die Regionalplanung ist die Zwischenstufe zwischen der Landesentwicklungsplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Regionalplanung konkretisiert die Ziele von Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung von Teilräumen des jeweiligen Bundeslandes in sog. Regionalplänen, die auf entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften basieren. Die regionalen Planungsgemeinschaften werden von den Gemeinden und Gemeindeverbänden getragen.“ (Quelle: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/regionalplanung-53214>)

Regionalplan Südhessen

Laut dem Regionalplan Südhessen (RPS) wird die Gemeinde Echzell in die Raumstruktur ländlicher Raum zugeordnet. Sie besagt, dass „der ländliche Raum als ein eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenem Wert und eigener Zukunftsperspektive gestärkt werden soll. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden. Seine wirtschaftliche Kompetenz ist zu stärken.“ Außerdem spielt der Aspekt der Erhaltung ländli-

cher Strukturen und einer intakten Landschaft, die für die Attraktivität des ländlichen Raumes auch in touristischer Hinsicht wichtig ist, eine zentrale Rolle in der Siedlungsentwicklung.

Des Weiteren wird Echzell als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt zwischen den Mittelzentren Nidda und Friedberg. Als Kleinzentrum sollen folgende Entwicklungen im Vordergrund stehen:

- Ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung sollen erfüllt werden
- Die Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientiert sein
- Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Gemeinde im ÖPNV bedarfsgerecht mit den benachbarten Zentren verknüpft ist

Für die Siedlungsentwicklung wird ausgeführt, dass die Entwicklung vorrangig im zentralen Ortsteil erfolgen soll; dieser gilt in der Regel als

der Sitz der Gemeindeverwaltung. Die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen dort vorhanden sein.

Im RPS wird der maximale Bedarf für die Siedlungsfläche auf 16 Hektar im Zeitraum 2002 bis 2020 beschrieben, für die Gewerbefläche liegt der maximale Bedarf bei 10 Hektar. Die Flächen sind in der Abb. 2.5 dargestellt. Orange gefärbte Flächen sind Vorranggebiete für Siedlungen, die in Planung sein können; Laut der Abb. 2.5 sind keine Gewerbeflächen in Planung.

Neben den Siedlungs- und Gewerbeflächen ist Echzell vor allem durch die Grünräume und Ackerflächen geprägt. Demnach gibt der RPS vor, die Böden vor Belastungen, Erosionen und Inanspruchnahme zu schützen, da in der Wetterau eine hohe Bodenfruchtbarkeit vorzufinden ist. (Quelle: Band 1, Regionalplan Südhessen)

Aus dem Regionalplan Südhessen ist zu entnehmen, dass für die Ortsmitte von Echzell ein Handlungsbedarf besteht, die Lebendigkeit zu erhalten und wieder zu erlangen. Außerdem wird die Sied-

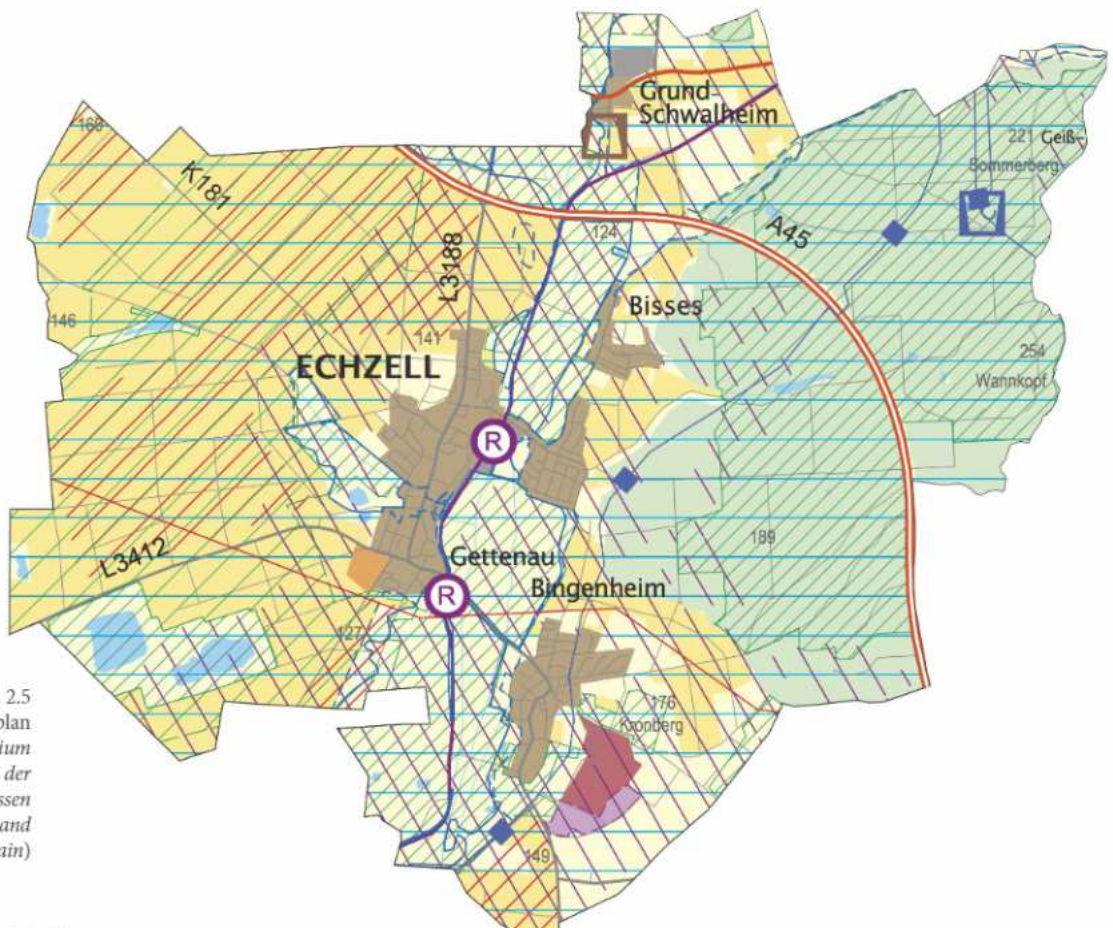


Abb. 2.5
Regionaler Flächennutzungsplan
(Quelle: Regierungspräsidium
Darmstadt - Geschäftsstelle der
Regionalversammlung Südhessen
und Regionalverband
Frankfurt/Rhein/Main)

lungsentwicklung sehr beschränkt, weshalb Innenentwicklung und Nachverdichtung vorzugsweise zu empfehlen sind.

In den Ortsteilen sind folgende Potenzialflächen ausgewiesen:

- Bingenheim: Wohn- und Mischgebiete
- Bisses: Mischgebiete
- Echzell: Wohngebiete und Sonderbauflächen
- Gettenau: Wohn- und Mischgebiete
- Grund-Schwalheim: Misch- und Gewerbegebiete

Bauleitplanung

Als Bauleitplanung bezeichnet man mittelbar oder unmittelbar rechtlich bindende Festsetzungen für bauliche Vorhaben auf dem Gemeindegebiet. Sie unterteilen sich in die vorbereitende Bauleitplanung – den Flächennutzungsplan (kurz FNP) – sowie die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen.

Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit dem integrierten Landschaftsplan wurde im September 2013 bekannt gegeben. Um auf die aktuellen Entwicklungen mit steigendem Bedarf nach Wohnraum zu reagieren, muss der FNP überarbeitet werden. Auch stellt der FNP die Potenzialflächen für Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sonderbauflächen dar.

Um eine geordnete Flächenentwicklung für Echzell zu garantieren, muss der Flächennutzungsplan überarbeitet werden. Dabei sind sowohl die bereits erfolgten Entwicklungen in den Plan zu übernehmen, als auch klare Aussagen für die zukünftigen Siedlungsflächen zu treffen (Siedlungskanten). Dadurch können unnötige Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.

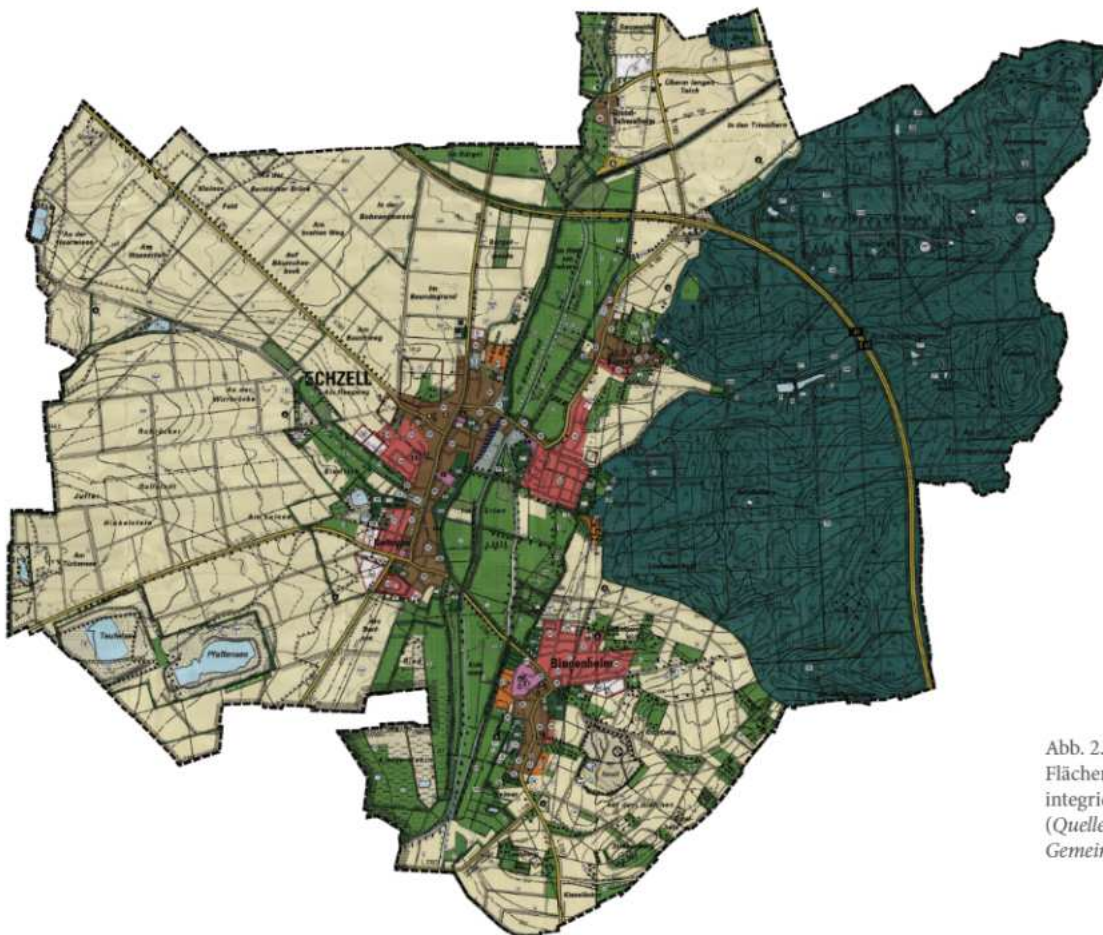


Abb. 2.6
Flächennutzungsplan mit
integrierter Landschaftsplan
(Quelle: Verwaltung der
Gemeinde Echzell)



Abb. 2.7
Diagramme zur
Bevölkerungsentwicklung
Echzells

2.2. DEMOGRAPHIE UND SOZIALSTRUKTUR

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

In der oben stehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung Echzells zwischen 1834 und 1967 gemäß dem hist. Gemeindeverzeichnis Hessen, sowie zwischen 1973 und 2020 gemäß dem Hess. Statistischen Landesamt veröffentlicht. Die Prognose für die Jahre 2025 bis 2035 wurde durch die Hessen Agentur publiziert.

Tab. 1
Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 2008 bis 2019 in der Gemeinde Echzell
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021)

Deutlich wird, dass Echzell durch die Gemeindeform einen Zuwachs erlebt hat; in den Jahren 1973 bis 2000 wuchs die Bevölkerung rasant an. Ab 2000 nahm die Entwicklung stetig ab, seit 2011 steigt sie wieder langsam an. Seitdem gibt

es keine großen Veränderungen, dennoch wird von der Hessen Agentur ein Rückgang der Bevölkerung prognostiziert.

Natürliche Entwicklung und Wanderungsentwicklung

Für die Entwicklungskomponenten „Geburten“, „Sterbefälle“ und „Wanderungen“ stellen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die kontinuierliche Zeitreihe zur Verfügung.

Tabelle 1 gibt den Überblick für den Zeitraum 2008 bis 2019. Die Tabelle zeigt, dass die Sterbefälle die Geburten stark übersteigen, sodass die natürliche Entwicklung mit einem negativen Saldo abschließt (-210 Personen). Die Wanderungstatistik gleicht diesen Verlust wieder aus, sodass die Gesamtbilanz für den Zeitraum auf null kommt.

	NATÜRLICHE ENTWICKLUNG		WANDERUNGEN		Ergebnis 2008 bis 2019
	Geburten	Sterbefälle	Zuwanderung	Abwanderung	
Echzell	540	750	4662	4452	
Saldo		-210		210	0

Die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung bis 2035 für die Gemeinde Echzell kann nur durch einen positiven Wanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge) verlangsamt werden. Denn die fortschreitende Alterung der Bevölkerung und die negativen Salden der natürlichen Entwicklung (Geburten minus Sterbefälle) wird die negative Entwicklung weiterhin beschleunigen.

Bei der Auswertung der Statistiken wird deutlich, dass die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in Echzell entweder stagniert oder eher abnimmt, wenn nicht gehandelt wird. Daher sollte die Gemeinde Echzell durch gezielte Stadtentwicklungsplanungen ihren Standort für Zuwanderung attraktiv gestalten.

Demographischer Wandel

Entwicklung der Altersgruppen

In der Publikation des Zensus 2011 wurden auch Vergleichswerte aus dem Jahr 1987 ausgewiesen. Anhand dessen kann die Entwicklung in 33 Jahren nachvollzogen werden. Die wichtigsten Ergebnisse sind in der Abb. 2.8 dargestellt:

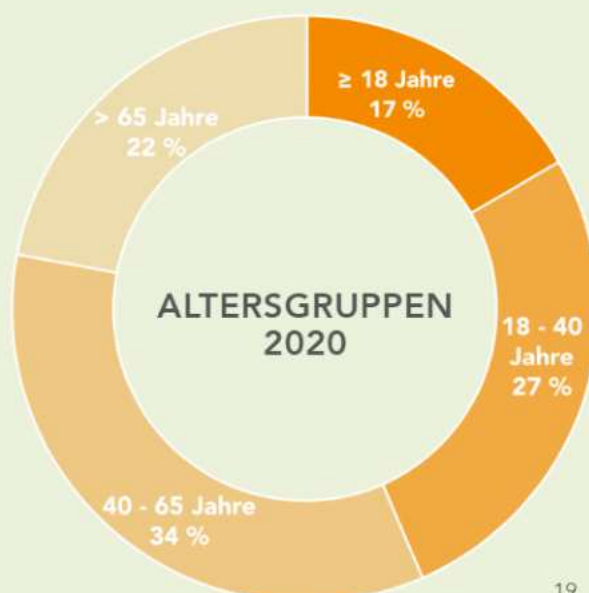
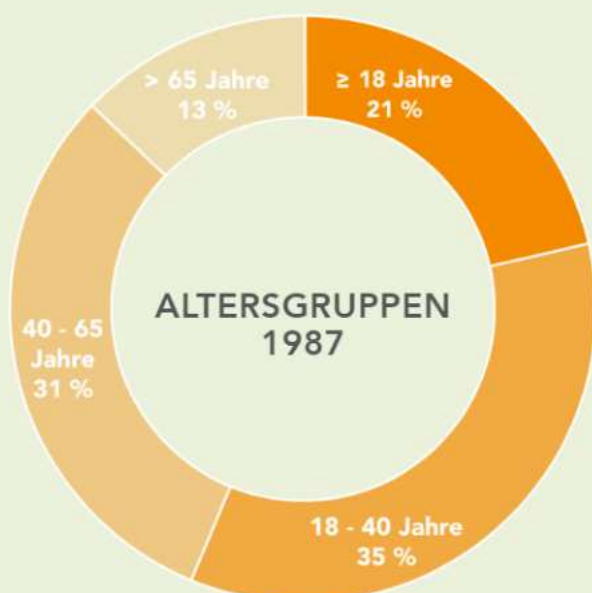
- Die Gemeinde Echzell ist, wie jede andere Gemeinde, dem generellen Trend des demographischen Wandels ausgesetzt. Der Anteil der Senior*innen ist über die

33 Jahre gestiegen und der Anteil der Jugend ist hingegen gesunken

- Besonders signifikant ist das Schrumpfen der Altersgruppe 18 bis 40 Jahre (-8 %) und das Wachsen der Altersgruppe über 65 Jahre (+9 %)
- Die Altersgruppe 40 bis 65 Jahre erfährt ein leichtes Wachstum (+3 %) und die Altersgruppe unter 18 Jahre ist leicht zurückgegangen (-4 %)

Aufgrund des demografischen Wandels, d.h. der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, werden die Bedarfe für Pflegeangebote (Tagespflege, betreutes Wohnen, etc.), für Mobilitätsangebote sowie die Nachfrage nach gut erreichbarer Nahversorgung und seniorengerechten Wohnungsangeboten zu nehmen. Auch ändern sich die Ansprüche an den öffentlichen Raum – mehr Sitzgelegenheiten kommen den Bedürfnissen älterer Menschen entgegen.

Abb. 2.8
Entwicklung der Altersgruppen von 1987 und 2020
(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2013 - Zensus 2011; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021)



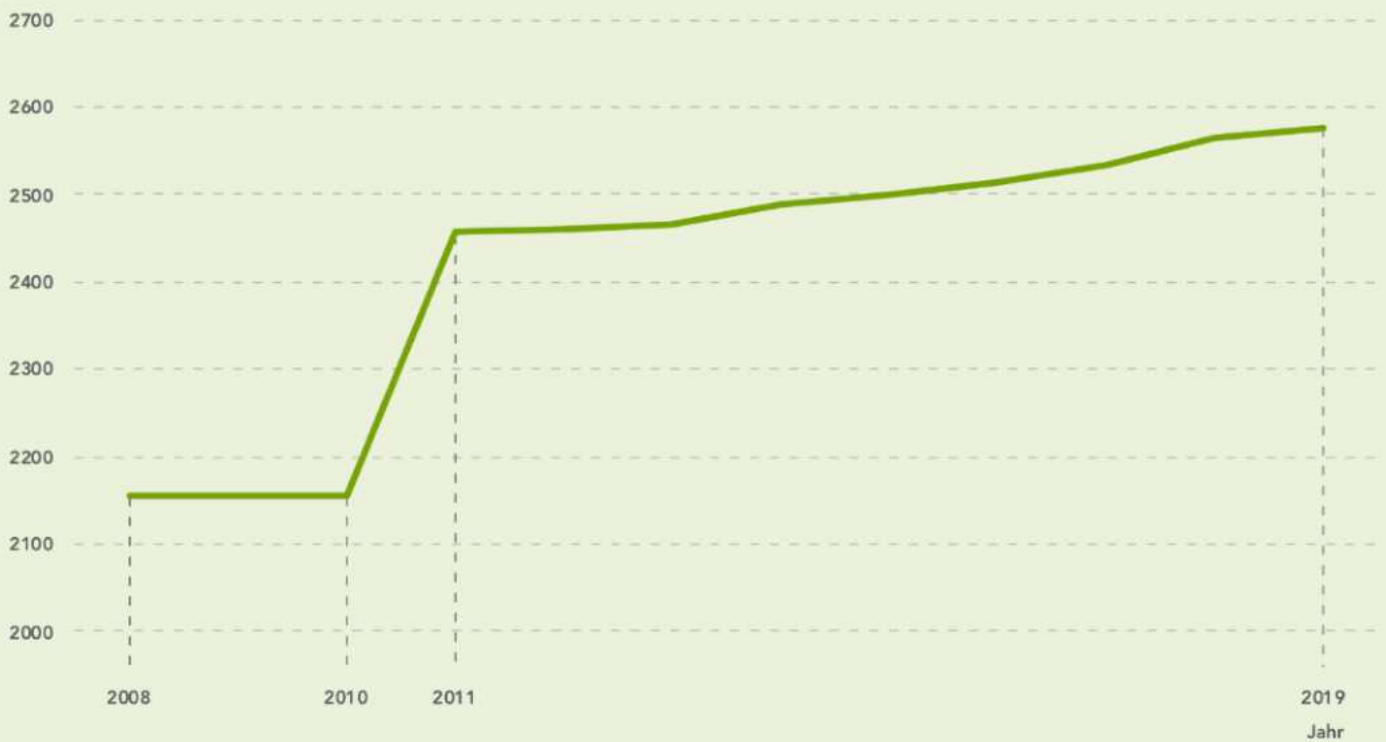


Abb. 2.9

Diagramme zur Wohnungsbestandsentwicklung Eczells
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021)

2.3. WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

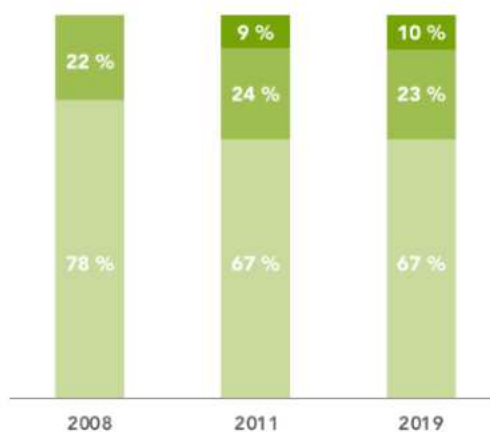
Wohnungsbestandsentwicklung

Für eine langfristig historische Betrachtung der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Eczell liegen keine Daten vor. Eine verlässliche Betrachtung ist für den Zeitraum von 2008 bis 2019 möglich; sie wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder zur Verfügung gestellt.

Abb. 2.10

Entwicklung der EFH, ZFH und MFH
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021)

Entwicklung der EFH, ZFH, MFH



Legende

- Mehrfamilienhaus (MFH)
- Zweifamilienhaus (ZFH)
- Einfamilienhaus (EFH)

Bautätigkeit

In der neben stehenden Abbildung wird die Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen den Jahren 2008 und 2019 dargestellt. Dabei ist der Anstieg zwischen 2010 und 2011 besonders auffällig, bis dahin blieb die Anzahl der Wohnungen konstant bei ca. 2.150. Ende 2011 wurden ca. 2.450 Wohnungen gezählt,

das entspricht einem Zuwachs von ca. 300 Wohnungen innerhalb eines Jahres. Ab 2012 wurden im Durchschnitt 15 Wohnungen im Jahr realisiert, allerdings war die Bautätig-

keit zwischen 2012 und 2013 weniger ausgeprägt als in den Jahren danach. Ende 2019 lag der Wert bei 2.577 Wohnungen.

Nicht nur die Anzahl der Wohnungen sind im Laufe der Zeit gestiegen, auch der Anteil an Mehrfamilienhäusern nahm zu. In der Abb. 2.10 ist zu erkennen, dass bis 2008 kein Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen vorhanden war. Nach drei Jahren sind ca. 140 Mehrfamilienhäuser (kurz: MFH) hinzugekommen; im Zeitraum von sieben Jahren, bis Ende 2019, sind zehn weitere MFH hinzugekommen; das sind insgesamt 150 MFH innerhalb von 11 Jahren.

Der überwiegende Teil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist typisch für eine ländliche Gemeinde wie Eczell. Seit 2011 werden vermehrt MFH gebaut. Es sollten weiterhin Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen und mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen errichtet werden, um die Nachfrage verschiedener Altersgruppen in verschiedenen Lebenssituationen zu bedienen.

Alter des Wohnungsbestandes

Auf der Basis des Zensus 2011 lässt sich das Alter des Wohnungsbestandes darstellen. In der Abb. 2.11 sind die Werte der Gemeinde Eczell

aufgeführt. Daraus lässt sich ablesen, dass über die Hälfte (ca. 53 %) der Gebäude zwischen 1949 und 1986 errichtet wurden. Die vor 1948 gebauten Bestände bilden ca. ein Viertel (ca. 26 %) des Wohnungsbestandes, gefolgt vom Neubauanteil aus der Zeit von 1987 bis 2000 (ca. 17 %). Die gebauten Bestände nach 2000 bilden den geringsten Anteil (ca. 4 %).

Die Gemeinde verfügt über einen umfangreichen Altbaubestand, der ein kulturhistorisches Gut und Erbe darstellt - aber auch einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit sich bringt.

Wohnungsmarktanalyse

Entwicklung der Altersgliederung der Haushalte

Die künftige Wohnungsnachfrage kann anhand der Tendenzen in der Aufteilung der Echzeller Bevölkerung nach Altersgruppen abgeschätzt werden. Wie im Kapitel 2.3. Demografie und Sozialstruktur dargestellt, erfahren besonders die Gruppe der über 65-Jährigen und die Gruppe der 40 bis 65-Jährigen eine Zunahme.

Die Entwicklung seniorengerechter Wohnungen ist von großer Bedeutung, auch wenn zu beachten ist, dass nicht alle Haushalte der Altersgruppe der über 65-Jährigen einer „altersgerechten“ Wohnung zugeordnet werden müssen; die Gruppe der „Best Ager“, die bis ins hohe Alter fit bleiben, wird größer werden.

Wohnungs- und Haushaltsgrößen

Anhand der Erhebungen der Statistischen Ämter und den Ergebnissen des Zensus 2011 lässt sich die Diskrepanz zwischen der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße im Jahr 2011 darstellen. Wie in der Abb. 2.12 und Abb. 2.13 zu sehen, besteht über die Hälfte der Haushaltsgrößen aus Ein- (ca. 28 %) bis Zweipersonen-Haushalten (ca. 34 %) und im Vergleich dazu liegt die Wohnungsgröße mit einem bis zwei Zimmern unter einem Viertel (ca. 6 %) der Gesamtzahl der Wohnungen. Zudem wird durch die Bertelsmann Stiftung deutlich, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte ebenso zunimmt, wie die Wohnfläche pro Person (in m²) im Laufe der Jahre zunimmt. Im Jahr 2008 waren es 40,7 m²/Person, in 2019 waren es 48,6 m²/Person.

Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Wohnfläche steigt und die Belegungsdichte sinkt. Diese Entwicklung wird zu einem steigenden Flächenbedarf für Wohnungen führen. Zudem ist als bundesweiter Trend auch die steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen, insb. 1-Zimmer-Whg. zu erwarten. Echzell ist in diesem Segment schlecht aufgestellt. Um all dies bedienen zu können und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme gering zu halten, sollte die Gemeinde kompakte Bauformen, Umnutzungen von Bestandsgebäuden und Sanierungs- und Modernisierungsprogramme vorantreiben. Zusätzlich sollten vermehrt seniorengerechte Wohnungen realisiert werden, um auf den demographischen Wandel vorbereitet zu sein.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2013 - Zensus 2011; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021



Abb. 2.11 Baujahr der Wohngebäude, Zensus 2011

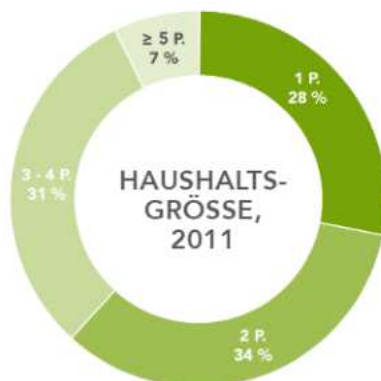


Abb. 2.12 Haushaltsgröße, Zensus 2011



Abb. 2.13 Wohnungsgröße, Zensus 2011

2.4. WIRTSCHAFT UND HANDEL

Wirtschaft und Handel sind von zentraler Bedeutung, auch im Zusammenhang mit der Nahversorgung, sie sorgen für Vitalität und Attraktivität einer Gemeinde. Die Gemeinde Echzell wird über das Programm „Lebendige Zentren“ gefördert; daher haben die beiden Handlungsfelder eine besondere Bedeutung für die Gemeinde Echzell und das ISEK.

Beschäftigungsentwicklung

In den 12 Jahren von 2008 bis 2020 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) positiv entwickelt. Dies gilt sowohl für diejenigen, die innerhalb der Gemeinde Echzell, als auch für die Echzeller, die außerhalb beschäftigt sind.

Während die Zahl der Beschäftigten zwischen 2012 und 2016 leicht rückläufig war, konnte die Gemeinde sich in den Folgejahren erholen. Bis 2020 betrug das Wachstum, der am Wohnort Beschäftigten +13 %, im Landkreis etwas mehr (+16 %), die Zahl der am Arbeitsort Beschäftigten betrug +22 % (Echzell) bzw. +15 % (Wetteraukreis) (siehe Tab. 2). Das Wachstum von SV-Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort ist durch die günstige Entwicklung des Arbeitsmarktes gestützt; dies bedeutet, dass in Echzell attraktive Arbeitsplätze vorhanden sind und diese sollen gestärkt werden.

Das Verhältnis zwischen den SV-Beschäftigten am Arbeitsort und denjenigen am Wohnort weist darauf hin, dass die Gemeinde Echzell ein

Wohnstandort ist. Diese Aussage wird vom Pendlersaldo bestätigt, der liegt bei -1.147. Laut dem Zensus 2011 wird vor allem in die größeren Städte gependelt, nach Frankfurt, Friedberg oder Bad Nauheim. Die Einpendler nach Echzell sind vorwiegend Bewohner aus Nidda, Reichelsheim, Wölfersheim und Friedberg.

Struktur der Beschäftigung

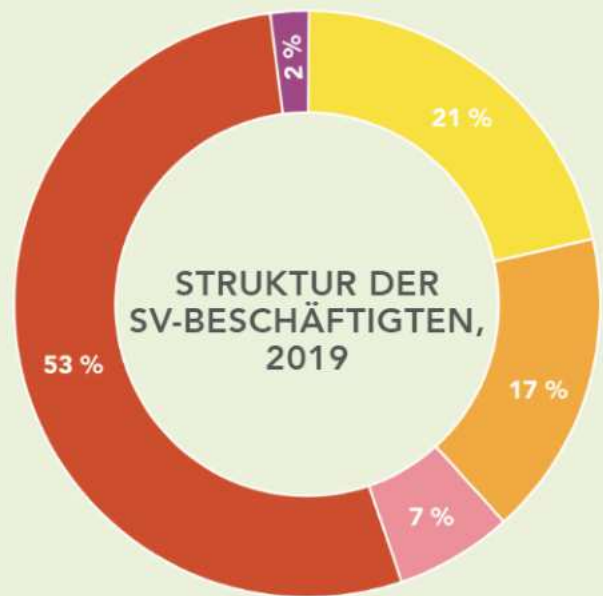
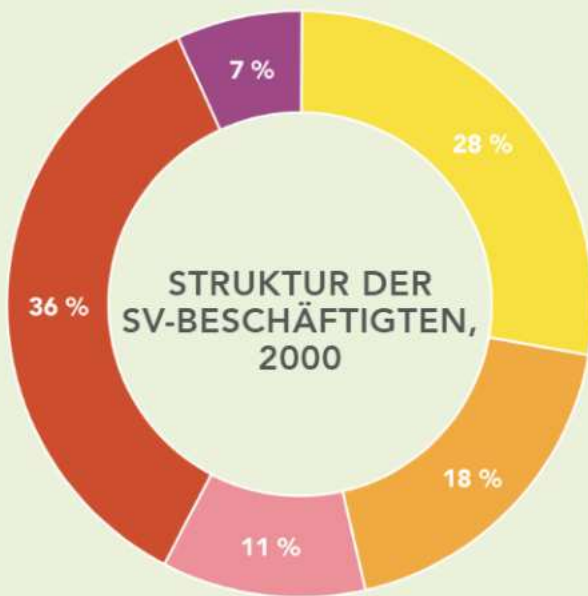
Die Struktur der Arbeitsplätze, d.h. die Anteile der verschiedenen Wirtschaftszweige, ist sehr unterschiedlich. Es werden insgesamt fünf Wirtschaftszweige differenziert, von „Landwirtschaft“ bis zu „privaten und öffentlichen Dienstleistungen“.

In der Auflistung der Statistiken der Bundesagentur für Arbeit fehlt für die Gemeinde Echzell der Wirtschaftszweig „Landwirtschaft“, dafür wurde die Rubrik „Sonstiges, keine Zuordnung möglich oder anonymisiert“ hinzugefügt. Generell ist zu sagen, dass in Echzell die „Unternehmensdienstleistungen“ (6,5 %) schon immer gering ausfielen; Unternehmensdienstleistungen sind Dienstleistungen, die nicht von Privatpersonen in Anspruch genommen werden, sondern von Unternehmen selbst, wie z.B. Unternehmensberater, wissenschaftlich technische Fachberater, juristische Dienstleistungen, u.a.. Am stärksten vertreten sind private und öffentliche Dienstleistungen (53,2 %), gefolgt von produzierendem Gewerbe (21,5 %) sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr (16,8 %).

Von 2000 bis 2019 hat sich die Zahl der SV-Beschäftigten in den öffentlichen und privaten Dienstleistungen deutlich erhöht. Im Gegensatz dazu nahmen die Zahlen der SV-Beschäftigten in den anderen Wirtschaftszweigen ab, siehe Abb. 2.14.

Tab. 2
Entwicklung der SV-Beschäftigten
2012 bis 2020 der Gemeinde
Echzell und dem Landkreis
Wetteraukreis (Quelle: Hessisches
Statistische Landesamt, Wiesbaden,
2014; Statistische Ämter des
Bundes und der Länder, 2021)

	am Arbeitsort		am Wohnort		Pendlersaldo	
	2012	2020	2012	2020	2012	2020
Echzell	904	1.099	1.991	2.246	-1.087	-1.147
Saldo	100 %	+22 %	100 %	+13 %	100 %	+6 %
Landkreis Wetteraukreis	76.166	87.711	106.103	123.149	-29.937	-35.438
Saldo	100 %	+15 %	100 %	+16 %	100 %	+18 %



Legende

- | | | |
|---|---|--|
| ■ produzierendes Gewerbe | ■ Unternehmensdienstleistungen | ■ Sonstiges, keine Zuordnung möglich oder anonymisiert |
| ■ Handel, Gastgewerbe und Verkehr | ■ öffentliche und private Dienstleistungen | |

Gewerbe und Dienstleistungen

In der Gemeinde Echzell gibt es keine nennenswert großen Gewerbegebiete. Lediglich im Ortsteil Echzell zwischen den Bahngleisen und der Horloff liegt eine kleine Ansammlung verschiedener Gewerbetreibender, wie z.B. ein Fahrzeugbauer für Wohnmobile, ein Autohändler und ein Metallbauer mit Schlosserei. Weitere Betriebe, die nennenswert sind, sind zum einen die Bingenheimer Saatgut AG und zum anderen die Werkstätte der Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V., in der getöpft, geschreinert und landwirtschaftlich gearbeitet wird. Beide haben ihren Sitz im Ortsteil Bingenheim. Im Norden bei Grund-Schwalheim befindet sich ein Entsorgungszentrum.

Die ortsansässigen Gewerbetreibenden können Mitglied des Ortsgewerbeverein Echzells e.V. sein. In der Beteiligung führt der Ortsgewerbeverein aus, dass eine Flächenbevorratung für Gewerbebetriebe und die Beteiligung der ortsansässigen Betriebe an lokalen Ausschreibungen wünschenswert sei.

Echzell ist nicht vorrangig ein Arbeitsplatzstandort und wird dies auch nicht werden. Deshalb ist es ratsam, die bestehenden Gewerbebetriebe zu halten und ihre Bedürfnisse zu unterstützen.

Echzell nutzt die Möglichkeit der interkommunalen Entwicklung für Gewerbegebiete, z.B. beim interkommunalen Gewerbepark Oberhessen (IGPO) Nidda-Borsdorf. Diese interkommunale Zusammenarbeit sollte zukünftig intensiv genutzt werden.

Einzelhandel und Gastronomie

Nahversorgung

Der Einzelhandel in Echzell bedient hauptsächlich die Güter des täglichen Bedarfs, vorrangig Lebensmittel. Die Geschäfte liegen entlang der Hauptstraße, vereinzelt in den Nebenstraßen. Die Versorgungssituation mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist gut. Den größten Teil der Versorgung übernehmen drei Supermärkte:

- Rewe (Vollsortimenter) + Getränkemarkt
- Penny (Discounter)
- „Allerleirauh“ (Naturkostladen)

Die beiden Supermärkte Rewe und Penny befinden sich am nördlichen Ortsrand von Echzell, in freistehenden Gebäuden, der Naturkostladen „Allerleirauh“ liegt in Bingenheim in einer städtebaulich integrierten Lage.

Abb. 2.14
Struktur der SV-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in der Gemeinde Echzell, 2000 und 2019
(Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020), Berechnungen der Hessen Agentur)



Abb. 2.15
Hinweisschilder zum
Einzelhändler und Dienstleister
in der Bäckergasse, Echzell

Alle Supermärkte liegen an den Hauptverkehrsstraßen und sie sind per Auto gut zu erreichen. Kfz-Parkplätze beim Naturkostladen „Allerlei-rah“ sind nicht vorhanden. Die Erreichbarkeit von Rewe und Penny mit dem ÖPNV ist nicht gut ausgebildet; es gibt keine direkte Busanbindung der beiden Supermärkte.

Gastronomie

Die Gemeinde Echzell ist bzgl. der Gastronomie sehr gut aufgestellt. Entlang der Hauptstraße befinden sich mehrere Angebote: die Weinscheune, die Pizzeria Adria, die Eisdielen u.a..

Angesichts des demographischen Wandels soll die Gemeinde Echzell Lösungsansätze entwickeln, die Supermärkte mit eigener Bushaltestelle an den ÖPNV anzubinden.

Kaufkraft (Stand 2019)

Die Gemeinde Echzell erreichte im Jahr 2019 einen Kaufkraftindex von 95,4. Für 2020 wird ein Kaufkraftindex von 94,7 prognostiziert. 2010 lag der Kaufkraftindex noch über dem Bundesdurchschnitt bei 103,4. Somit ist ein Rückgang von ca. 8 % im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 zu verzeichnen. Sowohl im Jahr 2019 als auch in der Prognose für das Jahr 2020 liegt der

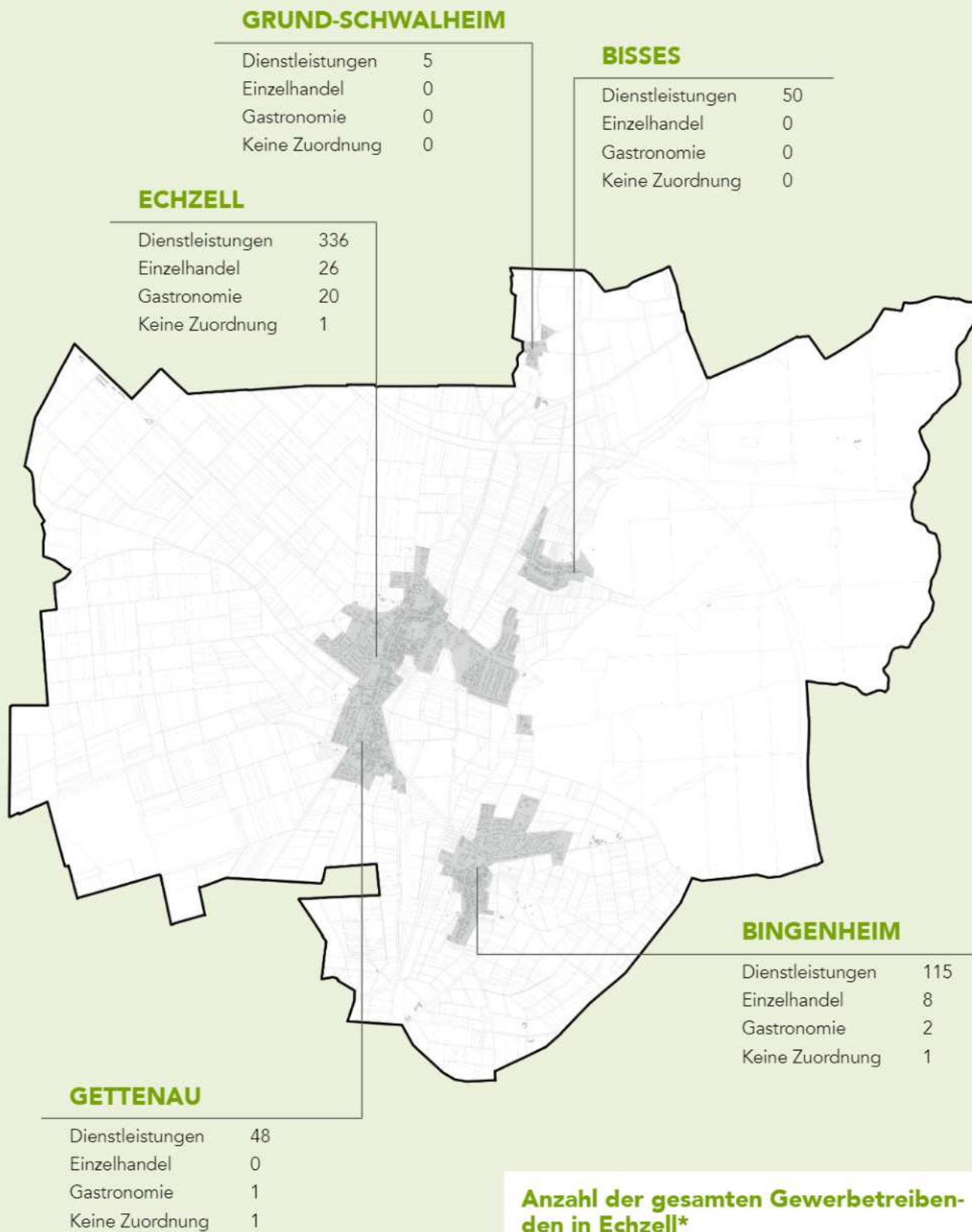
Kaufkraftindex der Gemeinde Echzell geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (D=100). Damit besitzt Echzell eine unterdurchschnittliche Kaufkraft und ist für Unternehmer oder Einzelhändler eher unattraktiv.

Der Kaufkraftindex: „... ist eine Kennziffer, mit der sich die Kaufkraft in einer bestimmten Region messen lässt. Die Kaufkraft wird in Geld bestimmt. Sie gibt an, wie hoch die finanziellen Mittel der Bevölkerung sind, um Güter zu erwerben und Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Durch Festlegung der Kaufkraftindizes für verschiedene Regionen kann verglichen werden, wo die Kaufkraft höher oder geringer ist.“

(Quelle: <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/kaufkraftindex/#:~:text=Der%20Kaufkraftindex%20ist%20eine%20Kennziffer,Dienstleistungen%20in%20Anspruch%20zu%20nehmen.>)

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Echzell wird vermutlich kein neuer Einzelhändler/Unternehmer nach Echzell kommen. Das wird auch durch die leer stehenden Geschäfte an der Hauptstraße und die Schließung weiterer Geschäfte bestätigt. Daher soll die Gemeinde Angebote für ortsansässige Gewerbetreibende schaffen, um sie in Echzell zu halten.

Abb. 2.16 Anzahl der Gewerbetreibenden in der Gemeinde Echzell



Anzahl der gesamten Gewerbetreibenden in Echzell*

Dienstleistungen	554
Einzelhandel	34
Gastronomie	23
Keine Zuordnung	3

* Verzogene und verstorbene Geschäftsinhaber wurden mit berücksichtigt, daher könnte die Anzahl geringer ausfallen (Quelle: Gemeinde Echzell)

2.5. VERKEHR UND MOBILITÄT

Mobilität für Alle und ein Angebot an verschiedenen Verkehrsformen sind ein grundlegender Baustein für das Zusammenleben in einer aktiven Gemeinde und spiegeln sich in einer vorausschauenden Verkehrsplanung.

