

---

Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt Kern Ahrweiler

---



**Bearbeitung**

**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Dipl.-Geogr. Jan Benner  
Dipl.-Ing. Lorenz Denn  
Dipl.-Geogr. Estelle Dageroth

Regionalbüro Bonn  
Hochstadenring 50  
53119 Bonn

**in Zusammenarbeit mit**



Dipl.-Ing. Heinz P. Pütz

Hollandstraße 20  
53881 Euskirchen

**beauftragt durch**



Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Hauptstraße 116  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Inhalt

|  | Seite |
|--|-------|
| 0 Aufgabe  | 5     |
| <b>Teil A Grundlagen und Analyse</b>                         |       |
| 1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen                         | 8     |
| 1.1 Bad Neuenahr-Ahrweiler – ein Überblick                   | 8     |
| 1.2 Potentiale und Herausforderungen                         | 17    |
| 1.3 Gesamtstädtische Ziele der Stadtentwicklung              | 18    |
| 2 Altstadtkern Ahrweiler                                     | 21    |
| 2.1 Bevölkerung  | 21    |
| 2.2 Stadtbild, Stadtgrundriss und Denkmäler                  | 23    |
| 2.3 Nutzungen  | 26    |
| 2.4 Baulicher Bestand  | 32    |
| 2.5 Verkehr  | 39    |
| 3 Planerisches Umfeld  | 43    |
| 4 Stärken, Schwächen und Herausforderungen des Altstadtkerns | 46    |
| 5 Bürgerbeteiligung  | 47    |
| <b>Teil B Ziele und Handlungsfelder</b>                      |       |
| 6 Ziele  | 50    |
| 7 Nutzungsperspektiven und Maßnahmen für den Altstadtkern    | 52    |

|   |       |    |
|---|-------|----|
| 8 | Fazit | 64 |
|---|-------|----|

**Teil C Integriertes Handlungsprogramm**

|   |                   |    |
|---|-------------------|----|
| 9 | Gebietsabgrenzung | 66 |
|---|-------------------|----|

|    |            |    |
|----|------------|----|
| 10 | Rahmenplan | 68 |
|----|------------|----|

|    |                                   |    |
|----|-----------------------------------|----|
| 11 | Maßnahmen, Kosten und Prioritäten | 69 |
|----|-----------------------------------|----|

**Anlage**

Fragebogen

Dokumentation Bürgerinformation 30.06.2010

## 0 Aufgabe

Der rd. 1.100 Jahre alte Stadtteil Ahrweiler der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler weist eine bis heute weitgehend erhaltene historische Stadtbefestigung auf, welche zu den bedeutenden Beispielen historischer Stadtbaukunst in Rheinland-Pfalz zählt.

In den 1960er Jahren waren jedoch Teile des Altstadtkerns vom Verfall bedroht. Eine hohe Verkehrsbelastung, unzureichende Grundstückszuschnitte, Freiraummangel und die damit verbundene ungenügende Belichtung und Belüftung sowie die überalterte Bausubstanz führten zu erheblichen städtebaulichen Missständen. Dies erkennend führte die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ab Mitte der 1970er Jahre in Teilbereichen des Altstadtkerns eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Ziel war es den Altstadtkern unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen zu erhalten. Bei allen Planungen und Maßnahmen wurde besondere Rücksicht auf das baukulturelle Erbe genommen. Bad Neuenahr-Ahrweiler hat dieses Erbe im Altstadtkern Ahrweiler in den letzten Jahrzehnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgreich gepflegt und entwickelt.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat sich die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler das Ziel gesetzt, die behutsame Stadterneuerung unter Wahrung des baukulturellen Erbes fortzuführen. Denn im Altstadtkern besteht weiterhin Handlungsbedarf in Bezug auf den Ausbau öffentlicher Flächen, der Sicherung und Erhalt historischer Bausubstanz sowie der stadt-bildgerechten Erneuerung der Bausubstanz.

Darüber hinaus führen veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen zu neuen planerischen Herausforderungen. Es geht darum, sowohl den Bestand und den Wert der getätigten öffentlichen und privaten Investitionen zu erhalten als auch die künftige Entwicklung in einer dem historischen Umfeld angemessener Weise zu ermöglichen und zu fördern. Anstrengungen und Initiativen zur Erhaltung, Erneuerung und Belebung der innerstädtischen Strukturen und ihrer Nutzungsqualitäten sind erforderlich.

Aus den veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich vor allem für historische Stadtbereiche neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Es müssen Wege gefunden werden, wie die besonderen Qualitäten - Stadtbild und Atmosphäre des historischen Stadtkerns, Landschaftsbezug und die gute Erreichbarkeit - bewahrt werden können und unter Behauptung dieser Qualitäten die Attraktivität für Unternehmen, Investoren und Wohnungssuchende nachhaltig gesteigert werden können.

Diese Aufgaben berücksichtigend wurde die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler im Jahr 2009 mit dem Gebiet „Altstadtkern Ahrweiler“ in das neu aufgelegte Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ (Städtebaulicher Denkmalschutz West) aufgenommen. Ziel des Programms ist es, historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern, zu erhalten und in ihrer Funktion zeitgemäß weiter zu entwickeln. Grundlage für die Förderung ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Mit der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG in Bonn beauftragt.

Vor diesem Hintergrund stellen sich für die städtebauliche Zukunft des Altstadtkerns Ahrweiler vorrangig die folgenden Fragen:

- Wie kann den veränderten Nutzungsanforderungen im historischen Stadtkern angemessen Rechnung getragen werden?
- Wie kann das Wohnen im historischen Stadtkern gestärkt und gesichert werden?
- Wo können durch die Gestaltung öffentlicher Räume wichtige Impulse für die Stärkung der Innenstadt und deren weitere Entwicklung gegeben werden?

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein Handlungskonzept vor, das konkrete Maßnahmen zur Sicherung der historischen Bausubstanz, zum Erhalt der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie Perspektiven für die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz aufzeigt. Die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beabsichtigt, durch politischen Beschluss den Bereich des Altstadtkerns förmlich festzulegen, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für diesen Beschluss. Am 23.11.2009 wurde durch Stadtratsbeschluss eine vorläufige Gebietsabgrenzung festgelegt. Diese umfasst den gesamten Altstadtkern einschließlich der Stadtmauer sowie ein Teilstück der Oberhutstraße vor dem Obertor.

Das Untersuchungsgebiet der DSK orientiert sich an dieser vorläufigen Gebietsabgrenzung, wird jedoch um die der Stadtmauer vorgelagerten Wallanlagen einschließlich der vorhandenen Stellplätze erweitert, um potentielle Flächen für öffentliche Nutzungen (z. B. Parkraum) für die Entwicklung nicht auszuschließen (vgl. Karte „Vorschlag Gebietsabgrenzung“ auf S. 67). Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte in enger Abstimmung mit der Verwaltung. Grundlagen der Analysen und konzeptionellen Ansätze sind die von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, die zielgerichtet ausgewertet worden sind, sowie eine von DSK durchgeführte Befragung der Hauseigentümer. Darüber hinaus wurden mehrfache Ortsbegehungen vorgenommen, bei denen eine Kategorisierung des baulichen Zustandes der Bausubstanz vorgenommen worden ist. Ergänzend dazu wurde eine Veranstaltung mit interessierten Bürgern zum Schwerpunktthema „öffentlicher Raum“ durchgeführt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Altstadtkern Ahrweiler“



Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler)

## Teil A Grundlagen und Analyse

### 1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

Bevor auf die Situation des Altstadtkerns in Ahrweiler eingegangen wird, werden zunächst die überregionale Einordnung und die Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung zusammengefasst.

#### 1.1 Bad Neuenahr-Ahrweiler – ein Überblick

##### *Lage und Einordnung im Raum*

Die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz und ist das Zentrum des Landkreises Ahrweiler. Der rund 130.000 Einwohner zählende Landkreis Ahrweiler liegt westlich des Rheins zwischen den städtischen Verdichtungsräumen Bonn im Norden und Koblenz im Süden. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zählt derzeit (2010)<sup>1</sup> rund 27.900 Einwohner.

Im Süden und Westen des Bad Neuenahr-Ahrweiler Stadtgebietes grenzen die vorwiegend ländlich strukturierten und dünn besiedelten Verbandsgemeinden Brohlthal (ca. 18.700 Einwohner) und Altenahr (ca. 11.600 Einwohner) an, im Norden die Gemeinde Grafschaft (ca. 11.200 Einwohner). Im Osten, in der dichter besiedelten Rheinschiene, grenzen die Städte Sinzig (ca. 18.000 Einwohner) und Remagen (rd. 17.000 Einwohner) an das Stadtgebiet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das ca. 30 km nördlich gelegene Bonn und das rund 50 km südlich gelegene Koblenz.

Bad Neuenahr-Ahrweiler ist über die Autobahnzubringer A571 und A573, die eine schnelle Anbindung an die im Norden des Stadtgebietes verlaufende Autobahn A61 (Koblenz - Köln) ermöglichen, an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weitere Verkehrsanbindungen an das



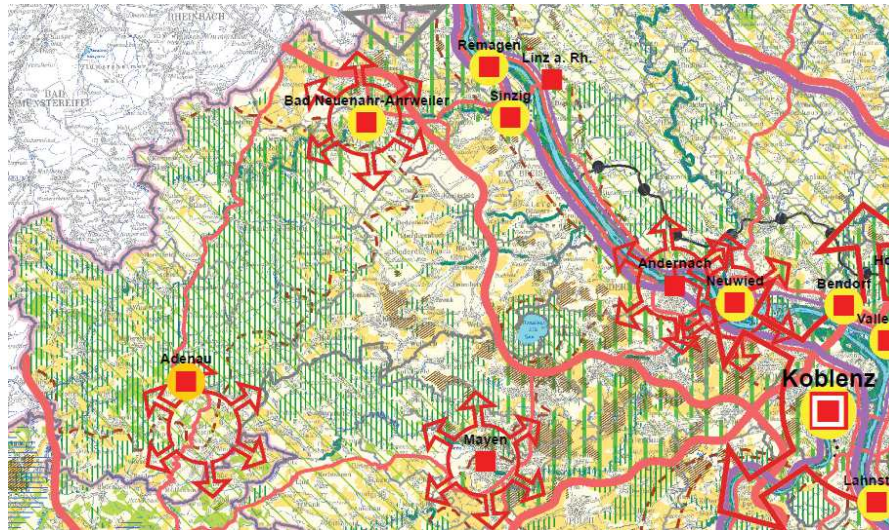
<sup>1</sup> Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler



überörtliche Straßennetz bestehen über die Bundesstraßen B 266 (Sinzig – Bad Neuenahr-Ahrweiler- Rheinbach – Euskirchen) und B 267 (Altenahr – Bad Neuenahr-Ahrweiler) sowie mehrere Landesstraßen. Insgesamt ist Bad Neuenahr-Ahrweiler somit sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Ein Schienennetzanschluss besteht durch die Ahrtalbahn (Remagen - Ahrbrück), die werktags halbstündlich verkehrt (Dernau – Remagen) und stündlich bis Bonn durchgebunden ist. Im Stadtgebiet befinden sich zwei Bahnhöfe (Ahrweiler und Bad Neuenahr) sowie drei weitere Haltepunkte. Der nächste Anschluss an das überregionale Schienennetz, insbesondere Verbindungen zu den Städten Köln und Koblenz bestehen ab dem Bahnhof Remagen. Darüber hinaus ist Bad Neuenahr-Ahrweiler in ein regionales Netz von Busverbindungen eingebunden. Insgesamt besteht somit eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Die rheinland-pfälzische Landesplanung weist der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt besitzt damit eine überörtliche Versorgungsbedeutung. Die Nachbarkommunen Sinzig und Remagen besitzen gemeinsam ebenfalls eine mittelzentrale Funktion, ebenso wie das zum Landkreis Ahrweiler gehörende Adenau. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Bonn im Norden und Koblenz im Süden. Als Mittelzentrum in einer weitgehend ländlich geprägten Umgebung sowie aufgrund der Funktion als Kreisstadt nimmt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler einen wichtigen Stellenwert innerhalb der Region ein, was u.a. zu einem deutlichen Einpendlerüberhang führt.