Fuß- und Radwege

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat im Jahr 2019 ein Rad-Hauptnetz in Hessen erstellt. Dieses Netz dient dazu, die Planung der Radnetze in Hessen zu systematisieren und auf eine landesweit einheitliche Grundlage zu stellen. Das Rad-Hauptnetz stellt die Verbindungen für den Alltagsradverkehr zwischen den Oberzentren und den zugehörigen Mittelzentren dar.

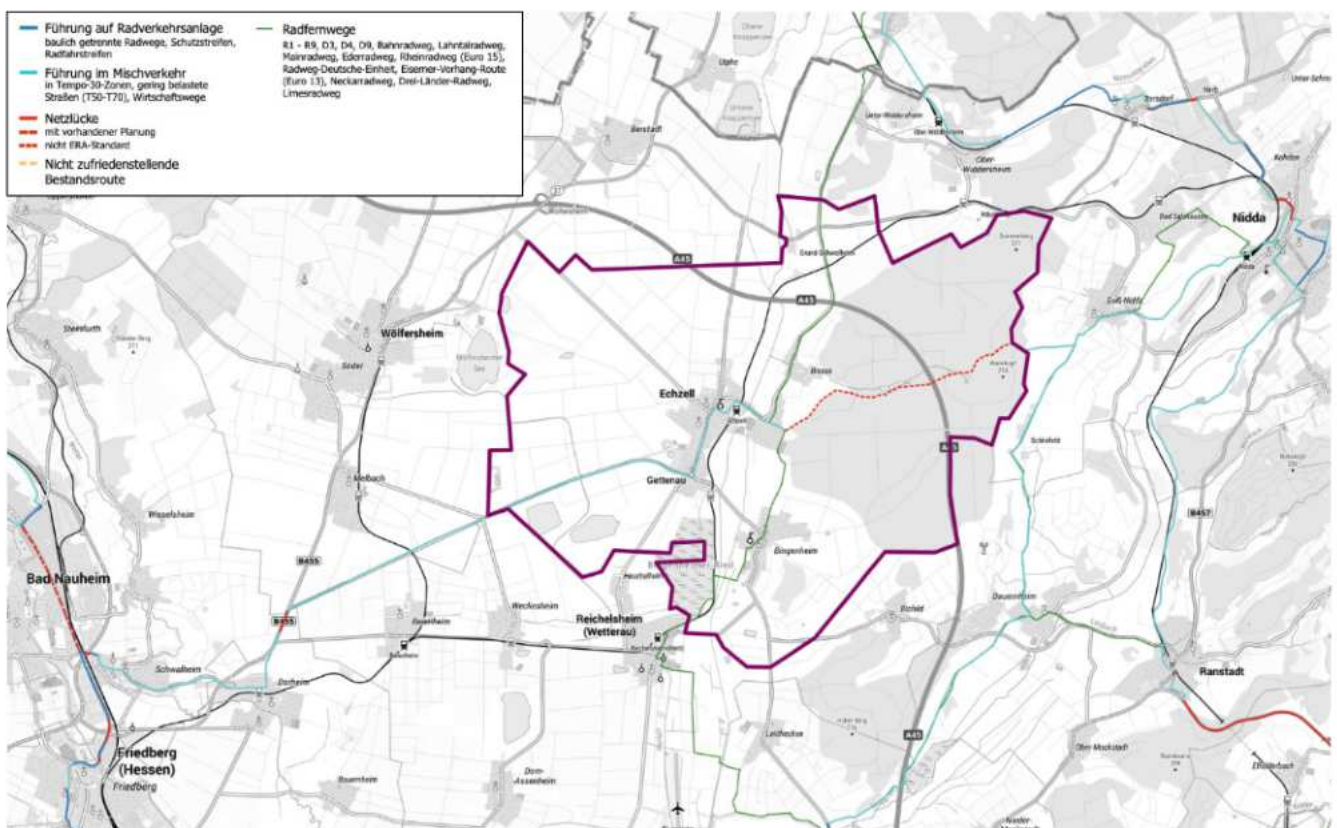
Die Verbindung des Rad-Hauptnetzes zwischen Nidda und Friedberg führt durch die Gemeinde Echzell. Der Radweg wird entlang der Landesstraße 3188 (Hauptstraße) geführt; die Hauptstraße wird aber nicht für Radfahrer als ange-

messen befunden, da die Hauptstraße von den Bürger*innen als zu stark befahren und zu gefährlich eingeschätzt wird. Außerdem nimmt der ruhende Verkehr einen Teil der Fahrbahn in Anspruch, weshalb es zu gefährlichen Situationen für Radfahrer kommt.

Aufgrund der dörflich geprägten Struktur und der autogerechten Ausbildung der Straßenräume, finden sich an vielen Nebenstraßen gefährliche Verkehrsführungen; oftmals führen sehr schmale oder nicht vorhandene Bürgersteige sowie enge, schlecht einsehbare Kurven zu kritischen Situationen, gerade bei Begegnungsverkehr.

Viele Fahrradwege werden über landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Wege geführt. Diese Wege sind mit wassergebundenen (Schotter-) Oberflächen angelegt, die für den Alltagsradverkehr wenig gut geeignet sind. Außerdem besteht bei solchen Oberflächen ein hoher Bedarf an Unterhaltungen. Demzufolge fördert das Land Hessen nur Oberflächenbefestigungen mit Bindemittel. (Quelle: Radverkehrsplan des Wetteraukreises - Fortschreibung 2018/2019, S.37)

Abb. 2.17
Ausschnitt aus dem Rad-Hauptnetz Hessen, Blatt Wetteraukreis West
(Quelle: Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, 2019)



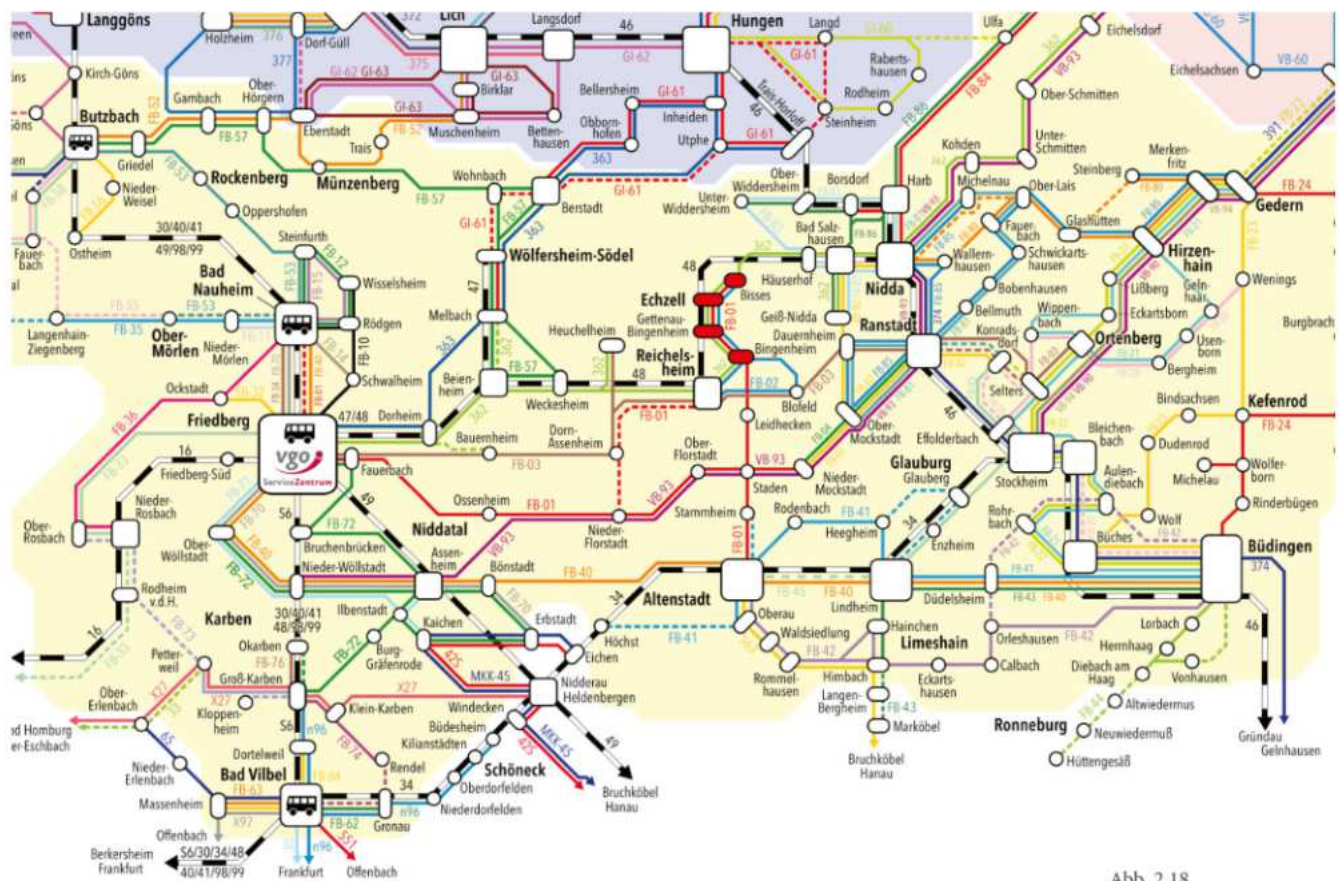


Abb. 2.18
Ausschnitt aus dem Liniennetzplan
(Quelle: https://www.rmv.de/c/fi-leadadmin/documents/PDFs/_RMV-DE/Linien_und_Netze/Liniennetzpläne/LNP_Wetterau.pdf)

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Echzell ist an die Bahnstrecke der Horloffalbahn mit der Bahnlinie G 48 (RB47/RB48) mit jeweils einer Haltestelle in den Ortsteilen Echzell und Gettenau angebunden. Sie verkehrt zwischen Nidda und Frankfurt am Main. Aufgrund von Bauarbeiten ist derzeit keine Durchfahrt bis Frankfurt möglich. Bahnfahrende müssen daher in Friedberg umsteigen, um nach Frankfurt zu gelangen.

Die Bahn fährt werktags zwischen 5:00 und 8:00 Uhr im Halbstundentakt, danach im Stundentakt, Ausnahme zwischen 13:00 und 14:00 Uhr, hier auch im Halbstundentakt. Samstags wird die Linie im Stundentakt zwischen 9:00 und 21:00 Uhr bedient, zusätzlich gibt es morgens einen ersten Zug um 7:00 Uhr und abends einen letzten um 23:00 Uhr. Sonntags und an Feiertagen fährt die Bahn zwischen 7:00 und 11:00 Uhr alle zwei Stunden und danach im Stundentakt.

Die Fahrtzeit zwischen Echzell und Frankfurt beträgt ca. eine Stunde, vorausgesetzt es gibt kei-

ne Verspätungen und mit dem Auto sind es ca. 48 Minuten, vorausgesetzt es gibt keinen Stau.

Das Busliniennetz in der Gemeinde Echzell ist überschaubar aufgestellt. Es gibt eine Linie (FB-01), die zwischen Bisses und Friedberg im Stundentakt verkehrt. Es gibt ein Anruf-Linien Taxi (FB-02), das nur an den Wochenenden und Feiertagen zwischen Bisses und Reichelsheim fährt. Außerdem gibt es die Linie 362 zwischen Friedberg und Schotten, die werktags vier- bis fünfmal am Tag und am Samstag nur einmal fährt. Die Busfahrt zwischen dem Echzeller Bahnhof und dem Friedberger Bahnhof beträgt ca. 45 Minuten, im Vergleich dazu braucht die Bahn und das Auto ca. 20 Minuten und das Fahrrad ca. 45 Minuten.

Die Anbindung an das Schienennetz ist für eine Gemeinde der Größe Echzells gut und angemessen; die Regionalbahn verkehrt regelmäßig und bindet Echzell an wichtige Ziele an. Die Taktung der Bahn- und Buslinie ist verbesserungswürdig, vor allem zu den Hauptverkehrszeiten. Der Ortsteil Grund-Schwal-

heim ist nicht am Busnetz angebunden. Es ist zu prüfen, ob der Bedarf dafür besteht. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Gemeinde nur begrenzt direkten Einfluss auf die Fahrpläne und Routenverläufe des ÖPNV hat.

Die Strukturen innerhalb der Ortsteile sind überwiegend auf das Auto ausgerichtet. Vor allem auf der Hauptstraße ist dieses Phänomen bemerkbar. Obwohl die Hauptstraße ein Teil des Rad-Hauptnetzes ist, ist die verkehrliche Situation nicht fahrrad-freundlich, wie zuvor bereits beschrieben.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Echzell ist über die BAB45, die Landesstraße L3188, sowie über verschiedene weitere Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die BAB45 verbindet Echzell mit dem weiteren Fernstraßennetz, wodurch die Städte Frankfurt, Gießen, Hanau, Friedberg usw. erreicht werden. Der Anschluss zur BAB45 wird über die Kreisstraße K181 Richtung Wölfersheim erreicht.

Den ländlich geprägten Strukturen geschuldet, ist die verkehrliche Situation eher autogerecht ausgebildet; daher ist der Radverkehr in Echzell noch nicht stark vertreten. Hierzu sollte die Gemeinde Ansätze finden, um den Radverkehr sicherer und attraktiver zu gestalten. Aufgrund der Lage der Geschäfte an der Hauptstraße ist es zielführend, die Aufenthaltsqualität durch eine Umgestaltung zu steigern.

Die Landesstraße 3188 führt durch die Ortsteile Bingenheim, Echzell und Gettenau. Sie wird bei Unfällen auf der BAB45 als Ausweichstrecke genutzt. Sie bildet die Haupteinschließung der Gemeinde Echzell, was den erhöhten Durchgangsverkehr erklärt; laut Verkehrszählung von 2015 werden täglich 3.251 (DTV) und 100 (DTV SV) gezählt.

Abb. 2.19
Verkehrssituation in Echzell
(eigene Darstellung, Basis:
[https://www.openstreetmap.org/
#map=15/50.3825/8.8826](https://www.openstreetmap.org/#map=15/50.3825/8.8826))

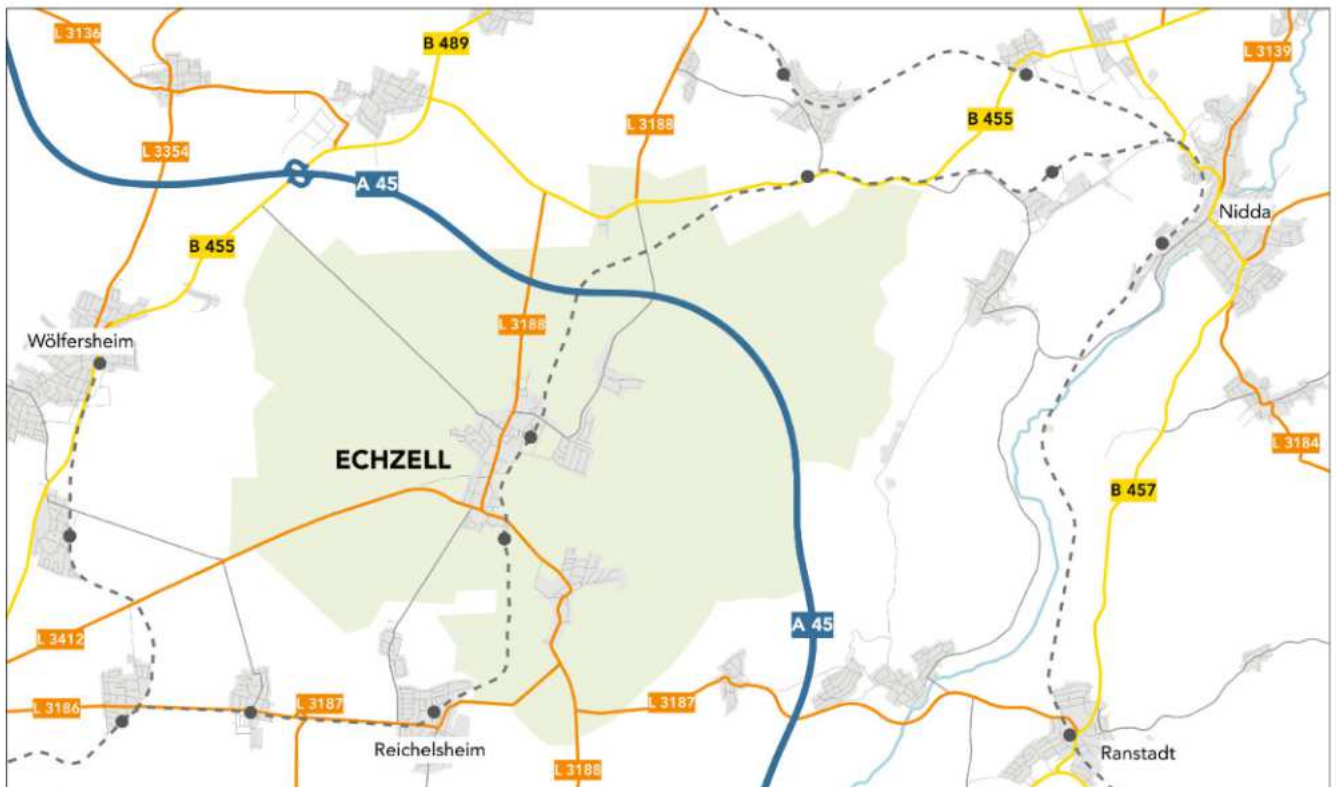




Abb. 2.20
Grundschule Kurt-Moosdorf-
Schule in Echzell

2.6. SOZIALE INFRASTRUKTUR, KULTUR, FREIZEIT UND TOURISMUS

Die Gemeinde ist dafür verantwortlich, allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen eine hohe Lebensqualität zu bieten. Um dies zu erreichen, müssen die Grundbedürfnisse der Bürger*innen erfüllt sein. Neben dem Wohnen und der Arbeit ist das Soziale und die Freizeit ein entscheidender Punkt für das Wohlbefinden und die Teilhabe der Bürger*innen. Dafür muss ein entsprechendes Angebot an Bildung, Kultur, medizinischer Infrastruktur etc. vorhanden sein, denn diese Angebote bringen die Menschen aus den verschiedenen Lebenssituationen zusammen.

Bildung und Betreuung

Kinderbetreuung

Insgesamt vier Kindertagesstätten, ein Waldorfkindergarten und eine Tagesmutter bieten in Echzell Betreuungsangebote an. Davon befinden sich:

- zwei Kitas in Echzell
 - Kita Abenteuerland (62 Kinder)
 - Kita Alte Molkerei (25 Kinder)

- zwei Kitas in Bingenheim
 - Kita Lilliput (54 Kinder)
 - Waldorfkindergarten (40 Kinder)
- eine Kita in Gettenau
 - Kita Buntes Haus (87 Kinder)
- eine Tagesmutter in Echzell
 - Sonnenwichtel (5 Kinder)

Schulen

In Echzell selbst finden sich für Kinder und Jugendliche drei Schulen:

- Grundschule Kurt-Moosdorf-Schule
- Privat-Gymnasium Institut Lucius
- Waldorf-Förderschule Echzell

Die Grundschule hat einen städtebaulich integrierten zentralen Standort im Ortsteil Echzell und hat dort wenig bis keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das Privat-Gymnasium liegt am östlichen Ortsrand, angrenzend zum Echzeller Wald; zusätzlich wird die historische Wasserburg an der Hauptstraße vom Privat-Gymnasium Internat Lucius als Internat genutzt. Sowohl in Echzell wie in Bingenheim gibt es eine denkmalgeschützte Wasserburg; beide werden für schulische Zwecke genutzt. In Echzell als Internat, in Bingenheim für schulische und betreuende Nutzungen der Waldorf-Förderschule.

Weitere Bildungsangebote – staatliches Gymnasium, Haupt- und Realschule – finden sich in den Nachbargemeinden Wölfersheim, Nidda, Bad Nauheim und Friedberg.

Die Gemeinde Echzell ist mit ihren Betreuungs- und schulischen Angeboten sehr gut aufgestellt. Aktuell werden Umbaumaßnahmen und Renovierungsarbeiten am Gebäude der Kita Alte Molkerei durchgeführt. Das ehemalige Ortsgericht wird aus dem angrenzenden Nachbargebäude ausziehen und die Räumlichkeiten der Kita überlassen, um mehr Betreuungsplätze zu schaffen. Nach den Umbaumaßnahmen können in der Kita Alte Molkerei 75 Kinder betreut werden.

Gesundheit und medizinische Infrastruktur

In der Gemeinde Echzell finden sich ein Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt, vier Physiotherapeuten, zwei Heilpraktiker, ein ambulanter Pflegedienst, eine Seniorenresidenz, eine Apotheke und zwei Tierarztpraxen. Bis auf die Praxis des Allgemeinmediziners und die Seniorenresidenz, die ihren Standort in Bisses haben, befinden sich alle Praxen in den Ortsteilen Echzell und Gettenau. Die nächstgelegenen Krankenhäuser liegen in Bad Nauheim, in Friedberg und in Lich.

Seniorenwohnanlage

Im Ortsteil Bisses gibt es eine Einrichtung für Seniorenwohnen – die Seniorenresidenz Bisses bietet 78 Plätze für pflegebedürftige Senior*innen. Darüber hinaus übernimmt ProMobil und die Sozialstation Mittlere Wetterau ambulante Pflegeleistungen.

Zwar gibt es bereits eine feste Pflege-Einrichtung sowie Pflegedienste in Echzell, aufgrund des demografischen Wandels ist aber davon auszugehen, dass der Bedarf steigen wird. Darauf soll die Infrastrukturplanung reagieren.

Soziales und Freizeit

Freizeitangebote

Neben den beiden Jugendtreffs in Bingenheim und Gettenau haben die Kinder und Jugendlichen die Möglichkeit, ihre Freizeit auf den Spielplätzen und dem Skateplatz zu verbringen. Die Spielplätze und Spielmöglichkeiten verteilen sich gleichmäßig auf die Ortsteile; in Grund-Schwalheim ist kein Spielplatz vorhanden. Darüber hinaus bietet die Jugendpflege 4.0 in den Sommerferien Freizeitangebote an; es werden sowohl sportliche also auch pädagogische Aktivitäten angeboten.

Insgesamt ist das Angebot an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche positiv zu bewerten. Im Zuge der Landesgartenschau 2027 könnte neben dem Skateplatz ein Mehrgenerationen-Platz entstehen. Der Ausbau und die verbesserte Ausstattung des Skateplatzes ist ein dringendes Projekt für die Jugendlichen. Das Angebot für Senior*innen sollte erweitert werden; so könnten weitere Begegnungsräume für Senior*innen geschaffen werden, ein Seniorentreff oder auch eine Tagespflege-Einrichtung.

Jugendpflege 4.0

Die Jugendpflege 4.0 besteht aus sechs Jugendpfleger*innen. Sie sind für die vier Wetterauer Kommunen zuständig (Florstadt, Reichelsheim, Wölfersheim und Echzell). Ihre Aufgaben liegen darin, Beratungen, Betreuungen der Jugendtreffs, Freizeitangebote, Medien- und Erlebnispädagogik, Ferienspiele, Mädchen- und Jugendarbeit anzubieten.

In Echzell sind zwei Jugendtreffs vorhanden: der Treff „Rotes Haus“ in Bingenheim und der Treff in der ehemaligen Gaststätte „Stern“ in Gettenau. Die Betreuungen im „Roten Haus“ finden montags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr statt, im „Stern“ donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

Das offene Konzept des Containers am Skateplatz wird von der Jugendpflege gecoach. Die



Abb. 2.21
Spielplatz in der Gänswirthsgasse

Jugendlichen haben großes Interesse daran, auch unter Erbringung von Eigenleistung die Ausstattung des Skateplatzes mit weiteren Objekten zu ergänzen.

Die interkommunale Zusammenarbeit der Jugendpflege eröffnet den Kindern und Jugendlichen die Chance, mit Gleichgesinnten aus den Nachbargemeinden in Austausch zu treten.

Vereinsleben

In Echzell sind insgesamt 44 Vereine aktiv, die in verschiedenen Bereichen tätig sind. Die Ortsteile Bingenheim, Bisses, Echzell und Gettenau verfügen jeweils über eine Freiwillige Feuerwehr. Die Wehren Echzell und Gettenau teilen sich den Standort in der Römerstraße im Ortsteil Gettenau. Die Parteien sind alle im Ortsteil Echzell niedergelassen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine und Initiativen, die sich für die Umwelt und Geschichte einsetzen, wie z.B. der NABU oder der Arbeitskreis jüdisches Leben in Echzell.

Die Vereine stellen einen wichtigen Teil des Lebens und der Gemeinschaft in der Kommune dar. Die vielfältigen Angebote helfen bei der Integration von Menschen aus den unterschiedlichsten Lebenssituationen. Die Gemeinde Echzell sollte die Tätigkeit der Vereine nach

Kräften unterstützen, möglicherweise auch mit der Bereitstellung von Räumlichkeiten.

Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V.

Die Lebensgemeinschaft Bingenheim ist ein Verein, in dem Kinder, Jugendliche und erwachsene Menschen mit „geistigem Handicap“ unterstützt und betreut werden. Die Vorbereitung und die Begleitung in das alltägliche Leben stehen bei der Arbeit mit den betreuten Menschen im Vordergrund. Der Verein bietet sowohl Lehrangebote als auch Arbeitsplätze an. Außerdem unterhält der Verein einen Wohn- und Betreuungsort für Kinder und Jugendliche im Alter von 7 bis 14 Jahren.

Neben dem Wohn- und Betreuungsangebot führt die Lebensgemeinschaft Bingenheim einen Naturkostladen und einen Buch- und Spielladen; beide werden von der Allerleirauh GmbH verwaltet. Alle Produkte, die von der Lebensgemeinschaft Bingenheim erwirtschaftet und erstellt werden, finden sich in den Läden wieder.

Die Betreuung von Menschen mit „geistigem Handicap“ ist ein wichtiger sozialer Aspekt für die Gemeinde Echzell. Diese Arbeit bedarf der besonderen Aufmerksamkeit der Gesellschaft und sollte von der Gemeinde Echzell unter-



Abb. 2.22
 Mehrzweckhalle Horloffthalhalle,
 im Ortsteil Echzell

| stützt und gestärkt werden.

Religion/Glaubensgemeinschaft

In der Gemeinde Echzell gibt es drei evangelische Kirchen, eine katholische Kirche (mit der Nachbargemeinde in Wölfersheim zusammengeführt) und eine neuapostolische Kirche.

Sport

Im Ortsteil Echzell ist eine Sporthalle vorzufinden, nämlich die Schulsporthalle hinter der Kurt-Moosdorf-Schule. Außerdem verfügt die Gemeinde über folgende Sportflächen:

- 400m-Laufbahn
- 3 Tennisplätze
- 1 Fußballfeld, volle Größe
- 1 Skateplatz
- 2 Bolzplätze

Diese werden durch die Schule genutzt, sowie durch die dort aktiven Vereine. Neben den öffentlichen Sportstätten befinden sich auf dem Schulgelände des Privat-Gymnasiums eine 400m-Laufbahn, ein Tennisplatz, eine Sporthalle und ein Bolzplatz. Die Ausstattung mit Sportflächen ist für eine Gemeinde der Größe Echzells ausreichend.

Kultur

In Echzell finden kulturelle Veranstaltungen statt, die von der Gemeinde Echzell oder von den verschiedenen Vereinen organisiert werden; beispielsweise findet alljährlich der Putztag statt. Alle Echzeller*innen treffen sich und sammeln wild entsorgten Müll.

Echzell verfügt über eine Mehrzweckhalle – die Horloffthalhalle – sie bietet einen großen Saal, in dem Veranstaltungen in den unterschiedlichsten Größenordnungen (bis 400 Personen) stattfinden können. Für kleinere private Veranstaltungen steht der Saal im Obergeschoss in der ehemaligen Gaststätte „Stern“ zur Verfügung.

Des Weiteren befinden sich in zentraler Lage im Ortsteil Echzell das Heimatmuseum und die Gemeinde-Bücherei.

Die Tätigkeiten der Vereine in der Gemeinde tragen maßgeblich zur Lebensqualität bei und sollten von Seiten der Gemeinde unterstützt werden. Kulturelle Veranstaltungen tragen zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei, und beleben auch in Abendstunden den Ortskern und unterstützen so die Gastronomie.

Tourismus

Sämtliche Freizeitangebote (Heimatmuseum, etc.) stehen auch für Gäste zur Verfügung. Als spezielle Sehenswürdigkeiten sind insbesondere das Bingenheimer Ried und das kommunenübergreifende Projekt der Wetterauer Seenplatte zu nennen. Die Seen und Teiche im Wald und auf den Feldern ermöglichen ein Angelerlebnis in der Gemeinde. Des Weiteren war Echzell der Grenzort des Römischen Reiches mit einem der größten Limeskastelle (5,2 ha) am obergermanisch-raetischen Limes. Darüber hinaus befinden sich im Echzeller Wald zahlreiche Hügelgräber aus den verschiedensten Epochen.

Rad- und Wanderrouten

Die Gemeinde Echzell ist sehr gut an touristische Fahrradroutes angebunden:

- Deutscher Limes-Radweg
- Regionalpark Limesroute (Startpunkt: Echzeller Ortsmitte)
- Wetterauer Seenplatte - Südroute
- Route Auenland

Des Weiteren gibt es zwei Wanderrouten in Echzell: die Wannkopf-Runde im Echzeller Wald (9 km) und den Limesrundweg, westlich im Echzeller Wald (1,2 km)

Wohnmobil-Tourismus

Auch die Wohnmobilstellen finden in Echzell ihren Platz. Die Gemeinde bietet an drei Standorten sieben kostenfreie Wohnmobilstellplätze an: innerorts an der Horloffthalhalle mit Ver- und Entsorgungsanlagen, außerorts am Limesrundweg und am Sportplatz in der Weidgasse.

Landesgartenschau

2027 soll erstmals eine interkommunale Landesgartenschau (LGS) in Hessen ausgerichtet werden. Im Kreis der elf teilnehmenden Kommunen in Oberhessen kann Echzell als westlichste Kommune der Ankunftsart für die LGS sein. Mit den Projekten wie z.B. Naturschutz-/Auen-Informationszentrum oder die Gläserne Bingenheimer Saatgutproduktion können neue touristische Angebote geschaffen und vermittelt werden.

Insgesamt spielt der Tourismus in Echzell bislang eine eher untergeordnete Rolle. Die Gemeinde weist Sehenswürdigkeiten von überregionaler Bedeutung auf. Es sind Tagesausflugsgäste aus dem Rhein-Main-Gebiet, der Region und der angrenzenden Wetterau zu erwarten. Mit der anstehenden Landesgartenschau 2027 kann der Tourismus in Echzell gefördert werden. Das sollte die Gemeinde für sich nutzen und den naturbezogenen Tourismus stärken.

Abb. 2.23
Wohnmobilstellplätze an der
Horloffthalhalle in Echzell



ANALYSE FÖRDERGEBIET

3.1. STÄDTEBAU UND STADTGESTALT

Fördergebiet

Der Untersuchungsraum für das vorliegende ISEK umfasst die Ortsteile Echzell und Gettenau mit einer Fläche von rd. 61 ha. Er umschließt die historischen Ortskerne der beiden Ortsteile und liegt zentral in der Gemeinde. Das Gebiet wird im Norden durch die Straße Am Nordring und im Osten durch den Promenadenweg und die Bahnlinie begrenzt. Im Süden und Westen grenzen Neubaugebiete am ISEK-Gebiet an. Entsprechend den Zielsetzungen des Förderprogramms bildet der Geltungsbereich die Ortsmitte von Echzell ab.

Die Fördergebietskulisse wurde im Rahmen der ISEK Erarbeitung im östlichen Bereich, an den Kleingärten, um ca. 2 ha erweitert. Im Zuge der Beteiligung stellte sich heraus, dass die Eigentü-

mer*innen der Liegenschaften ein Entwicklungsinteresse haben, was dem übergeordneten städtebaulichen Ziel einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung entspricht, und folglich in die zukünftige Entwicklungsstrategie der Gemeinde einfließen sollte.

Lage, Funktion und Bedeutung für Echzell

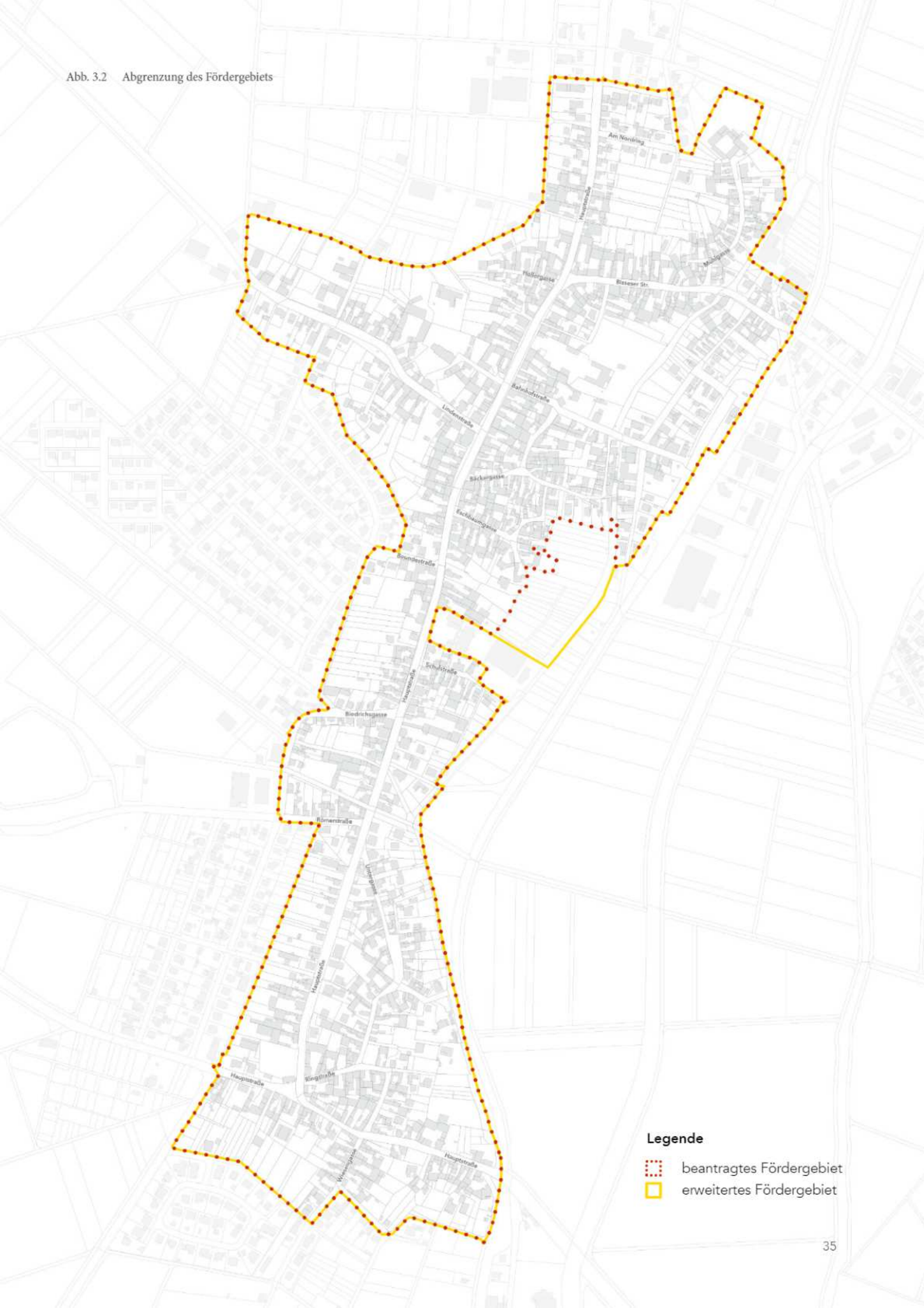
Das ISEK-Gebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Echzell und umfasst den Großteil der Ortsteile Echzell und Gettenau. Die Fördergebietskulisse umfasst größtenteils die historischen Ortskerne und ist über Jahrhunderte hinweg gewachsen. Sie stellt in ihrer unverwechselbaren Ortsgestalt eine besondere städtebauliche sowie kulturelle Qualität dar. Der Echzeller Ortsmitte – der zentrale Platz mit sozialen und kulturellen Angeboten – kommt mit ihrer Lage eine bedeutende Funktion als Magnet für Besucher*innen zu.

Geprägt wird das Fördergebiet weiter durch die Hauptstraße mit ihren gastronomischen Angeboten und historischen Gebäude. Zusätzlich bilden die „Alte Feuerwehr“ und der Platz an der ehemaligen Gaststätte „Stern“ in Gettenau weitere wichtige städtebauliche Ankerpunkte.

Abb. 3.1
Ortsmitte Echzell - Blick zur
Lindenstraße und zum
Vorplatz des Heimatmuseums



Abb. 3.2 Abgrenzung des Fördergebiets



- Legende**
- beantragtes Fördergebiet
 - erweitertes Fördergebiet

Siedlungsgeschichte und Denkmalschutz

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortsteils Echzell datiert auf das Jahr 782 in einer Schenkungsurkunde von Karl dem Großen an das Kloster Fulda; der Ortsteil Gettenau wurde erstmals im Jahr 1260 in einer Urkunde erwähnt. Die Geschichte geht jedoch weiter zurück, anhand von den archäologischen Funden und erhaltenen Hügelgräbern kann eine Besiedlung des Echzeller Raumes seit der Jungsteinzeit nachgewiesen werden.

Die Gemeinde feierte 1982 das 1200-jährige Jubiläum. Bereits im Zuge der Gemeindegebietsreform in den Jahren 1970 bis 1972 war die heutige Gemeinde Echzell mit den fünf Ortsteilen entstanden.

Abb. 3.3
Die Evangelische Kirche in
der Ortsmitte von Echzell



In der römischen Zeit befand sich nordwestlich der historischen Echzeller Ortsmitte ein römisches Grenzkastell. Es war eines der größten Kastelle am obergermanisch-raetischen Limes. Über die Fundamente eines römischen Kastellbades wurde die heutige evangelische Kirche errichtet. Die Pflasterung auf dem Kirchenvorplatz markiert den Schwitzbadetrakt.

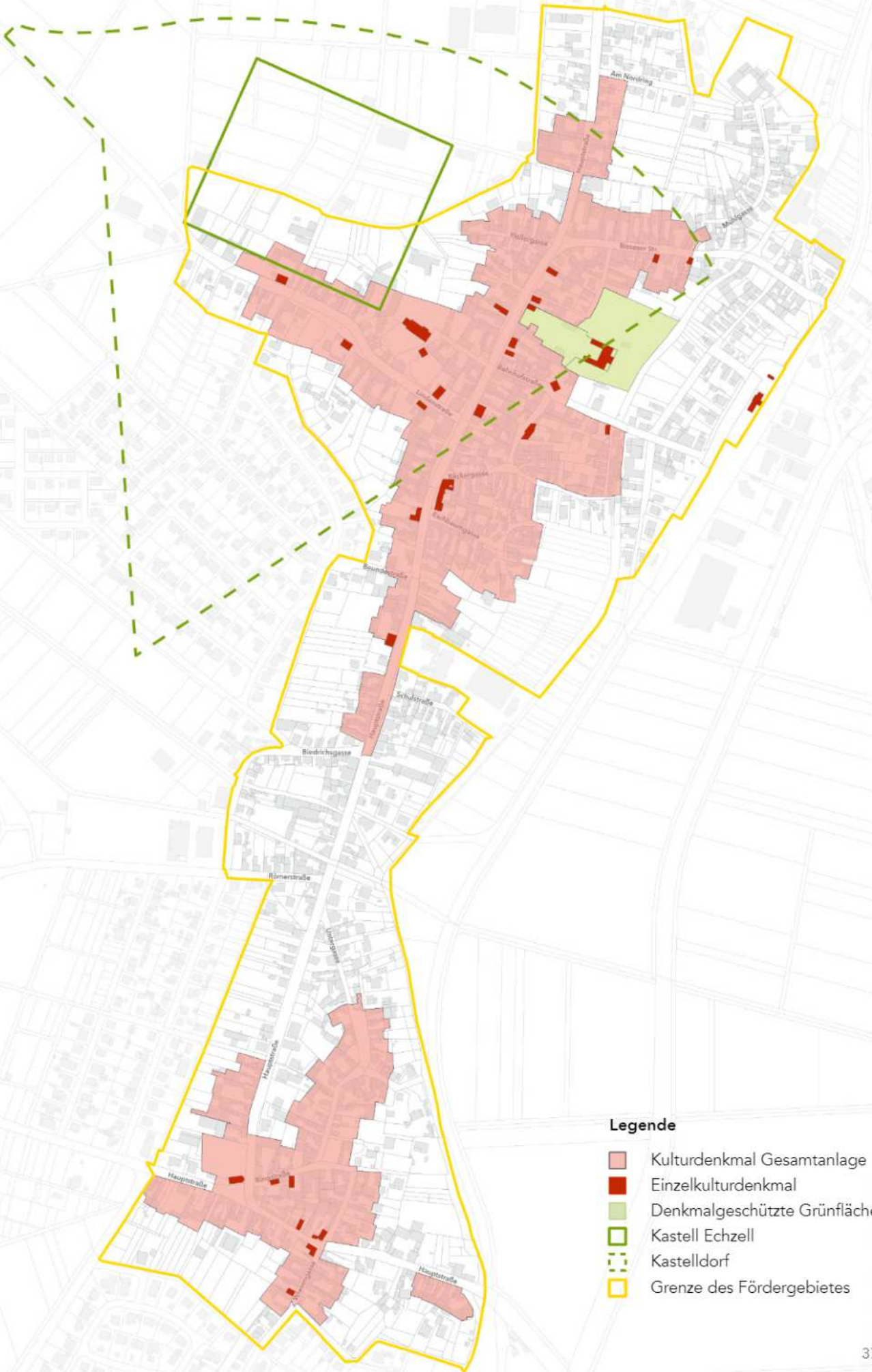
Neben dem Kastell ist das denkmalgeschützte Schloss in Echzell zu erwähnen. Auf den Grundmauern einer mittelalterlichen Wasserburg wurde das Schloss errichtet. In der Vergangenheit wurde das Schloss als Wohnresidenz für adlige Familien; heute wird es als Internat der Privatschule Institut Lucius genutzt.

Im 18. und 19. Jh. sind Echzell und Gettenau zusammengewachsen. Beide Ortsteile liegen an der Hauptstraße, die parallel zur Horloff verläuft. Mit dem Anschluss an das Bahnnetz Friedberg-Nidda im Jahr 1897 gewann die Gemeinde eine weitere Möglichkeit der Anbindung an die Region. Beide Orte verfügen über eine große Zahl von geschlossenen drei- und vierseitigen Hofreiten in einem sehr gut erhaltenen Zustand.

In der nachfolgenden Karte (Abb. 3.4) ist zu erkennen, dass die historischen Ortskerne von Echzell und Gettenau weitestgehend als denkmalgeschützter Gesamtbereich ausgewiesen sind. Insgesamt sind 35 Einzelkulturdenkmäler vorhanden, die auf beide Ortsteile verteilt sind (Echzell: 27 / Gettenau: 8).

Die Geschichte Echzells geht weit zurück bis zur Jungsteinzeit und dieses Kulturgut soll durch touristische und Erhaltungsmaßnahmen gestärkt werden, vor allem in Verbindung mit der bevorstehenden Landesgartenschau. Die historischen Ereignisse können mittels Modellen und (interaktiven) Tafeln der Öffentlichkeit vermittelt und wieder näher gebracht und erlebbar gemacht werden.