#### Zentralörtliche Funktion

Vergangenheit als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort etabliert. Als Kurzentrum und mit der historischen Altstadt von Ahrweiler ist Bad Neuenahr-Ahrweiler überregional bekannt und nimmt eine zentrale Tourismusfunktion für das nördliche Rheinland-Pfalz wahr.

### *Historie*

Die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist in ihrer heutigen Form ein relativ junges Gebilde und besteht seit dem Jahr 1969. Sie ist im Rahmen des 4. Gesetzes über die Verwaltungsvereinfachung im Land Rheinland-Pfalz durch die Zusammenlegung der ehemals eigenständigen Städte Bad Neuenahr und Ahrweiler entstanden. Die Siedlungsgeschichte der heutigen Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler reicht jedoch zurück bis in das Jahr 50 v. Christus. Die im Zuge von Straßenbauarbeiten im Jahr 1980 zufällig entdeckte „Römervilla Ahrweiler“, ein römischer Gutshof am Fuße des Ahrweiler Silberberges, zeugt von dieser Zeit.

Die Ursprünge des Stadtteils Neuenahr gehen zurück auf die südlich des Stadtteils auf dem Berg Neuenahr gelegenen Burg „Neuenahr“ und der von ihr beherrschten Grafschaft. Der heutige Ortsteil Bad Neuenahr setzt sich zusammen aus den ehemaligen Dörfern Wadenheim, das erstmals 992 urkundlich erwähnt wird, Hemmessen (1106) und Beul (1374). Nach der Entdeckung der Apollinarisquelle im Jahr 1852 sowie der Augusta- und Victoria-Quellen im Jahr 1854 und der Eröffnung der ersten Badesaison 1859 wuchsen die drei Dörfer zusammen. Seit 1875 lautet der gemeinsame Name der drei Dörfer „Neuenahr“ und seit 1927 darf der Name „Bad Neuenahr“ geführt werden. Grundlage des Bades sind die 36° C warmen Thermen. Seit 1951 besitzt Bad Neuenahr die Stadtrechte.

Ahrweiler wird als "Arwilere" erstmals 893 in einem Güterverzeichnis der Abtei Prüm erwähnt. Diese Abtei hatte in Arwilere große Besitztümer. Bis 1100 gehörte Ahrweiler zum Ahrgau. Von 1100 bis 1246 wurde die Landeshoheit von den Grafen Are ausgeübt; von diesen ging sie 1246 über an die Grafen von Hochstaden des Erzstiftes Köln, die bis 1794 Landesherren blieben. Erzbischof Konrad von Are-Hochstaden, der Ahrweiler 1248 die Stadtrechte bestätigte, bestimmte die Stadt zusammen mit Bonn, Neuss und Andernach zur Mithauptstadt von Kur-Köln. Entsprechend dieser politischen und strategischen Bedeutung ließ der Landesherren Ahrweiler mit einer Befestigungsanlage versehen. Wallgraben, Stadtmauer, Tore und Türme aus dem 13. Jahrhundert sind noch heute fast vollständig erhalten. Im Dreißigjährigen Krieg wurde die Stadt belagert, geplündert und gebrandschatzt. Im Jahr 1689 wurde die Stadt im 3. französischen Raubkrieg bis auf 10 Häuser völlig zerstört. Von 1794 bis 1814 stand Ahrweiler unter französischer Herrschaft, anschließend gehörte die Stadt von 1815 bis 1945 zu Preußen. (Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler)

### *Siedlungsstruktur*

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat eine dezentrale Siedlungsstruktur und setzt sich aus 13 Stadtteilen zusammen. Zur Stadt, die insgesamt rd. 27.900 Einwohner zählt, gehören die beiden ehemals eigenständigen Städte Bad Neuenahr (ca.11.800 EW) und Ahrweiler (ca. 7.600 EW), sowie 11 weitere Stadtteile von denen Heimersheim mit ca. 2.900 Einwohnern der größte ist.

Die beiden Kernorte bilden dabei einen zusammenhängenden Siedlungskörper im nördlichen Stadtgebiet entlang der Ahr, der sich aufgrund der Lage im Ahrtal in weitgehend bandförmiger Struktur in Ost-West-Ausdehnung entlang des Flusslaufes erstreckt. Der Stadtteil Ahrweiler bildet zusammen mit dem angrenzenden Walporzheim und dem etwas ahraufwärts gelegenen Marienthal den westlichen Teil dieses bandförmigen Siedlungsgefüges. Der größte Stadtteil Bad Neuenahr bildet den Schwerpunkt des östlichen Siedlungsteils. Südlich der Ahr grenzt der Stadtteil Bachem (ca. 1.300 Einwohner) an.

Etwas abgesetzt durch die Autobahn A 61 liegen östlich des Stadtteils Bad Neuenahr und südlich der Ahr die Stadtteile Heimersheim, Green, Ehlingen in überwiegend disperser Siedlungsstruktur. Die nördlich der Ahr liegenden Stadtteile Gimmigen, Heppingen, Lohrsdorf und Kirchdaun erstrecken sich jeweils in straßendorfähnlicher Struktur entlang verschiedener Hauptstraßen. Deutlich abgesetzt vom Kernsiedlungsbereich befindet sich im Süden des Stadtgebiets der geographisch am höchsten gelegene Stadtteil Ramersbach (440 m ü. NN).

#### *Bevölkerungsentwicklung und -prognose*

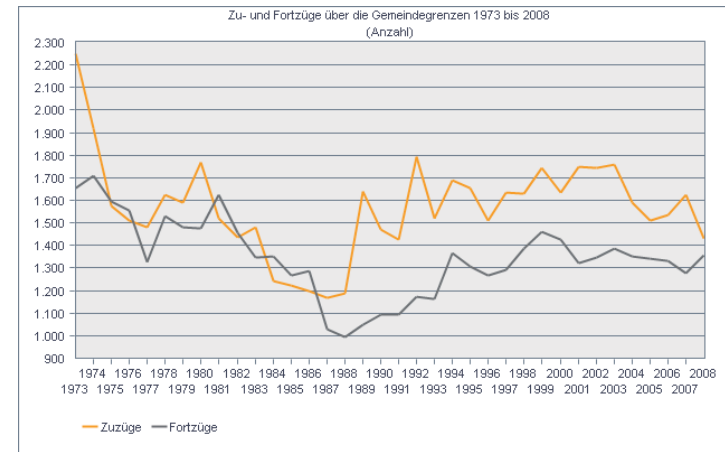
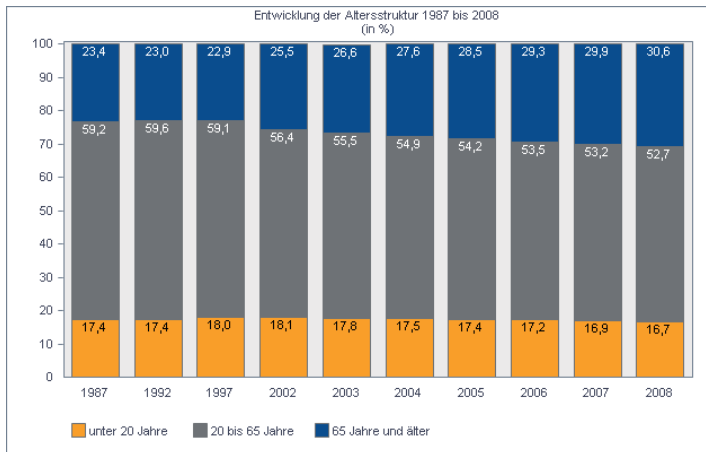
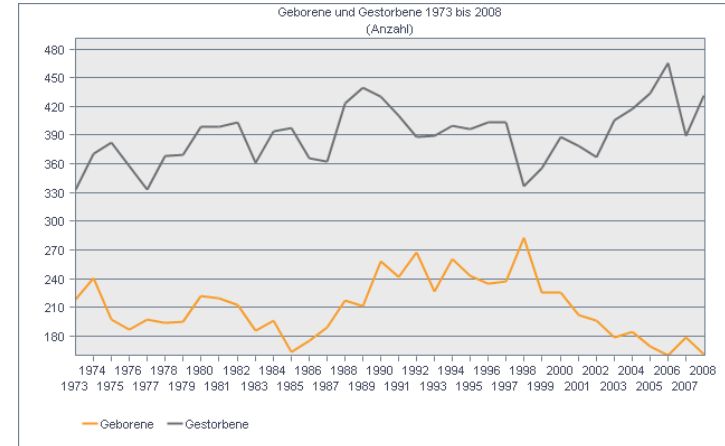
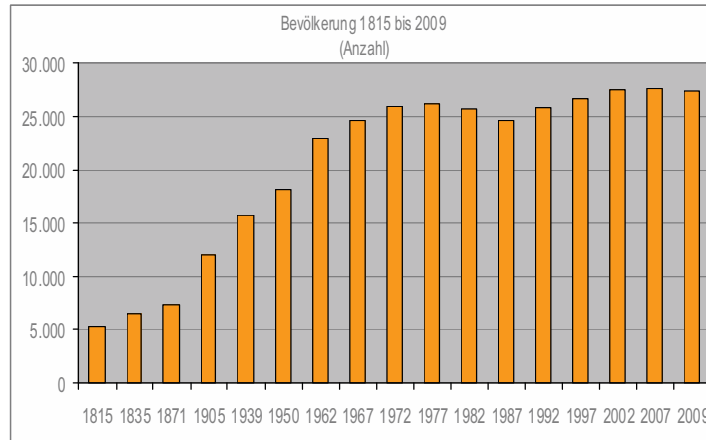
Die Bevölkerungszahl der Stadt entwickelte sich bis zum Ende der 1970er Jahre kontinuierlich positiv, um dann - dem allgemeinen Trend der 1980er Jahre folgend - zu sinken. Anfang der 90er Jahre setzte dann infolge von Zuzügen wieder ein kräftiges Bevölkerungswachstum ein bis zu einem neuen Höchstwert der Bevölkerungszahl im Jahr 2007. Seit 2007 schwankt die Einwohnerzahl auf hohem Niveau mit jedoch leicht sinkender Tendenz (siehe Abbildung S. 12). Diese insgesamt positive Entwicklung - trotz negativer Geburtenbilanz – ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die hohe Attraktivität der Stadt sowie die Nähe zu Bonn - insbesondere in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit - haben dazu beigetragen, dass Bad Neuenahr sich als "Altersruhesitz" etabliert hat und dadurch Wanderungsgewinne verzeichnen kann. Aktuell hat die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler 27.932 Einwohner (31.07.2010)<sup>2</sup>.