Abb. 3.4 Denkmalschutz-Karte (eigene Darstellung, Basis: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)



- Legende**
- Kulturdenkmal Gesamtanlage
 - Einzelkulturdenkmal
 - Denkmalgeschützte Grünfläche
 - Kastell Eczell
 - Kastelldorf
 - Grenze des Fördergebietes



Abb. 3.5
sanierungsbedürftiges
Haus an der Hauptstraße

Stadtgestalt, Baustruktur und Bausubstanz

Echzell

Die Hauptstraße, die Bissener Straße und die Lindenstraße bilden das Rückgrat der beidseitig geschlossenen Gesamtanlage. Entlang der Straßen liegen zahlreiche und in ihrer Gesamtstruktur gut erhaltene Fachwerkhofreiten aus dem 18. und 19. Jh. in geschlossener (Hüttenberger Typ) und offener Ausprägung (Hakenhofreite).

Das Bild der Straßenräume wird bestimmt durch die alternierende Abfolge der genannten Typen von Hofreiten, teils quergestellt, teils als L-förmig angeordnete Hofreite. Auch die Biedermeierzeit ist vertreten: fünfschichtiges Gebäude mit einem mittleren Treppenaufgang, im Obergeschoss fünf Fenster, traufständig. In der Bäcker-gasse, Hollergasse und Hundsgasse, ehemals Areale der Kleinbauern und Landarbeiter, liegen L-förmige Hof-typen kleinerer Dimension.

Gettenau

Die Hauptstraße, die Untergasse und die Ringstraße bilden den historischen Kern. Auch hier wird das Bild der Straßenräume durch die alternierende Abfolge der genannten Typen von Hof-

reiten bestimmt.

Stadt-bildprägend treten an zahlreichen Liegen-schaften und in größtem Variantenreichtum die groß-formatigen Hof-tore in Erscheinung, die ih-rerseits als ein signifikantes Element der vormal-s entwickelten Bautypologie der Hofreiten die Vi-sitenkarte jeder einzelnen Liegenschaft sind und die Handschrift der jeweiligen Eigentümer*innen in den öffentlichen Raum tragen.

Gebäudezustand, Leerstand

Es finden sich in beiden Ortsteilen eine Reihe von prächtig sanierten Gebäuden, ehemals land-wirtschaftlich genutzten und heute umgenutz-ten Hofreiten. Auch wirkt das historisch ge-wachsene und historisch geprägte Gesamt-bild beider Ortsteile im wesentlichen ungestört. Le-diglich im Bereich der Tankstelle und im Be-reich der Einmündung der Untergasse in die Hauptstrasse wirken die Gebäude der Tankstelle und die jüngst neu entstandenen Wohnbebau-ungen als wenig gut integrierte Baukörper (Ku-batur, Materialität, Farbigkeit, Freiraumgestal-tung); und der unbebaute Raum des Schulhofs vor der Kurt-Moosdorf-Schule bildet eine Unterbrechung der geschlossenen Straßenrandbebauung.

Im Bestand finden sich aber auch eine Reihe von Hofreiten, die als vormals landwirtschaftlich genutzte Gebäudeensembles entstanden sind, ihre ursprüngliche Nutzung heute eingebüßt haben, in ihrer Struktur als Gesamtanlage noch komplett erhalten sind, aber nur teilweise genutzt werden und teils in beklagenswertem baulichen Zustand erhalten sind. Dieses bauliche Erbe, das wesentlich identitätsstiftende Wirkung hat, nicht zu verlieren, ist eine der größten Herausforderungen in der Gemeinde Echzell. Für solche Gebäudeensembles eine wirtschaftlich tragfähige und funktional umsetzbare Nutzungsperspektive zu entwickeln und aufzuzeigen ist die Herausforderung.

Meist sind die Wohnhäuser (noch) bewohnt, häufig nur in geringer Intensität, also nur auf einer von mehreren Etagen, und meistens nur von einer oder zwei Personen. Der Rest des Wohngebäudes und die Nebengebäude stehen leer. Etliche dieser untergenutzen oder nicht genutzten und leer stehenden Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen befinden sich einem beklagenswerten baulichen Zustand und müssen vor

Verfall bewahrt, gesichert und mit neuen Nutzungen ausgestattet werden.

Häufig ist das Platzangebot dieser Hofreiten sehr großzügig, hinzu kommen die zentralen Hofflächen und/oder das anschließende Gartenland auf dem Grundstück oder bisweilen auch beides. Auch diese Flächen zeigen teils beklagenswerte Zustände.

Sowohl die Gebäudeensembles der Hofreiten wie auch die in diesen Ensembles enthaltenen Freiräume stellen neben der Herausforderung der Bewahrung auch eine Chance und ein großes Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

Abb. 3.6
Blick auf die Lindenstraße



Abb. 3.7 Sanierungs- und Gestaltungsbedarfe (eigene Erhebung März 2022)

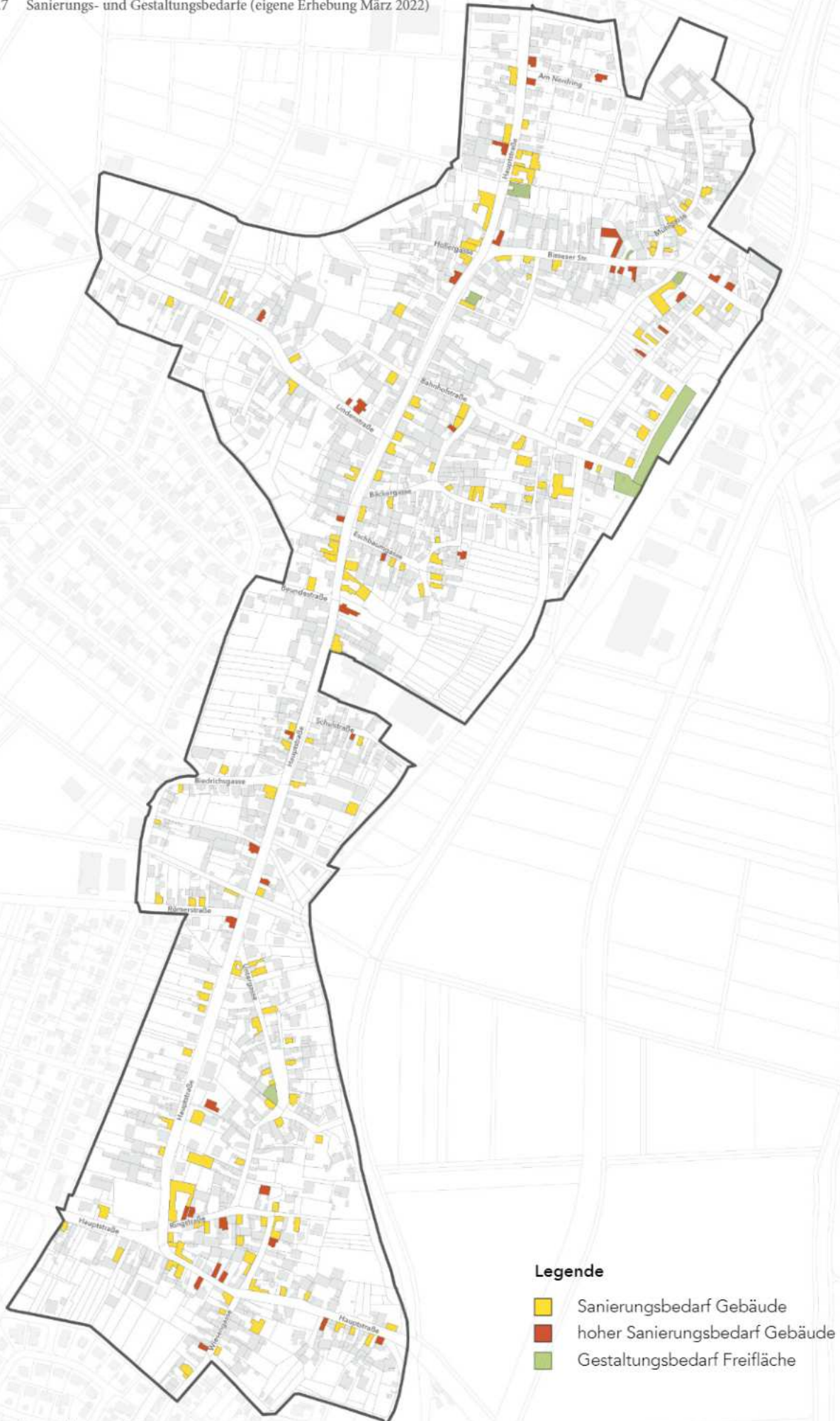
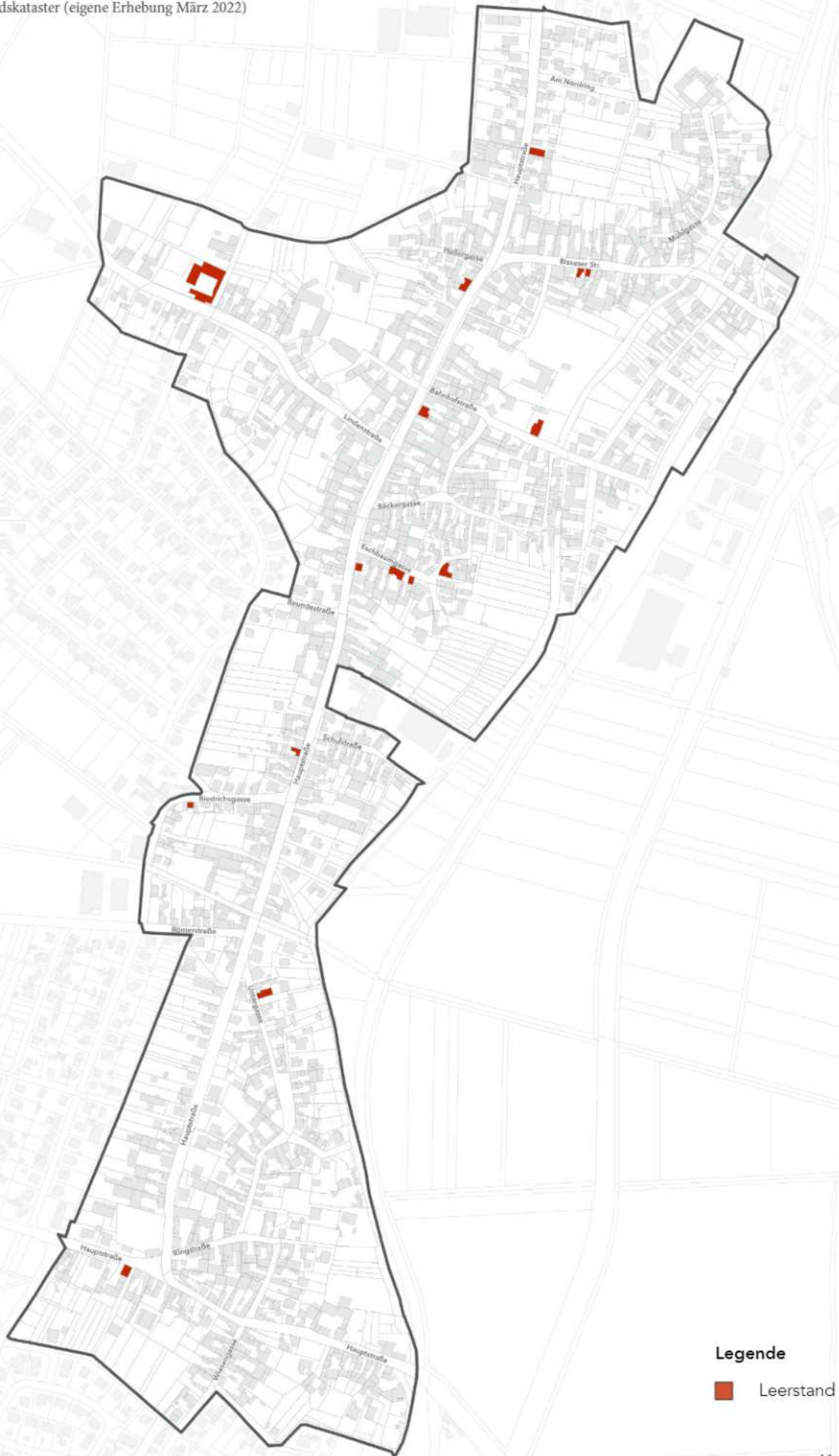


Abb. 3.8 Leerstandskataster (eigene Erhebung März 2022)

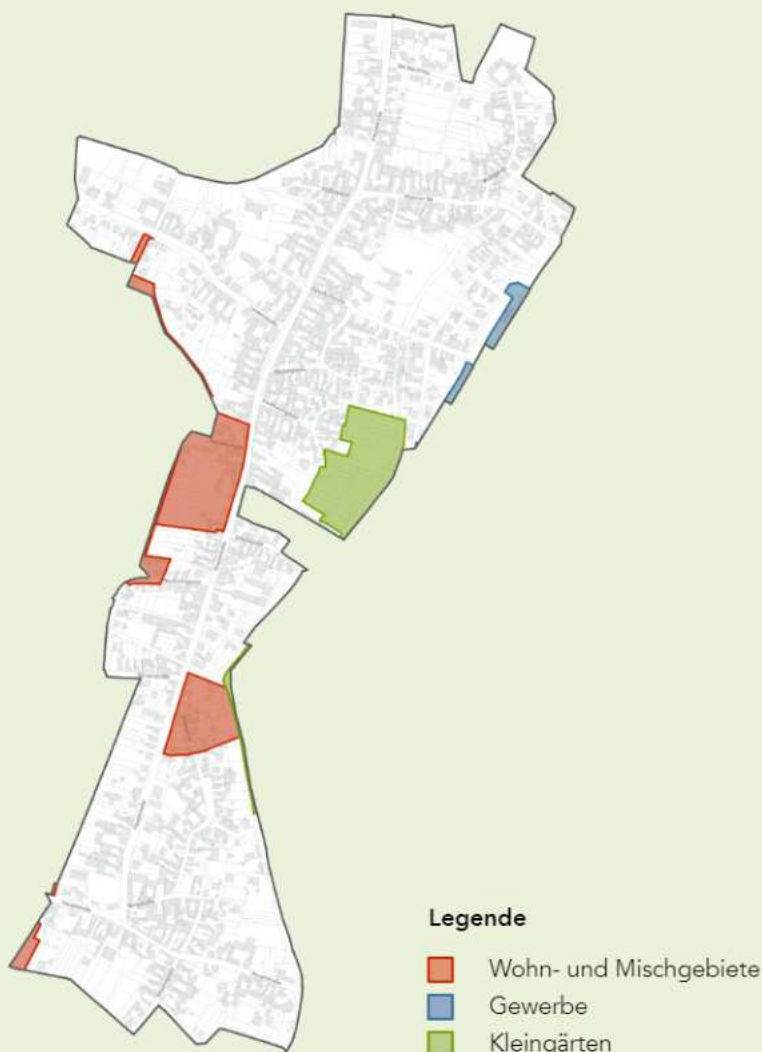


Legende
■ Leerstand

3.2. WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wie schon im Kapitel 2.3. erwähnt, kann gesagt werden, dass in Echzell überwiegend Ein-Familien-Häuser (EFH) vorzufinden sind und die Anzahl der kleineren Wohnungen eher gering ausfällt. Durch die Nähe zu Friedberg, Bad Nauheim, Frankfurt/M, etc. als Zentren ist Echzell vor allem für Auspendler interessant. Daher wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Echzell steigen, wie ohnehin bundesweit ein Trend steigender Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu verzeichnen ist. Da im Untersuchungsbereich kaum große Bauflächen für Neubauten ausgewiesen sind und die Siedlungsstruktur durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten (mit Scheunen) geprägt ist, soll die Gemeinde vermehrt Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen vorantreiben.

Abb. 3.9
Mit Bebauungsplänen überplante
Flächen im Fördergebiet



Bebauungspläne

Bebauungspläne (B-Plänen) regeln die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der von Bebauung frei zu haltenden Flächen. B-Pläne sind daher die wichtigste Möglichkeit für Kommunen, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gleichzeitig können Bebauungspläne mit veralteten Festsetzungen aber auch eine Entwicklung blockieren oder zumindest aufhalten. Gebiete ohne Bebauungsplan sind trotzdem nicht beliebig bebaubar – in ihnen regeln die § 34 des BauGB die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

In der Abb. 3.9 sind die mit Bebauungsplan überplanten Flächen im Untersuchungsraum markiert. Das ist nur ein geringer Teil des Fördergebietes. Insbesondere in den historischen Ortskernen gelten größtenteils die Regelungen des § 34 des BauGB.

Die grün markierte Fläche, die aktuell für Kleingartennutzung ausgewiesen ist, könnte zukünftig zu einer Wohnsiedlung entwickelt werden. Dafür muss der B-Plan verändert und aktualisiert werden. Bei der Änderung und Neuaufrichtung des B-Plans muss die Gemeinde darauf achten, dass der Gestaltungs- und Nachhaltigkeitsaspekt im Vordergrund steht; eine weitere EFH-Siedlung soll zugunsten einer flächeneffektiven Bebauungs- und Siedlungsform vermieden werden.

Die Gemeinde soll B-Pläne aufstellen, um mit diesem Instrument die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes regeln zu können und die Entwicklung in der Hand zu haben. Die zukünftigen B-Pläne sollen auch die Mischnutzung von Wohnen mit wohnungsverträglichem Gewerbe zulassen, um eine Vielfalt und eine größtmögliche Vitalität in der Gemeinde zu erhalten und in die Gemeinde zu bringen.

Bodenrichtwerte

„Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert von Grundstücken einer Gemeinde, bzw. von einzelnen Gebieten (Richtwertzonen) einer Gemeinde. Er basiert auf den gesammelten Kaufpreisen der regionalen Grundstücke und wird zusätzlich vom Entwicklungszustand der Lage des Grundstücks beeinflusst“ (Quelle: <https://ratgeber-immowelt.de/a/bodenrichtwert-definition-berechnung-aussagekraft.html>). Die Bodenrichtwerte werden in Hessen alle zwei Jahre neu erstellt. Der Wert bezieht sich immer auf unbebaute Grundstücke.

Die nebenstehende Karte stellt die unterschiedlichen Bodenpreise nach ihrer Nutzung in verschiedenen Farben dar:

- Wohnbauflächen (rot)
- Gemischte Bauflächen (orange)
- Gewerbliche Bauflächen (blau)
- Landwirtschaftliche Flächen (grün)

Die Bodenpreise unterscheiden sich zwischen den Nutzungsarten; so sind die Bodenpreise für Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen am niedrigsten und für reine Wohnbauflächen am höchsten (siehe Abb. 3.10).

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Echzell liegt bei ca. 276 €/qm und im Vergleich dazu liegt der Wert in Friedberg bei ca. 465 €/qm und in Frankfurt bei ca. 1.320 €/qm. Damit zeigt sich, dass die Bodenpreise in Echzell vergleichsweise deutlich günstiger sind, als in den Mittel- und Oberzentren. (Quelle: www.miete-aktuell.de, Stand März 2022)

Der Preisvorteil der Bodenpreise für Gemeinden im ländlichen Raum und im Einzugsbereich der Zentren, Oberzentren und die Vernetzung in der Metropolregion RheinMain wird zukünftig dazu beitragen, dass die Nachfrage nach diesen vergleichsweise günstigen Konditionen und somit der Bodenrichtwert steigt. Der Baugrund auch im ländlichen Raum wird zunehmend knapper werden; die Konkurrenz um die verbliebenen erschlossenen Grundstücke wird zunehmen.



Abb. 3.10 Bodenrichtwerte im Fördergebiet (eigene Darstellung, Basis: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Potenzialflächen

Um den zukünftigen Bedarf decken zu können, soll die Gemeinde zunächst Innenentwicklungspotenziale nutzen, bevor sie weitere Bauflächen neu ausweist und neu erschliesst. In Echzell finden sich drei verschiedene Arten von Potenzialflächen; sowohl großflächige Möglichkeiten einer zusammenhängenden Entwicklung als auch einzelne unbebaute Parzellen als Ergänzung vorhandener Bebauung. In der Abb. 3.12 sind die drei Kategorien der Potenzialflächen dargestellt:

- Baulücken (orange)
- Potenzialflächen Neubaugebiete (gelb)
- Potenzialflächen Nachverdichtung (blau)

Die Potenzialflächen liegen hauptsächlich am Rand des Fördergebietes; diese Flächen liegen im bereits erschlossenen Bereich und sind bereits weitgehend an die Infrastruktur angeschlossen. Daher ist es aus städtebaulicher und aus finanzieller Sicht angemessener, diese Innenentwicklungspotenziale auszunutzen, bevor neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen werden.

Ebenso stellen die zahlreichen untergenutzten oder gar leer stehenden Gebäude ein Nachnutzungspotenzial dar.

Viele der unbebauten Grundstücke und die meisten der untergenutzten Bestandsgebäude liegen in Privateigentum. In diesen Fällen soll die Gemeinde den Kontakt zu den Eigentümer*innen suchen, soll diese beraten, soll dazu anregen zu bauen und neue attraktive Wohnangebote schaffen. Dies ist mit viel Aufwand verbunden; aber durch lange leer stehende Gebäude und Grundstücke kann das Ortsbild veröden und das hat wiederum negative Auswirkungen auf die Gemeinde.

Das Leitbild der Nachverdichtung soll im Kontext unbebauter Flächen verfolgt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

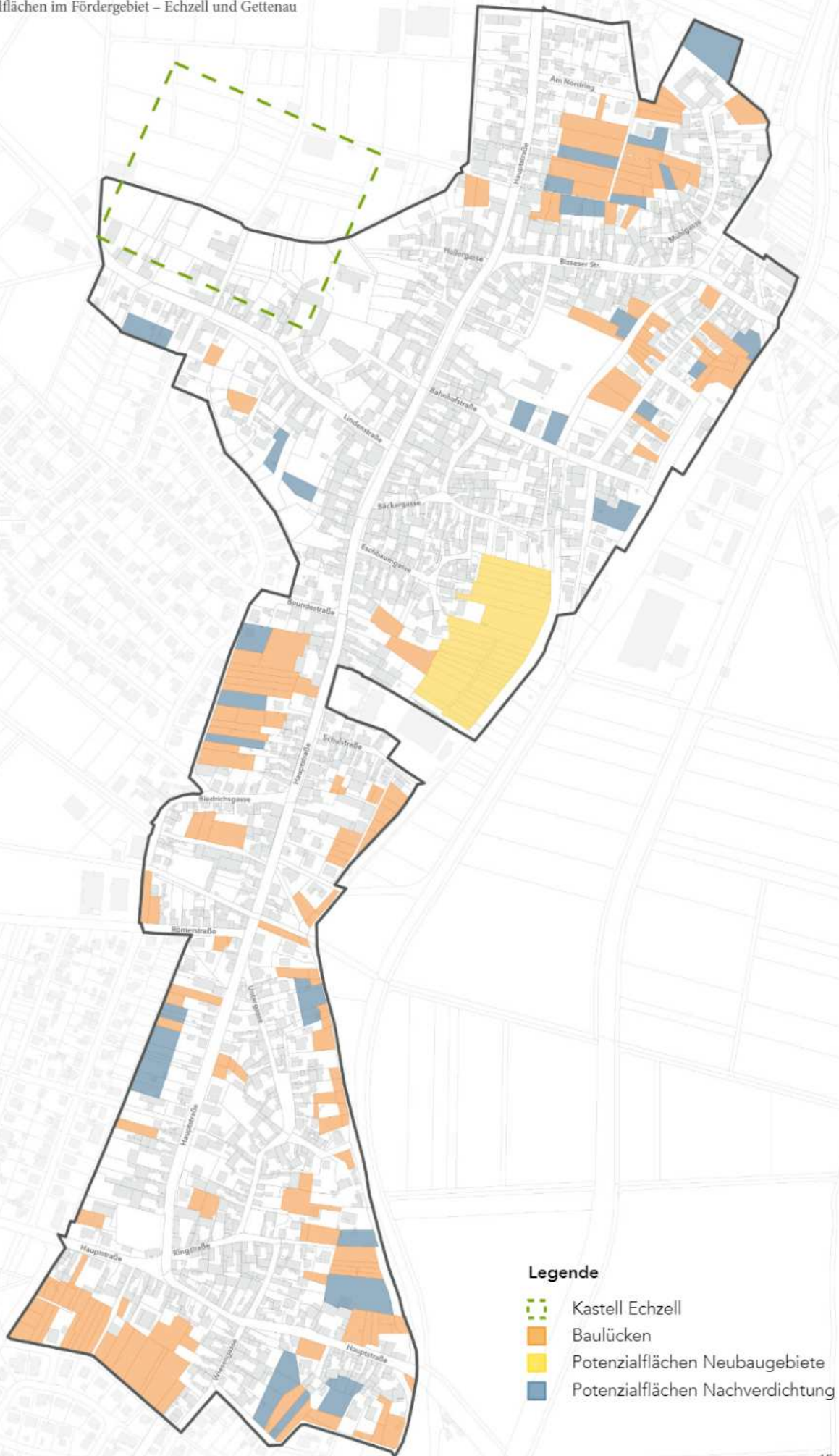
Das Leitbild der Nachnutzung soll im Kontext von Bestandsgebäuden verfolgt werden, um städtebaulich und finanziell angemessen zu handeln.





Die Gemeinde soll mit Überzeugung auftreten und die Bürger*innen dazu ermutigen, die aufgezeigten Potenziale zu nutzen.

Abb. 3.11
Baulücke im Ortsteil Echzell



Abb. 3.12 Potenzialflächen im Fördergebiet – Echzell und Gettenau



- Legende**
-  Kastell Echzell
 -  Baulücken
 -  Potentialflächen Neubaugebiete
 -  Potentialflächen Nachverdichtung

3.3. VERKEHR UND MOBILITÄT

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Echzell liegt im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Es gibt einen schienegebundenen Anschluss in den Ortsteilen Echzell und Gettenau; über diese ist Echzell an das Regional-Bahn-Netz angebunden (Linie RB 47 und RB 48). Der Bahnhof in Echzell liegt im Fördergebiet und bildet mit der Bahnhofstraße eine wichtige Verbindungsachse zur Echzeller Ortsmitte.

Insgesamt erschließen zwei Buslinien (FB01, Linie 362) und ein Anruf-Linien-Taxi (FB02) das Fördergebiet und verbinden folgende Städte und Ortsteile:

- FB01, Bisses – Friedberg
- FB02, Bisses – Reichelsheim
- Linie 362, Friedberg – Schotten

Die Busse fahren alle auf der Hauptstraße und biegen in die Bissesser Straße ein. Legt man einen Einzugsradius von 200 Metern um die Haltestel-

len, ergeben sich Lücken entlang der Hauptstraße bzw. im Fördergebiet. Vor allem wird eine Busanbindung im Norden von Echzell als Anbindung an die Supermärkte und an den Friedhof vermisst. Die Fahrzeitentaktung ist überschaubar und zu Tagesrandzeiten und am Wochenende werden nur wenige Fahrten angeboten. Die Linie FB01 fährt im Stundentakt, aber bietet am Wochenende und zu den Feiertagen keine Fahrten an; die Linie FB02 verkehrt nur am Wochenende und an den Feiertagen; die Linie 362 fährt werktags nur vier- bis fünf Mal am Tag und am Samstag nur einmal.

Die Anbindung an das regionale Schienennetz ist für eine Gemeinde der Größe Echzells gut und angemessen; die Regionalbahn verkehrt regelmäßig und bindet Echzell an wichtige Ziele an. Die Taktung der Buslinien und die nicht vorhandene Anbindung der Supermärkte im Norden sind verbesserungswürdig. Es ist zu beachten, dass die Gemeinde Echzell nur begrenzt direkten Einfluss auf Fahrpläne und Routenverläufe des ÖPNV hat, dennoch soll die Gemeinde im Interesse der ÖPNV-Nutzer*innen agieren.

Abb. 3.13
Parkplatz hinter der Ev. Kirche
in der Echzeller Ortsmitte



Fließender und ruhender Verkehr

Fließender Verkehr

Die Hauptstraße, die Bissesser Straße und die Lindenstraße sind die drei Haupteerschließungsstraßen für die Ortsteile Echzell und Gettenau. Die Hauptstraße ist eine Landesstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und in Gettenau verzweigt; sie ist von einem „gefühlte“ hohen Verkehrsaufkommen geprägt und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) autogerecht ausgebaut.

2018 hat die Gemeinde eine Verkehrszählung beauftragt. Sie fand an sieben Tagen auf der Hauptstraße in der Höhe der Aral-Tankstelle statt. Dabei wurden ca. 89.000 Fahrzeugbewegungen in beiden Richtungen aufgezeichnet. Die mittlere Tagesbelastung in beiden Richtungen lag bei ca. 12.700 Fahrzeuge. Die Anzahl der LKW und landwirtschaftlichen Fahrzeuge fällt deutlich geringer aus und liegt bei ca. 550 Fahrzeuge/Tag. Zusätzlich geht aus der Verkehrszählung hervor, dass zur Abendstunde die Anzahl der Fahrzeuge zurückgeht. Des Weiteren wird in den zentralen Bereichen mit 40-60 km/h durch die Ortschaften gefahren.

Die Hauptstraße ist eine viel befahrene Straße. Der Verkehrsfluss ist vor allem für die Geschäfte an der Hauptstraße von Bedeutung, denn die Geschäfte sind von der Kundenfrequenz der auto-fahrenden Kundschaft abhängig. Gleichzeitig werden die Anwohner*innen vom Verkehrslärm gestört. Daher soll die Gemeinde eine Lösung für eine Regelung zur Geschwindigkeitsreduzierung finden, um den Verkehrslärm abzumildern, auch wenn ein solcher Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung einer Landesstraße mit großem Aufwand verbunden ist. Im Bereich der Kurt-Moosdorf-Grundschule ist es der Gemeinde bereits gelungen, eine Temporeduzierung auf Tempo 30 zu verwirklichen. Nun sollen andere Bereiche angegangen werden.

Ruhender Verkehr

In der Abb. 3.15 wird die Lage der Parkplätze im Fördergebiet dargestellt. Sie liegen vor allem in den Ortsmitten, am Bahnhof und an den pädagogischen Einrichtungen. Hinter der Kirche gibt es zusätzlich zwei Ladestationen für E-Autos. Neben den dargestellten Parkflächen sind die Wohnstraßen aber auch die Haupteerschließungsstraßen in beiden Ortsteilen vielfach durch geparkte private Kfz geprägt. Dies führt dazu, dass die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt ist und der Verkehrsfluss auf der Hauptstraße unterbrochen wird. Um für dieses Rückstau-Phänomen auf der Hauptstraße eine Lösung zu finden, fand Ende 2021 eine Verkehrsschau statt. Hierbei wurde überprüft und festgelegt, in welchen Straßenabschnitten das Kfz-Parken in welcher Form geregelt wird. Hierzu werden auf der Fahrbahn und den Gehwegen Abmarkierungen und Beschilderungen eingerichtet.

Die Stellplatzsatzung schreibt moderate Mengen an Stellplätzen vor, bietet aber keine Möglichkeiten, die zu schaffenden Stellplätze durch flankierende Maßnahmen zu reduzieren – beispielsweise durch zusätzliche Fahrrad- oder Carsharing-Angebote. Lediglich für die Altortlage der Gemeinde Echzell kann die Herstellungspflicht durch einen Ablösebetrag entfallen, sofern „...die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.“ Dadurch wird der Status des privaten Kfz im öffentlichen Raum weiter festgeschrieben, was einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht gerecht wird.

Parkplätze für Anwohner sollten in Echzell effizienter und attraktiver gestaltet werden und in der Menge reduziert werden. So können Straßen für die Anwohner, Fussgänger und Radfahrer besser nutzbar werden. Zudem soll eine rasche Umsetzung der Ergebnisse der Verkehrsschau erfolgen.

Fußgänger und Radfahrer (Nahmobilität)

Aufgrund der historisch geprägten Bebauungsstruktur (geringe Gebäudeabstände) und der veränderten Verkehrsbedürfnisse (die Mobilitätsrate ist seit den 1950er Jahren kontinuierlich gestiegen) finden sich an einigen Stellen im Fördergebiet gefährliche Verkehrsführungen: sehr schmale oder nicht vorhandene Bürgersteige sowie enge und schlecht einsehbare Kurven führen zu kritischen Situationen, gerade bei Begegnungsverkehr.

Das hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat im Jahr 2019 ein Rad-Hauptnetz in Hessen erstellt, das die Verbindungen für den Alltagsradverkehr zwischen den Oberzentren und den zugehörigen Mittelzentren darstellt. Die Verbindung des Rad-Hauptnetzes zwischen Nidda und Friedberg führt durch die Gemeinde Echzell. Der Radweg wird entlang der Hauptstraße geführt; dabei teilen sich Radfahrer und Autofahrer den gleichen Straßenraum. Es gibt keine Abgrenzung und keine Fahrbahnmarkierungen für den Radverkehr. Außerdem nimmt der ruhende Verkehr einen Teil der Fahrbahn in Anspruch, weshalb es zu gefährlichen Situationen für Radfahrer kom-

men kann. Aus diesem Grund weichen viele Radfahrer auf den Promenadenweg aus, der aber für den Alltagsradverkehr aufgrund der wassergebundenen Oberfläche wenig gut geeignet ist.

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze im gesamten Fördergebiet ist eher sporadisch. Es gibt überdachte Fahrradabstellplätze am Echzeller Bahnhof und einige Fahrradständer an den Geschäften und hinter dem Rathaus.

Den ländlich geprägten Strukturen geschuldet, ist die verkehrliche Situation autogerecht ausgebildet; daher ist der Radverkehr in Echzell noch nicht stark vertreten. Hierzu sollte die Gemeinde Ansätze finden und den Radverkehr sicherer und attraktiver gestalten. Aufgrund der Lage der Geschäfte an der Hauptstraße ist es zielführend, die Aufenthaltsqualität durch eine Umgestaltung zu steigern. Zudem sollte der Promenadenweg zu einem fahrrad-tauglichen Radweg aufgewertet werden. Zusätzlich sollen mehr Fahrradabstellplätze an zentralen Orten und an Bushaltestellen geplant werden, um den Umstieg auf den ÖPNV zu erleichtern.

Abb. 3.14
Blick auf die Hauptstraße



Abb. 3.15 Verkehrsplan



Legende

- Straße
- Radweg
- - - Bahnlinie
- Bushaltestelle
- neue Bushaltestelle
- Einzugsbereich Haltestelle (Radius 200 m)
- 📍 Kfz-Parkplätze



Abb. 3.16
Dienstleister in der Bäckergasse

3.4. WIRTSCHAFT UND HANDEL

Die ökonomische Ausgangslage in der Gesamtgemeinde ist im Kapitel 2.4 bereits umrissen. Die ökonomische Ausgangslage in den Ortskernen von Echzell und Gettenau ist geprägt von einer heterogenen Mischung verschiedener Angebote und Aktivitäten, die sich in überschaubarer Zahl und ohne signifikante Konzentrationen innerhalb des Fördergebiets auf das gesamte Fördergebiet verteilen. Mit einem Baustoffhandel, mit einer im Ortskern integrierten großflächigen Zimmerei, mit der Tankstelle und mit der Anordnung der Supermärkte am nördlichen Ortseingang von Echzell sind vier für die Ortsmitte von Echzell in ihrer Flächenausdehnung große ökonomische Einheiten vorhanden. Entlang der Hauptstrasse reihen sich die verbliebenen Angebote von zwei Bäckereien, einer Apotheke, zwei Banken, mehreren gastronomischen Angeboten, etlichen Dienstleistern, etc., wie sich auch in den Seitenstraßen einzelne Betriebe finden; siehe hierzu auch Abbildung auf der folgen-

den Doppelseite. Die vormals in den Ortskernen vorherrschende ökonomische Säule der Landwirtschaft ist in ihrer baulichen Ausprägung noch vorhanden, mit zahlreichen drei- und vierseitig ausgeführten Hofreiten, mit den hierbei üblichen Wohnhäusern, Nebengebäuden und Scheunen. Im Grunde ist das Bild der Ortsmitte davon beherrscht, dass die raumprägende gebaute Struktur (Landwirtschaftsbetriebe) noch erhalten ist, jedoch ihre Funktion verloren hat; die Wohnhäuser werden (noch) bewohnt, die Nebengebäude, die Scheunen und die Hofflächen sind häufig wenig oder gar nicht genutzt. Insofern ist diese Situation ein Verlust einerseits aber auch eine Chance gleichermaßen. Die vormals prägende und auch identitätsstiftende Landwirtschaft ist nicht mehr die zentrale ökonomische Kraft, gleichzeitig bieten deren gebaute und erhaltene und heute häufig ungenutzte Gebäude den Raum für neue Nutzungen und Angebote.

Entwicklungsbereiche für Gewerbe in Echzell

Eine quantitativ nennenswerte Aussenentwicklung in Echzell im Sinne der Neuausweisung von gewerblich nutzbaren Entwicklungsflächen ist aufgrund der bereits beschriebenen Umstände (Naturschutzbelange, etc.) stark eingeschränkt und realistisch nicht oder kaum umsetzbar; insofern wird Echzell erwartbar eher keine großen und flächenintensiven Betriebe neu ansiedeln oder bereits ansässige Betriebe auf größere Flächen umsiedeln können. Andererseits ist mit der Summe der funktionslos gewordenen oder untergenutzten landwirtschaftlichen Gehöfte und Liegenschaften innerhalb des bereits erschlossenen Innenbereichs eine Chance für die dezentrale Entwicklung vorhanden.

Diese Chance muss freilich vor dem Start einer neuen Unternehmung die Instandsetzung, die Sanierung, die Modernisierung und den Umbau von Bestandsgebäuden und Hofflächen in zeitgemäß nutzbare Gebäude, Räume und Flächen leisten, was ein enormer Aufwand ist und häufig mehr kostet als das Errichten eines Neubaus auf einem bislang unbebauten Grundstück.

Will man die gebaute Gesamtstruktur, die Siedlungsstruktur der Ortskerne erhalten, muss man für diese Strukturen zum einen geeignete neue Nach-Nutzungen finden und entwickeln; zum anderen muss man die Hemmnisse, die dieser Transformation entgegenwirken, überwinden. Deshalb schlägt das ISEK eine Reihe von Anreizprogrammen vor, die den finanziell aufwändigen Transformationsprozess unterstützen sollen.

Einzelhandel und Dienstleistung

Der Einzelhandel in Echzell bedient hauptsächlich Lebensmittel. Die Angebote konzentrieren sich entlang der Hauptstraße, der Bissesser Straße und am nördlichen Ortseingang von Echzell. Auch in der zentral gelegenen Tankstelle an der Hauptstraße wird ein kleines Sortiment an Le-

bensmitteln angeboten; dieses Angebot wird in Kürze eventuell erweitert werden als ein kleiner to-go-Shop, integriert in die Tankstelle.

Das Angebot erscheint für Echzell angemessen und es ist sehr zu begrüßen, dass es die Supermärkte gibt; gleichwohl ist die Konzentration des wichtigsten Einkaufsangebots am (nördlichen) Ortsrand zu bedauern, da die Handelsfunktion in zentraler Lage natürlich der Vitalität und der Vitalisierung der Ortskerne wesentlich besser entsprechen würde.

Besser verteilt im gesamten Bereich der Ortskerne liegen die kleinräumlichen Dienstleistungsangebote. Den Besatz an Dienstleistungsangeboten innerhalb der Siedlungsstruktur der Ortskerne wieder neu zu entfalten und die Entwicklung und das Start-Up von neuen Firmen zu unterstützen und zu fördern muss das Ziel sein. Im Zuge der Beteiligung konnte bereits ein erster Kontakt zum Angebot der genossenschaftlich organisierten Initiative CoWorkLand (<https://coworkland.de/de>) geknüpft werden, die es sich zum Ziel und zur Aufgabe gemacht hat, potenziell nutzbare Flächen (im ländlichen Raum) neuen Nutzern und neuen Nutzungen zuzuführen. In einem ersten Schritt einer ortsbezogenen Anamnese wurden die Standortbedingungen von Echzell und Gettenau für solche Nach-, Um- und Zwischennutzungsszenarien bereits erfasst.

Will man die genannten Potenzialflächen für Nach-, Um- und Zwischennutzungen entwickeln, muss man die Hemmnisse, die dieser Transformation entgegenwirken, überwinden. Deshalb schlägt das ISEK zwei ökonomieorientierte Anreizprogramme vor, die den Transformationsprozess unterstützen sollen.

Nahversorgung und Gastronomie

Wie schon beschrieben, ist das dezentrale Nahversorgungsangebot innerhalb des Fördergebiets stark zurückgegangen. Lediglich noch zwei Bäcker, eine Apotheke, zwei Banken und die Tankstelle liegen im Fördergebiet. Das Hauptangebot für die Güter des täglichen Bedarfs liegt am nördlichen Ortsrand von Echzell und ist nicht mit dem ÖPNV angebunden, ist also für mobilitätseingeschränkte Personen oder Bürger*innen ohne Auto nicht direkt erreichbar.

Vor allem für den südlichen Ortsteil im Fördergebiet, für Gettenau, wäre es daher wünschenswert, dass zumindest ein Minimalangebot für die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Bedarfs eingerichtet werden würde. Dies wurde in der Beteiligung sehr deutlich eingefordert. Als mögliche Standorte für einen eventuellen Dorfladen wurden die Alte Feuerwehr und die ehemalige Gaststätte „Stern“ genannt; in beiden Gebäuden wäre Fläche vorhanden, um ein kleines Warenangebot anzubieten. Als eventueller Betreiber eines Dorfladens in Gettenau könnte

eventuell die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. hinzugezogen und gewonnen werden.

Das gastronomische Angebot umfasst eine bunte Palette unterschiedlicher Ausrichtung: Weinscheune, Deutsches Haus, Eis Café Bistro N&N, Pizzeria Adria, Echzeller Döner und Pizza Haus, Café Gelateria da Giusy und die Hotspot Lounge Echzell.

Insbesondere die Schaffung eines Nahversorgungsangebots für Echzell, eventuell in Form eines Dorfladens mit Direktvermarktungsbezug sollte in Angriff genommen werden.

Entlang der Hauptstraße ist für die verbliebenen Anbieter die Frequenz von entscheidender Bedeutung und insofern die zeitnahe Umsetzung der Ergebnisse der Verkehrsschau, damit Kurzzeitparken vor den Geschäften möglich ist und den Verkehrsfluss nicht einschränkt.

Abb. 3.17
Pizzeria „Adriad“
an der Hauptstraße



Abb. 3.18 Angebote in Echzell und Gettenau



- Legende**
- Dienstleistungen
 - Einzelhandel
 - Gastronomie



Abb. 3.19
Die Gemeinde Bücherei
auf der Hauptstraße

3.5. SOZIALE INFRASTRUKTUR, KULTUR, FREIZEIT UND TOURISMUS

Bildung und Betreuung

Kindergarten

In der Gemeinde Echzell gibt es insgesamt fünf Kinderbetreuungseinrichtungen; zwei befinden sich im ISEK-Gebiet, ein Kindergarten grenzt direkt im Westen des Fördergebietes an. Beide Kindergärten im ISEK-Gebiet (Kita Abenteuerland und Kita Alte Molkerei) befinden sich mitten im Ortsteil Echzell. Für den Ortsteil Gettenau steht der ans Fördergebiet angrenzende Kindergarten Bunttes Haus zur Verfügung. Dieser besitzt nicht die zentrale Lage, wie die beiden anderen Kindergärten.

Die Kita Abenteuerland liegt nördlich der evangelischen Kirche und bietet eine große Außenfläche, auf der die Kinder ihre Außenaktivitäten

ausführen können. Hingegen liegt die Kita Alte Molkerei in einer eher städtischen Situation, wodurch der Außen-Spielbereich kleiner ausfällt. Zukünftig soll die Kita Alte Molkerei erweitert werden. Dafür wird das Gebäude des ehemaligen Ortsgerichts für die Kita umgebaut und umgenutzt.

Schule

Im Fördergebiet liegt eine von insgesamt drei Schulen der Gemeinde Echzell. Im denkmalgeschützten Schloss ist als Teil der Privatschule Institut Lucius, das Internat für die Oberstufe untergebracht. Mittig gelegen, am Übergang der beiden Ortsteile Echzell und Gettenau, liegt die Kurt-Moosdorf-Grundschule; sie ist gut mit dem Bus zu erreichen.