Die Alterstruktur der Bevölkerung entwickelte sich dabei in Richtung einer immer älter werdenden Stadtbevölkerung. Betrag der Bevölkerungsanteil der älteren Menschen über 65 Jahre im Jahr 1987 noch 23,4% der Gesamtbevölkerung Bad Neuenahr-Ahrweilers, stieg dieser Anteil innerhalb von 10 Jahren um 7,2 Prozentpunkte und belief sich im Jahr 2008 bereits auf 30,6% (im Kreis Ahrweiler 22,6%; in Rheinland-Pfalz 20,5%). Die demografische Alterung der Stadt Bad Neuenahr ist damit weiter fortgeschritten als im Kreis und im Land Rheinland-Pfalz. Dabei resultiert dieser Wert nicht zuletzt aus der Attraktivität des Kreis Ahrweiler als Wohnstandort für ältere Menschen. Nahezu 14% der Zugezogenen waren 60 Jahre oder älter. Damit liegt dieser Wert

---

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

fast doppelt so hoch wie der Wert im Land Rheinland-Pfalz<sup>3</sup>. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend insbesondere für Bad Neuenahr-Ahrweiler als Zentrum des Kreises mit seinen umfassenden Infrastruktureinrichtungen eines Heilbades anhalten wird.

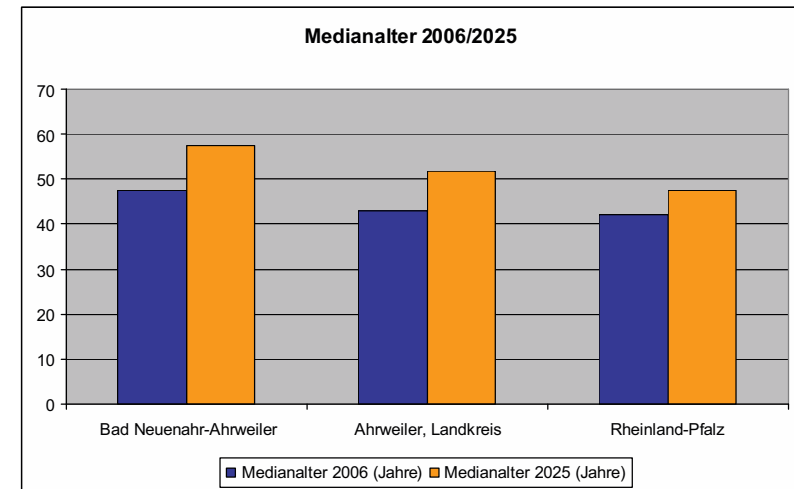
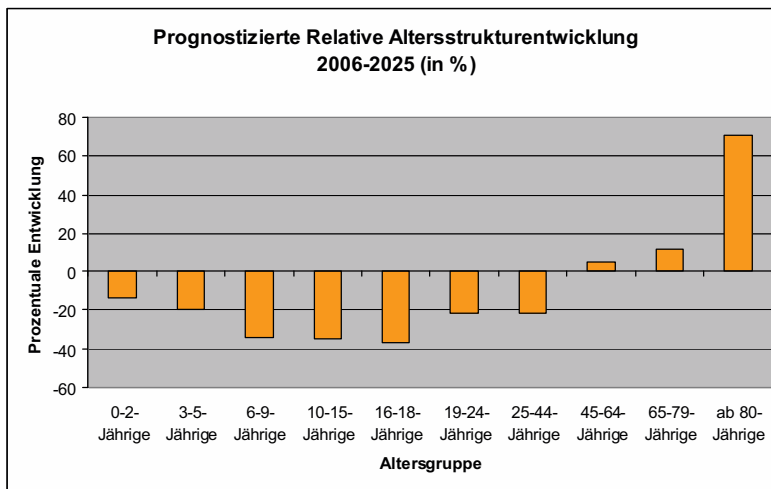


Statistische Daten Bevölkerung (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

<sup>3</sup> Quelle: Feldmann, Romy: Rheinland-Pfalz regional: der Landkreis Ahrweiler (2008)

Ein weiterer Grund für diese „Überalterung“ stellen die vergleichsweise günstigen Grundstückspreise für Bauland im Umland von Bad Neuenahr-Ahrweiler dar, da hierdurch die Stadt-Umland-Wanderung insbesondere von jungen Familien begünstigt worden ist.

Neben dem allgemein prognostizierten Bevölkerungsrückgang ist der Wandel in der Altersstruktur von besonderem Interesse. Die Betrachtung der prognostizierten relativen Altersstrukturentwicklung macht deutlich, dass der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich zunehmen wird. So nimmt die Bevölkerungszahl der über 80-Jährigen im Zeitraum von 2006 bis 2025 um über 70% zu. Das Medianalter der gesamtstädtischen Bevölkerung lag im Jahre 2006 bei ca. 48 Jahren, die Prognose für 2025 liegt mit 58 Jahren deutlich darüber. Vergleicht man diese Steigerung mit der des Kreises (2006: 43, 2025: 52) und der des Bundeslandes (2006: 42, 2025: 48), so kann man eine überdurchschnittliche Zunahme des Medianalters für die Gesamtstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler feststellen. Diese Entwicklung basiert auf der bereits genannten hohen Attraktivität der Stadt und des Kreises als Wohnstandort für ältere Menschen. Der Trend der demografischen Alterung der Bevölkerung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler setzt sich somit weiter fort.



Quelle: Bertelsmann-Stiftung – Wegweiser Kommune

Bad Neuenahr-Ahrweiler wird von der Bertelsmann-Stiftung daher dem Demographietyp 1: „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zugeordnet<sup>4</sup>. Diesen Typ findet man schwerpunktmäßig in Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz. Insgesamt sind dem Demographietyp 1 deutschlandweit 514 Kommunen zugeordnet. Mehr als die Hälfte der deutschen Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern sind in diesem Demographietypen vertreten. Diese Mittelstädte und regionalen Zentren zeichnen sich durch eine weitgehend stabile demographische Entwicklung sowie durch einen geringen Anteil an Haushalten mit Kindern aus. Auffällig ist der überproportional hohe Wanderungssaldo der 18-24-Jährigen.

Den Kommunen des Demographietyps 1 werden u.a. folgende Handlungsstrategien empfohlen:

- die Wohnortattraktivität für Familien zu erhalten und möglichst zu steigern
- die technische und soziale Infrastruktur an die Veränderungen der Altersstruktur anzupassen und Potenziale älterer Menschen zu aktivieren
- die Siedlungsflächenpolitik auf Erhalt auszurichten, den Wohnungsbestand aufzuwerten und sich als Wohnstandort zu profilieren
- wirtschaftliche Potenziale zu sichern und auszubauen

### *Lokale Ökonomie*

Das wirtschaftliche Leben in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler wird insbesondere durch die Bereiche Kur- und Fremdenverkehr, Handel und Dienstleistungen und Weinbau geprägt. Darüber hinaus ist im Stadtgebiet eine Vielzahl klein- und mittelständischer Unternehmen ansässig. Die aktuelle Beschäftigtenzahl beläuft sich auf 10.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Dabei weist die Stadt ein positives Pendlersaldo von rd. 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. Die Arbeitslosenquote liegt zwischen 5-6%<sup>5</sup>.

Die große wirtschaftliche Bedeutung der Bereiche Kur- und Fremdenverkehr sowie Handel und Dienstleistungen für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zeigt sich auch in der Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftssektoren. Im Jahr 2008 arbeiteten rd. 81% der Beschäftigten im Bereich der Dienstleistungsberufe, der Verwaltung und des Handels. Im Bereich des produzierenden Gewerbes arbeiteten 2008 insgesamt 17% der Beschäftigten und im Bereich der Landwirtschaft (Weinbau) und Uergewinnung (Rohstoffe) 1,8% der Beschäftigten<sup>3</sup>.

---

<sup>4</sup> Quelle: Bertelsmann-Stiftung; Insgesamt werden 15 Demographietypen definiert. Der Demographietyp analysiert spezifische Herausforderungen einer Kommune und beschreibt konkrete Handlungsansätze

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

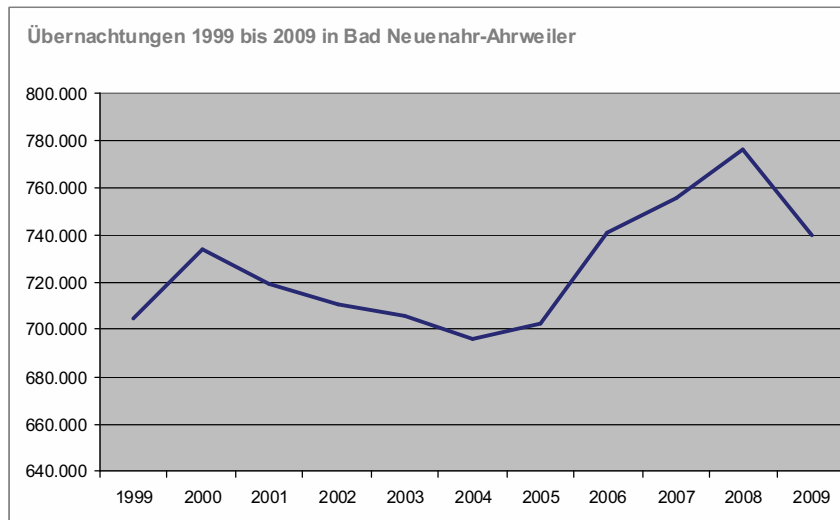
Bad Neuenahr ist das größte private Kur- und Heilbad in Rheinland-Pfalz. Das Kurwesen bildet seit fast 150 Jahren einen wesentlichen Baustein der lokalen Wirtschaft. Grundlage hierfür ist das mineralische Heilwasser, das über verschiedene Quellen im Stadtgebiet erschlossen ist. Das Heilwasser enthält viele gesunde Mineralien und eignet sich besonders zur Trinkkur. Aus diesem Ansatz heraus entwickelte sich Bad Neuenahr zu einem medizinischen Kompetenzzentrum, das einen Bestand von 15 modernen Fachkliniken für unterschiedlichste Indikationen und eine hohe Dichte an Fachärzten aufweist. Abgerundet und verbunden wird das



Badehaus

Kurangebot mit vielfältigen Freizeit- und Wellness-Einrichtungen. Die bekanntesten sind dabei der Kurpark, das Ahr-Resort und die Spielbank Bad Neuenahr.

Der Kurbetrieb, das attraktive Landschaftsbild aber auch zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie die gut erhaltene historische Ahrweiler Altstadt bieten ein hohes touristisches Potenzial und so stellt der Tourismus in Bad Neuenahr-Ahrweiler einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar. Weitere Sehenswürdigkeiten und bedeutende touristische Einrichtungen sind das Museum Römervilla, und die Dokumentationsstätte Regierungsbunker. Wanderer werden insbesondere durch den Rotweinwanderweg angesprochen, Radwanderer und Tagestouristen durch den Ahr-Radweg. Das Angebot für Aktivurlauber wird durch einen Waldkletterpark südwestlich des Neuenahrer Bergs ergänzt.



Insgesamt konnten durch den Kurbetrieb, das breite touristische Angebot und die reizvolle Landschaft in den zurückliegenden Jahren jährlich etwa 725.000 Übernachtungen gezählt werden. Bad Neuenahr-Ahrweiler ist damit

eine der bedeutendsten touristischen Destinationen in Rheinland-Pfalz. Dabei entwickelt sich die Zahl der Übernachtungen in

den letzten Jahren durchaus positiv. Allein zwischen den Jahren 1999 und 2008 konnte die Zahl der Übernachtungen um rd. 70.000 Übernachtungen gesteigert werden, um dann, vermutlich gesamtwirtschaftlich bedingt, im Jahr 2009 wieder abzufallen<sup>6</sup>. Insgesamt zeigt sich jedoch in den letzten 10 Jahren ein positiver Trend. So konnten im Jahre 2008 in Bad Neuenahr-Ahrweiler mehr Übernachtungen durch Reisende als in jedem anderen Ort in Rheinland-Pfalz verzeichnet werden<sup>6</sup>.