Das Fördergebiet ist mit Kitas und Schulen gut aufgestellt, obwohl die Kita in Gettenau am Ortsrand gelegen ist. Dafür besitzt sie durch ihre Lage eine große Außenbereich und kann ggf. weiter

nach Westen wachsen. Ob ein weiteres Betreuungsangebot in der Gettenauer Ortsmitte von Nöten ist, soll die Gemeinde Echzell prüfen.

tenau grenzt direkt an die Hauptstraße; trotz des hohen Zaunes ist die Gefahrenlage vorhanden. Alle Spielplätze sind in einem guten Zustand und mit verschiedenen Spielgeräten ausgestattet.

Soziales und Freizeit

Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche

Neben der schulischen Betreuung gibt es das Angebot der Jugendpflege 4.0, jeden Montag und Dienstag von 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr für die bis 12-jährigen und von 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr für alle ab 13 Jahre. Die Jugendpflege nutzt die Räumlichkeit der ehemaligen Gaststätte „Stern“ und coacht das offene Konzept eines Containers am Skateplatz. Im Jugendhaus können die Kinder und Jugendlichen Brettspiele und Videospiele spielen oder am Billardtisch und Kicker-Tisch ihre Zeit verbringen. Außerdem verfügt das Jugendhaus über freies WLAN und eine Küchenzeile, in der gemeinsam gekocht oder gebacken werden kann.

Für Aktivitäten im Außenbereich stehen im Fördergebiet drei Spielplätze zur Verfügung; zwei in Echzell und einer in Gettenau. Alle Spielplätze befinden sich in zentraler Lage; die beiden Spielplätze in Echzell liegen in zweiter Reihe zur Hauptstraße, wodurch sie vom Hauptverkehrsstrom geschützt liegen. Der Spielplatz in Get-

Die Angebote für Kinder und Jugendliche sind überschaubar und gut aufgestellt. Jedoch könnte die Lage des Spielplatzes in Gettenau überdacht werden. Der jetzige Ort funktioniert sehr gut mit der Kirche zusammen. Dennoch könnte ein weiterer Spielplatz zentral in der Alortlage in Betrachtung gezogen werden.

Freizeitangebote für Senior*innen

Im ganzen Fördergebiet fehlt es an Angeboten für Senior*innen. Es stehen keine Räumlichkeiten für Seniorentreffs zur Verfügung. Auch sind die Spielplätze nicht seniorenrecht ausgestattet. Die einzigen Treff-Orte sind zum einen die Vereine und zum anderen die Kirchen. Somit ist ein spontanes Treffen (z.B. ein Treffen für den Kaffee-Klatsch) nicht möglich.

Angesichts des demografischen Wandels wird die Anzahl der Senior*innen steigen. Darauf soll die Gemeinde Echzell frühzeitig reagieren und seniorenrecht bzw. generationen-übergreifende Angebote schaffen.

Abb. 3.20
Kindergarten Abendteuerland
im Ortsteil Echzell



Freizeitangebote für jung und alt

In der Echzeller Ortsmitte befindet sich die Gemeindebücherei. Sie ist von der Hauptstraße aus zugänglich und hat folgende Öffnungszeiten:

- Montag 15:00 - 19:00 Uhr
- Mittwoch 09:00 - 12:00 Uhr
15:00 - 19:00 Uhr
- Donnerstag 15:00 - 19:00 Uhr

In der Bücherei können über 13.000 Medien (Bücher, Filme, Spiele, etc.) ausgeliehen werden. Neben dem Medien-Verleih veranstaltet die Bücherei Lesungen, Flohmärkte, Büchereiführungen und andere Veranstaltungen wie z.B. die Veranstaltung „Blind Date mit einem Buch“; da werden Bücher eingepackt und anhand von wenigen Stichworten entscheiden die Leser*innen sich für ein Buch. In der Bücherei können Besucher*innen ihre Zeit im Lesecafé verbringen.

Religion/Glaubensgemeinschaft

Im ISEK-Gebiet liegen zwei evangelische Kirchen. Beide Kirchen liegen zentral in den Ortsmitten und sind fußläufig gut zu erreichen.

Abb. 3.21
Die Evangelische Kirche
in Gettenau

Neben dem Gottesdienst können Frauen sich in der Gruppe „Frauenhilfe Echzell“ zusammenfinden und gemeinsam beten, singen oder einfach miteinander reden. Das Treffen findet in der Regel alle zwei Wochen und immer dienstags von 14:00 bis 16:00 Uhr statt. Für Männer gibt es den Männerkreis, in der sie Gehör finden und Gesprächstermine vereinbaren können.

Tourismus

Museum Echzell

Mit Hilfe des ortsansässigen Geschichtsvereins entstand das Museum Echzell. Es befindet sich in der Ortsmitte Echzells in einer umfunktionierten Scheune eines barocken Hofes. An jedem 1. und 3. Sonntag im Monat kann das Museum kostenlos von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 16:00 Uhr besucht werden. In den Monaten Juli und August und an den Feiertagen bleibt das Museum geschlossen. Gruppenführungen können jedoch außerhalb der Öffnungszeiten gebucht werden. Im Museum werden historische Objekte aus Echzell und den einge-



meindeten Ortsteilen ausgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der römischen Epoche. Nachdem der Limes zum Welterbe erklärt wurde, ist die Ausstellung über die römische Epoche zu einem Informationszentrum für den östlichen Wetterau-Limes geworden.

Ein Museum vermittelt Information in einer anschaulichen und ansprechenden Form. Mit dem Museum hat die Gemeinde Echzell ein Potenzial, mehr touristische Attraktionen zu ermöglichen. Dabei sind die Öffnungszeiten entscheidend. Leider ist gerade in den Sommerferien (Juli - August) das Museum geschlossen. Potenzielle Besucher, z.B. Familienausflüge, können dann das Museum nicht besuchen. Möglicherweise könnte eine kleine Eintrittsgebühr erhoben werden, um den Ertrag zu steigern; auf jeden Fall sollten die Betreuungs- und Öffnungszeiten erweitert werden. Des Weiteren soll das Museum in die Tourismusvermarktung des Wetteraukreises eingebunden werden.

Radtourismus

Durch das ISEK-Gebiet und angrenzend zum ISEK-Gebiet verlaufen touristische Radrouten:

- Deutscher Limes Radweg
- Wetterauer Seenplatte - Südroute
- Radroute Auenland

Von Bad Hönningen kommend, eine Stadt in Rheinland-Pfalz, verläuft der Limes Radweg durch die Echzeller Ortsmitte, über die Bahnhofstraße, weiter nach Hanau, bis nach Regensburg, dem Zielpunkt der Route. Entlang der Route sind zwar Wegweiser vorzufinden, aber keine ausführlichen Informationstafeln oder Ähnliches, auf denen Radfahrer sich informieren können.

Die Wetterauer Seenplatte ist ein spannendes Naherholungs- und Ausflugsziel für alle Naturliebhaber. Sie kann über Fernradwege, über die Autobahn 45, sowie über den ÖPNV erreicht werden. Wer die Wetterauer Seenplatte mit dem Fahrrad erleben möchte, hat zwei Routen zur



Abb. 3.22
Heimatmuseum Echzell
(https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f3/Heimatmuseum_Echzell.jpg)

Auswahl: die Südroute und die Nordroute. Die Südroute verläuft entlang der Gettenauer Ostgrenze und macht eine Linksbiegung an der Grenze zwischen dem Ortsteil Echzell und Gettenau und führt weiter in die Richtung Wölfersheim.

Der Auenlandweg verbindet drei wichtige Naturschutzgebiete des Wetteraukreises: Nachtweid von Dauernheim, Mähried bei Staden und Bingenheimer Ried. Der Weg ist sowohl für Wanderer als auch Radfahrer geeignet. Anhand von Informationstafeln können Interessierte sich weiterbilden. Der Weg führt an der südöstlichen Grenze von Gettenau entlang und verläuft weiter nach Bingenheim.

Der Radtourismus ist ein Potenzial für die Gemeinde Echzell, das aber noch ausgebaut werden muss. Zwei Radrouten verlaufen durch das Fördergebiet (Deutscher Limes Radweg, Wetterauer Seenplatte Südroute). Hier sollen touristische Rastplätze mit Fahrrad-Reparatur-Möglichkeiten geschaffen werden.

Unterkunft

Das Landhotel „Solms Hof“ befindet ist in zentraler Lage und ist vom Echzeller Bahnhof fußläufig sehr gut zu erreichen. Es ist mit 19 Zimmern und einem Seminarraum für 30 Personen ausgestattet. Somit können neben der Beherbergung ebenso Tagungen und Seminare stattfinden. Es stehen insgesamt drei Zimmerarten zur Verfügung: Einzelzimmer, Doppelzimmer und Dreibettzimmer. Zu den Messezeiten, z.B. Frankfurt, sind die Zimmerpreise minimal

teurer. Das Hotel bietet ein Frühstücksbuffet an; dies kann für sieben Euro dazu gebucht werden. Mittagessen und Abendessen werden nicht angeboten.

Gesundheit und medizinische Infrastruktur

Ärzte und Apotheke

Im Fördergebiet liegen zwei Physiotherapeuten, ein Psychotherapeut, eine Apotheke und eine Tierarztpraxis. Alle medizinischen Angebote liegen zentral an der Hauptstraße und sind somit gut zu erreichen.

Im Ortsteil Echzell praktiziert ein Allgemeinmediziner, jedoch außerhalb des Fördergebiets. 2019 ließ die Gemeinde Echzell eine Machbarkeitsstudie zum Anwesen auf der Lindenstraße 3 erstellen. Hier soll eine Arztpraxis im Erdgeschoss entstehen und im Obergeschoss sollen

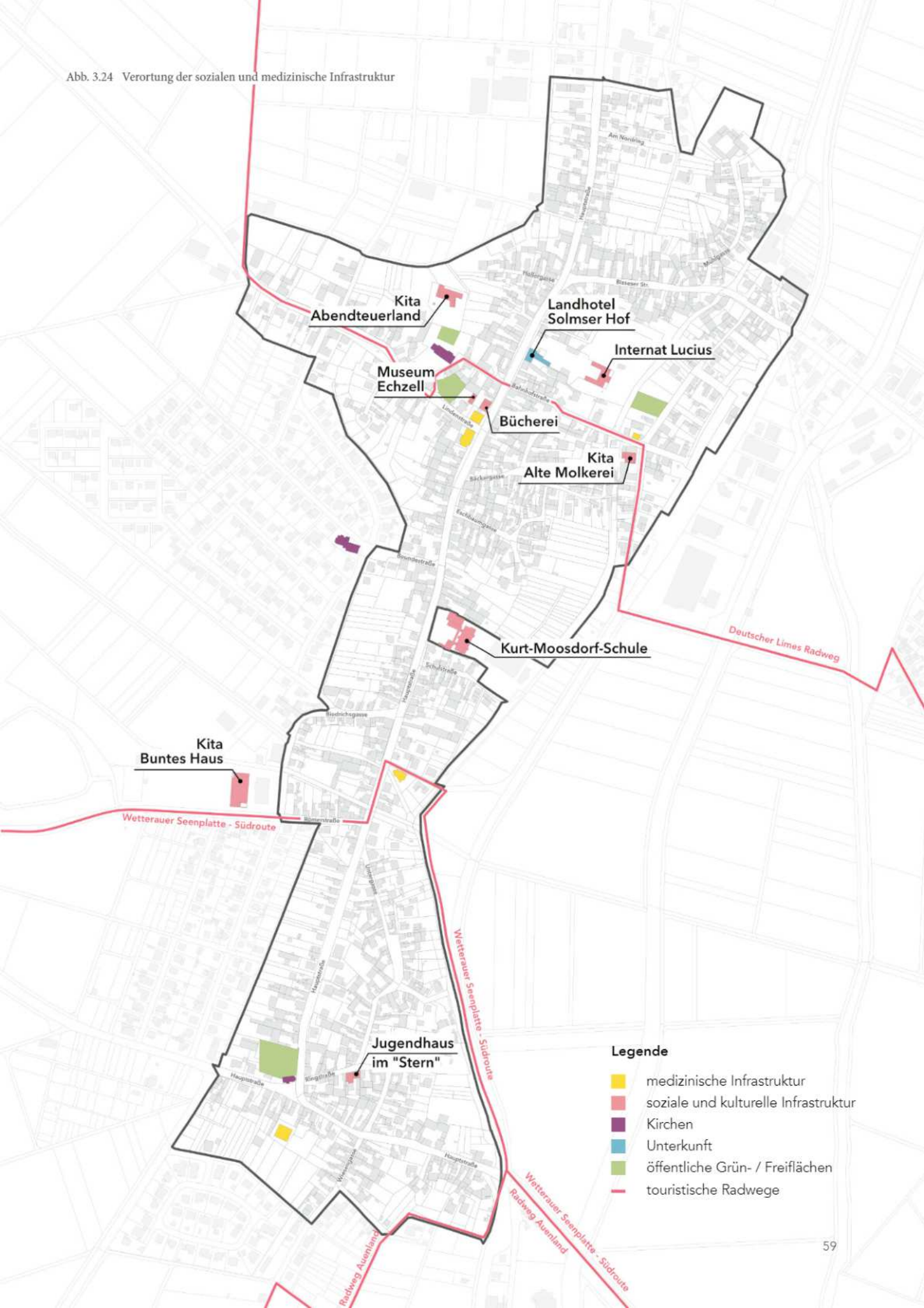
Wohnräume untergebracht werden. Damit will die Gemeinde Echzell die medizinische Grundversorgung in der Ortsmitte verbessern und absichern und einen wichtigen Impuls zur Reaktivierung und Vitalisierung der Ortsmitte von Echzell setzen.

Angesichts der zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist es wichtig, die medizinische Grundversorgung in den Ortsmitten wohnortnah zu stärken. Daher hat die schnelle Umsetzung dieses in der Machbarkeitsstudie bereits ausgearbeiteten Projektes höchste Priorität. Es ist ratsam sehr frühzeitig die von der Kassenärztlichen Vereinigung vorgesehenen zugelassenen niedergelassenen Arztpraxen für den Standort in Echzell anzumelden.

Abb. 3.23
Das Anwesen in der
Lindenstraße 3, Echzell



Abb. 3.24 Verortung der sozialen und medizinische Infrastruktur



- Legende**
- medizinische Infrastruktur
 - soziale und kulturelle Infrastruktur
 - Kirchen
 - Unterkunft
 - öffentliche Grün- / Freiflächen
 - touristische Radwege

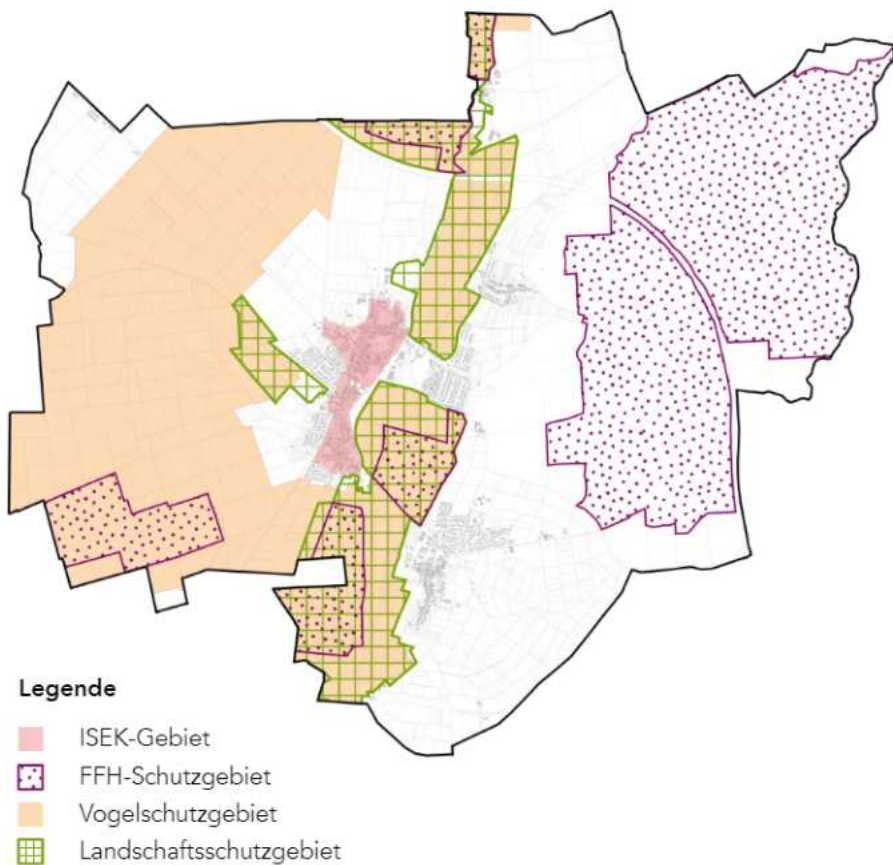


Abb. 3.25
Verortung der FFH-Schutzgebiete,
Vogelschutzgebiete und
Landschaftsschutzgebiete

3.6. GRÜNE INFRASTRUKTUR, KLIMASCHUTZ UND ENERGIE

Freiflächen und Grünräume

Schutzgebiete

Die Wetterau ist für ihre Auenlandschaften bekannt, die als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“ ausgewiesen sind. Daneben gibt es zahlreiche Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) und EU-Vogelschutzgebiete (VSG), die sich teilweise überlagern. Die Feuchtgebiete, die durch die Flüsse Wetter, Horloff, Nidda, Nidder und Seemenbach entstanden sind, weisen eine ökologische Vielfalt auf und sind zudem bedeutende Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiete für die Vogelwelt. Weiterhin wird die Auenlandschaft als Naherholungsgebiete genutzt. Diese können auf Rad- und Wanderwegen erkundet werden.

Auch Eczell besitzt solche Naturschutzgebiete. In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere ausgewiesene Naturschutzgebiete. Das größte ist das VSG, das im Osten direkt ans ISEK-Gebiet angrenzt und im Westen nur wenige Meter entfernt liegt. Neben

dem VGS ist das nächstgrößere Schutzgebiet das FFH-Gebiet, was sich vor allem auf den Eczeller Wald erstreckt. Und auch das LSG grenzt direkt an das ISEK-Gebiet; es erstreckt sich von Nord nach Süd und liegt östlich vom ISEK-Gebiet, zusätzlich befindet sich ein kleiner Teil westlich des ISEK-Gebiets.

Innerörtliche Freiflächen und Grünräume

Aufgrund der genannten Schutzgebiete sind die Ortsteile der Gemeinde Eczell weitestgehend von Grünräumen umgeben. Innerörtliche öffentliche Freiflächen und Grünräume gibt es dagegen kaum. Neben den privaten Gärten sind im ISEK-Gebiet drei nennenswerte Freiflächen vorhanden:

- Freifläche vor dem Heimatmuseum, Eczell
- Freifläche mit einem Brunnen vor der ehemaligen Gaststätte „Stern“, Gettenau
- Schlossgarten, Eczell

Im Gegensatz zu den beiden Freiflächen, die öffentlich zugänglich sind, ist der Schlossgarten in privater Hand, weshalb der Zutritt für die Öffentlichkeit verwehrt bleibt.

Viele der privaten Gärten bzw. Vorgärten sind begrünt und gepflegt. In einigen Gärten wurden Blühwiesen angelegt, die als Nahrungsquelle für Bienen und Insekten wichtig und von größter Bedeutung sind. Es gibt aber leider auch immer wieder negative Einzelfälle, bei denen Vorgärten, Freiflächen und Gartenland mit Kies oder Pflaster belegt sind, was der einfachen Instandhaltung und Pflege dienen mag, was jedoch klimatisch ungünstig und für die Insektenwelt schlecht ist.

Das Untersuchungsgebiet ist von Naturschutzgebieten umgeben, die privaten Haushalte verfügen über Gärten, innerörtliche Grünräume spielen eine untergeordnete Rolle. Dennoch sollen die öffentlichen Freiflächen in ihrer Beschaffenheit, Möblierung, usw. zu Treffpunkten aufgewertet werden.

Gekieste, gepflasterte Flächen und Steingärten sollen aus klimatischer und

ökologischer Sicht reduziert, vermieden und zukünftig nicht mehr genehmigt werden.

Energie und Klima

Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025

Am 13. März 2017 hat das Kabinett des Landes Hessen den Integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 beschlossen. Das Land hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 seine Treibhausgasemissionen um 30 Prozent im Vergleich zu 1990 und bis 2025 um 40 Prozent zu reduzieren. Bis 2050 will Hessen klimaneutral werden. Der Klimaschutzplan unterlegt diese Ziele mit 140 konkreten Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung. Einige der formulierten Ziele finden im Instrument der (integrierten) Stadtentwicklungsplanung Anwendung. Diese werden hier kurz skizziert.

Der Bereich Klimaschutz fokussiert im Gebäudesektor auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, vornehmlich über die

energetische Sanierung von Gebäuden und Siedlungsstrukturen (Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S.35). Im Handlungsbereich Verkehr zählt u. a. die verstärkte Förderung der Radverkehrsinfrastruktur sowie eine verkehrsreduzierende Stadt- und Regionalplanung zu den prioritären Maßnahmen. Mittels „planerischer Berücksichtigung für kurze Wege und einen entsprechenden Um- und Ausbau der Infrastrukturen“ soll eine Attraktivierung des Fuß- und Fahrradverkehrs erfolgen. „Eine Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und andere emissionsarme Verkehrsträger unterstützen ebenso die Emissionsminderungen.“ (Quelle: *Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S.24 "Handlungsbedarf Verkehr"*) Die „Stadt und Region der kurzen Wege“ soll als Leitbild der Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren und die Innenentwicklung fördern. Dies bedingt zusammen eine Verkehrsvermeidung, wodurch sich Emissionsreduzierungen erzielen lassen.

Die Anpassung der Siedlungsstrukturen an den Klimawandel gilt u. a. als wichtiges Ziel für den gesundheitlichen Bevölkerungsschutz. Negative Auswirkungen des Klimawandels wie Hitzetage

Abb. 3.26
Blick über die Horloff-Aue



und Tropennächte werden in den Siedlungsstrukturen durch Überhitzungen (Wärmeinsel-Effekt) begünstigt und sind für erhöhte Sterbesowie Erkrankungsraten verantwortlich. Durch verbesserten Luftaustausch und eine Erhöhung der kühlenden Wirkung durch gesteigerten Vegetationsbestand können die Auswirkungen abgemildert werden (Klimaschutzplan Hessen 2025, S.58). Der Verbesserung der Frisch- und Kaltluftzufuhr in bestehenden Siedlungsgebieten wird eine hohe Priorität zugeordnet. Durch Klimaereignisse wie Starkregen-Ereignisse und Fluthochwasser entstehen jährlich hohe Schäden an (baulichen) Infrastrukturen. Durch die Verbesserung der Retentionseigenschaften von Siedlungsgebieten und baulichen Maßnahmen an der Gebäudesubstanz können die Folgen des Klimawandels verringert werden (Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025, S. 59)

Blühflächen, Versickerungsflächen und naturnah gestaltete Freiflächen sind für Echzell die Schlüsselbegriffe für die Klimaanpassung der Gemeinde an den bereits erfolgten Klimawandel. Das Insektensterben zu verhindern ist vordringliche Aufgabe zur Sicherung ei-

ner nicht unterbrochenen Nahrungskette; hierfür sind Blühflächen in privaten und öffentlichen Freiräumen sowie in der freien Feldflur die unerlässliche Voraussetzung.

Die Überhitzungstendenz der Stadt zu durchbrechen ist die vordringliche Aufgabe zur Klimaanpassung und Steigerung der Hitzeresilienz. Je mehr Fläche naturnah gestaltet ist, umso weniger Überhitzung findet statt.

Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPPE) 2019, Südhessen

Der vom Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitete sachliche Teilplan Erneuerbare Energie (TPPE) 2019 Südhessen beschreibt die raumbedeutsamen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen zur Energiegewinnung. Die Zielvorgaben des Teilplans sind für die weiteren Planungsprozesse zu beachten.

Für das Untersuchungsgebiet „Echzell und Gettenau“ trifft das Planwerk zwar keine verbindlichen Zielvorgaben bezüglich der Energiegewinnung oder des Netzausbaus. Der Teilplan macht allerdings allgemeine Vorgaben, die in den Ab-

Abb. 3.27
Gekiester Garten
ohne Blütenangebot für Insekten
und mit Aufheizungspotenzial





Abb. 3.28
Der Zugang zum Echzeller Museum

wägungs- und Entscheidungsprozessen der folgenden Planungsinstanzen zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die Energieziele der Region Südhessen sind die dort aufgeführten Grundsätze der Planung für das Untersuchungsgebiet von Belang, diese sind:

- „Erhaltung und Stärkung der Region Südhessen als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands durch nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Ausbau der dezentralen Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme
- Gesamträumliche Steuerung raumbedeutsamer Vorhaben des Energie-Mixes in der Planungsregion Südhessen mit planerischen Instrumenten
- Umsetzung der Ziele des hessischen Energiegipfels durch eine bedarfsgerechte Steuerung raumbedeutsamer Vorhaben der einzelnen Energieerzeugungsformen entsprechend ihren Auswirkungen

- Unterstützung der in den Handlungsfeldern Energiemix, Energieeffizienz, Infrastruktur und Akzeptanz vorgesehenen Maßnahmen und Projekte, soweit diese einer planerischen Steuerung zugänglich sind
- Förderung der regionalen Wertschöpfung durch Schaffung von Planungssicherheit für Investoren, Kommunen und Bürger*innen sowie der damit verbundenen Stärkung des Anreizes, in erneuerbare Energien sowie in einen zukünftigen Netzausbau zu investieren“

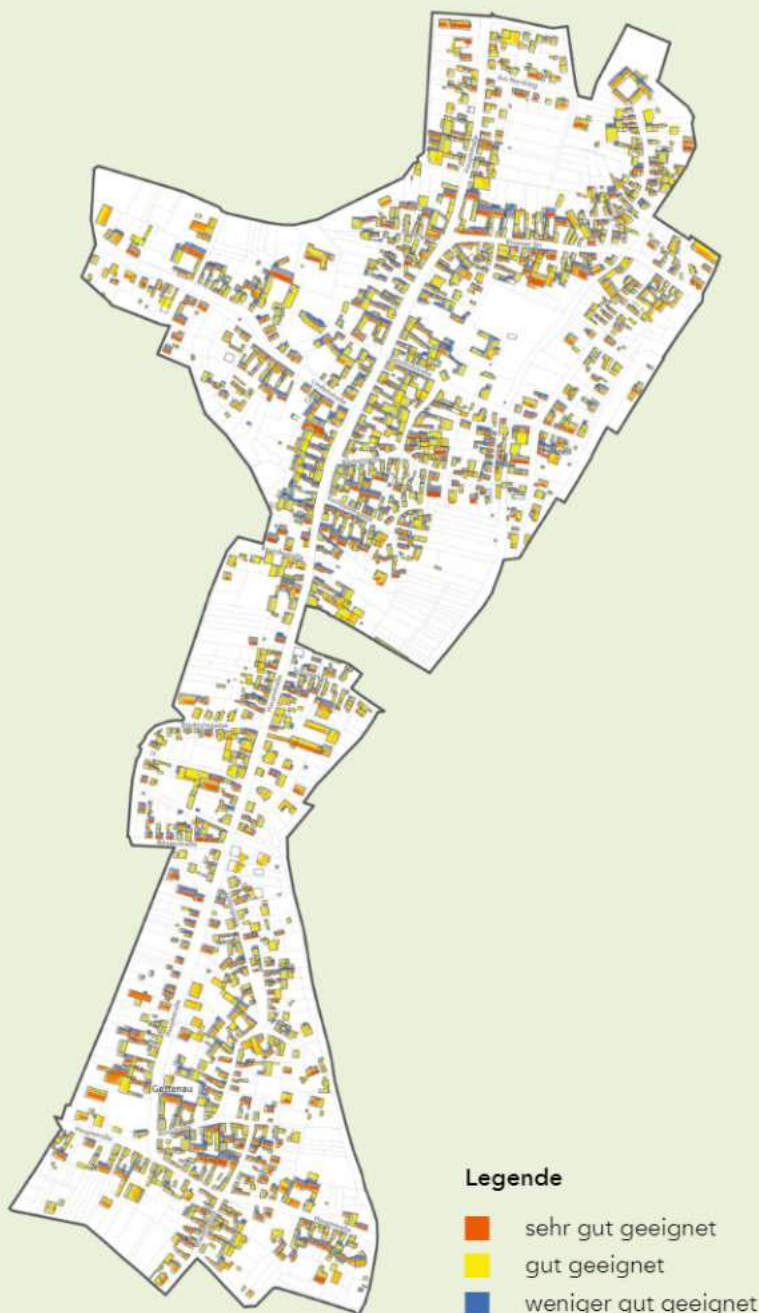
(Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2020: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energie (TPPE) 2019 Südhessen)

Die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien ist das Ziel. Sowohl die Kommune wie die Privaten sollen ihren Beitrag dazu leisten, mittels Photovoltaik-Anlagen Strom oder mittels Solarkollektoren warmes Wasser aus erneuerbaren Energiequellen zu gewinnen. Auf Dächern und an Hausfassaden können Kollektoranlagen entstehen, die einen Beitrag zur Energiewende darstellen.

Solar-Kataster Hessen

Bei der Bewertung von Potenzialen hinsichtlich Solarenergienutzung im ISEK-Gebiet ist das hessische Solar-Kataster zu Rate zu ziehen. Hier wird die Eignung von Dachflächen in Siedlungsgebieten zur Nutzung von Solarenergie beschrieben und aufgezeigt. Für das ISEK-Gebiet sind mehrere Potenzialflächen auf Dächern ausgewiesen (Abb. 3.29). Die solare Energienutzung im Fördergebiet ist im Einzelfall mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen (evtl. sogar Priorisierung der Solarnutzung).

Abb. 3.29
Solar-Kataster
(eigene Darstellung, Basis: https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03)



Hochwasser

Angesichts des Klimawandels und auch im Bewusstsein der Starkregen-Katastrophe in Deutschland im Juli 2021 ist deutlich geworden, welche umfassende Wirkung Starkregen-Ereignisse auf dicht besiedelte Gebiete haben können. Eczell liegt zwar nicht in einer engen Tallage, aber doch an einem Flusslauf. Die Flut der Erft und die daraus resultierende Erosion im ebenen Gelände hatte für den Ortsteil Erftstadt-Blessem nie erwartete katastrophale Folgen: mitten in der Ebene taten sich riesige Krater auf.

Solchen Zusammenhängen sollte mehr Beachtung geschenkt werden. Durch Eczell fließt die Horloff, parallel zu den Ortsteilen; des Weiteren durchquert der Biedrichsgraben die beiden Ortsteile Eczell und Gettenau – beide Wasserläufe können eine Gefahr darstellen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zeigt Überschwemmungsgebiete auf (siehe Abb. 3.30), die unmittelbar an den Siedlungsändern angrenzen und im Bereich des Übergangs zwischen Eczell und Gettenau in den besiedelten Raum (zwischen Biedrichgasse und Römergasse) hineinragen.

Die Gemeinde Eczell liegt zwischen Überschwemmungsgebieten. Bisher haben keine gravierenden Hochwasserereignisse stattgefunden. Dennoch sollte die Gemeinde sich darauf vorbereiten und eine Hochwasserschutzstrategie aufstellen, gekoppelt mit einem Rückhaltekonzept. Begleitend soll die Auswirkung der notwendigen Flächenversiegelung in jeder anstehenden Planung analysiert werden.

Abb. 3.30 Klimakarte für Echzell und Gettenau



Legende

- Dächer mit Solaranlage
- großflächige Grünflächen
- Überschwemmungsgebiet

SWOT - ANALYSE

+ S

- W

STÄRKEN

Gesamtstadt

- Historisch gewachsenes Ortsbild
- Siedlungsgebiete von großflächigen landwirtschaftlichen Flächen und Naturschutzgebieten umgeben
- Echzeller Wald im Osten von Echzell
- Umfangreicher Altbaubestand → kulturhistorisches Gut und Erbe
- Gute Anbindung an das Schienennetz (Bahnhof Echzell, Bahnhof Gettenau-Bingenheim)
- Anbindung an die BAB 45
- Gut aufgestellte Betreuungsangebote (fünf Kitas, eine Tagesmutter, eine Grundschule, ein Privat-Gymnasium, eine Waldorf-Förderschule)
- Gute Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche → Jugendpflege 4.0
- Hohe Anzahl an Vereinen
- Die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. gibt seelenpflegebedürftigen Menschen einen Ort zum Lernen, Arbeiten und Wohnen
- Aufnahme in die Landesgartenschau 2027
- Bingenheimer Saatgut als Arbeitgeber

Fördergebiet

- Historisch geprägte Baustrukturen mit Baukulturdenkmälern
- Untergenutzte Freiräume mit Entwicklungspotenzialen
- Günstige Bodenpreise im Vergleich zu Oberzentren und Metropolregionen
- Touristische Radwege führen durch das ISEK-Gebiet
- Heimatmuseum als touristische Attraktion
- Umgeben von großflächigen Grünräumen → positive Auswirkung auf das Klima

SCHWÄCHEN

Gesamtstadt

- Die Stellplatzsatzung ist nicht mehr zeitgemäß
- Im FNP: geringe Flächenausweisung für die Siedlungs- und Gewerbeflächen-Entwicklung
- Die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung wird stagnieren oder abnehmen
- Angesichts des demografischen Wandels wird der Anteil der älteren Bevölkerung steigen
- Geringer Anteil an kleinen Wohnungen
- Viele sanierungsbedürftige Gebäude
- Mehr Auspendler als Einpendler
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft → für Unternehmen oder Einzelhändler eher unattraktiv
- Ortsteil Grund-Schwalheim nicht an den ÖPNV angebunden
- Fehlende Radverbindungen

Fördergebiet

- Gestaltungsbedarfe bei öffentlichen Freiräumen
- Teilweise Ladenleerstände
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Mangelhafte Nahversorgung in Gettenau
- Fehlende Fahrradabstellplätze
- Fehlende Stadtmöblierung (Ruhebänke, ...)
- Fehlende Bebauungspläne im ISEK-Gebiet
- Baulücken am Fördergebietsrand
- Wildparken auf der Hauptstraße
- Fehlende Angebote für Senior*innen
- Öffnungszeiten des Heimatmuseums
- Märkte im Norden nicht an ÖPNV angeschlossen
- Steingärten vor allem bei Neubauten → Gefahr der Überhitzung und der Artenvielfalt
- Versiegelte Parkflächen



CHANCEN

Gesamtstadt

- Wohnstandort im Grünen für Auspendler
- Vielfältige Naherholungsangebote in und um die Gemeinde Echzell
- Die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. und Bingenheimer Saatgut können als Kooperationspartner fungieren
- Das Vereinsleben kann die Ortsverbundenheit stärken
- Interkommunale Gewerbegebiete

Fördergebiet

- Diversifizierung des Wohnangebots durch Sanierung/Modernisierung
- Schaffung lebendiger Ortsmitten
- Erstellung von Bebauungsplänen ermöglicht eine strukturierte Gemeindeentwicklung
- Die stattgefundene Verkehrsschau kann die Parksituation und den Verkehrsfluss auf der Hauptstraße optimieren
- Großflächige Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen

RISIKEN

Gesamtstadt

- Echzell kann zu einer Schlafstadt werden, wenn in den Ortsmitten kein öffentliches Leben stattfindet
- Steigender Bedarf an Pflegeangeboten und neue Ansprüche an den öffentlichen Raum infolge des demografischen Wandels
- Sich verändernde Wohnansprüche lassen den Wohnflächenbedarf überproportional steigen
- Verbesserungspotenziale im ÖPNV-Angebot (nur begrenzt unter dem Einfluss der Gemeinde)

Fördergebiet

- Zerfall des Ortsbildes, wenn Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erfolgen
- Weitere Schließungen von Gewerbebetrieben führen zu Verödung des Ortes
- Die Überschwemmungsgebiete am Gebietsrand könnten zukünftig zu einem Problem werden

WAS IST EINE SWOT-ANALYSE?

Die SWOT-Analyse (SWOT = Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats = Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) strukturiert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Aus den Ergebnissen dieser Analyse (sowohl aus einzelnen Aspekten der Analyse wie auch aus deren Zusammenspiel) lassen sich Handlungsvorschläge ableiten.

Die Erkenntnisse werden beurteilt nach positiver und negativer Einschätzung sowie danach, ob die jeweiligen Themen intern (d.h. durch die Handelnden beeinflussbar) oder ex-

tern (also durch externe Einflüsse, z.B. die natürlichen Gegebenheiten, Nachbargemeinden oder höhere Regierungsebenen) liegen. Hieraus ergeben sich die vier Analysekategorien:

- **Stärken** (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- **Schwächen** (negativ und intern) gilt es zu verbessern und zu beheben.
- **Chancen** (positiv und extern) gilt es zu ergreifen und auszunutzen.
- **Risiken** (negativ und extern) gilt es zu vermeiden und auszuweichen.

LEITLINIEN UND HANDLUNGSFELDER

5.1. LEITLINIEN

Das ISEK für Echzell und Gettenau beschreibt im Folgenden drei Leitlinien, die als Orientierung für die Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre ausgelegt sind. In allen drei Leitlinien geht es im Kern um eine Aktivierung, eine Aktualisierung, eine Anpassung.

Ortskernaktivierung

Die Ortskernaktivierung meint die funktionale Aufwertung der Strukturen und Angebote in den beiden Ortsteilzentren. Hier greifen freiräumliche, hochbauliche und funktionale Aspekte ineinander. Der Freiraum umschließt die Gebäude und bietet Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten gemäß seiner Zugänglichkeit, seiner Beschaffenheit und seiner Ausstattung. Die Gebäude beherbergen attraktive Nutzungen und Angebote und entwickeln eine Anziehungskraft. Freiraum und Gebäudenutzungen treten in Wechselwirkung zum Sozialraum, zum gelebten Raum und zur alltäglichen Teilhabe aller Bürger*innen am Alltagsgeschehen in der Gemeinde und an der soziokulturellen Teilhabe der Bürger*innen untereinander.

Gebäudeaktivierung

Kein Angebot ohne attraktive Hülle, kein belebtes Haus ohne vielversprechenden Inhalt. Leerstände, Sanierungs- und Modernisierungstau, untergenutzte Scheunen, all das steht für die eingetretene Stagnation. Die vormals landwirtschaftlich genutzten Hofreiten haben in ihrer gebauten Struktur ihre vormalige Bestimmung verloren. Diese Gebäude wieder mit Leben und mit Nutzungen zu füllen, ist Herausforderung und Chance gleichermaßen. Der Erhalt der historisch gewachsenen gebauten Heimat hat sehr

viel mit der Identität der Bürger*innen von Echzell und Gettenau zu tun. Die Unterstützung der Eigentümer*innen bei der Bewältigung der anstehenden Sanierung und Modernisierung und bei der Entwicklung neuer Nutzungsformen ist Aufgabe der kommenden Jahre.

Anpassungsstrategien an den demographischen Wandel

Nicht nur zahlreiche Gebäude sind alt und müssen gestützt und gepflegt werden, auch die Gesellschaft wird in ihrem demografischen Zugschnitt kontinuierlich älter. Diese Tendenz ist bereits eingetreten und wird noch über Jahre andauern und sich noch verstärken. In der Frage der Anpassungsnotwendigkeit von leer stehenden und untergenutzten Gebäuden ist gleichermaßen auch die Chance enthalten, die notwendige Transformation der Gebäude mit einer Ausrichtung hin zu möglichst umfassender Seniorengerechtigkeit zu verbinden, sowohl mit Blick auf die gebaute Struktur (Barrierefreiheit) wie auch mit Blick auf die angebotenen Nutzungen (barrierefrei Wohnen im EG, Mehrgenerationenwohnen, Tagespflegeeinrichtung, etc.).

5.2. HANDLUNGSFELDER

1. Wohnen, Leerstand

Auch wenn der Trend zum Umzug in die Stadt oder zum berufsbedingten Auspendeln in die Stadt sicherlich eine vorherrschende Entwicklung der vergangenen Jahre war und ist, so deutet sich wieder eine gewisse Umkehr dieses Trends an und der ländliche Raum wird zunehmend wiederentdeckt. In diese sich abzeichnende Trendumkehr hinein das innerörtliche Wohnen verstärkt zu entwickeln und hierbei insbesondere die vorhandenen Leerstände und untergenutzten Gebäudebestände mit in den Blick zu nehmen und zu entwickeln, ist das Gebot der Stunde für eine nachhaltige Ortsentwicklung.

2. Sanierung, Ortsbild

Am Urlaubsort in einem fernen Land wird uns die Kraft und die Wirkung des Bildes unserer Heimat, wie wir sie im Herzen immer mit uns tragen, am eindrücklichsten bewusst. In der Fremde erinnern wir uns an das heimische Ortsbild, wir schwärmen davon und spüren, welche Identität stiftende Kraft von den schönen Fachwerkfassaden und den bunten Hoftoren ausgeht. Dieses Bild zu erhalten und das Ortsbild zu pflegen ist die Intention dieses Handlungsfeldes.

3. Freiraum, Landschaft, Naherholung

In diesem Handlungsfeld konzentriert sich das ISEK auf vorhandene innerörtliche Freiraumpotenziale, deren Aufwertung und Ausbau das Gesamtgefüge der Siedlungsstruktur verbessern soll. Es geht um grüne und um befestigte (steinerne) Freiräume sowie um die verbesserte innerörtliche Verknüpfung beider Ortsteile.

4. Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen

Bekanntlich ist die Ökonomie nicht Alles, aber ohne eine ökonomische Grundlage ist Alles nichts. Da die Gemeinde Echzell nur über begrenzte Gewerbesteuererinnahmen verfügt und die Handelsfunktionen sowie das produzierende Gewerbe in den beiden Ortsmitten nicht mehr stark ausgeprägt ist, muss der Erhalt und die Unterstützung der verbliebenen innerörtlichen Ökonomie intensiv betrieben werden.

5. Soziales, Freizeit, Tourismus

In diesem Handlungsfeld konzentriert sich das ISEK auf die Gruppe der Senior*innen, der Kinder und Jugendlichen sowie auf die verbesserte Anbindung der Gemeinde an die Region. Die Angebote für zunehmend mehr Senior*innen in der Gemeinde müssen aktualisiert, ausgeweitet und entwickelt werden. Die Jugendlichen hoffen sehr auf einen attraktiven Skateplatz. Und die Hessische Landesgartenschau 2027 bietet einen idealen Aufhänger, den Radtourismus in Echzell wesentlich voranzubringen und den naturbezogenen Tourismus aufzubauen.

6. Verkehr

Als Kommune im ländlichen Raum ist Echzell auf das Auto als die primäre Mobilitätswahl angewiesen. Gleichzeitig verfügen Echzell und Gettenau über Bahnstationen an der Regionalbahn zwischen Nidda und dem Rhein-Main-Gebiet, was ein hervorragender Standortfaktor ist, auf den man aufbauen kann. Dieses Handlungsfeld umfasst eine Reihe von Maßnahmen im Sinne einer modernen Ausrichtung des Modalsplits (welche Verkehrsmittel werden wie häufig eingesetzt?) und einer Reduzierung des KFZ-Gebrauchs zugunsten des Umweltverbundes (Schiene, Bus, Fahrrad, zu Fuss).

7. Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Maßnahmen in diesem Handlungsfeld entsprechen dem Querschnittscharakter der übergeordneten Themen *Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung*. Eine ernst gemeinte Strategie zum Einsatz erneuerbarer Energien, zur Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen spiegelt sich in allen übrigen Handlungsfeldern und als Teil aller Maßnahmen und Projekte wider und kann auch Gegenstand eigenständiger Projekte sein. In alle Projekte ist ein Klimaschutzbezug ... technisch herzustellen.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

RAHMENPLAN

Der nebenstehende Plan stellt zusammenfassend alle Maßnahmen dar, die sich baulich oder räumlich auswirken. Der Plan gibt eine Übersicht über die angestrebte Gemeindeentwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.