Eine weitere Säule der städtischen Wirtschaft und auch ein bedeutender Faktor für den Tourismus und Fremdenverkehr, ist der Weinbau. Insgesamt 280 ha bestockte Rebfläche liegen in den Gemarkungen der Stadt. Damit ist Bad Neuenahr-Ahrweiler die größte Weinbaugemeinde im Ahrtal. Rund 80 Weinbaubetriebe erzeugen Wein im Stadtgebiet, wobei ein Schwerpunkt auf der Erzeugung von Spätburgunder liegt. Mit 520 ha Rebfläche zählt das Anbauggebiet der Ahr zu den kleinsten Deutschlands. Zugleich jedoch stellt es landesweit das größte zusammenhängende Rotweinanbauggebiet dar. Ergänzt wird der Weinanbau durch affine touristische Angebote, wie z.B. das Ahrweinform, die das Thema Ahrweingenuß und Weinambiente ansprechen.

Im Bereich des Handels und der Dienstleistungen bescheinigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 der Stadt ein überdurchschnittlich gutes Angebot im Stadtgebiet. In den zwei historisch gewachsenen Stadtzentren Bad Neuenahr und Ahrweiler werden, oftmals noch in inhabergeführten Geschäften, nahezu alle Produkte des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs angeboten. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch Betriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs im sogenannten „Mittelzentrum“ in städtebaulich integrierter Lage.

Die nachfolgenden Zahlen verdeutlichen die Situation des Einzelhandels in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Gesamtverkaufsfläche                       | ca. 60.100 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche pro Einwohner               | 2,11 m <sup>2</sup>       |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraftziffer     | 107,3 (2005)              |
| Gesamtstädtische Kaufkraftbindung          | 77 %                      |
| Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial | ca. 149,6 Mio. EURO       |
| Einzelhandelsumsatz                        | ca. 187,6 Mio. EURO       |
| Zentralitätswert                           | 1,25                      |
| Einzelhandelsrelevante Konkurrenzstandorte | Bonn, Koblenz und Köln    |

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

---

<sup>6</sup> Quelle. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Der Anteil des produzierenden Gewerbes an der lokalen Wirtschaft der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist als gering einzustufen, seine Bedeutung hat in den vergangenen Jahren weiter abgenommen und kann daher an dieser Stelle vernachlässigt werden. Insgesamt zeigt sich die herausragende Bedeutung des Kur- und Fremdenverkehrswesens für die lokale Ökonomie der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Daher gilt es die Alleinstellungsmerkmale der Stadt – die Landschaftspotentiale, den Weinbau und die historische Bausubstanz – zur Förderung des Kur- und Fremdenverkehrs zu erhalten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dies gilt auch und insbesondere für den Altstadtkern Ahrweiler.

## 1.2 Potentiale und Herausforderungen der Gesamtstadt

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler aus dem Jahr 2006 sind die Potentiale aber auch die Herausforderungen der Stadt dargestellt. Die wichtigsten und für den Altstadtkern Ahrweiler relevanten werden hier zusammengefasst.

### *Potentiale*

- Die reizvolle und äußerst attraktive Landschaft des Ahrtals mit der durch den Weinbau geprägten Terrassenlandschaft bietet ein herausragendes Umfeld. Dieses Kapital muss gepflegt und weiterentwickelt werden, damit auch die zukünftigen Ansprüche an diese Landschaft – eine gesunde Lebensumwelt, Erholungsangebot, Tourismus, Ressourcenschutz usw. – befriedigt werden können.
- Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist eine der bedeutendsten touristischen Destinationen in Rheinland-Pfalz und konkurriert im Bereich des Kur- und Fremdenverkehrs mit nationalen und internationalen Mitbewerbern. Daher gilt es auch zukünftig die Alleinstellungsmerkmale der Stadt in diesem Bereich – die alkalisch-erdigen kochsalzarmen und kohlenensäurereichen Quellen, die Kureinrichtungen inklusive Spielbank sowie die medizinischen Einrichtungen – immer wieder an neue Herausforderungen anzupassen.
- In Verbindung mit den beiden oben genannten Qualitäten trägt die historische Bausubstanz mit den teilweise noch stark mittelalterlich geprägten Stadtbildern in Ahrweiler und Heimersheim zu der touristischen Attraktivität der Stadt bei. Darüber hinaus trägt der historische Gebäudebestand zur Identität der ansässigen Bevölkerung bei. Daher gilt es den historischen baulichen Bestand zeitgemäß zu erhalten, ohne Altes zu imitieren.

### *Herausforderungen*

- Die Altersstruktur der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler weist gegenüber dem Landesdurchschnitt eine deutliche „Überalterung“ auf. Diese Rahmenbedingung stellt eine wesentliche Herausforderung für alle Bereiche der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik dar.

### **1.3 Gesamtstädtische Ziele der Stadtentwicklung**

Der Flächennutzungsplan entwickelt für die Gesamtstadt die folgenden wesentlichen Leitbilder und Ziele.

- Nachhaltigkeit als Grundprinzip der Stadtentwicklung: die drei Zielsysteme der Planung Soziales, Ökonomie und Ökologie sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Generationen in Einklang zu bringen. Planung hat somit eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, die auch für kommende Generationen unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten tragfähig ist.
- Leitbild der behutsamen Nutzungsmischung für die zukünftige Stadtentwicklung. Hierbei wird insbesondere die Sanierung und langfristige Entwicklung der Altstadt Ahrweiler im Rahmen der Stadterneuerung als Aufgabe angesehen.
- Priorität der Innen- vor der Außenentwicklung. Damit verbunden sind die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen, das Schließen von Baulücken und die behutsame Nachverdichtung im Bestand.
- Erhalt der charakteristischen Eigenschaften der einzelnen Stadtteile.
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten als Grundlage des Fremdenverkehrs und der Kurfunktion.
- Parkraummanagement

Diese Leitbilder und Ziele müssen sich – sicherlich in unterschiedlicher Ausprägung - in der Entwicklung und Förderung der einzelnen Stadtteile wieder finden. Dies gilt für die Ebene stadtteilbezogener Handlungskonzepte, als auch für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für den Altstadtkern Ahrweiler stehen von den oben genannten Zielen insbesondere

## Städtebauliches Entwicklungskonzept „Altstadtkern Ahrweiler“

- der Erhalt der charakteristischen Eigenschaften des Altstadtkerns und
- der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten als Grundlage des Fremdenverkehrs und der Kurfunktion

im Vordergrund. Aufgrund des hohen Besucheraufkommens (Tagestourismus) ist darüber hinaus das Parkraummanagement von besonderer Bedeutung.



Lage der Altstadt Ahrweiler im Ahrtal (im Vordergrund die Römervilla)

## 2 Altstadtkern Ahrweiler

### 2.1 Bevölkerung Altstadtkern

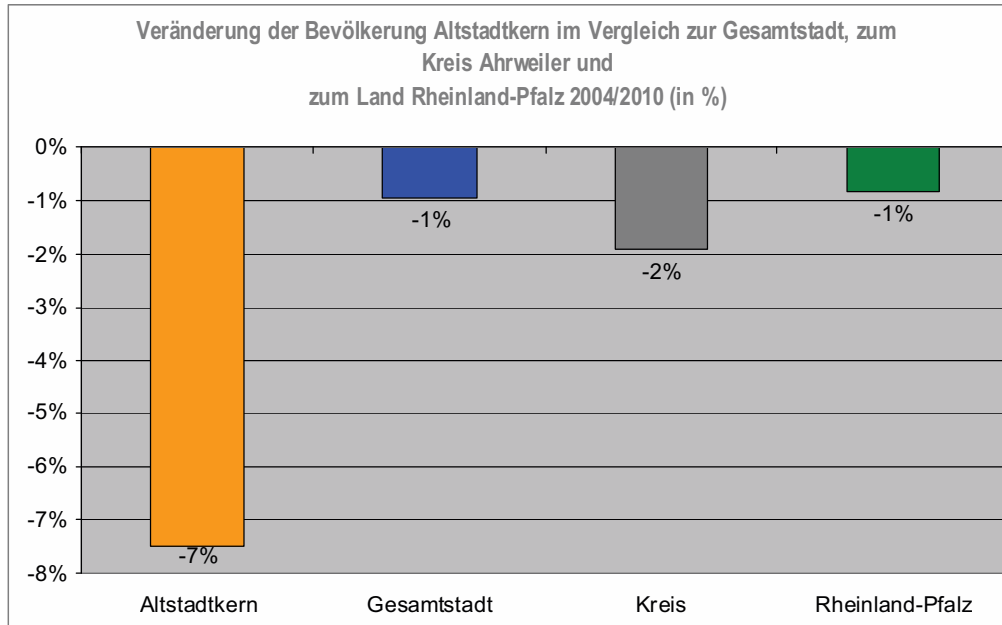
Im März 2010 lebten innerhalb der Wallanlagen des Altstadtkerns insgesamt 1.536 Bewohner (Wohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 6% der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Der Vergleich der Anteile der Altersgruppen des Altstadtkerns mit der Gesamtstadt, des Kreises Ahrweiler und dem Land Rheinland-Pfalz zeigt, dass die Bevölkerung im Altstadtkern insgesamt etwas älter ist als die Bevölkerung der Gesamtstadt. Diese signifikante Abweichung ist nicht durch das Alten- und Pflegeheim St. Maria und Josef erklärbar, denn die Betrachtung vergleichbarer Einrichtungen auf gesamtstädtischer Ebene ergibt eine vergleichbare Relationen zwischen Gesamtbevölkerung und Wohnheimplätzen.

|                           | Altstadtkern Ahrweiler in % | Bad Neuenahr-Ahrweiler in % | Kreis Ahrweiler in % | Rheinland-Pfalz in % |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>unter 20 Jahre</b>     | 14,3                        | 16,7                        | 19,7                 | 19,8                 |
| <b>20 – 65 Jahre</b>      | 52,0                        | 52,7                        | 57,7                 | 59,7                 |
| <b>65 Jahre und älter</b> | 33,7                        | 30,6                        | 22,6                 | 20,5                 |
| <b>Gesamt</b>             | 100,0                       | 100,0                       | 100,0                | 100,0                |

Tabelle: Anteile der Altersgruppen im Vergleich (Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und Statistisches Landesamt RLP)

Im Zeitraum von 2004 – 2010 hat die Bevölkerung des Altstadtkerns um 7% abgenommen. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass die Bevölkerung im Altstadtkern um 115 Personen geschrumpft ist. Dies steht einer Abnahme der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler im gleichen Zeitraum um 258 Personen gegenüber. Dies entspricht einer prozentualen Abnahme der Gesamtbevölkerung von -1%. Stellt man die beiden Werte ins Verhältnis, bedeutet dies, dass 45% der Bevölkerungsverluste der Gesamtstadt im Altstadtkern stattgefunden haben.

Signifikante Leerstände von Wohnungen bzw. von Wohnhäusern sind dabei jedoch nicht zu verzeichnen. Aufgrund der tendenziellen Überalterung kann es jedoch mittelfristig zu Wohnungsleerständen kommen, da schon heute viele Wohnungen/Wohnhäuser von „nur noch“ einer älteren Person bewohnt sind.

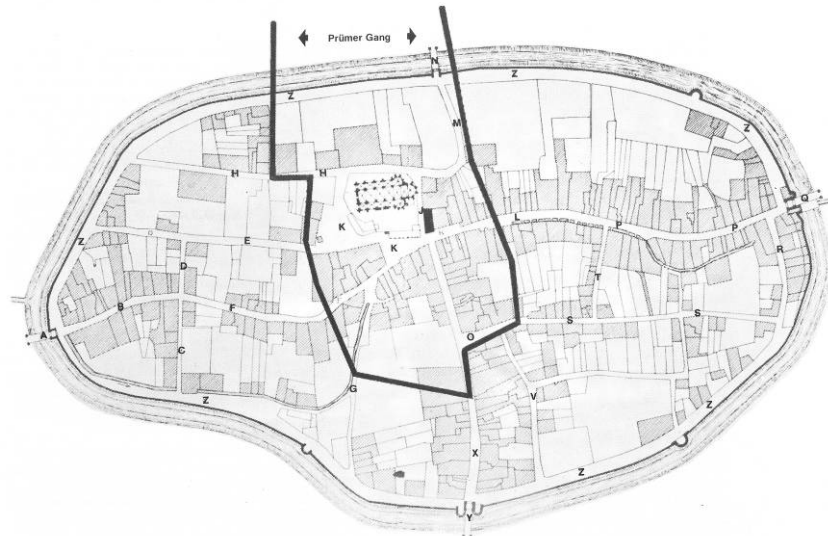


Insgesamt signalisiert der im Verhältnis zur Gesamtstadt deutlich stärkere Bevölkerungsverlust, sowie das nicht auszuschließende Leerziehen von Wohnungen und Wohnhäusern einen deutlichen Handlungsbedarf zur Stabilisierung und Aufwertung der Wohnfunktion im Altstadtbereich, da entweder Wanderungen in attraktivere Wohnlagen vollzogen und/oder frei werdender Wohnraum nicht in dem Umfang wieder neu genutzt wird, in dem er zur Verfügung steht.

## 2.2 Stadtbild, Stadtgrundriss und Denkmäler

### Stadtbild und Stadtgrundriss

Der Altstadtkern Ahrweiler ist auf einzigartige Weise durch die noch nahezu vollständig erhaltene Stadtbefestigung aus dem 13. Jahrhundert eingerahmt. Sie gilt als eine der besterhaltenen Stadtbefestigungen des Rheinlands und ist als bauliche Gesamtanlage von Stadtbefestigung, den Toren Ahrtor, Obertor, Adenbachtor und Niedertor sowie der Wallanlage als Kulturdenkmal einschließlich des Bitzen- und Kautenturms förmlich geschützt. Neben den axial angeordneten Stadttoren wurde die Stadtbefestigung lediglich im Bereich der Plätzer- und Altenbaustraße aufgebrochen und bietet in diesen Bereichen neben den Stadttoren die einzigen Zugangsmöglichkeiten zum Altstadtkern.



Ahrweiler, Stadtplan mit Befestigungsring (1775)

Abbildung Stadtplan von 1775: Umzeichnung nach der Geometrischen Carta des Gallibert mit innerstädtischen Verlauf des Prümer Gangs (zum Prümer Hof gehörend)

begreifenden Stadtgrundriss. Darin eingespannt ist ein Geflecht von weiteren Straßen und teilweise engen Gassen.

Veränderungen des Stadtgrundriss finden sich im Bereich zwischen der Niederhutstraße und des Sebastianuswalls. Dort erfolgten nach der Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens umfangreiche Freilegungsarbeiten und der Ausbau von Erschließungsanlagen wie der Jakob-Rausch-Straße, der Hans-Hammes-Straße und der Josef-Dickopf-Straße als Verbindungsachsen zum Sebastianuswall. Weitere kleinere Eingriffe in den historischen Stadtgrundriss erfolgten mit den Erschließungen von Blockinnenbereichen durch die Cyrillus-Jarre-Straße und den Ernst-Karl-Plachner-Weg.

Diese Anordnung liefert bis heute den Rahmen für den fast unveränderten kompakten Stadtgrundriss. Das Zusammenspiel von Straßen und Plätzen ist bis auf wenige Ausnahmen das gleiche wie im 18. Jahrhundert. So wird das Hauptstraßenkreuz durch die Straßenzüge Oberhutstraße / Marktplatz / Niederhutstraße und Adenbachhutstraße / Marktplatz/ Ahrhutstraße gebildet. Die Straßen Plätzerstraße und Altenbaustraße sowie die Wallgassen Johanneswall, Sebastianuswall, Kanonenwall und Schützbahn vervollständigen den schnell zu

Wichtige Freiraumelemente im Bereich des Altstadtkerns sind die Wallanlage und der Mühlenteich. Die Wallanlage oder Stadtgraben stellt die einzige öffentliche Grünfläche im Bereich des Altstadtkerns dar und umgibt die Stadtbefestigung größtenteils. Der Mühlenteich ist ein mittelalterlicher Wasserlauf, der heute noch im Bereich der Straßen „Schützbahn“ und „Auf der Rausch“ eine offene Wasserführung aufweist. An dem Mühlenteich lagen ursprünglich sieben Mühlen. Heute ist das alte Mühlrad im Bereich Auf der Rausch wieder freigelegt.

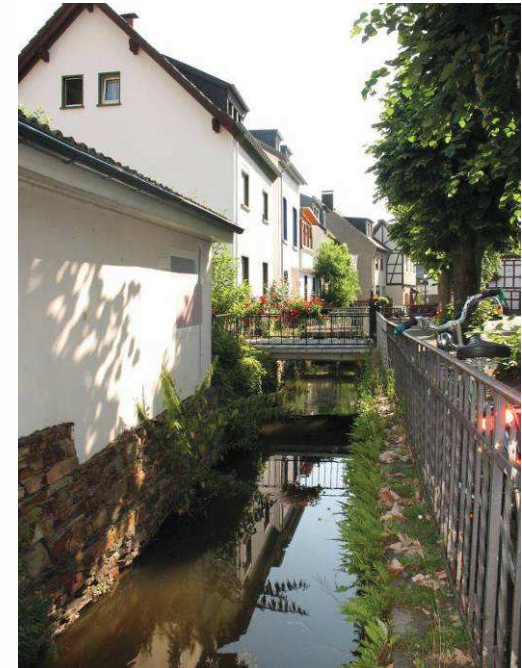
Das Stadtbild ist geprägt durch die zahlreich vorhandene historische Bausubstanz. Innerhalb der Stadtbefestigung stehen insgesamt 32 Gebäude auf der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz. Bedeutende und stadtbildprägende Bauten sind dabei die St. Laurentius-Kirche am Marktplatz, der Weisse Turm, die Burg Adenbach (die sog. Kolvenburg), der Blankartshof und die Alte Post, der ehemalige Prümer Hof. Prägend ist auch die kleinteilige Grundstücksparzellierung, die nur in wenigen Bereichen durch Maßnahmen der Bodenordnung und städtebaulichen Neuordnung im Rahmen der Stadtsanierung verändert worden ist. Die Vielzahl der kleinteiligen rückwärtigen Gartenbereiche, vielfach noch mit diversen Nebengebäuden bebaut, bilden in der Summe wieder abgrenzbare, teilweise geschlossene Blockinnenbereiche, die im



Wallanlage

Zusammenwirken mit der historischen Straßenbebauung maßgeblich den Charakter und Charme des Altstadtkerns ausmachen.

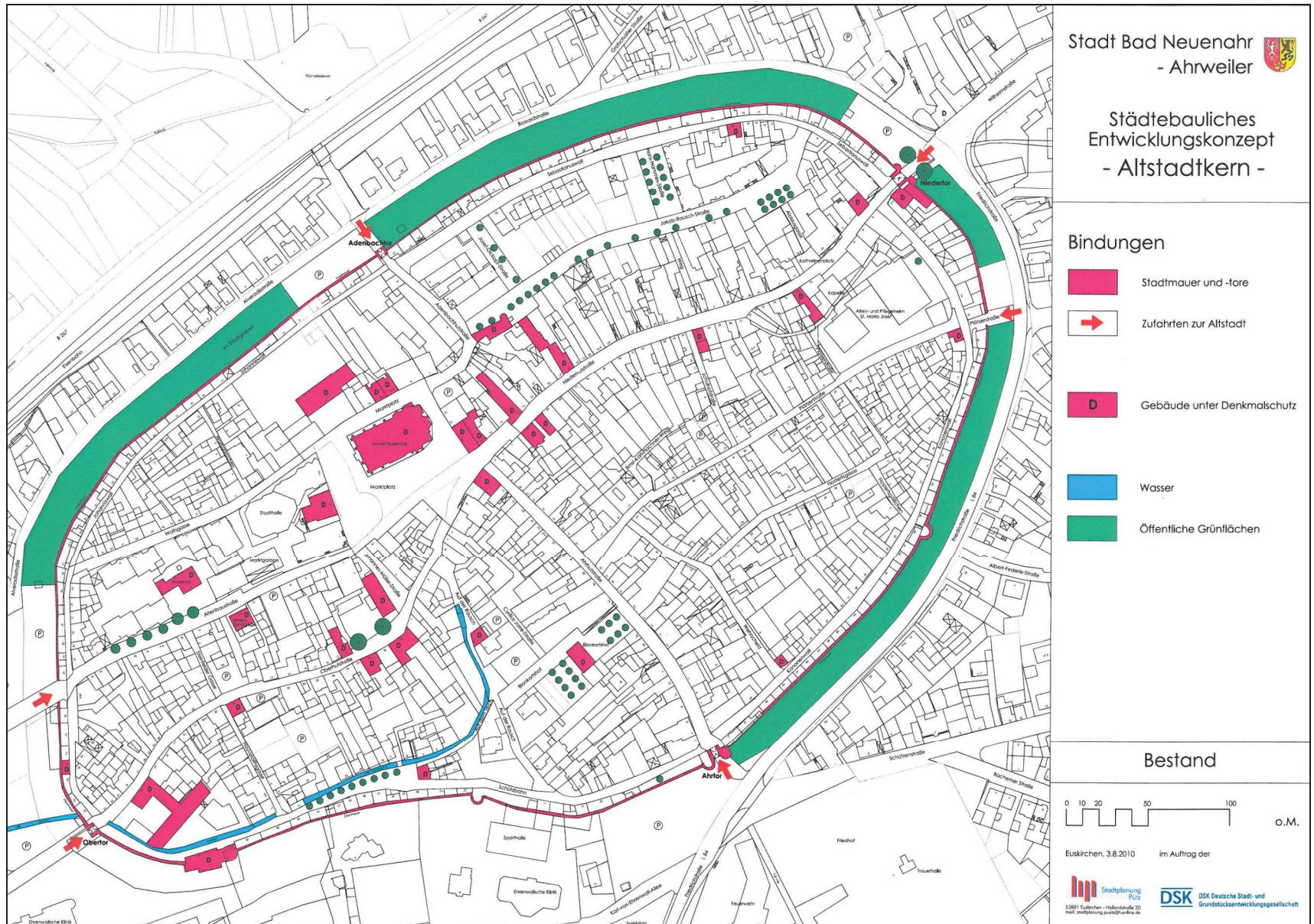
Die in Vergangenheit realisierten Neubauprojekte fügen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Dachformen, bis auf den Baukörper des Altenheims, überwiegend gut in das historische Stadtbild ein.