Aus dem Plan wird deutlich, dass unterschiedliche Maßnahmen sich in den Ortsmitten und am Bahnhof Echzell befinden. Am Fördergebietsrand sind Nachverdichtungspotenziale vorhanden, die entwickelt werden sollen. Des Weiteren befinden sich außerhalb des ISEK-Gebiets großflächige Grünräume, die für eine innerörtliche Naherholung sorgen können; obwohl sie nicht innerhalb des Untersuchungsraums liegen, sollen die Flächen für das Wohlbefinden der Echzeller*innen betrachtet und entwickelt werden. Weiterhin besitzt die Gemeinde Echzell eine weit zurück reichende Ortsgeschichte, die sich in der Architektur und Gemeinde-

struktur widerspiegelt. Daher soll die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch Sanierung und Modernisierung erfolgen und gemäß einer noch zu erstellenden Gestaltungssatzung geregelt werden. Zudem sollen fahrradtaugliche Radwege hergestellt werden, der ruhende Verkehr auf der Hauptstraße neu geordnet und verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahme entwickelt werden, um den Lärmpegel auf der Hauptstraße zu reduzieren und gefährliche Situationen auf den Straßen zu minimieren.

Die Maßnahmen werden im folgenden Kapitel ausführlich dargestellt; dort werden auch Maßnahmen vorgestellt, die sich nicht räumlich auswirken.

Abb. 4.1 Rahmenplan - Echzell und Gettenau



Legende

- Sanierungsgebiet
- Nachverdichtungspotenziale
- öffentliche Grün- / Freiflächen
- Ausbau Radwege
- Ausbau Promenadenweg

Handlungsfelder:

1 | 2 | 4 | 7

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

4.185.000 EUR

Zeitraum:

2022 - 2027

Fördermittel:

Lebendige Zentren,

Denkmalschutz,

KFW-Förderung,

Landesgartenschau 2027

L1 Neue Mitte Echzell

Die Echzeller Ortsmitte soll mit ihren zukünftigen Angeboten den Ortsteil wieder beleben. Die Machbarkeitsstudie für das Anwesen Lindenstraße 3 und die Altortentwicklung, die im Jahr 2019 erstellt wurde, bildet hierfür eine gute Grundlage. Ebenso soll die Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr überdacht werden und die Beziehungen zwischen den verschiedenen öffentlichen Nutzungen sollen gestärkt werden.

L1.1a Sanierung und Umnutzung der „Alten Apotheke“

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde Echzell für das denkmalgeschützte Gebäude „Alte Apotheke“ und deren Umfeld eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Das historisch bedeutende Anwesen soll von Grund auf saniert, energetisch erüchtigt und baulich erweitert werden.

Derzeit wird die „Alte Apotheke“ im EG vom örtlichen Geschichtsverein als Büro und Lagerfläche genutzt. Das Ober- sowie das Dachgeschoss stehen leer. In der Studie wird eine Neu-

nutzung des Baudenkmals als eine Arztpraxis (EG) beschrieben. Zusätzlich sollen in den oberen Geschossen Büroräume für Verwaltung zur Verfügung stehen. Durch die Umnutzung und mit der entsprechenden Neubau-Erweiterung soll eine dauerhafte medizinische Grundversorgung in der Gemeinde Echzell sichergestellt werden.

Das ISEK empfiehlt die Weiterverfolgung und rasche Umsetzung des Projektes im Sinne der Machbarkeitsstudie zur ärztlichen Versorgung.

Projektschritte / Maßnahmen

- Vergabe und Umsetzung architektonischer Leistungen auf Basis der Machbarkeitsstudie
- Phasenweise Umsetzung in mögliche Abschnitte



Abb. 4.2 „Alte Apotheke“

**L1.Ib Machbarkeitsstudie:
Freiflächengestaltung Rathaus,
Kirchenumfeld und „Alte Apotheke“**

Bevor eine öffentliche Freifläche ihre Gestaltung findet, ist die Abstimmung mit den Bürger*innen anzuraten. Damit könnte die Akzeptanz und die Aneignung bei den Bürger*innen gesteigert werden.

Die Ortsmitte der Gemeinde Echzell ist in die Jahre gekommen und benötigt eine Aufwertung bzw. Umgestaltung. Aufbauend auf die Machbarkeitsstudie zur Lindenstraße 3, kann eine weitere Machbarkeitsstudie zu den öffentlichen Freiflächen in der Ortsmitte erstellt werden. Da die Ortsmitte auf dem ehemaligen römischen Kastellort liegt, werden bodendenkmalpflegerische Aspekte berührt. Immer noch befinden sich unter der Erdoberfläche mögliche Ruinen und Artefakte, die empfindlich sind.

In der hierfür angestrebten Machbarkeitsstudie sollen Fachplaner gefunden werden, die die Beurteilung der Gesamtsituation des Geländeumfeldes mit Einbindung der Bürger*innen, der Denkmalpflege und der Kreisarchäologie erör-

tern. Hauptfragestellung wird sein, ob in dem geschichtsträchtigen Boden, Eingriffe vorgenommen werden können, die eine Umgestaltung der Freifläche in einen geschichtlich erleb-
baren Park ermöglichen. Dabei sollen auch die Ideen und Wünsche der Bürger*innen mit einbezogen werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Kontaktaufnahme mit Eigentümern/Bewohnern
- Einbindung von Fachplaner
- Ausschreibung und Vergabe der Machbarkeitsstudie
- Freiraumgestaltung über ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Ausschreibungsverfahren
- Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:

2 | 3 | 5

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner, Touristen

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

100.000 EUR

Zeitraum:

2022

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung,
Landesgartenschau 2027



Abb. 4.3 Freiraum zwischen Rathaus, Museum und „Alte Apotheke“

L1.1c Umgestaltung der öffentlichen Freiräume in der Ortsmitte

Die Echzeller Ortsmitte lässt sich derzeit in vier Bereiche einteilen: der Vorplatz der Kirche, die Parkierungsflächen hinter dem Rathaus, der kleine Park mit der Jupitersäule und der Vorplatz des Museums. Diese vier Zonen und öffentlichen Funktionen werden als getrennte Räume wahrgenommen und der Park ist nur von der Parkierungsfläche hinter dem Rathaus zugänglich.

Um die Attraktivität der Ortsmitte zu verstärken, empfiehlt das ISEK, die Durchwegung der verschiedenen Freiflächen zu optimieren. Dazu bildet der Freiraumentwurf der Machbarkeitsstudie die Grundlage; die nebenstehende Abbildung zeigt eine Weiterbearbeitung des Entwurfes.

Aufgrund der zentralen Lage und der verschiedenen öffentlichen Nutzungen kann der Platz zu einem Treffpunkt für Anwohner*innen und Besucher*innen werden. Bis auf den Kirchplatz können alle Zonen barrierefrei erreicht werden. Neben dem nördlichen Zugang kann der Park nach der Umgestaltung ebenfalls stufenlos von der Lindenstraße aus erschlossen werden. Alle

von Süden ankommenden Besucher*innen werden durch die Jupitersäule und die im Boden eingelegte Grundrissfigur des Römerbades des ehemaligen Römerkastells begrüßt. Damit wird die römische Ortsgeschichte inszeniert und erlebbar gemacht und kann als Empfang und Auftakt für das Echzeller Museum dienen. Im geplanten Café auf dem Platz können Anwohner*innen und Besucher*innen sich ausruhen, treffen und stärken. Zu festlichen Veranstaltungen können im Park und auf dem Platz Zelte aufgestellt werden und das angrenzende Café könnte die Veranstaltungen bedienen und den Ausschank ermöglichen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Freiraumgestaltung im zweistufigen Ausschreibungsverfahren bestimmen
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Ausschreibungsverfahren
- Phasenweise Umsetzung in möglichen Abschnitten auf Basis des Ausschreibungsverfahrens

Handlungsfelder:

2 | 3 | 4 | 5

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner, Touristen

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

1.000.000 EUR

Zeitraum:

2025-2026

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung,
Landesgartenschau 2027



Abb. 4.4 Blick von der Lindenstraße zum Rathaus



Abb. 4.5 Entwurfsvorschlag: Eczeller Ortsmitte

L1.1d Machbarkeitsstudie: Echzeller Museum und Gemeindebücherei

Das Echzeller Museum ist ein Potenzial für touristische Attraktionen. Es liegt jedoch „verborgen“ zwischen den anderen öffentlichen Nutzungen und ist vom Straßenraum aus für Besucher*innen nur schwer wahrnehmbar; derzeit kann das Museum nur durch den Park und über den Hofeingang der „Alten Apotheke“ erreicht werden.

Um die Zugänglichkeit des Museums zu erweitern, schlägt das ISEK einen weiteren Durchgang von der Hauptstraße aus zum Museum vor. Dabei soll das Hoftor des Anwesens Hauptstraße 172 für Besucher*innen geöffnet werden und durch eine Durchwegung durch die Hofreite der Gemeindebücherei der Zugang ermöglicht werden. Zusätzlich kann durch eine Beschilderung der Standort des Museums für Besucher*innen vom Bahnhof kommend sichtbar gemacht werden. Mit der neuen Durchwegung kann das Museum zugleich mit der Bücherei in Dialog treten. Dazu dient der gemeinsame Innenhof, hier können Geschichts- und Bücherliebhaber*innen ihre Zeit verbringen, indem Sie auf der rückwärtigen neu gestalteten Grünfläche Platz nehmen. Wie in der Machbarkeitsstudie der „Alten Apo-

theke“ erwähnt, kann auf dem Vorplatz des Museums ein weiterer kleiner Bau für öffentliche Nutzungen, z.B. eine öffentliche Toilette, entstehen. Ein anderer Ansatz wäre es, die angrenzende Scheune mit einzubeziehen und umzunutzen.

Um eine Umsetzung vorzubereiten, schlägt das ISEK vor, eine Machbarkeitsstudie zum öffentlichen Raum zwischen Museum und Gemeindebücherei erstellen zu lassen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Kontaktaufnahme mit Eigentümern/Bewohnern
- Planung der Freiraumgestaltung über einen zweistufigen Ausschreibungsverfahren
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Ausschreibungsverfahren
- Ausschreibung, Vergabe und Umsetzung landschaftsarchitektonischer Leistungen auf Basis des Planungsbüros

Handlungsfelder:
2 | 3 | 5

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Einwohner, Touristen

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
30.000 EUR

Zeitraum:
2025-2026

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung,
Landesgartenschau 2027



Abb. 4.6 Museum Echzell

L1.II. Archäologisches Depot: Umsiedlung der Artefakte in die „Alte Molkerei“

Die Gemeinde Echzell gründet auf eine weit zurück reichende Geschichte und ihre Entwicklung kann durch archäologische Funde bis in die Jungsteinzeit zurückverfolgt werden. Bis heute wurden bei den Ausgrabungen eine Vielzahl an Artefakte sichergestellt, die derzeit in der „Alten Apotheke“ gelagert oder im Museum ausgestellt werden.

Mit der Sanierungsmaßnahme der „Alten Apotheke“ müssen vorhandene Nutzungen umgesiedelt werden. Das gilt sowohl für die Büroflächen des Geschichtsverein, wie auch für die Sammlung der eingelagerten Artefakte. Der neue Archiv- und Lagerort soll der Dachboden der „Alten Molkerei“ werden. Derzeit wird dieses Gebäude als Kindergarten genutzt. Der Dachstuhl des Gebäudes soll für die Lagerung der Artefakte umgebaut und hergerichtet werden. Doch bevor der Umzug vollzogen werden kann, ist eine Begutachtung durch den Statiker und Brandschützer notwendig. Nach positiver Begutachtung und ggf. Ertüchtigung, können die Artenfakten ggf. dauerhaft in der „Alten Molkerei“ archiviert und gelagert werden.



Abb. 4.7 „Alte Molkerei“ - Ostseite

Projektschritte / Maßnahmen

- Einbindung von Fachplanern (Vergabe/ Auftragserteilung)
- Tragfähigkeit des Dachstuhls begutachten und erörtern (Statik und Brandschutz)
- ggf. Ausschreibung und Vergabe architektonischer Leistungen (Ertüchtigung)
- Dauerhafte Umlagerung der Artefakte mit geeignetem Fachpersonal unter Beaufsichtigung der Kreisarchäologen

Handlungsfelder:
2

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Geschichtsverein

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Geschichtsverein

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
120.000 EUR

Zeitraum:
2022

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Denkmalschutz



Abb. 4.8 „Alte Molkerei“ - Nordseite

L2 Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße aufwerten

Der Bahnhof von Echzell ist ein in vielerlei Hinsicht wichtiger Ort: hier findet Adressbildung statt, viele Menschen gewinnen hier den ersten Eindruck von der Gemeinde, der Bahnhof ist eine wichtige Station für zahlreiche Pendler. Aus diesem Grund sollte das Bahnhofsumfeld aufgewertet werden, gestalterisch und funktional.

Zusätzlich ist die Bahnhofstraße eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof Echzell und der Ortsmitte Echzell, denn sie ist der direkteste Weg, um vom Bahnhof in die Ortsmitte zu gelangen. Zudem verläuft der Limes-Radweg auf der Bahnhofstraße; somit ist die Bahnhofstraße eine wichtige touristische Adresse. Derzeit finden sich vereinzelt Leerstände, sanierungsbedürftige Gebäude und unzureichend gestaltete Einfriedungen in der Bahnhofstraße, es finden sich keine Angebote, die zum Aufenthalt einladen. Somit ist die Bahnhofstraße derzeit kein attraktiver Stadtraum und kein attraktiver Aufenthaltsort. Daher empfiehlt das ISEK durch gezielte Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie neue Nutzungen den Straßenraum aufzuwerten und zu beleben.

Handlungsfelder:
3 | 6 | 7

Projektträger:
Gemeinde Echzell

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Einwohner, Touristen

Priorisierung:
2 - mittlere Priorität

Kosten:
150.000 EUR

Zeitraum:
2024 - 2025

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Verkehrsinfrastruktur-
förderung,
Nahmobilität,
Landesgartenschau 2027

L2.1. Wettbewerbs-/Werkstattverfahren „Klimagerechte Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße“

Im Rahmen eines Wettbewerbs-/Werkstattverfahren sollen innovative Entwürfe zur Neugestaltung des Bahnhofsumfelds und der Bahnhofstraße entstehen. Wesentliche Ziele sind eine einheitliche, klimagerechte und barrierearme Gestaltung der Oberflächen, die Schaffung einer hohen Aufenthalts- und Erlebnisqualität inkl. neuer Funktionen, Aufenthaltsbereiche, Stadtmöbel und Beleuchtungen. Dabei soll die klimagerechte Umgestaltung grundlegendes Prinzip sein und neben neuen Baumstandorten, schattenspendenden Elementen und Entsiegelung, wo immer möglich, auch der Umgang mit Regenwasser mitgedacht werden. Ein umfassender Beteiligungsprozess und enger Austausch mit den relevanten Eigentümer*innen und Nutzer*innen soll im Verfahren integriert werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Vorbereitungsmaßnahmen zum Wettbewerbs-/Werkstattverfahren
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren
- Umbau Straßenquerschnitte und neue Oberflächengestaltung
- Neue Möblierung
- Entsiegelung des öffentlichen Raumes
- Phasenweise Umsetzung in möglichen Abschnitten



Abb. 4.9 Parkierungssituation am Bahnhof Echzell

L2.2. Schlüssel-Immobilien

Bahnhofstraße

Ausgehend von den Überlegungen zur Neugestaltung der Bahnhofstraße (vgl. Projekt L2.1.) und der Überlagerung mit der Analyse des Teilraums bezüglich Leerstand und Sanierungsstand (vgl. Seite 40 f.) ergeben sich Schlüssel-Immobilien, die an exponierten Standorten der Bahnhofstraße gelegen sind und einen besonderen Einfluss auf die Wahrnehmung oder aber die Funktion für die Bahnhofstraße besitzen. Nach Einschätzung der ISEK-Bearbeiter*innen sind dies u.a. folgende Immobilien:

Bahnhofstraße 8:

Das als Ladenfläche ausgebildete Erdgeschoss muss für eine neue Ladennutzung hergerichtet oder zu Wohnzwecken umgebaut werden. Ebenso können die Räume im Obergeschoss und Dachgeschoss nach Modernisierung wieder zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bahnhofstraße 12:

Bei diesem Gebäude handelt es um eine Lager- und Abstellfläche einer Baustoffhandlung. Das ISEK empfiehlt und schlägt vor, eine attraktive Fassadengestaltung anzustreben, z.B. eine Bepflanzung der Lagerhallenfassade mit einer blühenden Kletterpflanze, um das Bild und die Atmosphäre der Bahnhofstraße aufzuwerten; es genügt schon eine einfache Intervention um eine große Wirkung zu erzielen.

Bahnhofstraße 15-23:

Entlang der Bahnhofstraße existieren Einfriedungen, die nicht fertig ausgebaut sind. Diese „Baustellen“ sollen angegangen werden, damit das Ortsbild aufgewertet wird.

Bahnhofstraße 25:

In dem Gebäude befindet sich derzeit das Ortsgericht, das aber verlegt werden wird. Die Umnutzung sieht vor, hier den Kindergarten „Alte Molkerei“ zu etablieren. Bei der Umnutzung sollte darauf geachtet werden, dass nicht nur das Gebäude baulich anzupassen ist, sondern auch der umgebende Freiraum. Auch könnte die Eingangssituation des Kindergartens zur Bahnhofstraße hin umgelegt werden, damit der Eingang und die Nutzung gut ersichtlich sind.

Bahnhofstraße 28:

Entlang der Bahnhofstraße existieren erhaltenswerte Gebäude. Diese sollten saniert und modernisiert werden, damit das Ortsbild wieder aufgewertet wird.

Mit Hilfe der geschaffenen Förderstrukturen soll bei diesen prägenden Immobilien ein Fokus auf die Sanierung bzw. den Umbau zugunsten in der Ortsmitte bisher fehlender Angebote und zugunsten der Aufwertung des Ortsbildes gelegt werden. Die Gemeinde soll hierbei, bis hin zum gezielten Zwischenerwerb, eine aktive Rolle einnehmen, um an besonders prägenden Orten Modellprojekte für eine nachfragegerechte Sanierung und Modernisierung zu schaffen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Gründung einer Gemeinschaftsinitiative
- vorbereitende Projektentwicklung mit Fördergebietsmanagement und ggf. der Gemeinschaftsinitiative
- Beratung der Eigentümer
- Vergabe und Durchführung qualifizierter immobilienwirtschaftlicher und architektonischer Potential- und Machbarkeitsstudien für ausgewählte Liegenschaften und Immobilien
- ggf. Überführung in konkrete Projekte, inkl. möglichem Zwischenerwerb, Sanierung und Umbau unter Nutzung bestehender Fördermöglichkeiten
- Schaffung bislang fehlender Angebote, z.B. Nahversorgung, seniorenrechtliches Wohnen, etc.
- Aktivierung lokaler Ressourcen / Kapazitäten (ggf. Gemeinschaftsinitiative)
- Aktivierung der Eigeninitiative

Handlungsfelder:

1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner, Touristen

Priorisierung:

2 - mittlere Priorität

Kosten:

100.000 EUR

Zeitraum:

2028 - 2029

Fördermittel:

Lebendige Zentren, Verkehrsinfrastrukturförderung, Nahmobilität, Landesgartenschau 2027

L2.3. Klimagerechte Aufwertung des Bahnhofsumfelds

Der Bahnhof von Echzell ist ein wichtiger Ort: hier findet Adressbildung statt, viele Menschen gewinnen hier den ersten Eindruck von der Gemeinde, der Bahnhof ist eine wichtige Station für zahlreiche Pendler. Aus diesem Grund sollte das Bahnhofsumfeld aufgewertet werden, gestalterisch und funktional.

Derzeit wird das Umfeld durch parkende Autos und Asphaltflächen dominiert. Für die Überbrückung von Wartezeit dient lediglich eine kleine Überdachung der Deutschen Bahn. Die nebenstehende Skizze zeigt, wie das Umfeld grüner, naturnah und erlebnisreicher gestaltet werden kann. Die Gemeinde soll nicht nur aus der Vogelperspektive als eine grüne Gemeinde gesehen werden, auch in der Wahrnehmung am Boden sollen innerhalb des Ortes Grünflächenanteile gesteigert werden.

Handlungsfelder: 2 3 4 5 6 7	Der Entwurf schlägt vor, die Asphaltfläche vor dem Bahnhofsgebäude, das heute als Wohnhaus umgenutzt ist, zu entsiegeln und den vorhandenen Grünstreifen zu erweitern. Die bestehenden Bäume werden erhalten und es wird Platz für verschiedene Gras-, Wiesen- und Blühflächen geschaffen. Ruhebänke laden dazu ein, im Sommer die Wartezeit im Schatten zu verbringen. Neben dem Grünstreifen soll zur Bahnhofsstraße hin ein kleiner Vorplatz geschaffen werden. Dieser dient zur Orientierung und empfängt alle ausgestiegenen Gäste.
Projektträger: Gemeinde Echzell	
Eigentümer: Gemeinde Echzell	
Nutzer: Einwohner, Touristen, Pendler	
Priorisierung: 2 - mittlere Priorität	Auf diesem Platz befinden sich zwei kleine Gebäude, die eine Fahrradwerkstatt und einen Fahrradverleih beherbergen können und einen Kiosk mit Touristeninformation und Wartebereich. Das bauliche Vorhaben kann zunächst temporär erfolgen, indem die Bauten als eine einfache Dach-Konstruktion ausgeführt werden. Die Touristeninformation kann durch einen interaktiven Touch-Screen erfolgen, der Kiosk kann ein Getränke- und Snackautomat sein. Die Fahrradwerkstatt kann mehrere Reparaturstationen haben, mit Pump-Mechanismus und Werkzeugangebot. Außerdem kann ein Verkaufsautomat, beispielsweise von der Firma Bikeomat GmbH, die wichtigsten Zubehöre
Kosten: 900.000 EUR	
Zeitraum: 2024 - 2025	
Fördermittel: Lebendige Zentren, Verkehrsinfrastruktur- förderung, GVFG, Landesgartenschau 2027	

rund um das Fahrrad zur Verfügung stellen. So können Schläuche, Flickzeug, Reflektoren usw. am Automaten gekauft werden. Und zu guter Letzt der Fahrradverleih; hier kann die Deutsche Bahn ein Angebot schaffen. Zunächst können Deutsche-Bahn-Fahrräder für kurze Strecken ausgeliehen werden. Sobald die Nachfrage besteht, kann die Gemeinde eigene Fahrräder und auch Elektrofahräder zum Verleih zur Verfügung stellen.

Direkt an der Bahnhofsstraße befinden sich die KFZ-Stellplätze. Drei gesonderte Stellplätze sollen dem Car-Sharing gewidmet sein und falls die Anzahl der Stellplätze erhöht werden muss, gibt es die Möglichkeit, weitere Stellplätze nach Süden hin zu erweitern. Nördlich von der Sharing-Station können Fahrräder abgestellt werden; auch diese Anlage kann überdacht ausgebaut werden. Auch der Vorschlag aus der Beteiligung, Ladestationen für E-Fahrräder und E-Autos zu installieren, kann hier aufgegriffen werden.

Der Ankunftsort Bahnhof in Echzell ist in 2027 auch einer der Ankunftsorte der ersten interkommunalen Hessischen Landesgartenschau. Als einer der westlich gelegenen Orte der LGS 2027 bietet Echzell aufgrund seiner geografischen Lage für die Gäste, die von Westen anreisen (aus Marburg, Gießen, Wetzlar, Friedberg, Bad Nauheim, Bad Homburg, etc.) eine ideale Möglichkeit, in die LGS 2027 „einzusteigen“; mit der Bahn bis Echzell und dann auf dem Fahrrad weiter. Das Ereignis der LGS 2027 sollte als Katalysator auch für Entwicklungen in Echzell genutzt werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Flächenentsiegelung
- Freiraumgestaltung der entsiegelten Flächen über einen Gestaltungswettbewerb
- Kontaktaufnahme und Kooperation mit der Deutschen Bahn und andere Akteure
- Kontaktaufnahme und Kooperation mit der Geschäftsstelle der LGS 2027 → Ausbau des Bahnhof Echzell als Ankunftsort der LGS 2027
- Planung und Realisierung der baulichen Aufwertung gem. Wettbewerbsergebnis

Abb. 4.10 Entwurfsvorschlag: Echzeller Bahnhof



Blühwiese

Grünfläche mit
Ruhebank

Touristeninformation,
Kiosk, Wartebereich

Fahrradwerkstatt
und -verleih

L3 „Alte Feuerwehr“ und Umfeld

Handlungsfelder:

1 | 2 | 4 | 5

Projektträger:
Gemeinde Echzell,

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Einwohner

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
30.000 EUR

Zeitraum:
2028 - 2029

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung,
LEADER-Förderung

L3.1. Machbarkeitsstudie: Denkbare Nutzungen für die „Alte Feuerwehr“

Zentrales Ziel der Gemeinde Echzell ist es, die Attraktivität des Fördergebiets als Wohnstandort für unterschiedliche Nutzergruppen zu stärken. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist neben der Schaffung geeigneten Wohnraums die Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die aber bislang in Gettenau fehlen. Derzeit müssen Bewohner*innen aus Gettenau nach Echzell oder Bingenheim fahren, um ihren Einkauf zu tätigen. Für Senior*innen, die nicht mehr eigenständig ein Auto führen können, ist es besonders schwierig, da keine Busse bis zu den Supermärkten fahren.

Eine weitere Schwäche des Ortsteils ist die fehlende Begegnungsstätte für Senior*innen. In Gettenau gibt es zwei öffentliche Freiräume in der Ortsmitte, wo die Bürger*innen sich begegnen können. Zum einem ist das der Spielplatz an der Kirche und zum anderen der Platz vor dem „Stern“; beide Plätze bieten keine Angebote für Senior*innen. Die Bürger*innen aus Gettenau wünschen sich eine Begegnungsstätte für Senio-

r*innen wie zum Beispiel einem Seniorentreff, ein Senioren-Café oder auch weitergehend eine Tagespflege-Einrichtung.

Im Zuge dessen soll die Machbarkeitsstudie das Anwesen „Alte Feuerwehr“ auf die entsprechenden Umbau- und Nachnutzungsmöglichkeiten überprüfen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die „Alte Feuerwehr“
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren
- Organisation, Aktivierung einer Tagespflege-Trägerschaft
- Beauftragung Objektplanungen für das Gebäude gem. Wettbewerbsergebnis
- Realisierung Gebäudeumbau



Abb. 4.11 „Alte Feuerwehr“ in Gettenau

L3.2. Das Umfeld der „Alten Feuerwehr“ aufwerten

Die unten dargestellte Skizze zeigt ein Szenario, in dem die „Alte Feuerwehr“ zu einem Senioren-Café umgenutzt wird. Der Vorplatz des Anwesens soll sich in seiner Materialität von der Umgebung unterscheiden; er bietet genügend Platz für Außensitzplätze und Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder. Alternativ könnte die „Alte Feuerwehr“, wie in der Beteiligung vorgeschlagen, auch zu einem Dorfladen umgenutzt werden. Somit würde für Senior*innen eine Einkaufsmöglichkeit direkt in Gettenau geschaffen werden. Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, eine Nutzung für Co-Working- oder Co-Trading-Initiativen zu entwickeln.

Der nördlich gelegene Platz kann umgestaltet werden. Vor allem die Kfz-Stellplätze könnten neu und optimiert geordnet werden. Um den Raum effektiv zu nutzen, schlägt der Entwurf eine Konzentration des Kfz-Parkens entlang der Fahrstraße vor. Dadurch entsteht ein autofreier Pufferstreifen vor den Häusern und Hauseingängen auf der Ostseite und die Kinder können gefahrlos vor den Häusern spielen. Der neu entstandene Platz kann für nachbarschaftliche Veranstaltungen, zum Beispiel Open-Air-Kino oder

gemeinschaftliches Grillen, genutzt werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Durchführung eines freiräumlichen Realisierungswettbewerbs für die Freiflächengestaltung (Neuordnung der Platzfläche)
- Einbindung in umfassenden Moderations- und Beteiligungsprozess freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren
- Beauftragung Objektplanungen für die Freiflächen gem. Wettbewerbsergebnis
- Realisierung Freiflächengestaltung

Handlungsfelder:

2 | 3 | 5

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

100.000 EUR

Zeitraum:

2028 - 2029

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung,
LEADER-Förderung



Abb. 4.12 Vorschlag für die Umgestaltung der Freifläche und der Parkierungssituation an der Alten Feuerwehr in Gettenau

Handlungsfelder:

1

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

-

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

0 EUR

Zeitraum:

2023 - 2025

Fördermittel:

-

1.1. Entwicklungsflächen klären

Generell ist zu sagen, dass die übergeordneten Rahmensetzungen, denen die Gemarkung von Echzell unterliegt, der Gemeinde keine großen Entwicklungsspielräume eröffnet. Insbesondere für die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen, besteht in der Gemeinde Echzell kaum Potenzial. Daher ist für die zukünftige Ortsentwicklung von vornherein jede Flächeninanspruchnahme sorgsam abzuwägen.

In der Analyse wurden die Potenzialflächen identifiziert und nach Kategorien geordnet. Das ISEK empfiehlt nicht, alle diese Flächen zu entwickeln. Das ISEK empfiehlt, gut abgewogen und behutsam jeweils nur so viele Flächen wie unbedingt notwendig zu entwickeln.

In Anlehnung an die Kategorien des Flächennutzungsplans definiert das ISEK Entwicklungsflächen in folgenden drei Kategorien:

- Baulücken / Arrondierungen
- Potenzialflächen Nachverdichtung
- Potenzialflächen Neubaugebiete

Baulücken / Arrondierungen

Wie in jeder Gemeinde gibt es auch in Echzell und Gettenau eine Reihe von bislang unbebauten Grundstücken, die gleichwohl in bereits erschlossenen Bereichen liegen. Ob diese Flächen ringsum von Bebauungen umgeben sind und folglich als Baulücke erscheinen, oder ob es sich um eine Baulücke nach Niederlegung einer vormaligen Bebauung handelt und eine neue Bebauung (noch) nicht wieder stattgefunden hat oder ob es sich um eine unbebaute Fläche am Ortsrand handelt, spielt für die Flächenbilanz der Gemeinde keine Rolle; jede Fläche im bereits erschlossenen Bereich der Gemeinde sollte immer vorrangig für eine Bebauung vorgesehen werden, bevor weiterer Grund am Ortsrand in der freien Feldflur umgewidmet und entwickelt wird. „*Innen vor Außen*“ ist das Leitbild für diesen Gedanken des sparsamen Umgangs mit den knappen Flächenressourcen. Innerhalb der gewachsenen Ortskerne ist es ökonomisch, funktional und auch für das Ortsbild von Vorteil,

wenn vorhandene und entstandene Baulücken gefüllt werden. Ebenso ist es für das Bild des Ortes am Ortsrand zu begrüßen, wenn eine lückenhafte Ortsrandbebauung zu einer geschlossenen Ortsrandbebauung zusammenwächst und der Ortsrand ein geschlossenes gestaltetes Bild zum offenen Feld ausbildet.

Häufig liegen Baulücken und Arrondierungsflächen in privater Hand. In solchen Fällen kann die Gemeinde die Entwicklung nicht direkt steuern. Die Gemeinde kann aber immer darauf hinweisen, wie wichtig die Nutzung dieser Potenziale ist und sie kann den städtebaulichen Rahmen schaffen; siehe auch Hinweise im folgenden Abschnitt.

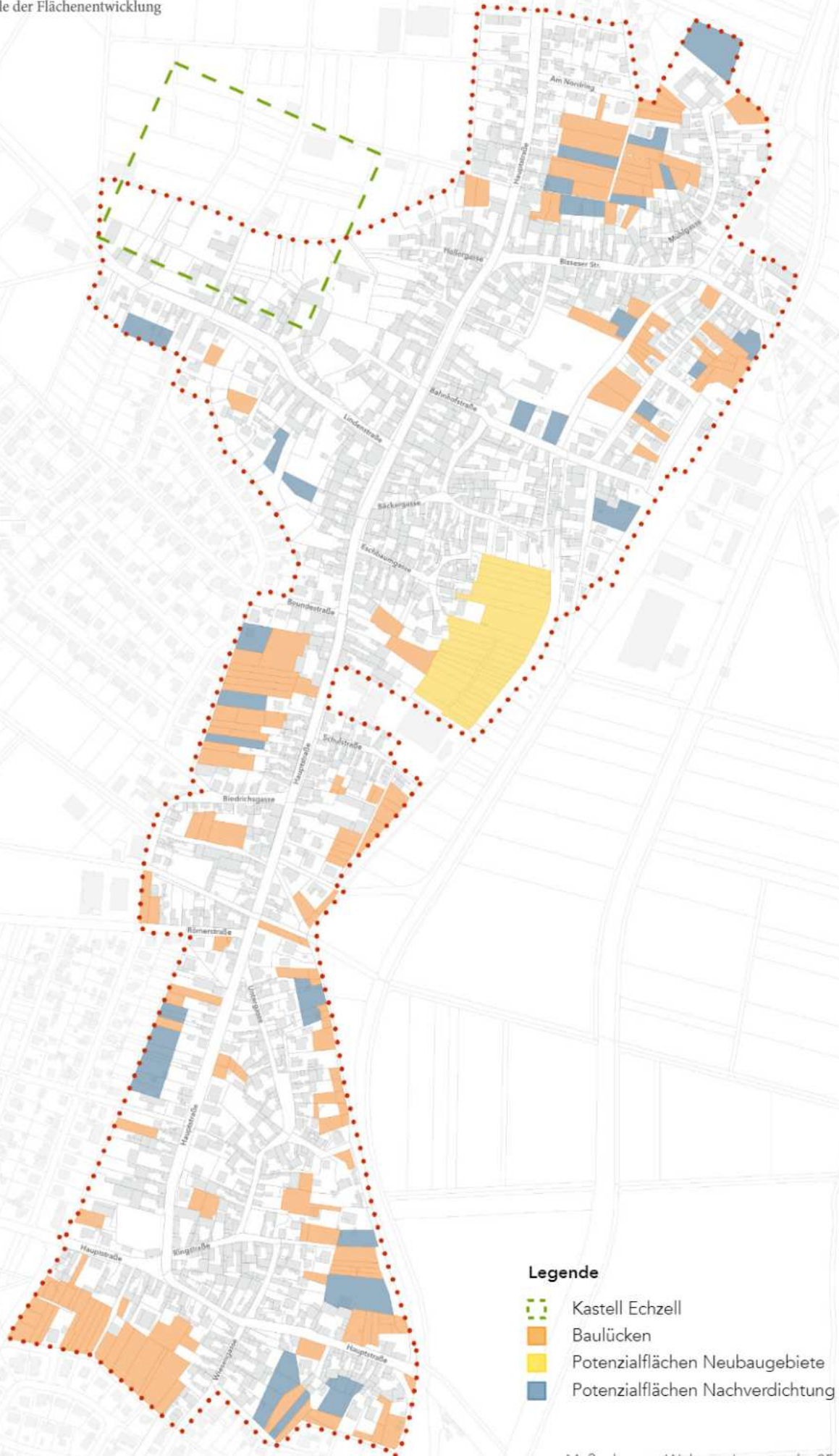
Potenzialflächen Nachverdichtung

Sowohl in eingebundener Lage, wie auch in Ortsrandlage gibt es eine Reihe von Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Bei der Nachverdichtung empfiehlt das ISEK, in Analogie zum §34 BauGB, Einfügegebot, die Neubebauung in Größe, (Höhe, Länge, Breite = Kubatur), Farbgebung, Dachform, Dachausrichtung, Lage auf dem Grundstück, etc. , am Bestand der Umgebung zu orientieren.





Potenzialflächen Neubaugebiete

Wie schon ausgeführt, ist diese Kategorie kaum existent. Lediglich eine Fläche könnte als zusammenhängendes Neubaugebiet betrachtet und entwickelt werden. Hierfür müssten Gartengrundstücke, die bisher als Gartenland gewidmet sind, in bebaubare Fläche umgewidmet werden. Um dies in einer ortsbildverträglichen Form zu erreichen, empfiehlt das ISEK für dieses Vorhaben, sollte es tatsächlich entwickelt werden, die Entwicklung dieser Flächen auf der Basis einer zuvor abgestimmten Bebauungsplanung aufzusetzen.

Abb. 4.13 Potenziale der Flächenentwicklung



Legende

-  Kastell Eczell
-  Baulücken
-  Potenzialflächen Neubaugebiete
-  Potenzialflächen Nachverdichtung

1.2. Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung / Steuerungsinstrumente

Das ISEK empfiehlt, dass die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss fasst, der politisch die Prioritäten für die weitere Flächenentwicklung Echzells festlegt. Dieser Grundsatzbeschluss sollte folgende Aspekte abbilden:

Grundsatzbeschluss Innenentwicklung

Der vorrangige Fokus soll eindeutig auf dem Vorrang der Innenentwicklung liegen. Das bedeutet, dass Baulücken, Brachflächen und Leerstände aktiv durch die Gemeinde akquiriert werden (Zwischenerwerb) und dass die jeweiligen Eigentümer*innen kontinuierlich und aktiv angesprochen werden, um die diesbezügliche Entwicklung voranzubringen..

Im Vergleich zur gängigen Ausweisung von Neubauflächen am Stadtrand ist hierbei der Arbeitsaufwand für die Verwaltung wesentlich höher – Brachflächen und Leerstände sollen systematisch erfasst werden, Eigentümer*innen sind zu kontaktieren, planungsrechtliche Fragestellungen sind zu klären; hinzu kommen u.U. weitere Fachthemen wie Denkmalschutz oder Brandschutz. Auf der anderen Seite ist im Innenbereich meist die Erschließung der Liegenschaften schon gesichert und es werden die genannten negativen Umweltauswirkungen vermieden. Insofern ist dieser Mehraufwand gerechtfertigt und notwendig. Dies bedeutet auch kein Verbot der Ausweisung von Neubauflächen – das ISEK schließt Neubauflächen nicht aus. In der Abwägung verschiedener Entwicklungsoptionen sollen die innen liegenden Flächen mit einer höheren Priorisierung entwickelt werden.

Handlungsfelder:

1

Projektträger:
Gemeinde Echzell

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
-

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
0 EUR

Zeitraum:
2023 - 2025

Fördermittel:
-

Priorisierung

In jedem Fall soll der Aktivierung, der Entwicklung und der Bebauung von Flächen im bereits erschlossenen Bereich immer Vorrang zugemessen werden, bevor unbebautes Grün- oder Ackerland in der freien und offenen Feldflur am Ortsrand neu erschlossen wird. Dies ist ein dezentraler Ansatz, der gewiss sehr aufwändig ist, im Gegensatz zur Ausweisung eines kompakten „Neubaugebietes“. Am Beispiel des in Rheinland-Pfalz erfolgreich betriebenen „Walmeroder

Modells“ lässt sich sogar nachweisen, dass Innenentwicklung günstiger und für den Gemeindehaushalt weniger aufwändig verläuft, als die Ausweisung und Schaffung von Neubaugebieten. (Quelle: <https://www.dorfboerse.de/das-wallmerodermodell.html>)

Vorkaufsrechtssatzung

Um die Gemeinde beim Umgang mit unbebauten Liegenschaften oder mit leer stehenden Gebäuden aus der Rolle der Körperschaft ohne Einfluss zu befreien, und in die Rolle der Körperschaft mit Steuerungsfunktion zu versetzen, kann es eine Strategie sein, sich mittels Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung Einfluss auf die zukünftige Entwicklung zu sichern. Das Vorkaufsrecht ist ein wirksames Instrument des Baugesetzbuches (BauGB) zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen und Zielstellungen. Im BauGB finden sich der §24 - Allgemeines Vorkaufsrecht und der §25 - Besonderes Vorkaufsrecht.

Der §24 führt aus, wann eine Gemeinde das Recht hat, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Der §25 beschreibt die Vorbereitung des Vorkaufsrechts, beispielsweise kann die Gemeinde mittels Beschluss Teilgebiete ausweisen, in denen sie später das Vorkaufsrecht ausüben wird (z.B. die Ortsmitte). Dieser Steuerungsansatz einer Vorkaufsrechtssatzung ist allerdings nichts wert, wenn nicht gleichzeitig Finanzmittel im kommunalen Haushalt bereit stehen, mit denen die Gemeinde dann Liegenschaften im Zwischenerwerb erwerben kann.

Bauverpflichtung

Ein weiteres probates Steuerungsmittel zur Sicherung von Gemeindeentwicklungszielen ist die Einführung einer Bauverpflichtung im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baugenehmigung nach zuvor erfolgter Bauantragstellung. Das bedeutet nichts weiter, als dass die Gemeinde einem Käufer einer gemeindeeigenen Liegenschaft die Verpflichtung auferlegt, eine erteilte Baugenehmigung innerhalb einer vereinbarten Frist (z.B. 3 Jahre) auch baulich zu realisieren; andernfalls wird der Grundstücksverkauf nach Ablauf der vereinbarten Frist rückabgewickelt und die Gemeinde kann die Entwicklung der Fläche erneut (steuernd) angehen.

1.3. Alternative Wohnformen

Nicht nur verursacht durch die aktuelle corona-bedingte Gesamtlage haben sich in den vergangenen Monaten und Jahren landauf und landab und in vielfältiger Ausprägung Wohnformen neu entwickelt und etabliert, die eine Antwort auf geänderte Rahmenbedingungen suchen.

Ob es der Mehr-Generationen-Ansatz ist, oder die Frage der Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder die Pendler-Erschöpfung oder der Ansatz der Tiny-House-Bewegung, der die Ursache für die Sehnsucht nach neuen Wohnformen darstellt, spielt keine Rolle. Das Ergebnis ist eine vielerorts wahrnehmbare Entwicklung von Alternativen zu den etablierten Wohnformen.

Echzell und Gettenau können von diesem Trend profitieren. Momentan pendeln mehr Arbeitnehmer von Echzell nach auswärts als umgekehrt. Ob dies dauerhaft so bleibt, darf ernsthaft hinterfragt werden. Es ist offenbar kein unumkehrbarer Trend, dass alle immer ausschließlich in die große Stadt ziehen, um dort ihr Glück zu finden.

In der Beteiligung wurden Ansätze kommuniziert für die geplante Rückkehr an den Familienstammsitz nach den Lehr- und Wanderjahren.

Oder es wurde der Um- und Ausbau der vormals landwirtschaftlich genutzten Hofreite erwogen, die in ihrer gebauten Struktur mit Wohnhaus, Scheune, Stall, Nebengebäude, Gemüsegarten und Hoffläche ihren ursprünglichen Zweck mit Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs verloren hat und heute die Frage aufwirft, was mit solchen Gebäuden geschehen kann.

Es muss um die Anpassung vorhandener Gebäude gehen (Umbau, Modernisierung, Sanierung) und es wird um die angemessene Bebauung (Nachverdichtung) großer und teils unbebauter Grundstücke gehen. Mit Hilfe der vorgeschlagenen Förderstrukturen (vgl. Projekt 8.2. und Projekt 8.5.) ist die „Hauptstraße 1“ ein Potenzialort für bislang fehlende Wohnangebote in der Ortsmitte Echzells. Und weiter birgt dieser Transformationsprozess die Chance, neue Formen und Modelle des Wohnens zu entwickeln. Augenfällig ist momentan der Mangel an mietbarem Wohnraum und der Mangel an kleinen Wohnungen. Für beide Nachfragesegmente kann Vorsorge getroffen werden. Mit Blick auf den demographischen Wandel, wurde in der Bürgerbeteiligung auch vermehrt der Wunsch nach Mehrgenerationen-Wohnen sowie nach Möglichkeiten des betreuten Wohnens geäußert.

Handlungsfelder:
1 | 2

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:
Einwohner

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
Siehe Projekt 8.2.
und Projekt 8.5.