Mühlenteich im Bereich der Schützbahn



Städtebauliches Entwicklungskonzept „Altstadtkern Ahrweiler“



## 2.3 Nutzungen

Der Altstadtkern ist geprägt vom engen Nebeneinander vielfältiger Nutzungen. Er ist Wohnstandort, Handelszentrum, Ort öffentlicher und privater Dienstleistungen, Aufenthalts- und Besuchsraum für Touristen sowie Lebens- und Rückzugsraum für die Bewohner. Im Rahmen unserer Gebäudekurzbewertung (vgl. S. 32) wurden im Altstadtkern insgesamt 560 Gebäude erfasst. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ihre überwiegende Nutzung.

| Gebäudetyp                  | Anzahl absolut | Anzahl in %  |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Wohnen                      | 326            | 58,2         |
| Einzelhandel                | 81             | 14,5         |
| Gastronomie / Beherbergung  | 62             | 11,1         |
| Dienstleistungen            | 29             | 5,2          |
| Sonstige Dienste / Handwerk | 24             | 4,3          |
| Öffentliche Einrichtungen   | 9              | 1,6          |
| Kirchliche Einrichtungen    | 3              | 0,5          |
| Soziale Einrichtungen       | 1              | 0,2          |
| Garagen                     | 4              | 0,7          |
| Leerstand                   | 21             | 3,8          |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>560</b>     | <b>100,0</b> |

So vielfältig die Nutzungen auch sind, so lässt sich doch eine räumliche Verteilung der Nutzungen im Stadtkern erkennen:

### *Handelszentrum*

Der Einzelhandel des Ahrweiler Altstadtkerns findet seinen Mittelpunkt in der Fußgängerzone im Bereich Niederhut- und Ahrhutstraße. Diese beiden Straßen bilden die Hauptlage des Ahrweiler Geschäftsbereichs. Hier findet sich entlang der beiden Straßen ein dichter und zusammenhängender Einzelhandelsbesatz. Der die beiden Straßen verbindende Marktplatz weist ledig-

lich in seinem südlichen und östlichen Abschnitt einen Einzelhandelsbesatz auf, während die Einzelhandelseinrichtungen in der westlich an den Marktplatz angrenzenden Oberhutstraße stark abnehmen. Marktplatz und Oberhutstraße sind somit Randlagen des Hauptgeschäftsbereichs. Für das Kunden- und Besucheraufkommen wichtige ergänzende Nutzungen in diesen Bereichen sind zahlreiche Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie unterschiedliche, innenstadttypische Dienstleistungseinrichtungen.

Aufgrund der kleinteiligen historischen Bebauungsstruktur befinden sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Ahrweiler Hauptgeschäftsbereich. Lediglich vier Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 300 m<sup>2</sup> auf.<sup>7</sup> Aufgrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, wie z. B. der Tendenz zu mehr Verkaufsfläche bei sinkender Flächenproduktivität, ist es allerdings fraglich, ob diese Betriebe auf Dauer dem Altstadtkern erhalten bleiben.

Das Handels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ermittelt für den Hauptgeschäftsbereich des Altstadtkerns eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.910 m<sup>2</sup> (Gesamtstadt rd. 60.100 m<sup>2</sup>). Die Angebotssituation und -struktur wird der Funktion als Mittelzentrum entsprechend als angemessen eingestuft. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe, wobei aufgrund der touristischen Bedeutung des Altstadtkerns hier eine Ausrichtung auf diese Zielgruppe festzustellen ist. So entfallen zum Beispiel große Teile der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Geschenkartikel auf das Teilsortiment Souvenir.

Das Handelszentrum wird entscheidend durch die historische Bebauung geprägt und wirkt im Zusammenspiel mit den angemessen gestalteten öffentlichen Flächen freundlich und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Leerstände finden sich aktuell nur temporär und entsprechen im Wesentlichen der normalen Fluktuation eines Geschäftsbereichs. Gleichwohl ist festzustellen, dass die überwiegende Zahl an Geschäften über relativ kleine Geschäftsflächen, suboptimale Erschließungen usw. verfügen, was auf die verbreitete historische Bausubstanz zurückzuführen ist. Dies lässt erwarten, dass zukünftig vermehrt Leerstände eintreten können, da die Anforderungen an einen modernen Ladeneinzelhandel auf Restriktionen im Bestand stoßen. Auf die diesbezüglichen konzeptionellen Ansätze und Maßnahmen wird im Kapitel „Nutzungsperspektiven Teilräume“ eingegangen.

---

<sup>7</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad-Neuenahr-Ahrweiler, 2006

### *Infrastruktur und Kultur*

Der Altstadtkern nimmt nicht nur eine wichtige Funktion im Bereich der Versorgung der Ahrweiler Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs wahr. Der Altstadtkern ist darüber hinaus Standort öffentlicher, touristischer und kultureller Einrichtungen.

Angesiedelt im Altstadtkern ist das Bürgerzentrum, das für vielfältige Veranstaltungszwecke genutzt wird. Eine weitere öffentliche Einrichtung im Altstadtkern ist die im Blankartshof eingerichtete Touristik-Information, die als erste Anlaufstelle für den Besucher der Altstadt dient. Im gleichen Gebäude befindet sich das Stadtarchiv. Einen Überblick und Einblick in Geschichte der Stadt gibt das Museum der Stadt, das im ‚Weissen Turm‘ eingerichtet wurde. Neben verschiedenen heimatkundlichen Ausstellungsstücken wird eine Dokumentation der Geschichte Bad Neuenahr-Ahrweilers im 19. Jahrhundert gezeigt. Weitere öffentliche Einrichtungen sind die ehemalige Synagoge, die als Gedenkstätte dient, sowie das alte Zunftthaus in der Oberhutstraße. Beide sind für Veranstaltungen nutzbar.

Im nördlichen Abschnitt des Marktplatzes in unmittelbarer Nähe zu St. Laurentius befinden sich als Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius das Pfarrhaus, die Pfarrbücherei und die Zehntscheuer. Die Zehntscheuer ist im Eigentum der Kirchengemeinde, kann aber als Veranstaltungsraum durch die Allgemeinheit genutzt werden. Weitere Möglichkeiten zur Nutzung als Veranstaltungsräume bieten die „Backes“ der vier Hutengemeinschaften in den Wallgassen.

Kindergärten und Schulen finden sich nicht direkt im Altstadtkern. In Nähe zum Altstadtkern befinden sich jedoch im Lindenweg der katholische Kindergarten St. Laurentius, der Katholische Kindergarten Calvarienberg in der Blandine-Merten sowie die Aloisius-Grundschule Ahrweiler in der Blankartstraße. Aufgrund der mittelfristigen Abnahme der Kindergartenkinder- und Grundschulanzahlen und unter Berücksichtigung des bestehenden Angebotes besteht somit kein weiterer Bedarf an dieser Form der sozialen Infrastruktur.

### *Wohnen*

Gewohnt wird in allen Teilbereichen des Altstadtkerns, im Schwerpunkt jedoch in den Quartieren abseits des Hauptgeschäftsbereichs. Wohnnutzungen finden sich daher insbesondere in den Blockbereichen

- Sebastianuswall – Jakob-Rausch-Straße - Adenbachhutstraße,
- Adenbachhutstraße – Altenbaustraße – Johanniswall,
- Oberhutstraße – Auf der Rausch – Schützbahn sowie
- Kanonenwall – Plätzerstraße – Wehrscheid.

Das Spektrum der Wohngebäude reicht dabei vom kleinen Fachwerkgebäude unmittelbar an der Stadtmauer bis zu großzügigen Etagenwohnungen. Neuere Wohnangebote finden sich insbesondere in der Wohnanlage zwischen Wolfsgasse und Altenbaustraße sowie in einem Neubau in der Ahrhutstraße unmittelbar am Blankartshof. Auch im Sebastianuswall und in der Jakob-Rausch-Straße befinden sich Neubauten, die zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen. Ein Problem des innerstädtischen Wohnens im Altstadtkern stellen die kleinteiligen Häuser am Wall sowie die überwiegend kleinen Grundstücksflächen dar, auf denen sich die Ansprüche zeitgemäßen Wohnens allenfalls bedingt erfüllen lassen. Hierzu und auf den daraus erwachsenden Handlungsbedarf wird in Kapitel „Nutzungsperspektiven Teilräume“ eingegangen.

Mit dem Alten- und Pflegeheim St. Maria und Josef (130 Bewohnerplätze) in der Niederhutstraße liegt auch ein wichtiger Ort des Seniorenwohnens im Altstadtkern. Weitere Einrichtungen dieser Art, auch besondere Wohnformen für Seniorinnen und Senioren wie Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen sind im Stadtgebiet vorhanden. Planungen für weitere Einrichtungen dieser Art, deren Bedeutung in Zukunft zunehmen dürfte, sind derzeit im Altstadtkern nicht bekannt.

#### *Touristische Infrastruktur*

Gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe finden sich im gesamten Altstadtkern mit einer Häufung im Hauptgeschäftsbereich Niederhut- und Ahrhutstraße sowie um den Marktplatz. Ferienwohnungen finden sich im gesamten Altstadtkern, zunehmend auch in historischen Gebäuden, die als Ferienhaus angemietet werden können.

#### *Oberhutstraße*

Während sich für den Handel und das Wohnen räumliche Schwerpunkte ausmachen lassen (vgl. Karte „Hauptnutzungen“, S.31), weist die Oberhutstraße ein ausgesprochen heterogenes Nutzungsgefüge auf. Dort lässt sich ein Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistungen, Handel sowie Beherbergung und Gastronomie erkennen. Dieser Nutzungsmix herrscht hier traditionell vor und kann durchaus als Stärke der Oberhutstraße verstanden werden.



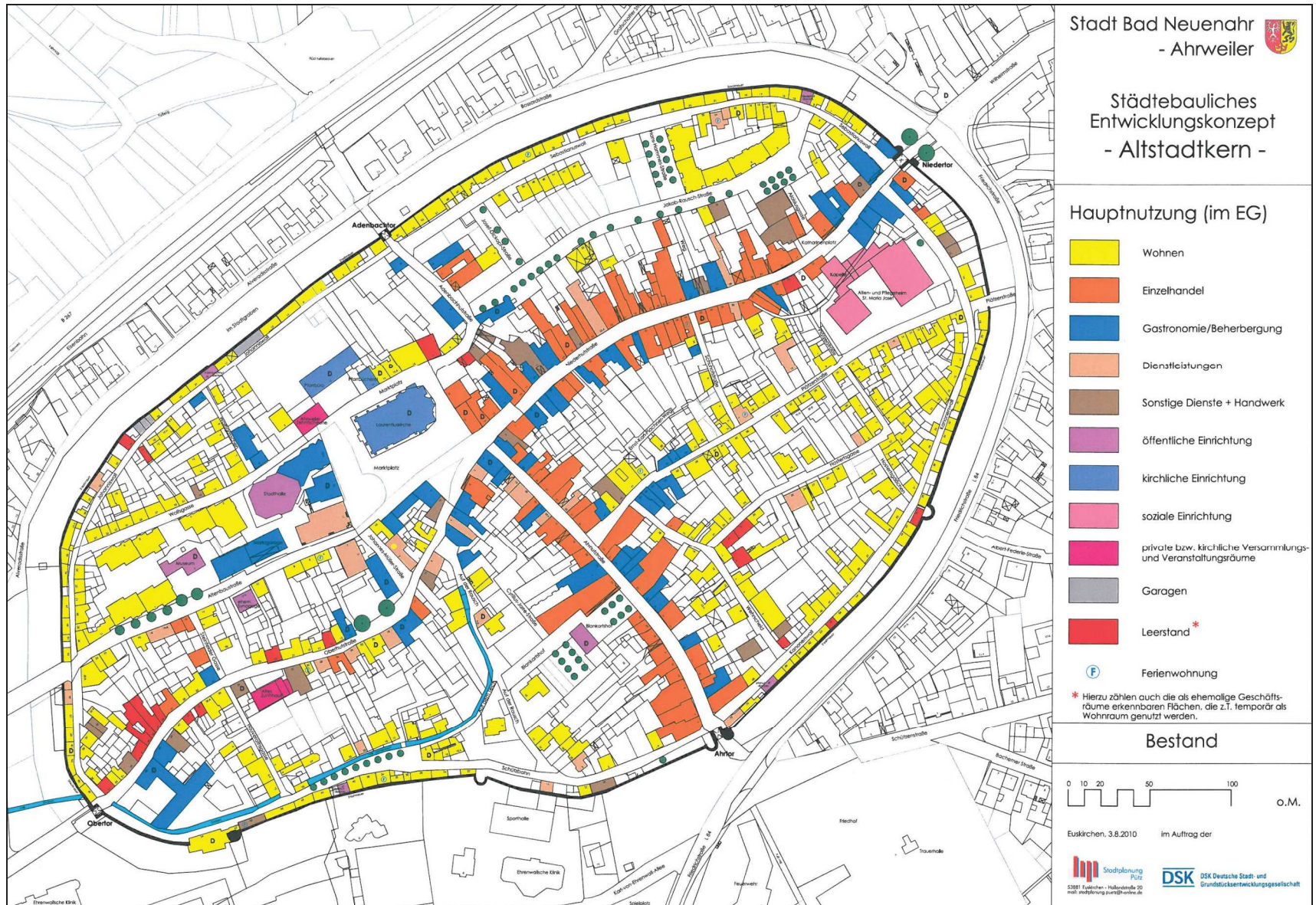
Kleinteiliges Wohnen am Wall

Gleichzeitig weist der westliche Abschnitt der Oberhutstraße die größte Konzentration von Leerständen und umgenutzten Geschäftsflächen im gesamten Altstadtkern auf. Zu den umgenutzten Geschäftsflächen zählen insbesondere die, die eine temporäre Wohnnutzung erfahren, ohne dass bauliche Veränderungen (z. B. Rückbau von Schaufenstern) vorgenommen wurden. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig:

- Abseitige Lage von den Haupttouristenlagen in der Niederhut- und Ahrhutstraße sowie auf dem Marktplatz,
- Auslaufen des Hauptgeschäftsbereichs in der östlichen Oberhutstraße,
- Verkehrsbelastung der Oberhutstraße,
- Gestalterische Defizite der öffentlichen Verkehrsflächen.

Zudem zeigt die Erfahrung, dass in Altstadtbereichen oft unregelmäßige Verhältnisse in der Eigentumsnachfolge herrschen. Hieraus resultieren oftmals unterlassene Unterhaltungsarbeiten und Leerstand.

Eine detaillierte Bestandskartierung mit den Hauptnutzungen im Erdgeschoss kann dem Plan auf Seite 31 entnommen werden.



## 2.4 Baulicher Bestand

Das Programm "Historische Stadtbereiche" zielt maßgeblich auf die Erhaltung und Erneuerung des baulichen Bestandes ab. Voraussetzung hierfür ist eine eingehende Bewertung der Bausubstanz sowie die Identifizierung von Modernisierungsbedarfen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts erfolgte daher eine intensive Überprüfung des baulichen Bestands im Altstadtkern. Methodisch wurde dabei ein dreistufiges Verfahren angewendet:

- Zunächst erfolgte eine Einstufung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs mittels Ortsbegehung (Gebäudekurzbewertung) durch die DSK und Stadtplanung Pütz. Der Maßstab für die Einstufung ist der von außen sichtbare konstruktive Zustand von Fassade, Dacheindeckung, baukonstruktiver Zustand (Setzungen, Risse, Feuchte) und der Fassadengestaltung. Die vorgenommene Einteilung umfasst 4 Kategorien (keine Mängel, geringer, mittlerer und hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf)
- Anschließend erfolgte eine Befragung der Immobilieneigentümer im Altstadtkern, bei der neben Fragen zur Mitwirkungsbereitschaft, zu Baualter, zur Wohnfläche und zum Wohnumfeld auch Fragen zum baulichen Erhaltungszustand der Bauteile Heizung, Sanitär, Elektro- und Wärmedämmung gestellt wurden. Hierbei wurde nach dem Jahr der erstmaligen Herstellung bzw. der letztmaligen Modernisierung der betreffenden Bauteile gefragt. Je nach dem angegebenen Jahr und der durchschnittlichen Lebensdauer der Bauteile<sup>8</sup> wurde eine Bewertung der Bauteile vorgenommen.
- Zusätzlich erfolgten in ausgewählten Objekten Begehungen, um die aus der Fragebogenaktion gewonnenen Erkenntnisse zu verifizieren.

Abschließend wurden die aus den Erhebungsmethoden gewonnenen Erkenntnisse zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Insgesamt wurden im Rahmen der Gebäudekurzbewertung 560 Gebäude begutachtet. Der Fragebogen wurde an insgesamt 668 Adressen versendet und es konnten 238 qualifizierte Rückantworten verzeichnet werden. Die Rücklaufquote beträgt somit 36%, was als zufriedenstellend beurteilt werden kann.

---

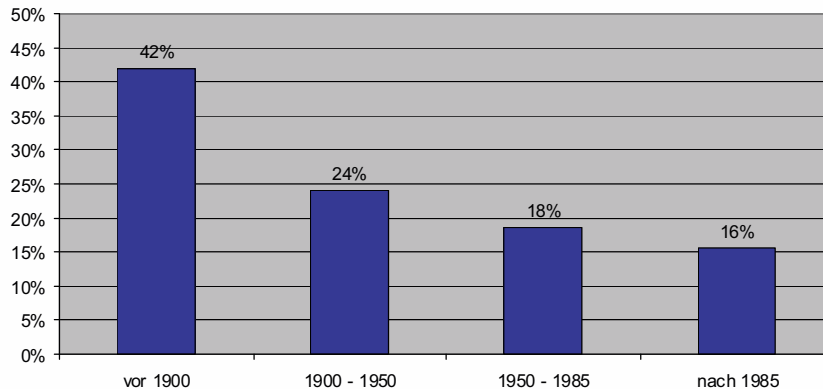
<sup>8</sup> Es wurde von einer durchschnittlichen Lebensdauer der Bauteile von 25 Jahren ausgegangen (siehe Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR: Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten); die tatsächliche Lebensdauer kann variieren und ist von verschiedenen Faktoren abhängig (Verarbeitung, Pflege etc.)



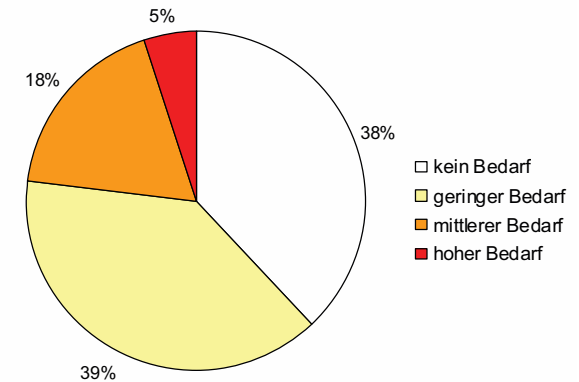
Folgende Ergebnisse lassen sich festhalten:

- Insgesamt weisen über 62% der im Rahmen der Ortsbegehung bewerteten Gebäude (560) im Altstadtkern bauliche Mängel auf und haben damit einen Bedarf an Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Wie die Grafik zeigt, haben
  - 5% einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
  - 18% einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf und
  - 39% Gebäude einen geringen Bedarf an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- 38 % der 560 Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand und bedürfen keiner besonderen Maßnahmen.
- Der bauliche Bestand kann überwiegend als historisch eingestuft werden. Nach Angaben der Eigentümer wurden 42% der Gebäude, deren Eigentümer auf den Fragebogen geantwortet haben, vor 1900 erbaut. Zwischen 1900 und 1950 wurden weitere 24% der Gebäude errichtet.

**Baualter (Angabe Eigentümer)**

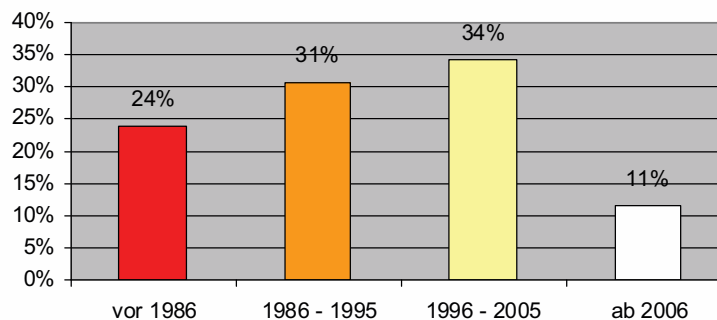


**Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf**

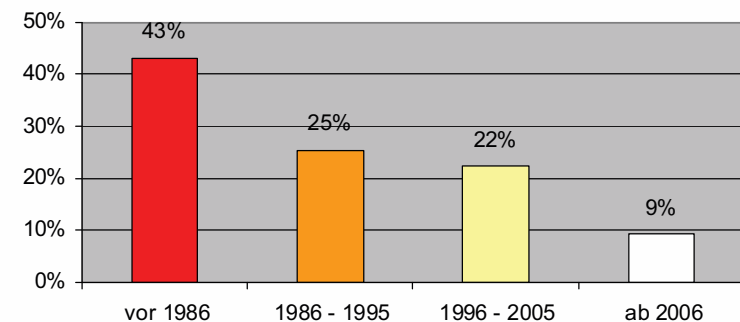


- Bei 24% der Gebäude, deren Eigentümer auf den Fragebogen antworteten, wurde die **Heizungsanlage** letztmalig vor dem Jahr 1986 erneuert; bei 31% im Zeitraum von 1986 bis 1995. Das heißt, bei knapp der Hälfte der im Zuge der Befragung erfassten Gebäude erfolgte die Erneuerung oder Einbau nach dem Jahr 1996, so dass hier von modernen und effizienten Anlagen ausgegangen werden kann.
- Nur an 9 % der Gebäude, zu denen Rückantworten vorliegen, wurden nach 2006 **Wärmedämmmaßnahmen** durchgeführt. Berücksichtigt man die immer weiter gestiegenen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung auch für Altbauten, kann man hier von einem großen Bedarf ausgehen. Hierbei sind jedoch auch die besonderen Anforderungen und Zwänge, die aus dem historischen Baubestand erwachsen (z.B. Fachwerk) zu beachten.
- 43% der Antwortenden gaben an, dass die letztmalige Erneuerung der **Sanitäreinrichtungen** vor dem Jahr 1986 vorgenommen wurde; bei 25% im Zeitraum von 1986 bis 1995. Somit kann für knapp 70 % der Gebäude aus der Befragung (rd. 160 Gebäude) von einem kurz- bis mittelfristigen Erneuerungsbedarf ausgegangen werden.
- Ein Einbau oder letztmalige Erneuerung der **Elektroinstallation** erfolgte laut Angaben der Eigentümer bei 9% der Gebäude ab dem Jahr 2006. Bei 22% der Gebäude wurden die elektrischen Anlagen im Zeitraum zwischen 1996 und 2005 erneuert, bei 22% im Zeitraum zwischen 1986 und 1995. In 49% der Gebäude erfolgte eine Erneuerung bzw. die Erstanlage der Elektroinstallationen vor dem Jahr 1986.