Zeitraum:
2022 - 2029

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
KfW-Förderung

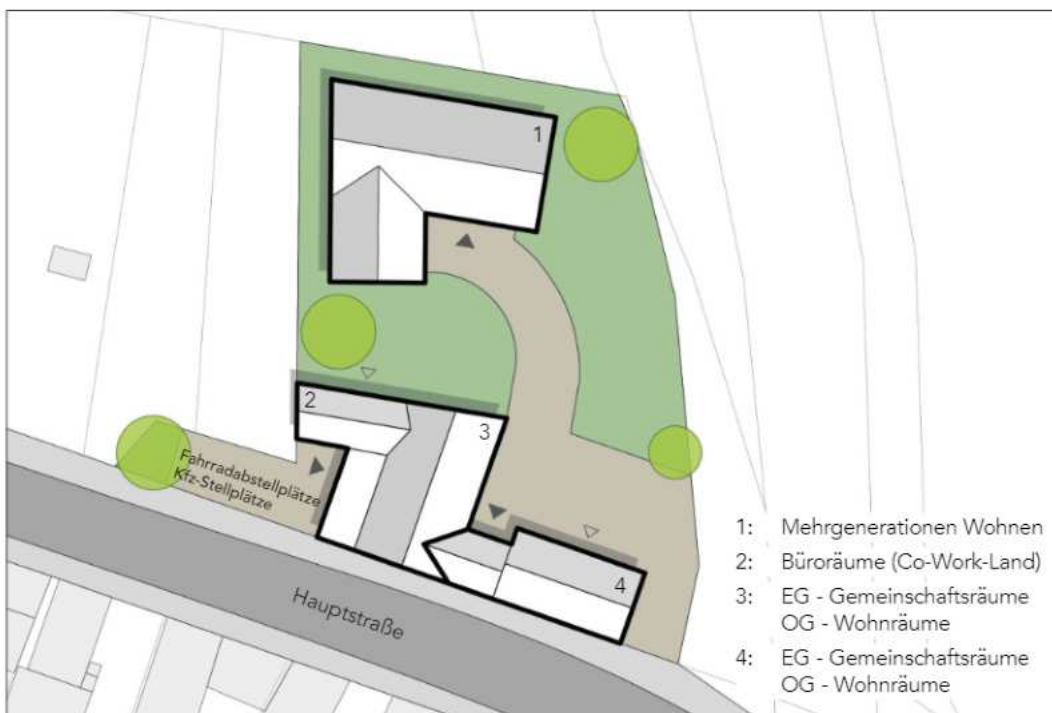


Abb. 4.14 Beispiel-Liegenschaft mit Sanierungs- und Erweiterungsbedarf - Hauptstraße 1

1.4. Leerstandsmanagement

Angesichts der geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird es kurzfristig zu umfassenden städtebaulichen Veränderungen in der Ortsmitte von Echzell und Gettenau und im Fördergebiet kommen.

Schon heute sind Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf der Hauptstraße durch vereinzelte Leerstände geprägt. Neben dem gewerblichen Sektor sind zudem viele ehemals landwirtschaftlich betriebenen Hofreiten und Scheunen im Fördergebiet von Leerstand betroffen. Um den Anstieg der Leerstandsquote zu vermeiden, sollen Mischnutzungen und das Vermieten kleinteiliger Laden- und Wohnflächen vorrangig entwickelt werden. Als Auskunftsort soll ein Leerstandsmanagement etabliert werden, das Bestandteil des zukünftigen Fördergebietsmanagement sein kann.

Einen besonderen Schwerpunkt des Leerstandsmanagements bildet die Aktivierung der Hauseigentümer*innen sowie ihre fachliche Beratung und Unterstützung bei der Mietergewinnung. Erklärtes Projektziel ist es ferner, in den Gesprächen die Grundlage zu schaffen, dass sich die heutigen und zukünftigen Mieter auch an einer dauerhaften Finanzierung aller Maßnahmen zur Vermarktung und Attraktivitätssteigerung beispielsweise der Hauptstraße beteiligen. Geeignete

Organisationsmodelle können entwickelt und entsprechende Kooperationsvereinbarungen können ausgearbeitet werden.

Weitere übergeordnete Ziele des Leerstandsmanagements sind folgende:

- Abbau der vorhandenen Leerstände im Fördergebiet
- Aufbau/Ausbau des Netzwerks immobilienrelevanter Akteure in Echzell
- Die genannten Kosten sind für eine Projektlaufzeit von einigen Jahren angesetzt

Projektschritte / Maßnahmen

- Erfassung und Bestandsanalyse der Leerstände
- Eigentümergespräche
- Aufbau eines Ladeninformationssystems
- Entwicklung und Umsetzung eines Belegungskonzeptes für die Hauptstraße
- Objektübergreifende Marketingmaßnahmen und Vermittlungsaktivitäten
- z.B. Kooperationsvereinbarungen zur Förderung des Branchenmixes, Direktansprache potenzieller Mieter, Initiierung von Zwischennutzungen in leerstehenden Immobilien
- Immobilienmarketing (Exposés, Imagebroschüren)
- Organisationsanpassung Verwaltung

Handlungsfelder:

1 | 2

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

-

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

5.000 EUR/Jahr
(Gesamtkosten ca.
40.000 EUR)

Zeitraum:

2023 - 2029

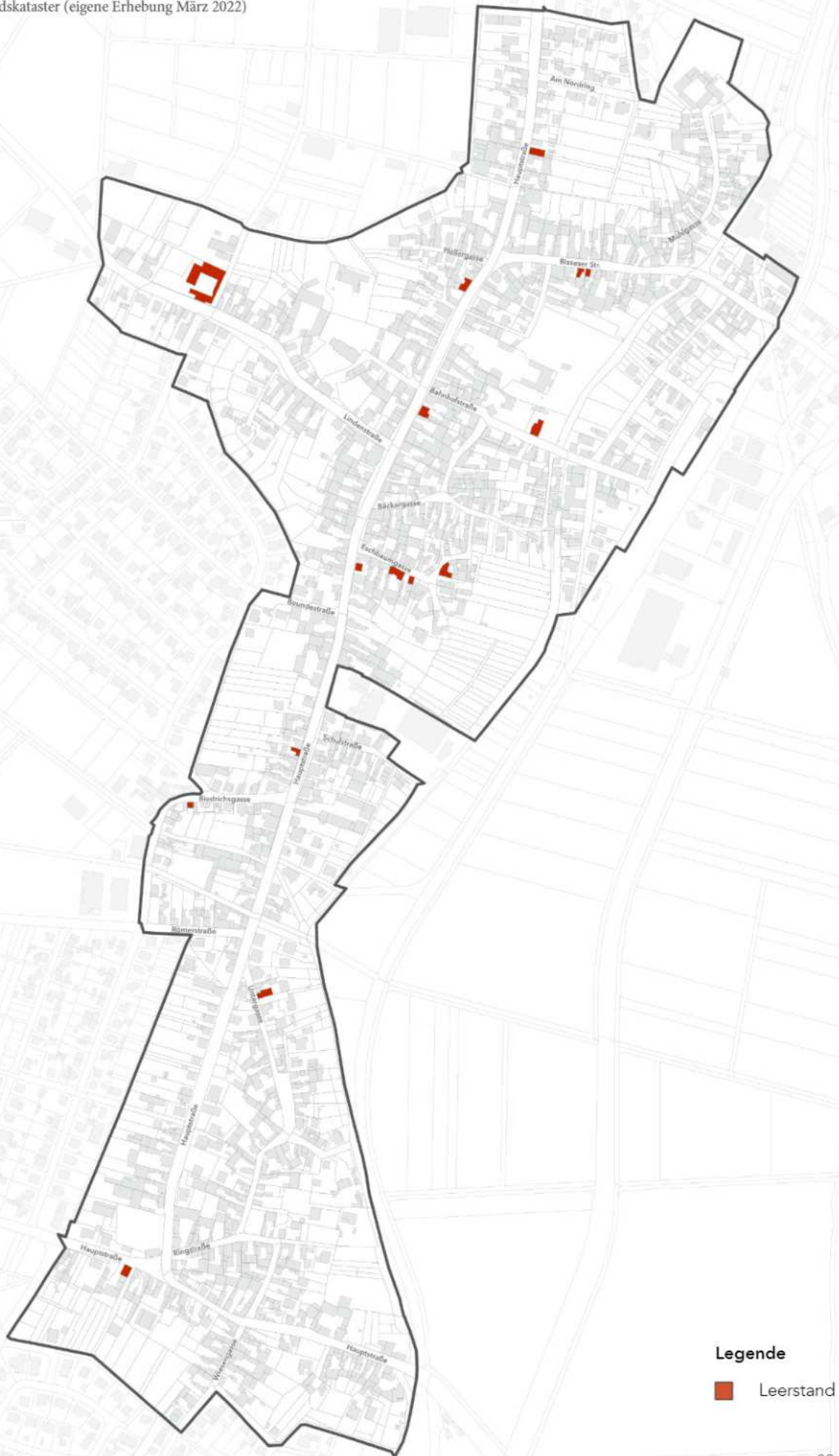
Fördermittel:

Lebendige Zentren



Abb. 4.15 Briefkasten und Klingelschilder mit leer stehende Wohnungen

Abb. 4.16 Leerstandskataster (eigene Erhebung März 2022)



6.2. SANIERUNG, ORTSBILD

Handlungsfelder:
2

Projektträger:
Gemeinde Echzell

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Gemeinde Echzell,
Einwohner

Priorisierung:
2 - mittlere Priorität

Kosten:
60.000 EUR

Zeitraum:
2025

Fördermittel:
Lebendige Zentren

2.1. Vorbereitende Untersuchung, Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung

Um das Ortsbild zu bewahren, um der Gemeinde hierfür ein Steuerungsinstrument an die Hand zu geben und um den Privaten einen Anreiz zu geben, empfiehlt das ISEK die Erstellung einer Vorbereitenden Untersuchung mit Ausweisung von Sanierungsgebieten in den beiden Ortskernen sowie die Erstellung einer Gestaltungssatzung.

Hierfür werden Untersuchungsbereiche und Geltungsbereiche festgelegt, innerhalb denen die Sanierungssatzung (zur Regelung der Sanierungsgebiete) und der Gestaltungssatzung Gültigkeit haben. Die Vorbereitende Untersuchung begründet die Notwendigkeit und den Abgrenzungsbereich der Sanierungsgebiete, die Gestaltungssatzung regelt alle Fragen der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs:

- das Einfügegebot, gem. BauGB §34, für alle antragspflichtigen Bauvorhaben
- Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- Fassade, Material, Farbgebung, Fachwerk
- Schaufenster, Schaukästen, Warenautomaten
- Fenster, Hauseingangstüren u. -treppen
- Markisen, Kragplatten, vorgelagerte Eingangstreppe, Balkone, Hauszwischenräume, Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

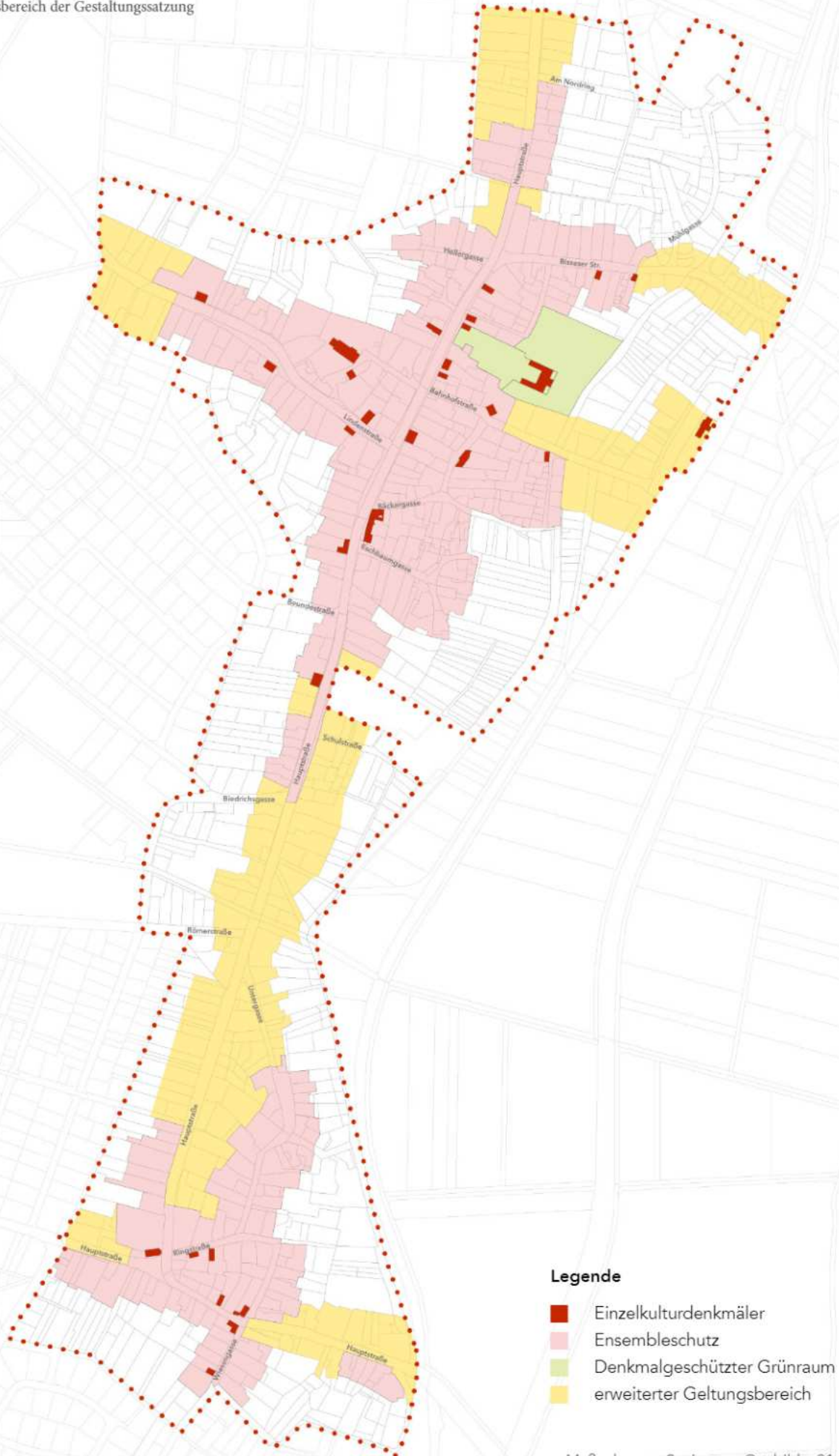
Auch Verwaltungs- und Schlussvorschriften sind in Sanierungs- und Gestaltungssatzung enthalten, sie regeln die Umsetzung der Ziele der Satzungen. Vorrangiges Ziel beider Gestaltungssatzungen ist der Erhalt von Kulturdenkmälern und Gebäuden im Ensembleschutz und somit die Bewahrung des Ortsbildes.

Grundlage für die Gestaltungssatzung kann die Untersuchung zur Dorfentwicklung von 1996 sein; in der Broschüre wurde bereits ein Gestaltungskatalog beschrieben. Darauf kann aufgebaut werden. Im Gestaltungskatalog sind ausführliche Aussagen zur Dachform, Dachdeckung, Fassade, Hofeinfahrt, Fenster, Türen, Einfriedungen, etc. niedergelegt. Ebenso wurden bereits Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierungen vorgeschlagen; diese müssen natürlich auf ihre Aktualität hin überprüft werden.







Abb. 4.17 Denkmalgeschütztes Haus aus der Mitte des 18. Jahrhunderts

Abb. 4.18 Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Legende

-  Einzelkulturdenkmäler
-  Ensembleschutz
-  Denkmalgeschützter Grünraum
-  erweiterter Geltungsbereich

2.2. Sanierung und Umnutzung leer stehender Hofreiten und Scheunen

Teilweise enge und überbaute Hinterhöfe, schlecht belichtete und beengte Grundrisse mit wenig Freiraumbezug sowie barrierereichen Erschließungen entsprechen zunehmend nicht mehr den Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Wohnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, u.a. mit Hilfe der zu initiiierenden Förderstrukturen (vgl. Projekt 8.5.) gezielte und umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen (bis hin zu eventuellen Grundrissänderungen) leer stehender Hofreiten und Scheunen zugunsten von barrierearmen, seniorenrechtlichen Wohnungen verschiedener Größe zu schaffen und zu beraten (vgl. Projekt 8.2.).

Angestoßen werden soll zudem die Nutzung von Leerständen in Erdgeschossen, beispielsweise durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger Nutzungen, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Insbesondere die Ertüchtigung von leer stehenden Scheunen und Hofreiten für entsprechende Wohnkonzepte soll gefördert werden.

Handlungsfelder:

1 | 2

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Gemeinde Echzell,
Einwohner

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Siehe Projekt 8.2.
und Projekt 8.5.

Zeitraum:

2022 - 2029

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung

Förderfähig soll sein:

- die energetische Ertüchtigung zugunsten der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum (auch Kleinstwohnungen (z.B. barrierearme moderne 1-2 Zimmerwohnungen, Wohn- und Arbeitsmodelle für Kreative, Single-Haushalte)
- Reaktivierung von leer stehenden Erdgeschossen zu gewerblichen, freiberuflich nutzbaren, gemeinschaftlichen oder sonstigen zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragenden Nutzungen
- Reaktivierung von leer stehenden Hofreiten und Scheunen zu neuem Wohnraum
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes
- Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa durch Schaffung von denkmalgerechten neue Öffnungen oder Balkonen
- Umbau nicht mehr benötigter Gewerbe- und Ladenflächen zu nachgefragten Wohnformen
- Informations- und Beratungsstrukturen für umfassende Sanierungen



Abb. 4.19 Beispiel-Scheune mit dringendem Sanierungsbedarf

Projektschritte / Maßnahmen

- Aktivierung der Anlieger*innen und Eigentümer*innen im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Erhebung des Handlungsbedarfs in den Ortsteilen Echzell und Gettenau
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Informations- und Aktivierungskampagne
- Leitfaden-Erstellung
- Förderung Sanierungsgutachten
- Förderung Umbau nach Leitlinien
- Festsetzung Förderhöchstsumme
- Aktivierung lokaler Ressourcen / Kapazitäten
- Ertüchtigung von Eigeninitiative / Baugruppen
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle



Abb. 4.20 Beispiel-Scheune für eine gelungene Sanierung



Abb. 4.21 Beispiel-Scheune mit dringendem Sanierungsbedarf

2.3. Umfassende Sanierung

Wesentliche Voraussetzung für die Aufwertung und Belebung der Ortsmitten ist die Schaffung attraktiver, nachfragegerechter Wohnungen. Einerseits durch den Neubau auf bestehenden Brach- und Umstrukturierungsflächen, andererseits durch einen entsprechenden Umbau und die energetische Optimierung des Bestandes. Den Umbau von Bestandsgebäuden zugunsten von bislang in der Echzeller und Gettenauer Ortsmitte wenig vorhandenen Wohnungsgrößen (Ein- bis Zwei-Wohnungen hoher Qualität, barrierearme, seniorengerechte Wohnungen) soll mithilfe der Anreizförderung (vgl. Projekt 8.2. und Projekt 8.5.) unterstützt und beraten werden.

Die Durchführung von Modellprojekten ist entscheidend für den Erfolg des Förderprogramms. Modellprojekte können gegebenenfalls als Einzelmaßnahmen gesondert gefördert werden.

Handlungsfelder:

1 | 2

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Gemeinde Echzell,
Einwohner

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Siehe Projekt 8.2.
und Projekt 8.5.

Zeitraum:

2022 - 2029

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung

Förderfähig soll sein:

- notwendige Grundrissänderungen,
- Änderungen der inneren und äußeren Erschließung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes

- die energetische Ertüchtigung
- Reaktivierung von leer stehenden Hofreiten und Scheunen zu neuem Wohnraum
- Umbau nicht mehr benötigter Laden- und Gewerbeflächen zu nachgefragten Wohnformen
- Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa durch denkmalgerechte neue Öffnungen oder durch Anbau von Balkonen
- Informations- und Beratungsstrukturen für umfassende Sanierungen

Projektschritte / Maßnahmen

- Aktivierung der Anlieger*innen und Eigentümer*innen im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Erhebung des Potenzials in den Ortsteilen Echzell und Gettenau
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Erstellung von Informationsmaterial mit Nennung der Leitziele der Umwandlung
- Förderung Sanierungsgutachten und Umbau nach Leitlinien
- Festsetzung Förderhöchstsumme
- Aktivierung lokaler Ressourcen / Kapazitäten
- Ertüchtigung von Eigeninitiative / Baugruppen

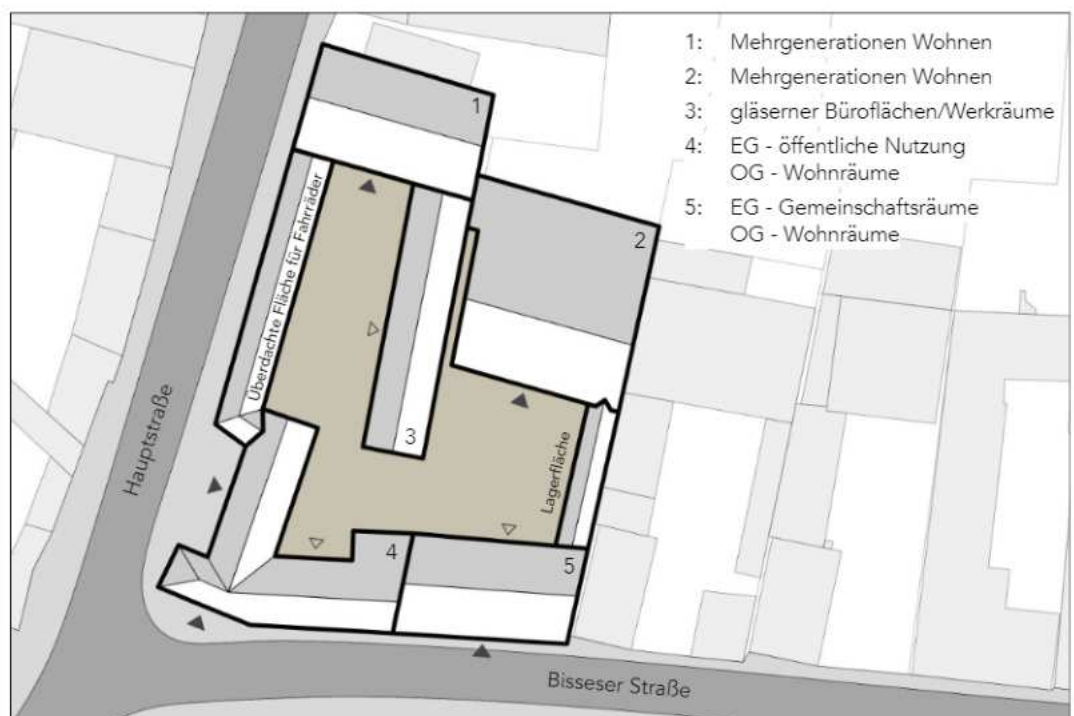


Abb. 4.22 Beispiel-Liegenschaft mit Sanierungsbedarf - Hauptstraße 123 und Bisseseer Straße 2

2.4. Sanierung von Fachwerkfassaden

Identität und Charme der Ortsmitten erwachsen unmittelbar aus der Einheitlichkeit und dem Gesamtklang des weitgehend erhaltenen historischen Fachwerkensembles. Der denkmalgerechte Erhalt von Fachwerkbestand erfordert im Vergleich zu anderen Konstruktionsarten einen wesentlich höheren Aufwand. Erhalt und Freilegung der historischen Fachwerkfassaden und deren denkmalgerechte Sanierung sowie die energetische Ertüchtigung sollen Ziele dieser Maßnahme sein. Neben finanzieller Unterstützung (vgl. Projekt 8.5.) bedarf es insbesondere der Aktivierung, Information und Beratung der privaten Eigentümer*innen (vgl. Projekt 8.2.). Die Grundlage hierfür bildet das Kernbereichsmanagement. Förderfähige vertiefende Beratungen und Untersuchungen finden durch Bau-sachverständige statt. Der Aufbau einer entsprechenden Arbeitsgruppe in Echzell von Architekten, Handwerkern und gegebenenfalls besonderen Beschäftigungsinitiativen ist ein weiteres Ziel der Maßnahme. Werbewirksame Modellprojekte, zum Beispiel an Immobilien der Gemeinde, sind ein entscheidender Impuls für die Maßnahme und können gegebenenfalls als Einzelmaßnahme höher gefördert werden.

Förderfähig soll sein:

- Sanierung von beschädigten Fachwerkfassaden
- energetische Ertüchtigung
- Informations- und Beratungsstrukturen für umfassende Sanierungen

Projektschritte / Maßnahmen

- Aktivierung der Anlieger*innen und Eigentümer*innen im Rahmen des Fördergebietsmanagements
- Erhebung des Handlungsbedarf in den Ortsteilen Echzell und Gettenau
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement
- Erstellung von Informationsmaterial mit Leitzielen der Sanierung
- aufsuchende Beratung
- Förderung Sanierungsgutachten
- Förderung Sanierungsmaßnahmen nach den Leitzielen der Sanierung
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle
- Festsetzung Förderhöchstsumme
- Aktivierung lokaler Ressourcen / Kapazitäten
- Ertüchtigung von Eigeninitiative / Bau-gruppen
- Aufbau Arbeitsgruppen

Handlungsfelder:

2

Projekträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

-

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Siehe Projekt 8.2.
und Projekt 8.5.

Zeitraum:

2022 - 2032

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Denkmalschutz,
KFW-Förderung



Abb. 4.23 Beispiel-Gebäude für eine gelungene Sanierung einer Fachwerkfassade

Handlungsfelder:
3 | 5 | 7

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Bingenheimer Saatgut AG

Eigentümer:
Gemeinde Echzell

Nutzer:
Einwohner, Grundschule

Priorisierung:
2 - mittlere Priorität

Kosten:
50.000 EUR

Zeitraum:
2024

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Landesgartenschau 2027

3.1. Innerörtliche Grünflächen aufwerten und umnutzen

Die Gemeinde Echzell liegt eingebettet im umgebenden Grünraum der Wetterau, zum Beispiel der Echzeller Wald im Osten oder das Bingenheimer Ried im Süden. Nichtsdestotrotz gibt es in den Ortsmitten nur vereinzelt innerörtliche Grünflächen, die zum Verweilen einladen oder gar interessant sind. Meist bestehen sie aus abgemähten Rasenflächen, gelegentlich sind Sitzbänke vorzufinden.

Das ISEK empfiehlt die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen aufzuwerten und umzugestalten im Sinne einer Steigerung der Artenvielfalt in Flora und Fauna. Neben dem ökologischen Mehrwert wird damit auch die Lebensqualität der Bewohner gestärkt.

Blühwiesen

Mit der Initiative „Echzell blüht“ hat die Gemeinde bereits an verschiedenen Orten kleine Blühwiesen geschaffen. Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2027 können weitere Blühwiesen entstehen oder vorhandene Blühwiesen erweitert werden. In der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau wurden bereits Maßnahmen wie der Mehrgenerationen-Park

an der Horloffthalhalle oder die Gläserner Produktion des Bingenheimer Saatguts in Bingenheim u.a. beschrieben. Ein weiteres Potenzial bilden die an den Promenadenweg angrenzenden Grünflächen. Unter Beteiligung der Expertise der Bingenheimer Saatgut AG können Blühwiesen in unterschiedlichster Form entstehen. In Kooperation mit der nahe gelegenen Grundschule kann ein Schulgarten entstehen und die Schüler*innen können für die Blühflächen verantwortlich sein und diese pflegen (Patenschaften). Auch kann der Promenadenweg über Informationstafeln zu einem Erlebnis- und Lernpfad werden. Aus der Bürgerbeteiligung geht hervor, dass auch bei den Spielplätzen eine attraktivere Gestaltung und Pflege des Grünraums gewünscht ist.

Mögliche Projektschritte / Maßnahmen

- Kooperation mit der LGS 2027, mit der Grundschule und mit Bingenheimer Saatgut AG beginnen
- Konzeption und Vorbereitung für geeignete Flächen als Blühflächen
- Die Gemeinde besitzt 3 Liegenschaften innerhalb der in der Abb. 4.20 dargestellten Grünflächen → auf diesen Flächen können Pilotprojekte den Anfang machen



Abb. 4.24 Öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheit und Brunnenanlage an der Bissesser Straße

Abb. 4.25 Mögliche Entwicklung einer innerörtlichen Grünfläche im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2027



3.2. Promenadenweg klimagerecht aufwerten

Der Promenadenweg verläuft in zweiter Reihe parallel zur Hauptstraße und wird bevorzugt von den Spaziergängern und Radlern genutzt. Er verläuft an der Siedlungskante, östlich von ihm liegen weitläufige Grünflächen mit einem weitreichenden Ausblick. In der Beteiligung wurden einzelne Abschnitte des Promenadenweges als „zu matschig bei Regenwetter“ bemängelt. Des Weiteren wünschen sich die Bürger*innen mehr Ruhebänke entlang des Promenadenwegs.

Das ISEK empfiehlt daher den Promenadenweg im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2027 in seiner Beschaffenheit klimagerecht aufzuwerten. Dabei sollen feste, aber wasserdurchlässige Materialien für den Belag verwendet werden. Somit ist eine Versickerung des Regenwassers (weiterhin) gewährleistet. Außerdem können entlang des Weges Blühstreifen entstehen.

Handlungsfelder:

3 | 5 | 6 | 7

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,

Nutzer:

Gemeinde Echzell,
Einwohner, Touristen

Priorisierung:

3 - niedrige Priorität

Kosten:

620.000 EUR

Zeitraum:

2024 - 2026

Fördermittel:

Verkehrsinfrastruktur-
förderung,
Nahmobilität,
Landesgartenschau 2027

als „Rettungspunkte“; in der Stadt Espelkamp wurde dieses Konzept bereits umgesetzt; „Jede Bank ist mit einer Nummer gekennzeichnet. Banknummer und Koordinaten des Standorts sind in einem Bankkataster erfasst, das auch der Rettungsleitstelle vorliegt. Im Notfall kann über die Telefonnummer „112“ und unter Angabe der Banknummer der Rettungsdienst zu exakt diesem Rettungspunkt gerufen werden.“ (Quelle: [https:// www.espelkamp.de/Soziales/Seniorenbeirat/Stadtbänke](https://www.espelkamp.de/Soziales/Seniorenbeirat/Stadtbänke))

Projektschritte / Maßnahmen

- Ermittlung der schadhaften Abschnitte des Promenadenwegs
- Erneuerung Belag
- Geeignete Standorte für Ruhebänke identifizieren
- Ruhebänke aufstellen und Bankkataster erstellen
- Koordinierung mit der Rettungsleitstelle



Abb. 4.26 Promenadenweg

3.3. Platz am „Stern“

Im Ortsteil Gettenau sind nicht viele Plätze zur Begegnung vorhanden und einer davon ist der Platz am „Stern“. Der Platz stellt als offener Platzraum, gemeinsam mit den umstehenden Gebäuden ein stadträumlich sehr ansprechendes Gesamtensemble dar. Der vormalig am Platz anliegende Gasthof „Stern“ bildet einen wesentlichen Baustein für die öffentlichen Nutzungen. Auch nach Einstellung des Gasthausbetriebs nutzt die Gemeinde den „Stern“ als Versammlungsstätte in Gettenau, mit Saal und Jugendräumen.

Im Zuge der Dorferneuerung (1994/95) wurde der Platz am „Stern“ neu gestaltet, aus dieser Zeit stammt die Bepflanzung mit Bäumen und die Brunnenanlage auf der Platzfläche. Der Platz wird von den Bürger*innen sehr gut angenommen; in der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Brunnenanlage nicht mehr funktioniert und repariert werden muss. Auch hat der Platz keinen Namen. Um die Verbundenheit mit dem Ort herzustellen und zu verbessern, kann ein Wettbewerb oder ein Workshop zur Namensfindung stattfinden. Dabei können alle Bürger*innen, Alt und Jung, auch Kinder, teilnehmen.

Daher empfiehlt das ISEK, den Platz am „Stern“ erneut in den Blick zu nehmen und den öffentlichen Raum als einen Treffpunkt für den Ortsteil Gettenau aufzuwerten.

Projektschritte / Maßnahmen

- Einbindung in das Kernbereichsmanagement
- Aktivierung der Nachbarschaft, der Anwohnerfamilien zur weiteren Platzbelebung über die Lokale Partnerschaft
- Reparatur und Wiederinbetriebnahme der Brunnenanlage
- Auslobung eines Nachbarschaftsprojektes zur Namensfindung für einen Platznamen; das Projekt kann mit Kindern durchgeführt werden, Kinder haben die besten Ideen



Abb. 4.27 Platz am „Stern“

Handlungsfelder:

3

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,

Nutzer:

Gemeinde Echzell,
Einwohner, Touristen

Priorisierung:

3 - niedrige Priorität

Kosten:

260.000 EUR

Zeitraum:

2027 - 2029

Fördermittel:

Lebendige Zentren

Handlungsfelder:
4

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
-

Nutzer:
Einwohner,
Gewerbetreibende

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
15.000 EUR

Zeitraum:
2024

Fördermittel:
Lebendige Zentren

4.1. Nahversorgung in Gettenau

Für einen lebenswerten Wohnstandort spielt die wohnortsnahe Versorgung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs eine bedeutende Rolle. Gettenau besitzt ein solches Angebot leider nicht (siehe Leitprojekt 4 „Alte Feuerwehr“). Die Bewohner*innen von Gettenau sind gezwungen, in Bingenheim oder Echzell einzukaufen. Senior*innen, die kein eigenes Auto mehr führen können, sind zusätzlich benachteiligt, da eine Busanbindung zu den Supermärkten am nördlichen Ortsrand von Echzell (noch) nicht existiert. Mit dem fortschreitenden demografischen Wandel werden zukünftig mehr Senior*innen in der Gemeinde leben. Daher soll die Gemeinde sich auf die Folgen des demografischen Wandels vorbereiten und ergänzende Alternativen zur wohnungsnahen Versorgung schaffen (Dorfläden, mobiler Markt, etc.).

Dorfläden

Neben dem bereits vorgeschlagenen Senioren-Café im Leitprojekt 4 „Alte Feuerwehr“ kann zusätzlich ein kleiner Dorfladen entstehen. Und ein erfolgreicher Dorfladen dient nicht nur der Versorgung, der Laden kann und soll auch ein Treffpunkt für die Bürger*innen sein.

Bevor ein Dorfladen entstehen kann und tatsächlich umgesetzt wird, muss eine gründliche

Voruntersuchung erfolgen. Volker Bulitta, ein Berater aus Rheinland-Pfalz, der bereits über 30 Dorfläden bei der Eröffnung begleitet hat, gibt fünf Faktoren an, die einen Dorfladen zum Erfolg bringen:

1. **„Der Dorfladen will gut geplant sein!“**
Bevor ein Dorfladen entsteht, soll anhand einer Umfrage festgestellt werden, ob ein Dorfladen im Interesse der Bürger*innen ist oder ob das nur das Interesse einzelner Parteien oder Gruppierungen ist. Dabei soll die Rücklaufquote der Umfrage bei mindestens 40 Prozent liegen. Weiter soll erfragt werden, welche Angebote der Laden abdecken soll.
2. **„Beim Ehrenamt entscheidet die Qualität, nicht die reine Quantität!“**
Ausschlaggebend sind Personen, die Verantwortung und Begeisterungen mit sich bringen und den Laden führen werden. Ihnen muss bewusst sein, dass viele Aufgaben auf Sie zukommen werden.
3. **„Der Dorfladen sollte kein zweiter Aldi oder Rewe werden!“**
In der heutigen Zeit spielt die Nachhaltigkeit und das Umweltbewusstsein eine entscheidende Rolle; mit einem (umfassenden) Angebot an Regionalprodukten kann der Dorfladen mit einem Direktvermarktungskonzept sich vom Rest abheben.



Abb. 4.28 Mögliche Standorte für einen Dorfladen in Gettenau, im 'Stern' und in der 'Alten Feuerwehr'



Abb. 4.29
Dorfladen Wallernhausen als
gut gelungenes Beispiel
(Quelle: <https://oberhessen.de/reportagen/wallernhausen/>)

4. „Der Dorfladen muss zum neuen Treffpunkt werden!“

Die soziale Komponente ist das Entscheidende eines Dorfladens. Denn in einem Dorfladen wird nicht nur eingekauft, hier treffen sich die Nachbarn und tauschen sich aus. Daher ist es ganz wichtig, dass weitere Leistungen angeboten werden. Durch ein schönes Ambiente und ein kleines Verzehrangebot sollen die Besucher*innen zum Verweilen eingeladen werden. Demnach wird das Angebot von den Kunden bestimmt und nicht andersherum.

5. „Durch geeignete Maßnahmen können die Kosten gesenkt werden!“

Es soll gut überlegt sein, wo im Vorfeld Kosten gespart werden können; beispielsweise bei den hohen Betriebskosten durch die Kühlgeräte. Die Kosten können durch energiesparende Modelle oder durch eine PV-Anlage auf dem Dach reduziert werden.

Falls sich herausstellen sollte, dass ein Dorfladen in Gettenau nicht realisierbar wäre, kann der Vorschlag aus der Beteiligung eine Alternative sein, nämlich ein vormalig praktiziertes Modell wieder aufleben zu lassen: im „Stern“ werden Kühlschränke aufgestellt und regelmäßig mit einem begrenzten Warensortiment bestückt. Die Kunden bedienen sich selbst und bezahlen unangefordert. Betreiber könnte die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. oder die Diakonie sein. Ein weiterer Vorschlag aus der Beteiligung betraf das Konzept „tegut...teo“ der Super-

marktkette tegut; diese Mini-Filialen sind rund um die Uhr geöffnet können zusätzlich mit Sitzgelegenheiten, einer E-Bike-Ladestation, einer Fahrradwerkstatt, einer Bücher-Tauschbörse sowie einem Hunde-Rastplatz ausgestattet werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die „Alte Feuerwehr“
- Organisation, Aktivierung einer Dorfladen-Trägerschaft
- Statistische Erhebung zum Dorfladen
- Geeignete Partner für Warenangebot finden
- Beauftragung Objektplanung Gebäude
- Beauftragung Objektplanung Freiflächen
- Realisierung Gebäudeumbau
- Realisierung Freiflächengestaltung

4.2. Wochenmarkt

Ein Wochenmarkt dient der Versorgung und ist ein Treffpunkt für Bürger*innen. Mit dem steigenden Umweltbewusstsein und der Heimatverbundenheit der Bevölkerung gewinnt ein Wochenmarkt immer mehr an Bedeutung.

Derzeit existiert in Echzell kein Wochenmarkt; die Nahversorgung des täglichen Bedarfs wird hauptsächlich durch die zwei Supermärkte am nördlichen Ortsrand von Echzell, den Naturkostladen „Allerleirauh“ in Bingenheim sowie durch die verbliebenen Bäckereien und Metzgerei gedeckt.

Mit einem Wochenmarkt würde ein weiteres Angebot geschaffen. Es bietet sich an, dass ein Markt neben den Angeboten zu Obst, Gemüse, Wurst und Fleisch, Backwaren, Käse und Milchprodukte, Fisch, Antipasti, ebenfalls einen Weinstand oder einen Imbissstand mit Ausschank anbietet, um die Attraktivität zu steigern und den Anlass des Marktbesuchs um den Aspekt des Sich-Treffens und Austauschens zu erweitern. Ein Wochenmarkt sollte mindestens einmal in der Woche stattfinden.

In Echzell leben zahlreiche Auspendler; sie wohnen in Echzell arbeiten aber in anderen Gemeinden oder Städten. Das Markt-Angebot kann und

soll diese Pendlerströme ausnutzen; der beste geeignete Markttag ist der Freitagnachmittag.

Denkbare Standorte für einen Wochenmarkt sind a) die Ortsmitte Echzell, durch das Ambiente mit Kirche, Rathaus und Museum und b) der Platz vor dem Echzeller Bahnhof mit seinem Platzangebot.

Obwohl in Gettenau kein Nahversorger existiert und ein Wochenmarkt diesen Mangel ein wenig kompensieren könnte, sind doch beide in Gettenau vorhandenen Plätze (Platz am „Stern“ und Platz an der „Alten Feuerwehr“) nicht als Standort für einen Wochenmarkt geeignet, da beide Plätze insgesamt zu klein sind, um einen florierenden Wochenmarkt mitsamt den notwendigen Kurzzeit-Stellplätzen zu etablieren.

Bis sich ein Wochenmarkt etabliert und Teil der Gemeinde wird, müssen Gemeinde und Bürger*innen Geduld mitbringen; es kann Jahre dauern. Daher ist zu empfehlen, zunächst klein anzufangen und später zu erweitern, sobald der Markt sich etabliert hat. In der Nachbargemeinde Florstadt sind alle Nutzer*innen mit sechs Marktständen vollkommen zufrieden.

Handlungsfelder:

4

Projekträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

-

Nutzer:

Gewerbetreibende

Priorisierung:

3 - niedrige Priorität

Kosten:

15.000 EUR

Zeitraum:

2025

Fördermittel:

Wirtschaftsförderung



Abb. 4.30 Mögliche Standorte für einen Wochenmarkt In Echzell am Rathaus und am Bahnhof

4.3. Arbeiten in der Ortsmitte

Zur Belebung der Ortsmitte dient neben dem Ausbau touristischer Angebote die Stärkung der dauerhaften und regelmäßig wiederkehrenden Nutzungen; diese sind in erster Linie a) das Wohnen, b) der Handel und c) die Ortsmitte als Arbeitsstandort.

Die leer stehenden Ladenflächen in den Erdgeschossen an der Hauptstraße finden voraussichtlich zukünftig keine Folgenutzung mehr für Handel oder Einzelhandel. Daher müssen in diesen Liegenschaften neue Nutzungen und Angebote in die bestehenden Leerstände Einzug halten, je schneller umso besser, denn lange anhaltende Leerstandsphasen prägen den öffentlichen Raum negativ. Eigentümer*innen müssen umfassend und im besten Fall aufsuchend beraten werden (vgl. Projekt 8.2.), was aus den leer stehenden Ladenflächen Neues entstehen kann: Wohnraum, Arbeitsraum, Bürofläche. Einen Ansatz hierzu bietet Co-Work-Land, eine Initiative, die in Eczell bereits vertreten ist und darauf fokussiert Leerstände in Arbeitsraum zu wandeln und an Interessierte zu vermitteln: <https://coworkland.de/de>

Ziel dieser Maßnahme ist die Ertüchtigung von Erdgeschossen für entsprechende attraktive Gemeinschafts- und Arbeitsräume sowie Büros,

Praxen, Ateliers, Studios, gastronomische Angebote. Die Umsetzung kann mithilfe der Anreizförderung (vgl. Projekt 8.5.) unterstützt werden. Diese Nutzungen tragen zur Vitalisierung der Gebäude, zum Gebäudeerhalt und zur Belebung des öffentlichen Raumes bei.

Falls diese Nutzungsarten nicht zum Erfolg führen sollte und sich nicht als erfolgversprechend erweisen, bleibt als „Rückfallebene“ die in jedem Fall aussichtsreiche Nutzungsart des Wohnens; natürlich muss aber auch für diese Nutzungsart, eine vormalige Ladenfläche erst einmal zu Wohnraum umgebaut werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Einbindung in das Kernbereichsmanagement
- Einbindung des Ansatz Co-Work-Land
- Informations- u. Aktivierungskampagne
- Leitfaden-Erstellung
- aufsuchende Beratung
- Förderung Sanierungsgutachten
- Förderung Umbau nach Leitlinien
- Festsetzung Förderhöchstsumme
- Aktivierung lokaler Ressourcen/Kapazitäten und Unterstützung von Eigeninitiative /Baugruppen
- Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle

Handlungsfelder:

1 | 2 | 3 | 4

Projektträger:

Gemeinde Eczell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Eczell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Gemeinde Eczell,
Gewerbetreibende

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Siehe Projekt 8.2.
und Projekt 8.5.

Zeitraum:

2022 - 2029

Fördermittel:

Wirtschaftsförderung



Abb. 4.31 Beispiel-Liegenschaft für eine Umnutzung der Gebäude - Hauptstraße 3

4.4. Lokale Ökonomie

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept nimmt neben der Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Aufwertung der stadtfunktionalen Aspekte auch die Lokale Ökonomie in den Blick. In Ergänzung zu den baulichen und städtebaulichen Maßnahmen wird mit dieser Maßnahme „Lokale Ökonomie“ eine geeignete Struktur etabliert, um Maßnahmen zur Handels-, Gastronomie-, und Dienstleistungsfunktionen gezielt zu unterstützen.

Es sollen solch private Investitionen von kleinen Unternehmen, Existenzgründern, Freiberuflern und Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft unterstützt werden, mit denen die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Unternehmen gestärkt bzw. die Ansiedlung neuer Unternehmen und Existenzgründungen (vgl. Projekt 8.3.) gefördert wird. Die Vorhaben müssen in besonderer Weise dafür geeignet sein, quantitativen und qualitativen Defiziten der Wirtschaftsstruktur sowie des Arbeitsplatzangebots sowie Funktionsverlusten und Leerständen im Fördergebiet entgegenzuwirken.

Neben der Stärkung des Einzelhandels steht dabei insbesondere die Nutzung leer stehende Erdgeschosse für Freiberufler, für die Kreativwirtschaft oder für Co-Working-Spaces im Fokus. Um geeignete Umnutzungsstrategien aufsetzen zu können, bedarf es insbesondere der Aktivie-

rung, Information und Beratung der privaten Eigentümer*innen (vgl. Projekt 8.2.). Unterstützt werden sollen insbesondere solche Investitionen, die zur nachhaltigen Beseitigung von Ladenleerständen und zur Verbesserung des innerörtlichen Erscheinungsbildes beitragen.

Förderfähig soll sein:

- Investitionen, die zur Standortsicherung von Unternehmen einen Beitrag leisten, die im Zusammenhang mit Existenzgründungen getätigt werden, die zur nachhaltigen Aufwertung von Teilbereichen des Fördergebietes einen Beitrag leisten oder die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen im Fördergebiet dienen
- Um- und Ausbaurkosten
- Barrierefreie Angebote
- Einrichtung und Ausstattung sowie Markteintrittskosten

Projektschritte / Maßnahmen

- Ausarbeitung des Anreizprogramms
- Schaffung der organisatorischen Voraussetzungen
- Beratung von Gewerbetreibenden und Hauseigentümer*innen
- Bearbeitung von Anträgen/Erteilung von Bewilligungen
- Prüfung von Verwendungsnachweisen
- Auszahlung von Zuschüssen
- Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:

1 | 2 | 4

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Gewerbetreibende,
Freiberufler, Künstler

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Siehe Projekt 8.2.
Projekt 8.3.
und Projekt 8.5

Zeitraum:

2022 - 2029

Fördermittel:

Wirtschaftsförderung
KFW-Förderung



Abb. 4.32 Deutsche-Post-Filiale mit Kiosk und Lotto-Totto-Geschäft

4.5. Glasfaserausbau

Angesichts der vorangeschrittenen und weiter voranschreitenden Digitalisierung der heutigen Zeit und auch vor dem Hintergrund der aktuellen coronabedingten Veränderungen in der Arbeitswelt und in anderen Lebensbereichen (z.B. Home-Schooling) wird die Frage der störungsfreien und schnellen Datenübertragung immer bedeutender, auch und gerade im ländlichen Raum.

Der schnelle Internetanschluss ist ein wesentlicher Standortfaktor. Der Ländliche Raum kann angesichts digitaler ortsunabhängiger Arbeitsmodelle eine echte Alternative zu den Ballungsräumen der Metropolen werden. Insofern ist der Glasfaserausbau existenziell wichtig für die Gemeindeentwicklung von Echzell, vergleichbar mit den Errungenschaften von überall verfügbarem elektrischem Strom und fließendem Wasser in jedem Haus.

Die Gemeinde Echzell will gemeinsam mit dem Netzanbieter Yplay, einem regionalen Partner mit Sitz in Lindheim, den Glasfaserausbau vorantreiben. Die Firma übernimmt sämtliche Ausbaukosten, wenn die notwendige Quote erreicht ist. Der Ausbau kann nur realisiert werden, „... wenn sich im Rahmen der Vorvermarktungsphase 40 Prozent der Haushalte für einen Glasfaseranschluss bis ins Haus entscheiden und Kunde auf dem neuen Versorgungsnetz werden wollen.“ Bis Ende 2021 konnten sich interessierte Bürger*innen registrieren. Damit erhielten sie weitere Informationen und können auf dem Laufenden gehalten werden. Die Gemeinde bietet ab Anfang 2022 diverse Beratungs- und Informationsangebote im Bürgerbüro an. Zusätzlich können persönliche Beratungstermine vereinbart werden.

Mit dieser Maßnahme soll eine geeignete Struktur entwickelt werden, damit interessierte Bürger*innen beim Ausbau finanzielle Unterstützung erhalten. Die Kosten der Kabelverlegung von der Straße bis zum Hausanschluss können anteilig gefördert werden.

Nach Möglichkeit ist der Ausbau mit den anstehenden Straßensanierungen und bevorstehenden Straßenbaumaßnahmen zu kombinieren, um die größtmögliche Effektivität der Entwicklungsmaßnahme zu erreichen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Aufbau geeigneter Förderstrukturen
- Beratung von Gewerbetreibenden, Haus- und Wohnungseigentümer*innen
- Bearbeitung von Anträgen/Erteilung von Bewilligungen
- Auszahlung von Zuschüssen
- Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:

4

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

-

Nutzer:

Gemeinde Echzell,
Einwohner,
Gewerbetreibende

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

5.000 EUR

Zeitraum:

2022

Fördermittel:

-

Handlungsfelder:
5

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:
Einwohner, Senioren

Priorisierung:
2 - mittlere Priorität

Kosten:
225.000 EUR

Zeitraum:
2025 - 2027

Fördermittel:
Lebendige Zentren

5.1. Angebote für Senior*innen

Aus der Beteiligung gehen insbesondere zwei Themen hervor, die den Senior*innen wichtig sind: zum einen die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung) und zum anderen das Angebot an einem Seniorentreff, einem Senioren-Café sowie darüber hinaus einer Tagespflege-Einrichtung für Senior*innen. Beide Ansätze zielen darauf ab, den Betagten und Hochbetagten die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Die an anderer Stelle beschriebenen Ansätze der Etablierung eines Wochenmarkts, der Busanbindung an die Supermärkte am nördlichen Ortsrand und der Schaffung eines Seniorentreffs unterstützen diese Zielstellung.

Das ISEK empfiehlt zu prüfen, ob ein Seniorenbeirat geschaffen werden sollte, um zukünftig die Interessen der Senior*innen zu artikulieren und zu vertreten, oder ob hierfür das Gremium der „Lokalen Partnerschaft“ eine geeignete Plattform darstellt.

Auf der baulichen und funktionalen Seite hat die Beteiligung ergeben, dass es in Echzell Gebäude gäbe, die für die Einrichtung eines Seniorentreffs oder einer Tagespflege-Einrichtung als geeignet bezeichnet wurden, nämlich die Liegenschaft Hauptstraße 65, nördlich der Kurt-Moosdorf-Schule (Grundschule), in zentraler Lage; hier empfiehlt das ISEK zu prüfen, ob das genannte Gebäude oder eine andere Liegenschaft für diesen Zweck zur Verfügung stehen könnte. Das ISEK empfiehlt sonst, siehe Leitprojekt „Alte Feuerwehr“, auch den Standort der Alten Feuerwehr in Gettenau als Ort für die Einrichtung eines Seniorentreffs zu prüfen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Interessenvertretung der Senior*innen in der zukünftig zu etablierenden Lokalen Partnerschaft verankern
- Konzeption Seniorentreff
- Konzeption Tagespflege-Einrichtung
- Standortprüfung und -suche
- Erarbeitung von Betreiberkonzepten und Findung von interessierten Betreibern

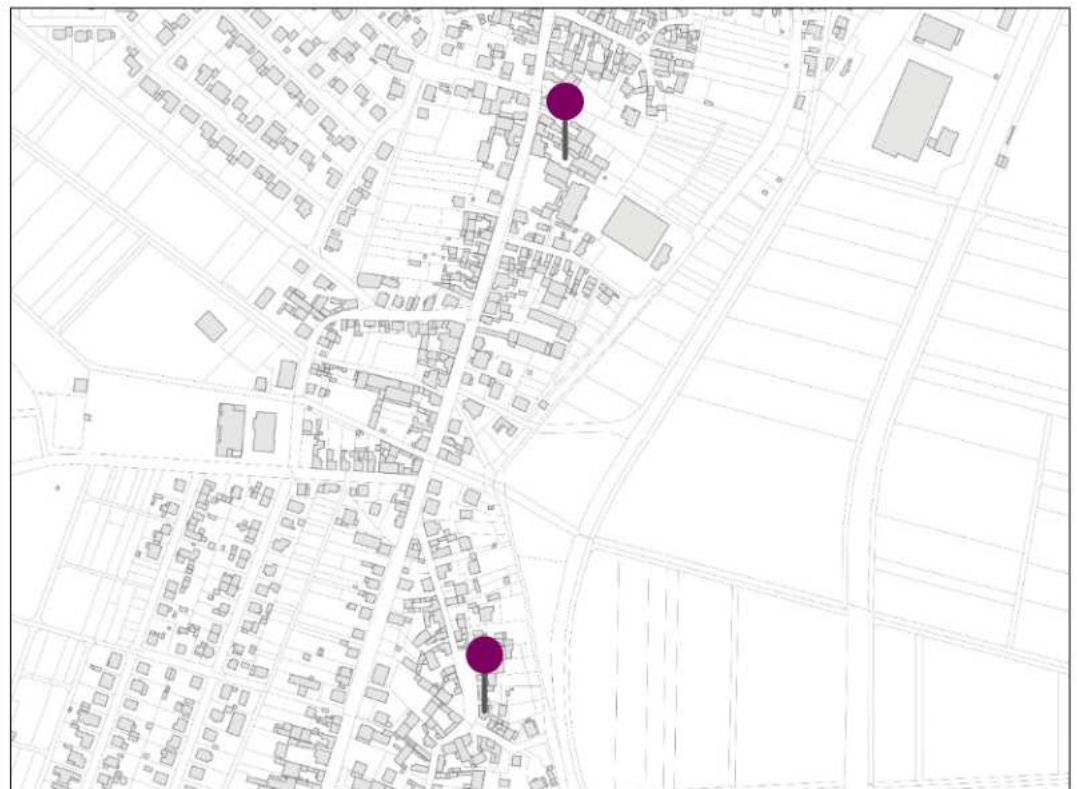


Abb. 4.33 Zu prüfende mögliche Standorte für einen Seniorentreff oder eine Tagespflege-Einrichtung für Senior*innen.

5.2. Angebote für Kinder und Jugendliche

Die Jugendpflege in Echzell ist als Teil der Jugendpflege 4.0 interkommunal aufgestellt und tätig. Schwerpunkte der Arbeit sind die Betreuung der Skater-Anlage im Umfeld der Horloffthalhalle in Echzell mit dem offenen Konzept eines bereit gestellten Containers sowie das Angebot im Jugendraum im „Stern“ in Gettenau mit Betreuungszeiten, derzeit montags von 15.00 - 17.00 Uhr

In der Beteiligung wurde artikuliert, dass eine Erweiterung der Betreuungszeit wünschenswert wäre. Baulich wünschen sich die Jugendlichen, dass die verbesserte Ausstattung der Skater-Anlage unterstützt wird und der Ausbau und die Attraktivierung der gesamten Anlage vorankommt. Für das Angebot im „Stern“ besteht der Wunsch nach einer Erweiterung der Betätigungsmöglichkeiten im Außenbereich (rückwärtige Hoffläche), konkret wurden genannt: die Einrichtung einer Kletterwand und das Kicken auf der Hoffläche (Torwand).

Für die kleinen Kinder gibt es insgesamt drei öffentliche Spielplätze, zwei in Echzell und einer in Gettenau. Deren Unterhalt und kontinuierliche Pflege soll weiterhin gewährleistet sein.

In der Beteiligung wurde auch der Wunsch nach einem Mehrgenerationen-Platz geäußert um den Kontakt und Austausch zwischen jung und alt zu stärken und zu fördern.

Vor dem Hintergrund der Leitprojekte „L1 Neue Mitte Echzell“ und „L2 Bahnhofsumfeld“ und vor dem Hintergrund der Planungen für die Landesgartenschau 2027 empfiehlt das ISEK, die Interessen der Kinder und der Jugendlichen immer mitzudenken und in die anstehenden Konzeptionen und Planungen zu integrieren.

Dass die Treffpunkte der Jugendlichen nicht alle innerhalb der Fördergebietsabgrenzung liegen, darf bei der Unterstützung der Projekte keine Rolle spielen.

Projektschritte / Maßnahmen

- Jugendtreff in Gettenau: Konzeption von Kletterwand für rückwärtige Hoffläche im „Stern“, mit Kostenermittlung
- Skate-Platz: Konzeption von weiteren Street-Elementen mit Kostenermittlung
- Skate-Platz: Unterstützung der Jugendlichen beim eigenhändigen Herstellen der Street-Elemente und/oder bei der Beschaffung

Handlungsfelder:

5

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Jugendpflege 4.0

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Einwohner, Kinder und
Jugendliche

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

80.000 EUR

Zeitraum:

2022 - 2023

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Landesgartenschau 2027

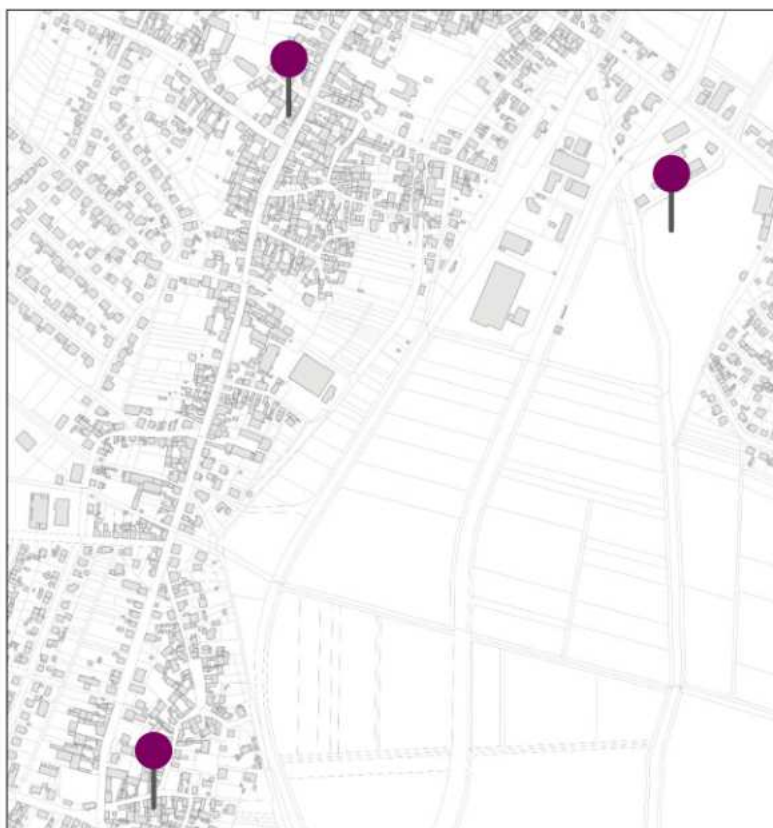


Abb. 4.34 Mögliche Standorte für Jugendtreffs und Spielplatzstandorte

5.3. Ausbau Radtourismus

Vor dem Hintergrund der guten Anbindung an das touristische Radwegenetz und der bevorstehenden Landesgartenschau darf mit einem erhöhten Aufkommen von Regionradlern und Radausflüglern gerechnet werden. Die wirtschaftlichen Potenziale, die von dieser Zielgruppe ausgehen, werden bis dato nur unzureichend ausgeschöpft. Defizite zeigen sich vor allem in der infrastrukturellen Ausstattung und Ausrichtung der Tourismusangebote auf die Bedürfnisse der Radreisenden.

Generelle Zielsetzung ist es, die derzeitige Radwegeführung mit den touristisch relevanten Angeboten des Kernbereiches zu verknüpfen. Durch die Ortsmitte verläuft der Limes-Radweg und die Südroute der Wetterauer Seenplatte. Innerhalb des Fördergebietes ergibt sich für die Echzeller Ortsmitte eine besondere Eignung als zentraler touristischer Fahrradmobilitätspunkt. In der Ortsmitte soll ein „Fahrradastplatz Echzell“ als zentrale Service- und Informationsstelle für diese touristische Zielgruppe etabliert werden. Hier sollen folgende Angebote konzentriert werden: Fahrradparken (witterungsfeste Fahrradunterstellmöglichkeit), Reparatur- und Serviceleistungen (E-Bike Ladestation, Gepäck-

aufbewahrung, DIY-Reparaturangebote (Luftpumpe, Reparaturset)), Schutz vor Diebstahl, Information über Sehenswürdigkeiten, gastronomische Angebote, Übernachtungsangebote, Bahn-Fahrpläne und die nächstgelegenen Bahn-Knoten und sonstige Zielpunkte. Weitere ergänzende Angebote sind insbesondere an den Bushaltestellen und am Bahnhof Echzell in deren Funktion als Verkehrsknotenpunkte zu errichten; sie vervollständigen die bei der Neugestaltung des öffentlichen Raumes flächendeckend eingeplanten Abstellmöglichkeiten für Radfahrer und eine übersichtliche Wegweisung.

Projektschritte / Maßnahmen

- Errichtung des „Fahrradastplatzes Echzell“ in der Echzeller Ortsmitte
- Abstellmöglichkeiten im Bereich der Neuen Mitte Echzell (als Bestandteil der Umgestaltung des öffentlichen Raums)
- Fahrradleitsystem (als Bestandteil eines „Leit- und Beschilderungssystem“)
- Konzepterstellungen und Kostenermittlungen

Handlungsfelder:

5 | 6

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner, Touristen

Priorisierung:

2 - mittlere Priorität

Kosten:

20.000 EUR

Zeitraum:

2025

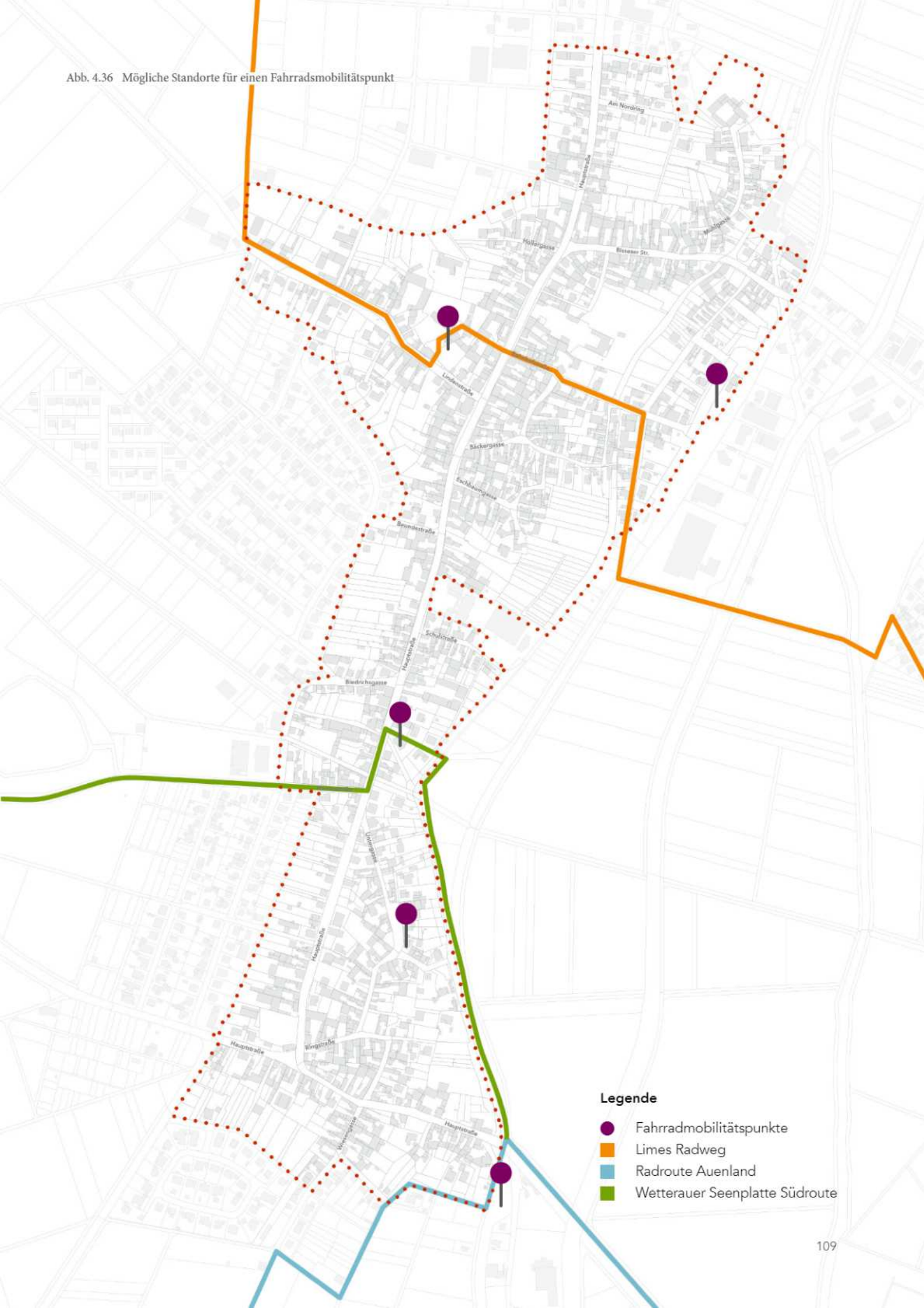
Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Verkehrs-
infrastrukturförderung,
Nahmobilität,
Landesgartenschau 2027



Abb. 4.35 Beispiel für eine Fahrrad-Reparaturstation, hier: Konstablerwache in Frankfurt am Main

Abb. 4.36 Mögliche Standorte für einen Fahrradmobilitätspunkt



Legende

- Fahrradmobilitätspunkte
- Limes Radweg
- Radroute Auenland
- Wetterauer Seenplatte Südroute

Handlungsfelder:

6

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Gemeinde Echzell

Priorisierung:

2 - mittlere Priorität

Kosten:

20.000 EUR

Zeitraum:

2024

Fördermittel:

Lebendige Zentren,
Verkehrsinfrastruktur-
förderung,
Nahmobilität

6.1. Nahmobilitätskonzept erstellen

Die Mobilität des Einzelnen fängt im Haushalt und vor der Haustür und im unmittelbaren Lebensumfeld an, sie erstreckt sich weiter auf die alltäglichen Lebensbereiche mit häufigen Wegen meist geringer Distanz, und umfasst schließlich die besonderen, die seltenen und meist langen Wege.

Die Empfehlung für die Erstellung eines Nahmobilitätskonzepts bezieht sich auf die Ortsmitte von Echzell und Gettenau und liegt begründet in der Gesamtbewertung der gegebenen Mobilitäts-Strukturen in den beiden Ortsteilen; die Empfehlung umfasst die vier Aspekte:

- der seniorengerechten Mobilität,
- der Barrierefreiheit und/oder Barrierearmut,
- des Radwegenetzes und der Radwegeausstattung sowie
- der Schulwegsicherheit.

Alle vier Aspekte können verbessert werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Hauptstrasse (L3188) eine stark befahrene Straße ist (laut Verkehrszählung 2015, Hessen Mobil: DTV 3125, DTV SV 100), dass die Versorgungsmärkte nicht in der Ortsmitte sondern am nördlichen Ortsrand von Echzell liegen und dass die Grundschule an der Hauptstrasse liegt.

Insofern ist es schlüssig, sich der Nahmobilitätsbedürfnisse derjenigen Nutzergruppen anzunehmen, deren Alltagsumstände besonders anfällig und vulnerabel sind. Das sind Schulkinder, radfahrende Kinder, Radfahrer generell und die betagten und hochbetagten Bürger*innen. Insbesondere für diese Gruppen empfiehlt das ISEK die Ausarbeitung einer Konzeption zur Nahmobilität.

Unter dem Begriff der seniorengerechten Mobilität können verschiedene Ansätze verfolgt werden: von der Verbesserung der Buslinienführung oder der Bus-Fahrplantaktung, über Einkaufshilfsangebote und ehrenamtliche Bringdienste bis hin zur Einrichtung von Barrierear-

mut oder gar Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum kann eine Vielzahl von Teilmaßnahmen dazu beitragen, die Selbständigkeit und die Mobilität und letztlich die Lebensqualität der betagten und hochbetagten Bürger*innen zu steigern.

Die Barrierearmut, respektive die Barrierefreiheit kommen generell der gesamten Bürgerschaft und allen Gästen zu gute.

Ebenso stellt der Ausbau des Radwegenetzes oder der Ausbau und die Abmarkierung von Fahrradstreifen auf Fahrbahnen bestehender Straßen ein Querschnittsthema dar, das eine Verbesserung für die gesamte Bürgerschaft und für alle Gäste mit sich bringt. Radfahrende kleine Kinder, radfahrende Schulkinder und radfahrende Senior*innen sind die im Straßenverkehr sehr wahrscheinlich die besonders gefährdeten Gruppen; ihnen und allen anderen Radfahrern auch kommen ein zusammenhängendes und lückenloses Radwegenetz und eine gute Radwegeausstattung (ausreichende Breite, guter Belag) zu gute. Nebenbei stellt eine solche Infrastruktur auch einen Beitrag zum Klimaschutz dar, denn eine gute Infrastruktur bildet die Basis für die Akzeptanz des Radfahrens und erleichtert den allenthalben gewünschten Umstieg vom Kfz auf das Fahrrad, insbesondere bei den kurzen Distanzen.

Der sichere Schulweg ist für alle Eltern und Schulkinder eine Herzensangelegenheit und eine große Herausforderung. Die zentrale Lage der Schule in Echzell stellt eine gute Voraussetzung dar, niemand hat einen besonders langen Schulweg. Jedoch liegt die Schule an der stark befahrenen Hauptstraße und alle Schulkinder aus der Westhälfte der Gemeinde müssen die Hauptstraße überqueren, um zur Schule zu gelangen. Es macht sehr viel Sinn, die Kinder frühzeitig an die selbständige Bewältigung des Schulwegs heranzuführen. Die Kleinen können mit sogenannten (geführten) Lauf-Bussen den Schulweg einüben und lernen dabei in kleinen Gruppen, die alltäglichen Gefahren und Schwierigkeiten im Verkehr zu meistern. Und es entfällt das morgendliche Eltern-Taxi.

6.2. Ausbau Fahrradinfrastruktur

Die Straßenstrukturen innerhalb der Ortsteile sind vorrangig Auto-gerecht ausgebildet. Viele Fahrradwege führen über landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Wege. Oftmals resultieren aus sehr schmalen oder nicht vorhandenen Bürgersteigen sowie engen und schlecht einsehbaren Kurven kritische Situationen, gerade bei Begegnungsverkehr.

Die Bissener Straße und die Hauptstraße sind im Rad-Hauptnetz Hessen aufgeführt. Die beiden Straßen dienen dem Alltagsradverkehr; sie stellen die Radverbindung zwischen Nidda und Friedberg her; hierzu muss freilich das Radwegenetz im Echzeller Wald noch ergänzt werden.

In Ergänzung zum Rad-Hauptnetz empfiehlt das ISEK, den Promenadenweg zu einem attraktiven und sicheren Radweg zu ertüchtigen. Der Belag des Promenadenweges besteht derzeit aus einer wassergebundenen (Schotter-) Oberfläche, die bei Regenwetter für den Alltagsradverkehr wenig geeignet ist; laut dem Radverkehrsplan des Wetteraukreises besteht auch ein hoher Unterhaltungsbedarf bei solchen Belägen. Demzufolge soll der Belag des Promenadenweges mit

einem Bindemittel befestigt werden. Diese Maßnahme wird im übrigen vom Land Hessen gefördert.

Zusätzlich wird empfohlen vom Promenadenweg fahrradtaugliche Stichverbindungen zur Hauptstraße auszubauen, denn an der Hauptstraße liegen die Geschäfte für den täglichen Bedarf; durch eine gute Beschilderung können sich sowohl die Alltagsradfahrer wie die Radtouristen gut orientieren. Die Stichverbindungen können folgende Straßen sein:

- Untergasse - Gettenau
- Hauptstraße - Echzell
- Schulstraße - Echzell

Projektschritte / Maßnahmen

- Bestandsaufnahme der vorhandenen Radwege
- Konzepterstellung für ein Radwege-Netz innerhalb der Gemeinde/des Fördergebietes
- Belag des Promenadenweges erneuern
- Beschilderung erstellen und aufstellen
- Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:
6

Projektträger:
Gemeinde Echzell

Eigentümer:
-

Nutzer:
Einwohner, Touristen

Priorisierung:
2 - mittlere Priorität

Kosten:
150.000 EUR

Zeitraum:
2024 - 2026

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Verkehrsinfrastruktur-
förderung,
Nahmobilität,
Landesgartenschau 2027

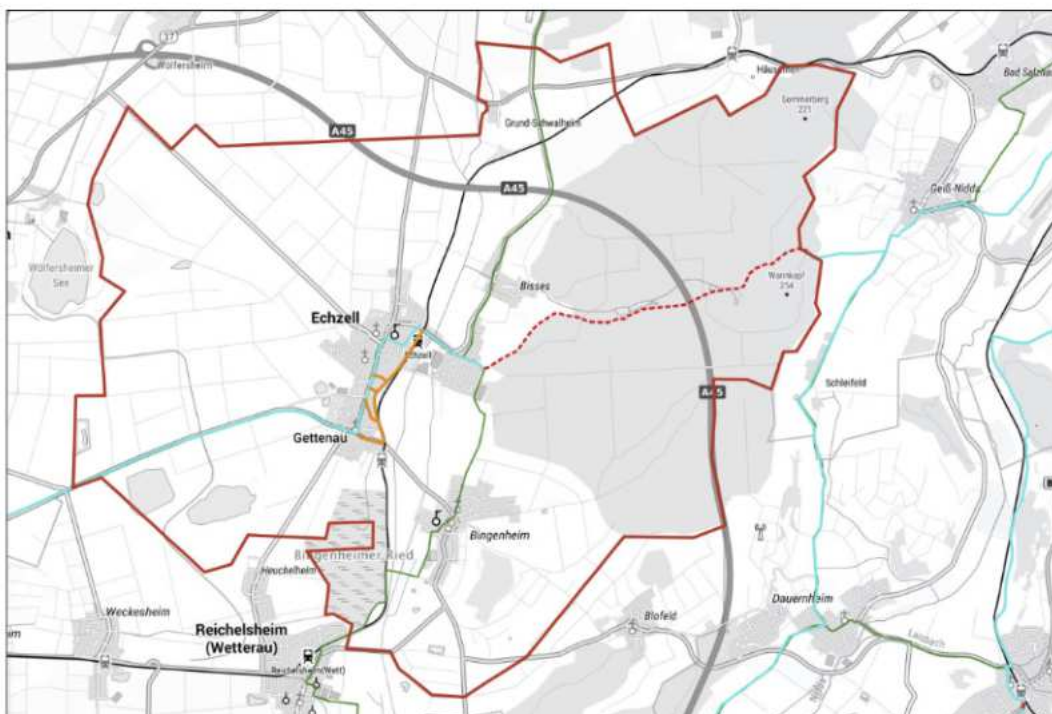


Abb. 4.37 Radwegenetz für den Alltagsverkehr

6.3. ÖPNV aktualisieren

Das Fördergebiet ist räumlich durch Bushaltestellen gut erschlossen. Ebenso gewährleistet ein gut erreichbarer Bahnhof im ISEK-Gebiet mit regelmäßig getakteten Verbindungen die Anbindung an das Umland. Trotzdem sind Verbesserungen möglich. Insbesondere zu den Tagesrandzeiten und am Wochenende sind die Angebote eingeschränkt. Dezentrale und bedarfsbasierte Angebote können hier Abhilfe schaffen – diese sollten mit den Nachbargemeinden gemeinsam entwickelt werden, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und den Einzugsbereich zu vergrößern.

Ein mögliches Modell als zusätzliches Angebot ist ein sogenannter „Bürgerbus“, der bereits in vielen ländlichen Gemeinden erfolgreich betrieben wird. Hierbei handelt es sich um ein ergänzendes Angebot, betrieben mit ehrenamtlichen Fahrern (häufig Senior*innen) und finanziell von den Gemeinden unterstützt (Anschaffung und Unterhalt der Fahrzeuge). Diese (Klein-) Busse können auch zu unrentablen Zeiten und auf wenig genutzten Routen verkehren und so das Angebot der institutionellen Anbieter unterstützen.

Zusätzlich kann das bereits vorhandene Angebot erweitert werden; beispielsweise durch Anbindung des Ortsteils Grund-Schwalheim, der Supermärkte im Norden des Ortsteils Echzell und einen zusätzlichen Haltepunkt zwischen den Bushaltestellen „Schule“ und „Kirche“ an der Kreuzung zwischen der Hauptstraße und der Untergasse. Die Bus- und Bahnfahrpläne sollten immer aufeinander abgestimmt sein.

Die Fahrpläne und Routenführungen des ÖPNV liegen weitestgehend außerhalb der direkten Kontrolle der Gemeinde Echzell, sondern werden durch die Verkehrsgesellschaft Oberhessen (kurz: VGO) festgelegt. Die Gemeinde kann daher keine Änderungen festlegen, sondern muss diese in Abstimmung mit der VGO und anderen Gemeinden vereinbaren.

Projektschritte / Maßnahmen

- Erhebungen des Handlungsbedarf
- Kontaktaufnahme zur VGO und anderen Gemeinden
- Erstellung von Informationsmaterial
- Konzeption und Inbetriebnahme eines Bürgerbusses
- Absenkung der Bürgersteige an Bushaltestellen

Handlungsfelder:

6

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

-

Nutzer:

Einwohner, Touristen

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

20.000 EUR

Zeitraum:

2022 - 2027

Fördermittel:

Lebendige Zentren,

GVFG,

Nahmobilität,

KFW-Förderung

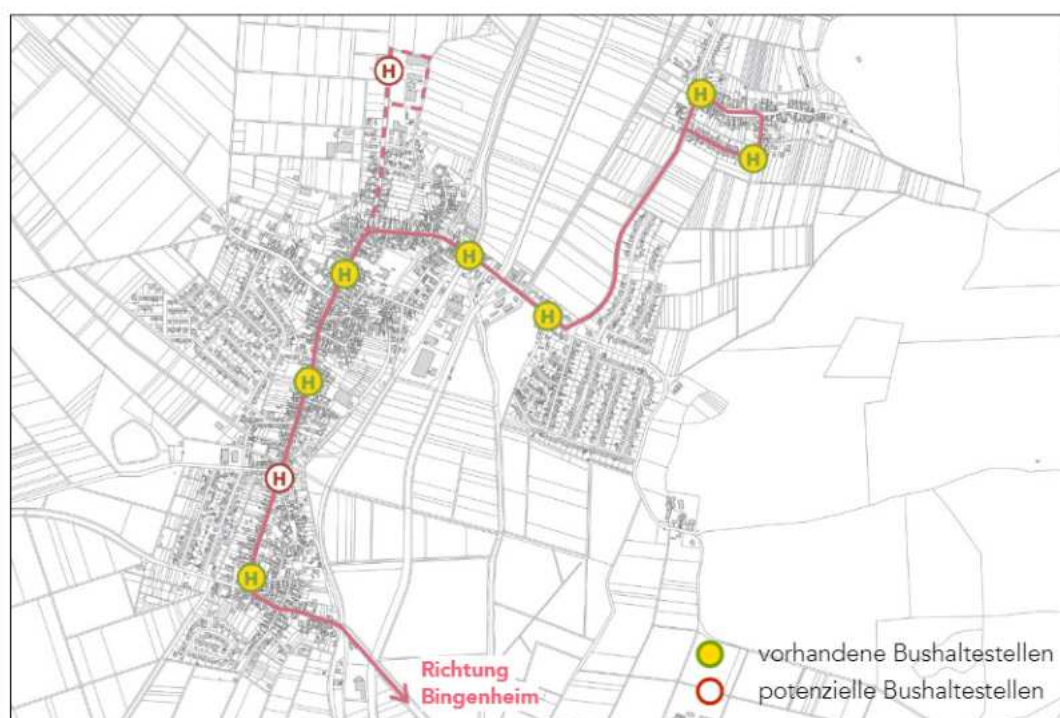


Abb. 4.38 Bushaltestellen zwischen den Ortsteilen Echzell, Gettenau und Bisses

6.4. Sharing Angebote etablieren

Um das Mobilitätsangebot in der Gemeinde Echzell zu erweitern und eine Alternative zum privaten KFZ zu schaffen, sollte die Gemeinde Carsharing-Angebote in den Ortsmitten und an den Bahnstationen etablieren. Eine Testphase zu Beginn, (mind. 1-2 Jahre) wird dann zeigen, ob das Angebot tragfähig ist und angenommen wird.

Kommerzielle Anbieter

Grundsätzlich nutzen kommerzielle Anbieter zwei Betriebsmodelle, das sogenannte „free floating“ ohne feste Stationen und das stationsgebundene Angebot mit festen Ausleih- und Rückgabe-Orten. Für ein erfolgreiches „free floating“ braucht es eine hohe Nutzerzahl sowie eine hohe Dichte an Zielen, was sich erfahrungsgemäß nur in größeren Städten etabliert. Für Echzell bietet sich daher ein stationsbasiertes Modell an. Die Stationen sollten an den zentralen Orten platziert werden, insbesondere die Bahn-Stationen sollten als Umstiegsorte vom Zug zum Kfz eine Carsharing-Station erhalten. Die genauen Standorte sollten aufgrund der Expertise der Anbieter und in Kooperation mit diesen, ausgewählt werden. Die Gemeinde Echzell sollte aktiv Anbieter ansprechen (z.B. flinkster, das Carsharing-Angebot der Dt. Bahn AG). Ein solches Angebot ist von jedermann nach Anmeldung nutzbar und stellt eine Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Mobilitätsinfrastruktur in Echzell dar.

Einbindung in neue Wohnprojekte

Zusätzlich zur generellen Ansiedlung eines Carsharing-Angebots sollte die Gemeinde auch darauf hinarbeiten, in neuen Wohn- und Siedlungsprojekten von vornherein spezifische Carsharing-Angebote für die Bewohner zu integrieren. Solche Angebote sind idealerweise in unmittelbarer Nähe zur Wohnung angesiedelt; u.U. stehen mehrere Fahrzeuge verschiedener Größe zur Auswahl. Aufgrund der Nähe zum Wohnort beinhalten solche Angebote ein hohes Potenzial, private KFZ vollständig zu ersetzen.



Abb. 4.39 Mögliche Standorte für Sharing-Stationen

Die Gemeinde Echzell hat verschiedene Möglichkeiten, Carsharing-Angebote zu unterstützen. Ist die Gemeinde Grundstückseigentümerin, kann sie über einen städtebaulichen Vertrag die Investoren/Bauherren dazu verpflichten, ein Carsharing-Angebot zu schaffen. Darüber hinaus kann die Gemeinde Carsharing für Bauherren attraktiv machen, indem in der Stellplatzsatzung die Möglichkeit eröffnet wird, Stellplätze durch entsprechende Sharing-Angebote zu ersetzen; dadurch kann ein geringerer Stellplatzschlüssel realisiert werden.

Projektschritte / Maßnahmen

- Anpassung der Stellplatzsatzung
- Erhebung zum Bedarf
- Kontaktaufnahme zum Anbieter
- Erstellung von Informationsmaterial
- Durchführung von Testphase/Modellprojekten an zentralen Orten

Handlungsfelder:

6

Projektträger:

Gemeinde Echzell

Eigentümer:

Gemeinde Echzell

Nutzer:

Einwohner, Pendler, Touristen

Priorisierung:

2 - mittlere Priorität

Kosten:

20.000 EUR

Zeitraum:

2025

Fördermittel:

Lebendige Zentren, Nahmobilität, KFW-Förderung

6.5. Organisation ruhender Verkehr auf der Hauptstraße

Die Hauptstraße ist die Haupteerschließungssache der Gemeinde mit einem hohen Verkehrsaufkommen (laut Verkehrszählung 2015, Hessen Mobil: DTV 3125, DTV SV 100). Zugleich wird der Verkehrsfluss durch die parkenden Autos am Fahrbahnrand gehemmt. Um diese Situation zu verbessern und zu optimieren fand Ende 2021 eine Verkehrsschau statt.

Eine Verkehrsschau: „... ist ein verwaltungsbehördlicher Vorgang, bei dem der Zustand und die Sicherheit der Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sowie die Sichtfelder geprüft werden. Darüber hinaus wird das Erfordernis von Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen oder baulichen Maßnahmen zur Sicherung von gefährlichen Stellen beurteilt. Die Verkehrsschau untersucht nicht den baulichen Zustand der Verkehrsinfrastruktur und ist auch keine umfassende Sicherheitsinspektion.“ (Quelle: *Die Verkehrsschau - Ein Leitfaden für die Praxis, ADAC, S. 6 f*)

Das Hauptaugenmerk der Verkehrsschau in Echzell galt der Optimierung der Situation des ruhenden Verkehrs entlang der Hauptstraße

und der Sicherung der Interessen der am meisten gefährdeten Verkehrsteilnehmenden, also der Fußgänger und Schulkinder.

Bei der Verkehrsschau wurde überprüft und festgelegt, in welchen Straßenabschnitten das Kfz-Parken in welcher Form geregelt wird. Hierzu werden auf der Fahrbahn und dem Gehweg Abmarkierungen und Beschilderungen eingerichtet.

Im Interesse der Fußgänger wird auf die Einhaltung einer begehbaren Mindestbreite geachtet.

Im Interesse der Einkaufsangebote entlang der Hauptstraße wird auf die Anordnung von Bereichen für Kurzzeitparken geachtet.

Im Interesse des Verkehrsflusses wird darauf geachtet, dass die Anordnung der Zonen für Kurzzeitparken in Abschnitten erfolgt und nicht zu Rückstauungen führt.

Das ISEK empfiehlt eine rasche Umsetzung der Ergebnisse der Verkehrsschau.

Handlungsfelder:
6

Projektträger:
Gemeinde Echzell

Eigentümer:
-

Nutzer:
Einwohner

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
30.000 EUR

Zeitraum:
2022

Fördermittel:
Lebendige Zentren



Abb. 4.40 Die jetzige Parksituation auf der Hauptstraße zwischen Echzell und Gettenau

Förderfähig soll sein:

- Beschilderung / Abmarkierungen bzgl. Kurzzeitparken entlang der Hauptstraße

6.6. Lärmschutz an der Hauptstraße

In der abgebildeten Umgebungslärmkartierung gemäß PLUS-Kartierung wird deutlich, dass in den Ortsteilen Echzell und Gettenau vor allem die Hauptstraße, die Lindenstraße und die Biseser Straße vom Straßenlärm betroffen sind.

Laut Lärmaktionsplan Hessen (LAP) soll es gemäß der EU-Kartierung keine lärmbelasteten Personen auf den genannten Straßenabschnitten gegeben haben. Das hängt damit zusammen, dass nach der EU-Richtlinie eine Berechnung erst ab ca. 8.200 Kfz/24h erfolgen kann; die Werte der Gemeinde Echzell liegen weit darunter: laut Verkehrszählung, Hessen Mobil, 2015, liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Hauptstraße bei 3.251 Kfz/24h. Somit wurde nach der EU-Kartierung kein Lärm aufgezeichnet.