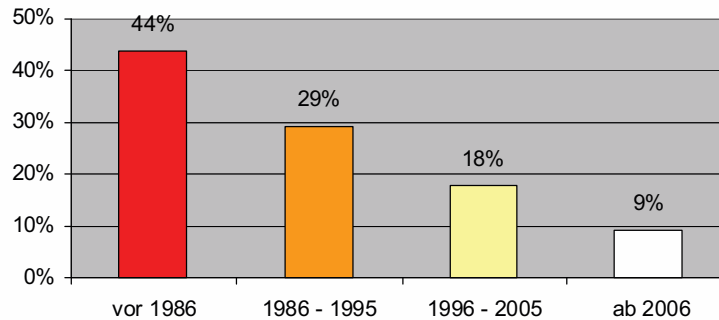
**In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?**



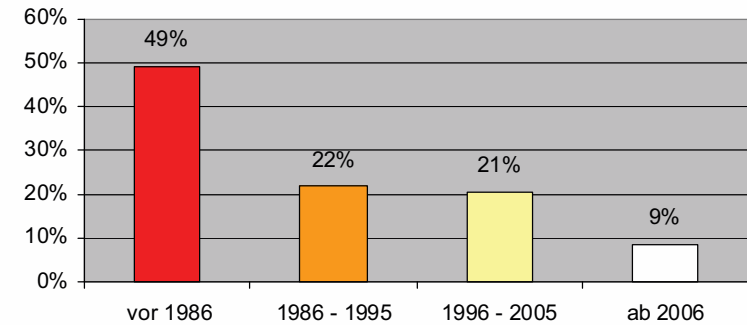
**Wann wurden in Ihrem Gebäude Sanitäreinrichtungen erstmalig eingebaut bzw. grundlegend erneuert?**



**In welchem Jahr wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?**



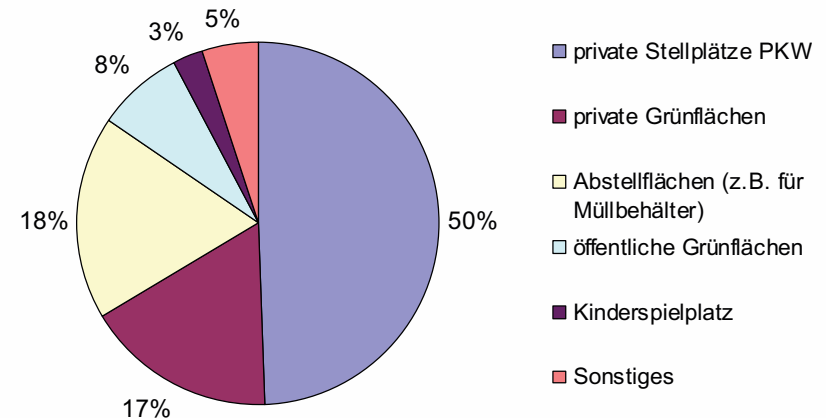
**Wann wurden in Ihrem Gebäude die Elektroinstallation erstmalig eingebaut bzw. grundlegend erneuert?**



Neben der Bewertung der baukonstruktiven und gebäudetechnischen Substanz konnte folgendes festgestellt werden:

- Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 139 m<sup>2</sup>.
- Im Bereich des Wohnumfeldes konnte festgestellt werden, dass auf den, insbesondere in den Bereichen der Wallgassen, relativ kleinen Grundstücksflächen nicht alle Flächenansprüche der Bewohner befriedigt werden können. Durch die nahezu vollständige Ausnutzung der Grundstücke fehlen entsprechende Nebenflächen zum Parken, Unterstellen von Müllbehältern etc. und nicht zuletzt für private Grünflächen. Ein Eindruck der durch die Antworten aus der Fragebogenaktion untermauert wird.
- Die Bebauung der Grundstücke weist in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes einen hohen Anteil an un- oder mindergenutzten Nebengebäuden auf. Diese Bebauungen bieten ein Potential für die Bereitstellung der fehlenden Flächen für privates Grün, Stellplätze etc. dar.

**Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?**



- Die Gestaltung der Gebäude wurde oftmals durch Um- oder Anbauten, die weder den baulichen Proportionen noch der örtlichen Baukultur entsprechen, „verschlimmbessert“. Die größten Problembereiche hierbei sind Maßstabsbrüche, Formen der Dachgauben, nachträglich eingebaute Rollläden, Verwendung nicht ortstypischer Baumaterialien (z.B. Klinker, Glasbausteine, Kunststoffplatten etc.), Veränderungen der Erdgeschosszonen z.B. durch unmaßstäbliche Schaufenster oder Garageneinbau und die Farbgebung der Fassadenverkleidungen.



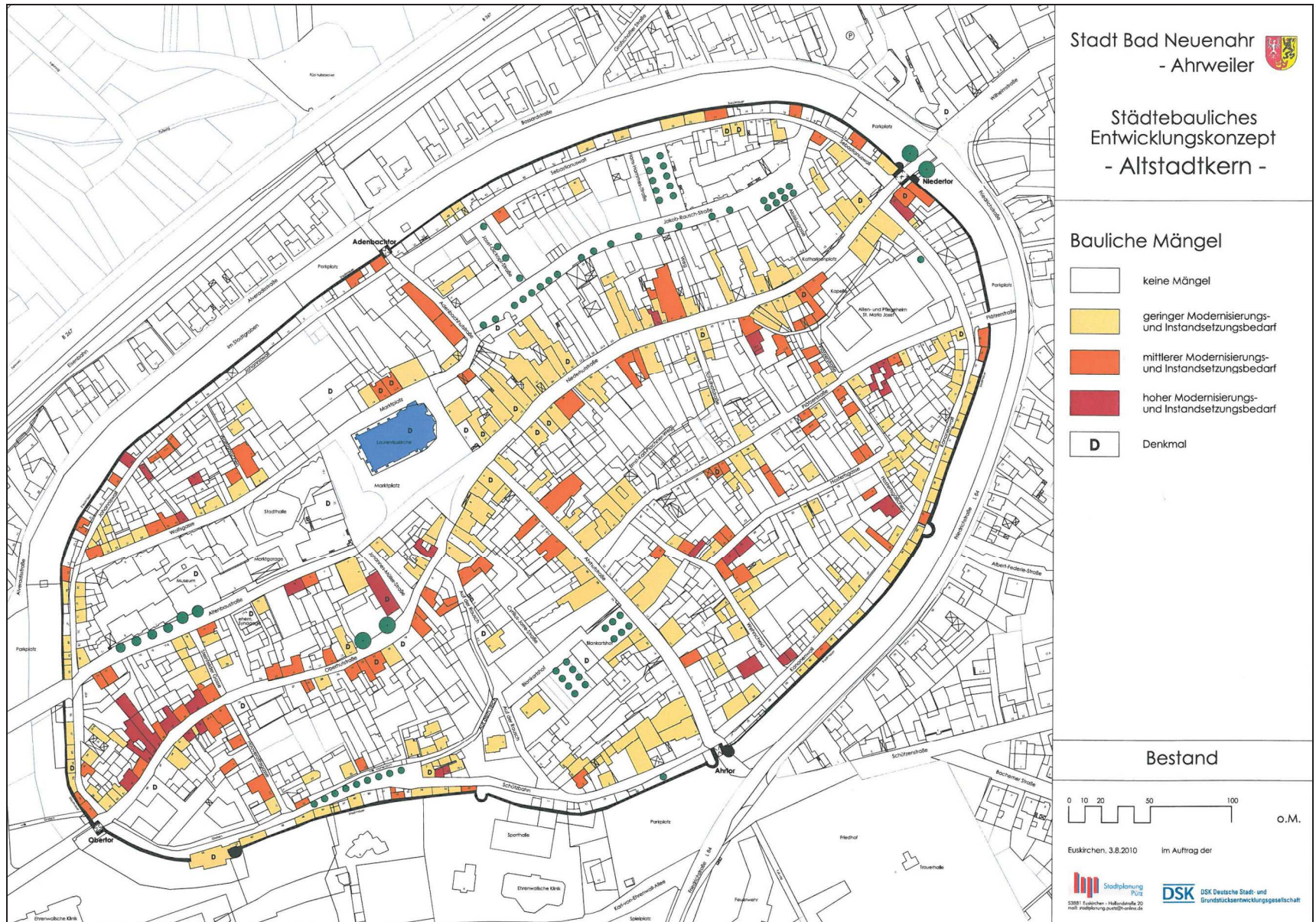
**Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf**

Insgesamt lassen sich die Auswertungsergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- Von den 238 Gebäuden, für die im Rahmen der Befragung qualifizierte Rückantworten vorliegen, besteht für knapp die Hälfte Modernisierungsbedarf in der Haustechnik (Sanitär, Elektro, Heizung), da die Anlagen älter als 25 Jahre sind.

- Von den 560 Gebäuden, die im Rahmen der Ortsbegehung typisiert wurden, weisen rd. 350 Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, davon knapp ein Viertel (60) der Gebäude hohen bis mittleren Bedarf (Anm: Überschneidung von Gebäuden aus Befragung und eigener Typisierung möglich!)
- Im Wohnumfeld fehlen Flächen für private Stellplätze, private Grünflächen und Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter. Viele Grundstücke zeigen jedoch noch Flächenpotentiale, die derzeit mit un- bzw. mindergenutzten Nebengebäuden bebaut sind.
- Die Gebäude mit einem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf verteilen sich gleichmäßig über den Altstadtkern. Häufungen eines hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs lassen sich nur in der Oberhutstraße und im Kreuzungsbereich Plätzerstraße/Hostertsgasse feststellen.

Die Ergebnisse der Gebäudebewertung sind in der folgenden Karte dargestellt:



## 2.5 Verkehr

### *Straßen und Plätze*

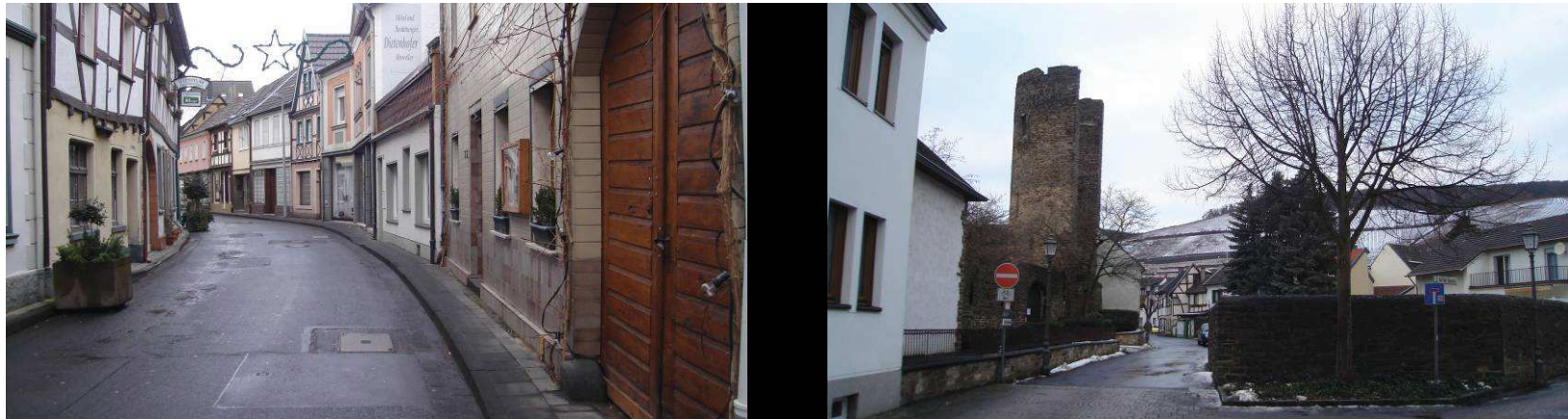
Die übergeordnete Erschließung des Altstadtkerns Ahrweiler erfolgt über die Walporzheimer Straße im Westen, die Wilhelmstraße im Osten und den die Stadtbefestigung umlaufenden Straßen Bossard- und Alveradisstraße im Norden sowie die Friedrichstraße und der Karl-von-Ehrenwall-Allee im Süden. Der Altstadtkern selbst wird neben den Stadttoren durch die beiden Mauerdurchbrüche in der Altenbau- und Plätzerstraße an die übergeordnete Erschließung angebunden. Damit ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Altstadtkerns für Anwohner, Kunden und Besucher gegeben (siehe Karte Verkehr, S. 42).