Bei der PLUS-Kartierung hingegen werden alle Straßen, auch die, die unterhalb des Schwellenwerts liegen, berücksichtigt. Dadurch wurden für die Straßenabschnitte Raunstraße und Hauptstraße (L3188 und L3142) Lärmbelastungen von bis zu 70 dB tagsüber (in kleinen Mengen bis zu 75 dB) und bis zu 60 dB am Abend (in kleinen Mengen bis zu 65 dB) verzeichnet.

Somit schlägt der Lärmaktionsplan vor: alle Haus- und Wohnungseigentümer*innen an der Landesstraße L3188 sowie an der Landstraße L3142 können sich an Hessen Mobil wenden, um ihren Anspruch auf eine Bezuschussung für passive Lärmschutzmaßnahmen prüfen zu lassen. (Quelle: Lärmaktionsplan Hessen, S.701 ff)

Bevor die Gemeinde ein Tempolimit erlassen kann, muss sie zunächst einen Antrag an die Straßenbaubehörde Hessen Mobil richten. Hessen Mobil trifft dann die Entscheidung, ob ein Tempolimit bewilligt oder abgelehnt wird. Bisher hat Echzell diesbezüglich keinen Erfolg erlangen können. Dennoch empfiehlt das ISEK, dass die Gemeinde in dieser Frage hartnäckig bleibt und gemeinsam mit den Bürger*innen erneut einen Antrag zur Temporeduzierung auf der Hauptstraße einreichen soll. Dabei ist die Zuarbeit der Bürger*innen entscheidend. Denn laut den StVO-Regelungen kann die Temporeduzierung nur erfolgen, wenn überhöhte Lärmwerte gegeben sind oder eine erhöhte Gefahrenlage besteht.

Projektschritte / Maßnahmen

- Öffentlichkeits- und Beratungsarbeiten
- Lärm- und Abgasemissionen abmessen
- Antrag auf Temporeduzierung

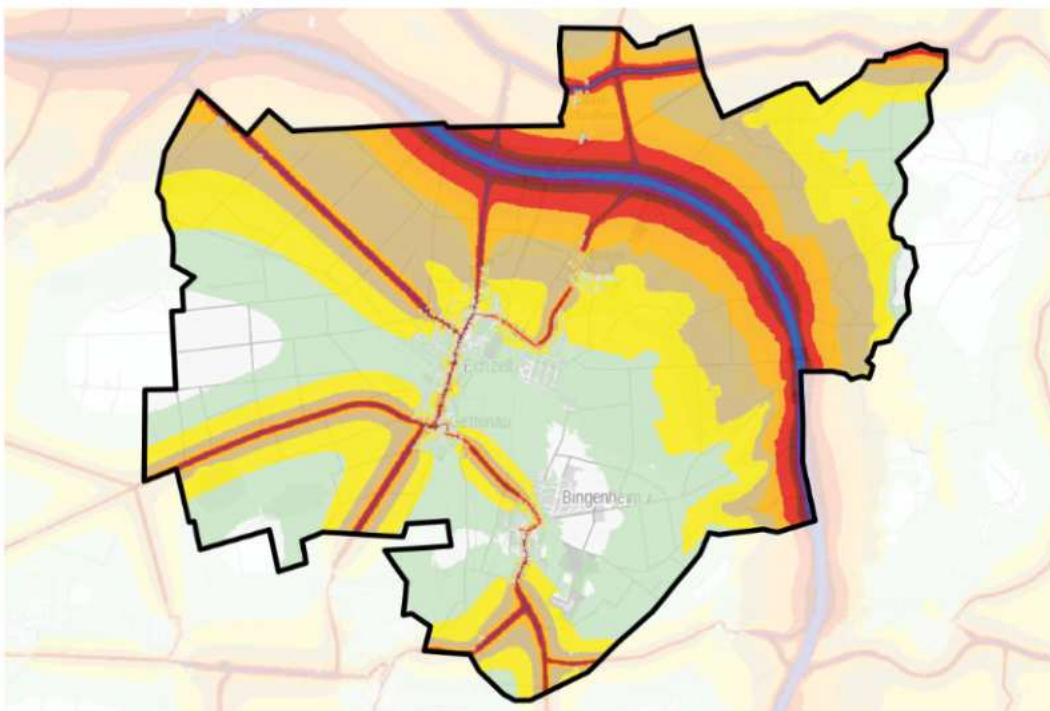


Abb. 4.41 Umgebungslärmkartierung gem. PLUS-Kartierung der Gemeinde Echzell

Handlungsfelder:
6

Projekträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:
Einwohner

Priorisierung:
3 - niedrige Priorität

Kosten:
50.000 EUR

Zeitraum:
2027

Fördermittel:
Lebendige Zentren,
Verkehrsinfrastruktur-
förderung

Handlungsfelder:
7

Projektträger:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:
Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:
Gemeinde Echzell,
Einwohner,
Gewerbetreibende

Priorisierung:
1 - hohe Priorität

Kosten:
Siehe Projekt 8.2.

Zeitraum:
2023 - 2029

Fördermittel:
Energetischer Förderung,
Klimaschutz

7.1. Energiegewinnung aus regenerativen Energien

Photovoltaik- und Solar-Kollektor-Anlagen können prinzipiell an vielen Orten errichtet werden: an Gebäudefassaden, auf Dachflächen (Schule, Horloffthalhalle, Gewerbebetriebe), auf den Geländestreifen entlang der Bundesautobahn und neben der Bahn-Strecke. Für die Errichtung von Solarparks in der Fläche erscheint die Flächenknappheit auf Echzeller Grund zu groß.

Das ISEK verweist auf die große Anzahl von öffentlich gehaltenen Gebäuden und auch eine Anzahl von großformatigen Wohn- und Scheunengebäuden und das ungenutzte Potenzial dieser Dachflächen (Flachdächer und Steildächer), die sich prinzipiell für eine Aufstellung von Photovoltaik- und Solar-Kollektor-Anlagen eignen. Die Gemeinde und die privaten Eigentümer*innen können sich mittels „eigener“ Photovoltaik- und Sonnenkollektor-Anlagen Schritt für Schritt von den eingeführten Strom-Anbietern unabhängiger machen.

Das ISEK empfiehlt, den Anteil der auf Dachflächen und auch an Fassaden zu errichtenden Anlagen weiter und deutlich zu steigern. Aus der Erfahrung von Betreiber*innen und -ge-

nossenschaften andernorts ist bekannt, dass für die Errichtung von Photovoltaik- und Solarkollektor-Anlagen auf der privaten Seite ein großes Potenzial an Investitionskapital vorhanden ist und gleichzeitig die „Grundstücke“ für die Errichtung der Anlagen knapp sind.

Die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf Flachdächern ist auch in Verbindung mit extensiver Dachflächenbegrünung möglich und stellt keinen Widerspruch dar.

Das ISEK empfiehlt Beratungsangebote (vgl. Projekt 8.2.) zu dieser Thematik zu etablieren, bezüglich technischer Fragen und Fördermöglichkeiten zum energiebewussten und ökologisch ausgerichteten Nachrüsten privater Liegenschaften. Über das Solarkatster Hessen können sich die Gemeinde und private Eigentümer*innen einen Überblick verschaffen, inwiefern ihre Dachfläche sich für eine Photovoltaik-Anlage eignet und wie viel Energie sie darüber erzeugen können.

Ferner soll die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Energien auf privater Seite gefördert und finanziell unterstützt werden.



Abb. 4.42 Photovoltaik-Anlage auf einer großflächigen Dachfläche einer Scheune

7.2. Flächenentsiegelung

Im Transformationsprozess der Städte und Gemeinden hin zu einer zukunftsfähigen und somit nachhaltigen Struktur sind die Ergreifung und die Umsetzung von Maßnahmen zur sogenannten Klimaanpassung von größter Bedeutung.

Klimaanpassung meint, die bestehenden Strukturen an Gebäuden und in Freiräumen so zu ändern und anzupassen, dass damit eine Antwort auf den Klimawandel gegeben wird, wie er sich bereits vollzogen hat.

Im Ergebnis soll eine gesteigerte Resilienz (Widerstandsfähigkeit) der Gemeinde erreicht werden. Beispiel: Starkregen-Ereignisse sind das Ergebnis des Klimawandels, sie finden zunehmend häufig statt. Die bestehenden Strukturen an Gebäuden und in Freiräumen können im Sinne der Klimaanpassung so umgestaltet werden, dass die genannten und unvermeidlich wiederkehrenden Starkregen-Ereignisse besser als bisher verkraftet werden können, z.B. durch die konsequent betriebene Entsiegelung versiegelter Flächen oder durch die konsequente Vermeidung von Versiegelung überall dort, wo befestigte Oberflächen nicht zwingend erforderlich sind.

In Echzell kann als geeignete Fläche zur Entsiegelung einer bereits geschlossen ausgeführten Fläche auf den Schulhof und den Parkplatz an der Schule und Schulturnhalle verwiesen werden; diese großen voll versiegelten Flächen (zumindest teilweise) zu öffnen und mit wassergebundenem Belag auszustatten, würde eine deutliche Verbesserung der Versickerungsbilanz ergeben.

Mit vorausschauendem Blick auf zukünftige Planungen sollten im Bereich der Ortsmitte (Umfeld um Rathaus, Ev. Kirche, Lateinschule, Museum, Alte Apotheke) alle Flächen mit einem Maximalanteil an unversiegelter Oberfläche geplant werden; lediglich befahrbare Fahrbahnen sollten eine geschlossene Pflasterung oder Asphaltdecke erhalten, Kfz-Parkierungsflächen können mit Rasengittersteinen befestigt werden.



Abb. 4.43
gekiester Garten, der zur Überhitzung der Umgebung beiträgt und vermieden Und rückgebaut werden sollte

Auch auf allen anderen gemeindeeigenen und privaten Flächen soll der Grundsatz Anwendung finden, möglichst viel versiegelte Fläche zu öffnen und zu entsiegeln und in Vorausschau auf zukünftige Planungen und Realisierungen nur den notwendigen Anteil an Fläche als geschlossene Fläche zu befestigen. Mithilfe der Beratung (vgl. Projekt 8.2.) und der Anreizförderung (vgl. Projekt 8.5.) sollen private Eigentümer*innen diesbezüglich unterstützt werden.

Bei der Gestaltung von Freiflächen und Grünraum, auch wenn es nur ein kleiner Vorgarten ist, soll auch konsequent auf die nicht notwendige Befestigung mittels gekiester Oberflächen verzichtet werden. Vielmehr ist immer die naturnahe Gestaltung von Freiflächen und Grünraum vorzuziehen. Die Speicherung von Sonnenwärme in steinernen Materialien und das zeitversetzte Abstrahlen der gespeicherten Wärme an die Umgebung koppelt sich mit ohnehin gestiegenen sommerlichen Temperaturspitzen und tragen dazu bei, dass in den Sommermonaten in den Siedlungsbereichen vermehrt Überhitzungen auftreten. Dagegen leisten naturnah gestaltete und bepflanzte Flächen einen Beitrag, Überhitzungen gar nicht erst entstehen zu lassen.

Handlungsfelder:

3 | 7

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Einwohner

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

Sieh Projekt 8.2.
Und Projekt 8.5.

Zeitraum:

2023 - 2029

Fördermittel:

Klimaschutz

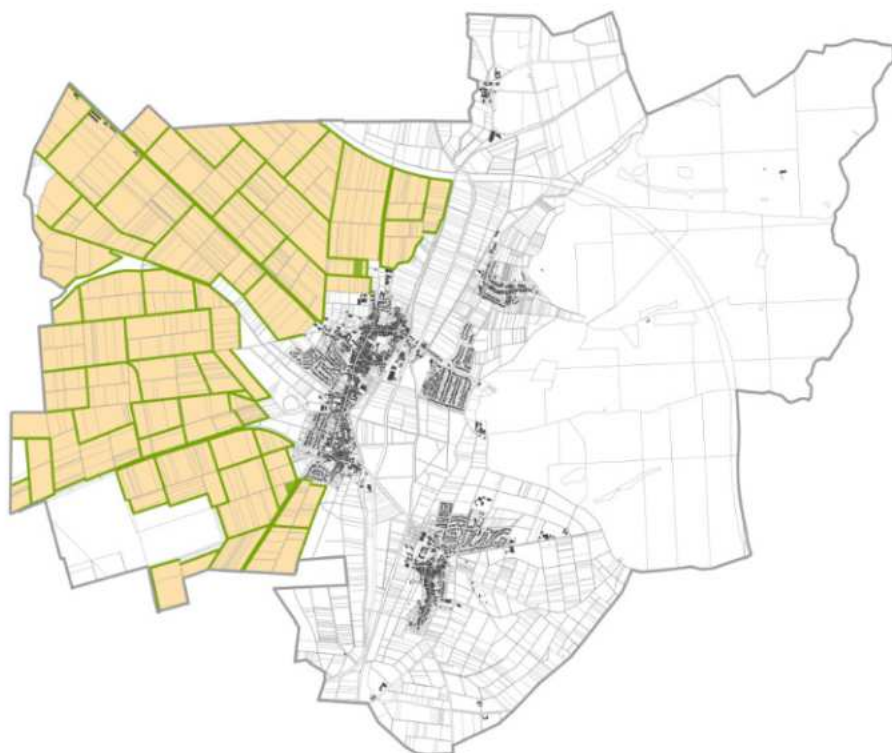


Abb. 4.44 Ackerflächen im Westen von Echzell, nach FNP, mit Darstellung eines Blühflächen-Netztes

7.3. Blühstreifen an Ackerflächen

Handlungsfelder:

3 | 7

Projektträger:

Gemeinde Echzell,
Privateigentümer*in

Eigentümer:

Gemeinde Echzell,
Kirche,
Privateigentümer*in

Nutzer:

Landwirt*in

Priorisierung:

1 - hohe Priorität

Kosten:

20.000 EUR

Zeitraum:

2024

Fördermittel:

Klimaschutz

Bestürzenderweise weisen Ökologen, Biologen und Botaniker nach, dass die Artenvielfalt heute in Städten größer ist als in der freien Feldflur. Die Monokultur der modernen Landwirtschaft und der Einsatz von Insektiziden auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind die Hauptgründe für den eingetretenen Rückgang der Artenvielfalt. Insgesamt ist die Artenvielfalt in Flora und Fauna stark rückläufig und kurioserweise ist die Artenvielfalt in der landwirtschaftlich genutzten Agrarlandschaft besonders gering.

Das ISEK widmet sich vorrangig den Bereichen der Ortsmitten und verweist auf den Zusammenhang von Agrarlandschaft und Siedlungsfläche als den flächenmäßig größten Teilen des Gesamtökosystems. Insofern kann man die Sicherung der bestehenden Artenvielfalt und hoffentlich auch wieder deren Anwachsen nicht ausschließlich als ein innerörtlich angesiedeltes Projekt betrachten, sondern muss diese innerörtliche Fragestellung verbinden mit dem Kontext der umgebenden Landschaft.

Das ISEK empfiehlt, dass auf allen gemeindeeigenen Flächen, innerorts wie am Ortsrand oder in der offenen Landschaft, Flächenanteile (Strei-

fen von mindestens drei Metern Breite und „Inseln“, Richtgröße mind. 0,1 ha und idealerweise in Abständen von max. 1 km) als Blüh-Streifen und Blüh-Inseln angelegt und gepflegt werden. Ebenso sind alle übrigen Eigentümer*innen (z.B. die Kath. Kirche und die Evang. Kirche) von landwirtschaftlich genutzten Feld- und Ackerflächen aufgefordert, in gleicher Weise zu handeln oder mit den Pächtern ihrer Flächen entsprechende Vereinbarungen zu treffen, Blüh-Streifen und Blüh-Inseln in möglichst großer Zahl zu generieren und auf diese Weise ein Netz von Blüh-Flächen über die ganze Landschaft zu legen. Der Erfolg solcher Maßnahmen hängt auch davon ab, ob der Insektizideinsatz gestoppt wird und ob Schwarzbrachestreifen geschaffen werden.

Auch innerörtlich sollen gemeindeeigene Flächen in gleicher Weise angelegt und gepflegt werden: Umfeld Bahnhof Echzell, Umfeld Horloffthalhalle, Umfeld Rathaus-Museum-Evang. Kirche, Freibereiche der Kitas, Aussenbereich der Schule, Promenadenweg, etc..

Für innerörtliche wie außerörtliche Blühflächen gilt gleichermaßen, dass nicht deren akkurater Schnitt entscheidend ist, sondern ihre naturnahe Beschaffenheit; „Mut zur Wildnis“ ist das Motto: Insekten und Kleintiere haben mehr von einer 30 cm hohen Blumenwiese als von einem perfekt gestutzten Englischen Rasen.



Abb. 4.45 Lage von zwei gemeindeeigenen Ackerflächen, siehe nächste Seite



Abb. 4.46 Gemeindeeigene Ackerflächen in Eczell mit Blühstreifenanteil

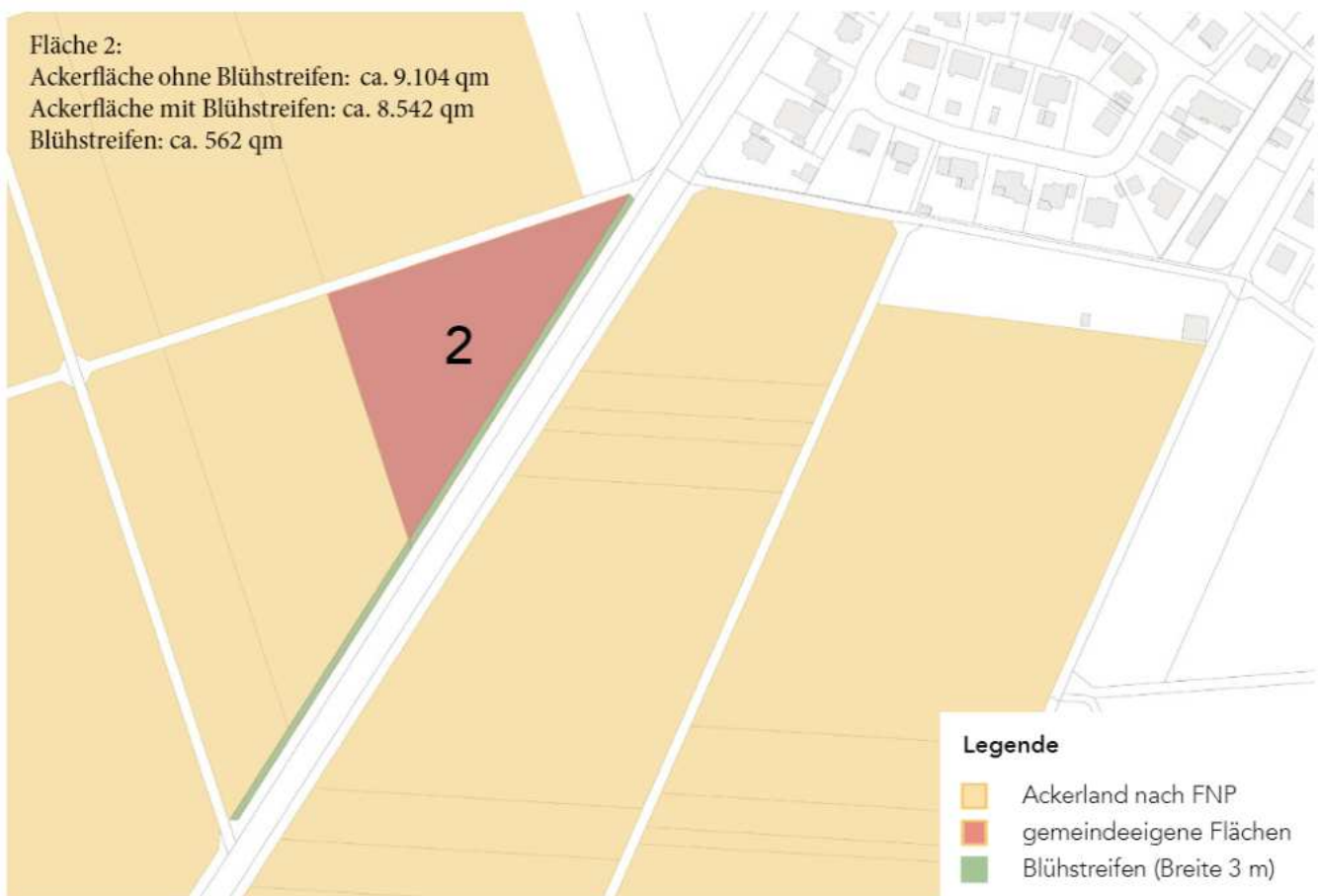


Abb. 4.47 Gemeindeeigene Ackerflächen in Gettenau mit Blühstreifenanteil

8.1. Fördergebietsmanagement

Die zeitnahe Umsetzung der Projekte des Programms „Lebendige Zentren“ in Echzell und Gettenau hängt wesentlich am Aufbau effizienter Kommunikations- und Managementstrukturen. Neben der Fortführung der im Zuge des ISEKs aufgebauten Strukturen wie Lenkungsgruppe, Lokale Partnerschaft und den eingespielten Arbeitsstrukturen bedarf es hierfür vor allem der Einrichtung eines effizienten Fördergebietsmanagements, welches die Verwaltung bei der Umsetzung der avisierten Projekte und dem nötigen Kommunikations- und Beratungsprozess unterstützt.

Aufgrund der vielfältigen und unterschiedlichen Aufgaben eines entsprechenden Fördergebietsmanagements soll in Echzell ein „Duales System“ aus Vor-Ort-Betreuung (vornehmlich für die kontinuierliche Beratung von Eigentümer*innen und Anlieger*innen im Rahmen der Anreizförderung, siehe Projekt 8.2. „Quartiersarchitekt*in“) und externer Betreuung (durch ein Fachbüro) für konkrete Projektentwicklungen, Fördermittelmanagement und Aufbau/Umsetzung von Kommunikations-, Werbungs- und Beratungsstrukturen installiert werden.

Das Fördergebietsmanagement begleitet den Umsetzungsprozess im gesamten Förderzeitraum, soll aber zunächst für drei Jahre ausgeschrieben werden. Die kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung soll separat vergeben werden (siehe Projekt 8.2. „Quartiersarchitekt*in“), kann aber bei Bedarf auch als Paket mit der externen Betreuung (durch ein Fachbüro) vergeben werden.

Projektträger:	Kosten:
Gemeinde Echzell	60.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca.)
Eigentümer:	480.000 EUR)
-	
	Zeitraum:
Nutzer:	2022 - 2029
-	
	Fördermittel:
Priorisierung:	Lebendige Zentren
1 - hohe Priorität	

8.2. Quartiersarchitekt

Der/die Quartiersarchitekt*in ist Teil des Echzeller Dualen Systems des Fördergebietsmanagements und trägt maßgeblich die Vor-Ort-Betreuung der spezifischen Fördermöglichkeiten privater Akteure.

Die Aktivierung, Information und intensive Beratung privater Eigentümer*innen ist neben finanzieller Unterstützung die wesentliche Voraussetzung für die gewünschte umfassende Sanierung und Modernisierung des historischen Gebäudebestandes. Der/die Quartiersarchitekt*in wirbt und berät (auch aufsuchend) umfassend zum Thema Umbau und Sanierung und zu den Zielen und Fördermöglichkeiten des Anreizprogramms und weiterer Fördermöglichkeiten. Er/sie führt unparteiisch Erstberatungen zu den geplanten bzw. möglichen Baumaßnahmen durch, unterstützt die individuelle Antragstellung und das ggf. nötige Zusammenführen von Akteur*innen (bis hin zu Baugruppen- / Bauträgermanagement). Der/die Quartiersarchitekt*in unterstützt darüber hinaus bei Bedarf die Umsetzung konkreter öffentlicher Baumaßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“.

Die kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung (Quartiersarchitekt*in) soll separat vergeben werden, kann aber bei Bedarf auch als Paket mit der externen Betreuung (durch ein Fachbüro) vergeben werden.

Projektträger:	Kosten:
Gemeinde Echzell	40.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca.)
Eigentümer:	320.000 EUR)
-	
	Zeitraum:
Nutzer:	2022 - 2029
-	
	Fördermittel:
Priorisierung:	Lebendige Zentren
1 - hohe Priorität	

8.3. Verfügungsfond

Die Gemeinde Echzell soll einen Verfügungsfond für den Untersuchungsraum einrichten. Entsprechend werden aus diesem Fond Mittel für das ISEK-Gebiet zur Verfügung gestellt.

Im Fördergebiet soll privates Engagement für die Aufwertung und Entwicklung der Oberstadt unterstützt werden. Der Verfügungsfonds dient dem Zweck, die aktive Mitwirkung von Bürger*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Organisationen, Vereinen, Arbeitsgruppen etc. zu fördern und private Finanzressourcen zu aktivieren. Kleinteilige Projekte, Aktionen und Maßnahmen sollen angestoßen und umgesetzt werden. Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden. Im Wesentlichen sollen Maßnahmen in möglichst kurzen Zeiträumen in Form von Zuschüssen unterstützt werden, die einen nachweisbaren, nachhaltigen Nutzen für Echzell und Gettenau haben. Beispielsweise Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels, Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes (etwa gemeinsame Außenmöblierung, Werbeträger, Pflanzkübel etc. nach Gestaltungsrichtlinie), Maßnahmen/ Aktionen/ Workshops zur Aufwertung des Kernbereichs und Mitmachaktionen / Festivitäten im Fördergebiet.

Projektträger:	Kosten:
Gemeinde Echzell	20.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca.
Eigentümer:	160.000 EUR)
-	
	Zeitraum:
Nutzer:	2022 - 2029
-	
	Fördermittel:
Priorisierung:	Lebendige Zentren
1 - hohe Priorität	

8.4. Öffentlichkeitsarbeit

Die Umsetzung der Maßnahmen des vorliegenden ISEKs, insbesondere jene die eine bauliche Tätigkeit mit sich bringen, stellt Beteiligte regelmäßig vor Probleme. Die Maßnahme Öffentlichkeitsarbeit soll die Kommunikation mit und zwischen allen Beteiligten fördern und verstetigen. Dabei soll im Rahmen einer Website über die relevanten Aktivitäten und Maßnahmen der Stadtentwicklung informiert werden und so eine demokratische Partizipation geschaffen werden, die das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb des ISEK-Gebiets und darüber hinaus fördert. Um dies zu erreichen, erfolgt die Kommunikation sowohl nach außen als auch nach innen, in das Untersuchungsgebiet hinein.

Wesentlicher Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit ist die Verstetigung und kontinuierliche Einbindung der Lokalen Partnerschaft. Diese besteht aus Beteiligten aus den verschiedensten Bereichen und spiegelt einen Großteil der Akteure vor Ort wieder (Bürger*innen, Gewerbetreibende, kulturelle Anbieter*innen und Politik). Durch eine enge Zusammenarbeit kann zielgerichtet und fortlaufend über die Umsetzung des ISEKs informiert werden und Interessenskonflikte werden frühzeitig erkannt und können entsprechend abgewogen werden.

Insbesondere für die Schlüsselprojekte erscheint es sinnvoll über verschiedene Wege und Medien die Beteiligten zu informieren und zu beteiligen. Durch öffentliche Veranstaltungen, Internetpräsenz und weiteren Informationen z.B. über Plakate, Flyer und die Tagespresse wird eine höhere Akzeptanz für die im ISEK benannten Maßnahmen geschaffen.

Projektträger:	Kosten:
Gemeinde Echzell	10.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca.
Eigentümer:	80.000 EUR)
-	
	Zeitraum:
Nutzer:	2022 - 2029
-	
	Fördermittel:
Priorisierung:	Lebendige Zentren
1 - hohe Priorität	

8.5. Anreizförderung

Ziel der Anreizförderung ist es, durch die zielgerichtete Sanierung historischer Gebäude die Echzeller und Gettenauer Ortsmitte als lebendiges Herz und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt mit attraktiven und zeitgemäßen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Kulturorten weiter zu qualifizieren. Echzells Fachwerkfassaden sind prägend für das Stadtbild. Erhalt und Freilegung der historischen Fachwerkfassaden und deren denkmalgerechte Sanierung sowie energetische Ertüchtigung sollen daher ein Gegenstand dieses Anreizprogramms sein. Teilweise enge und überbaute Hinterhöfe, schlecht belichtete und beengte Grundrisse mit wenig Freiraumbezug sowie barrierereichen Erschließungen entsprechen zunehmend nicht mehr den Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Wohnen. Ziel der Förderung sind deswegen umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie innere Sanierung (inkl. Grundrissänderungen) historischer Gebäude zugunsten von in den Ortskernen wenig vorhandenem Wohnraum, insbesondere kleinere Wohnungen hoher Qualität, barrierearmen, seniorenrechtlichen Wohnungen, Wohnungen für Studierende etc.

Angestoßen werden soll zudem die Nutzung von Leerständen in Erdgeschosszonen, beispielsweise durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger zur Belebung des öffentlichen Raums beitragender Nutzungen. Gefördert werden soll insbesondere auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten in urbaner Atmosphäre zu verknüpfen.

Gefördert werden sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes, die Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa auch durch die Aufwertung der Freiräume im Hofbereich (inkl. Rückbau störender Schuppenüberbauungen). Im Zusammenhang damit sollen insbesondere auch parzellenübergreifende Ansätze angestoßen werden. Eine entsprechende Innenhof- und Begrünungsstrategie trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wohnqualität in der historischen Kernstadt bei.

Entscheidend für den Erfolg der Anreizförderung ist die zeitnahe Umsetzung von Modellprojekten.

Projektschritte / Maßnahmen

- Erhebung des Handlungsbedarfs in der Ortsmitte
- enge Einbindung in das Fördergebietsmanagement Erstellung der Förderrichtlinie
- ggf. Installation Quartiersarchitekt*in (vgl. Projekt 8.2.) Informations- und Aktivierungskampagne
- aufsuchendes Informieren, Beraten, Werben zum Thema Bestandsentwicklung, Umbau, Sanierung
- Förderung Sanierungsgutachten
- Förderung Umbau nach Leitlinien
- Ertüchtigung von Eigeninitiative /Baugruppen Durchführung von Modellprojekten an zentraler Stelle aktive Stadt: ggf. Zwischenerwerb und Eigenentwicklung durch Stadt / Entwicklungsgesellschaft / aktive Dritte

Projektträger:	Kosten:
Gemeinde Echzell	120.000 EUR/Jahr (Gesamtkosten ca.
Eigentümer:	960.000 EUR)
-	
Nutzer:	Zeitraum:
-	2022 - 2029
Priorisierung:	Fördermittel:
1 - hohe Priorität	Lebendige Zentren



STEUERUNG UND FINANZIERUNG

7.1. KOSTENTABELLE

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Handlungsfelder und die zugehörigen Maßnahmen und Projekte mit Nummern und Titeln gelistet. Daneben werden auf der Maßnahme-Ebene die Kosten, die förderfähigen Ausgaben, die Ausgabearten, die sonstigen Finanzierungsquellen, die Priorisierung und der Umsetzungszeitraum aufgeführt.

Bei der Bewerbung auf mehrere Förderprogramme ist die Kumulierbarkeit zu prüfen.

Hinweise zur Tabelle

Sonstige Finanzierungsquellen:

DS:	Denkmalschutz
EF:	energetische Förderprogramme
GVFG:	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
KFW:	KFW-Förderung
KS:	Klimaschutz
LEADER:	LEADER-Förderung
LGS:	Landesgartenschau 2027
LZ:	Lebendige Zentren
NM:	Nahmobilität

Nr.	Maßnahme	Kosten (EUR)	Förderfähige Ausgaben (EUR)	Ausgabeart
LEITPROJEKTE				
L1.Ia	Sanierung und Umnutzung der „Alten Apotheke“	4.185.000 €	4.185.000 €	1, 9, 17
L1.Ib	Machbarkeitsstudie: Freiflächengestaltung Rathaus, Kirchenumfeld und „Alte Apotheke“	100.000 €	100.000 €	1
L1.Ic	Umgestaltung der öffentlichen Freiräume in der Ortsmitte	1.000.000 €	1.000.000 €	1, 5, 6, 7, 13
L1.Id	Machbarkeitsstudie: Echzeller Museum und Gemeindebücherei	30.000 €	30.000 €	13
L1.II.	Archäologisches Depot: Umsiedlung der Artefakte in die „Alte Molkerei“	120.000 €	120.000 €	10, 13
L2.1.	Wettbewerbs-/Werkstattverfahren „Klimagerechte Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße“	150.000 €	100.000 €	1
L2.2.	Schlüssel-Immobilien Bahnhofstraße	100.000 €	60.000 €	2, 3
L2.3.	Klimagerechte Aufwertung des Bahnhofsumfelds	900.000 €	900.000 €	1, 5, 6, 7, 13
L3.1.	Machbarkeitsstudie: Denkbare Nutzungen für die „Alte Feuerwehr“ erstellen	30.000 €	30.000 €	13
L3.2.	Das Umfeld der „Alten Feuerwehr“ aufwerten	100.000 €	100.000 €	7, 13
1. WOHNEN, LEERSTAND				
1.1.	Entwicklungsflächen klären	0 €	0 €	
1.2.	Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung / Steuerungsinstrument	0 €	0 €	
1.3.	Alternative Wohnformen	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	9, 13
1.4.	Leerstandsmanagement	40.000 €	40.000 €	2, 13

PF: private Fonds
 VF: Verkehrsinfrastrukturförderung
 WF: Wirtschaftsförderung

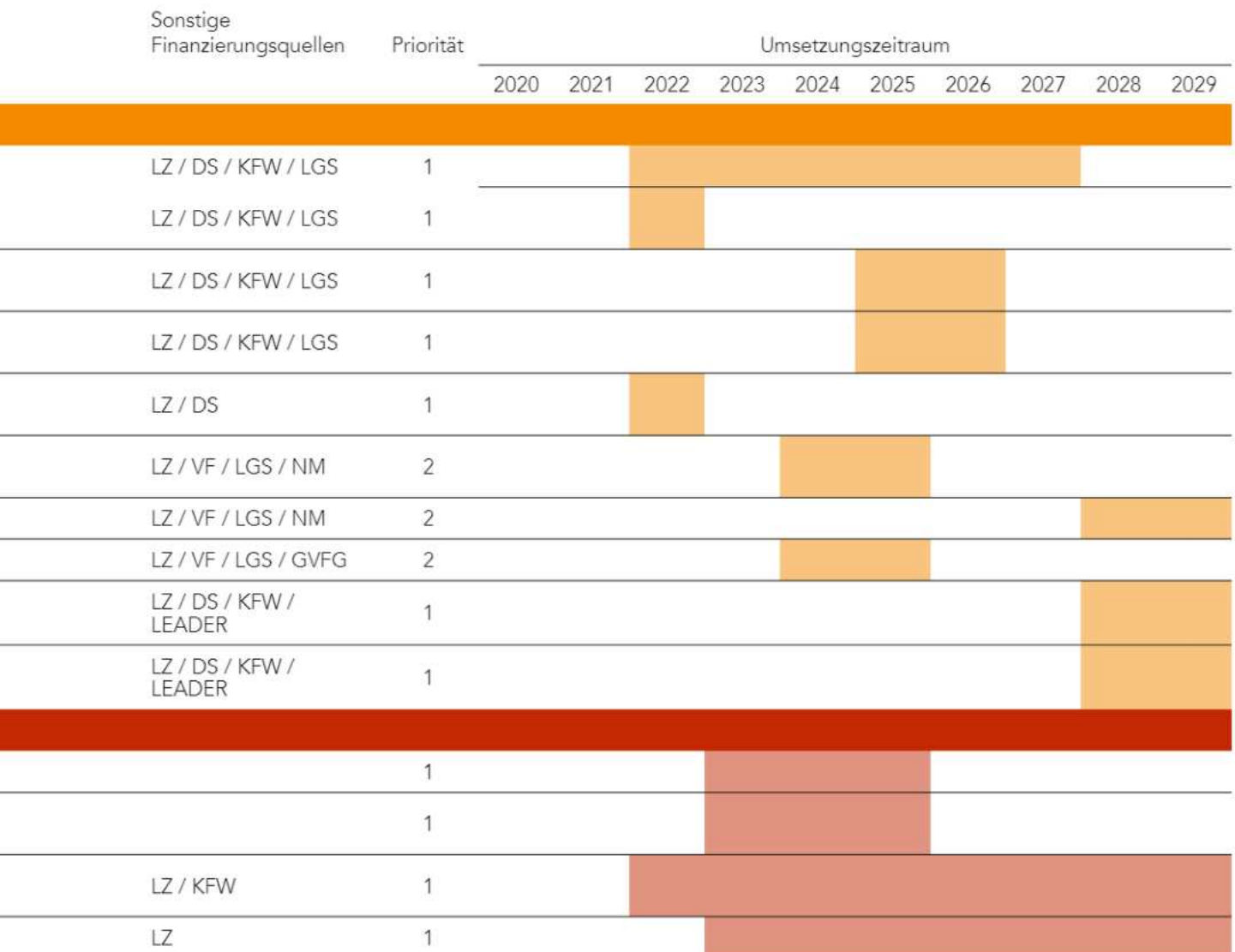
14: Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten
 15: Ausgaben für Rechnungsprüfung
 16: Photovoltaikanlagen, Soziale Stadt
 17: Sicherung denkmalgeschützter Gebäude
 18: Verfügungsfonds

Ausgabeart:

- 1: Vorbereitung der Maßnahmen
- 2: Steuerung
- 3: Öffentlichkeitsarbeit
- 4: Grunderwerb
- 5: Ordnungsmaßnahmen
- 6: Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
- 7: Herstellen und Gestaltung von Freiflächen
- 8: Neubau von Gebäuden
- 9: Modernisierung und Instandsetzung Gebäude
- 10: Zwischennutzung
- 11: Biodiversität an Gebäuden
- 12: Verlagerung von Betrieben
- 13: Vergütung für Beauftragte

Priorisierung:

- 1 - hohe Priorität
- 2 - mittlere Priorität
- 3 - niedrige Priorität



Nr.	Maßnahme	Kosten (EUR)	Förderfähige Ausgaben (EUR)	Ausgabenart
2. SANIERUNG, ORTSBILD				
2.1.	Vorbereitende Untersuchung, Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung	60.000 €	60.000 €	1, 2, 13
2.2.	Sanierung und Umnutzung leer stehender Hofreiten und Scheunen	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	9, 13, 17
2.3.	Umfassende Sanierung	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	9, 13, 17
2.4.	Sanierung von Fachwerkfassaden	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	9, 13, 17
3. FREIRAUM, LANDSCHAFT, NAHERHOLUNG				
3.1.	Innerörtliche Grünflächen aufwerten und umnutzen	50.000 €	50.000 €	7, 13
3.2.	Promenadenweg klimagerecht aufwerten	620.000 €	620.000 €	7, 13
3.3.	Platz am „Stern“	260.000 €	260.000 €	7, 13
4. GEWERBE, EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN				
4.1.	Nahversorgung in Gettenau	15.000 €	15.000 €	3, 13
4.2.	Wochenmarkt	15.000 €	15.000 €	3, 13
4.3.	Arbeiten in der Ortsmitte	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	9, 10, 13
4.4.	Lokale Ökonomie	Siehe Projekt 8.2. 8.3. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. 8.3. und 8.5.	2, 3
4.5.	Glasfaserausbau	5.000 €	-	
5. SOZIALES, FREIZEIT, TOURISMUS				
5.1.	Angebote für Senior*innen	225.000 €	225.000 €	9
5.2.	Angebote für Kinder und Jugendliche	80.000 €	80.000 €	7
5.3.	Ausbau Radtourismus	20.000 €	20.000 €	6, 7
6. VERKEHR				
6.1.	Nahmobilitätskonzept	20.000 €	20.000 €	13
6.2.	Ausbau Fahrradinfrastruktur	150.000 €	150.000 €	6
6.3.	ÖPNV aktualisieren	20.000 €	20.000 €	2
6.4.	Sharing-Angebote etablieren	20.000 €	20.000 €	2, 3
6.5.	Organisation ruhender Verkehr auf der Hauptstraße	30.000 €	30.000 €	6
6.6.	Lärmschutz an der Hauptstraße	50.000 €	50.000 €	9
7. ENERGIE, KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG				
7.1.	Energiegewinnung aus regenerative Energien	Siehe Projekt 8.2.	Siehe Projekt 8.2.	
7.2.	Flächenentsiegelung	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	Siehe Projekt 8.2. und 8.5.	5, 7
7.3.	Blühstreifen an Ackerflächen	20.000 €	20.000 €	7
8. ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN				
8.1.	Fördergebietsmanagement	480.000 €	480.000 €	13
8.2.	Quartiersarchitekt	320.000 €	320.000 €	13
8.3.	Verfügungsfond	160.000 €	160.000 €	13
8.4.	Öffentlichkeitsarbeit	80.000 €	80.000 €	3
8.5.	Anreizförderung	960.000 €	960.000 €	19
8.6.	Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung	135.000 €	135.000 €	2

7.2. UMSETZUNGSPROZESS

Nach der Phase der ISEK-Erstellung 2021/2022 steht nun die Verstetigungsphase für die im ISEK vorbereiteten Maßnahmen an. Mit der ISEK-Beschlussfassung in der Gemeindevertretung kann die Gemeinde in die Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenkatalogs eintreten. Begleitet wird die sukzessive Realisierung einzelner Maßnahmen und Projekte in den kommenden Jahren durch eine Reihe kontinuierlich agierender Gremien. Da ist die Gemeindevertretung und der Gemeindevorstand als die obersten Entscheidungsträger. Das ist der Bürgermeister und die Fachabteilungen im Rathaus. Und das sind die Bürgerinnen und Bürger, die als 'Lokale Partnerschaft' den Verstetigungsprozess zum ISEK Echzell und Gettenau vorausschauend, konstruktiv, bürgernah und zukunftsgerichtet begleiten werden. Zusätzlich wird

das Fördergebietsmanagement tätig sein: ein Team aus Planern (Geographen, Stadtplaner, Architekten) wird das Kernbereichsmanagement und das Management der Fördermittel übernehmen. Noch bis 2029 wird die Gemeinde acht Jahre lang dabei unterstützt, Jahr für Jahr Fördermittelanträge zu stellen. Jährlich werden Jahresberichte verfasst. In einem Quartiersbüro in zentraler Lage, Schulstraße 4, werden regelmäßig die Sitzungen und Besprechungen der 'Lokalen Partnerschaft' stattfinden sowie die regelmäßigen Beratungsstunden des Kernbereichsmanagements und die Beratungsangebote des Quartiersarchitekten.



7.3. MONITORING UND EVALUATION

Da das ISEK für Echzell naturgemäß mit dem Tag seiner Fertigstellung zu veralten beginnt und die Aktualität des hier vorliegenden Berichts in absehbarer Zeit zu schwinden beginnt, ist es richtig und konsequent in angemessen dimensionierten Zeitintervallen den Inhalt des vorliegenden ISEKs zu prüfen, zu hinterfragen und zu aktualisieren.

Ob in drei oder in fünf Jahren sei dahin gestellt, aber in absehbarer Zeit werden erste Maßnahmen und Projekte aus dem Handlungskonzept dieses ISEKs abgearbeitet sein. Ebenso werden sich die Rahmenbedingungen geändert haben und es werden sich neue Aufgaben ergeben haben. Ob also das Handlungskonzept, wie es hier beschrieben wird, in 2025 noch stimmig ist, oder ob es einer Aktualisierung bedarf, ist die Frage: welche Maßnahmen sind noch nicht um-

gesetzt? Welche vorgeschlagenen Maßnahmen sind weiterhin wichtig oder aber auch entbehrlich? Welche Fragestellungen und Herausforderungen haben sich seit dem ISEK 2022 neu ergeben und erfordern eine Antwort?

Eine ISEK-Fortschreibung nach der Hälfte der im Moment avisierten Förderperiode ist mit Sicherheit eine effektive Form der Evaluation und des Monitorings im Sinne des Programms „Lebendige Zentren“.

Auch das anstehende Fördergebietsmanagement eröffnet die Chance der kontinuierlichen Evaluation; jährliche Antragsstellungen und Berichtslegungen werden Aufschluss über den Projektfortschritt geben und auf Anpassungsnotwendigkeiten hindeuten.





UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur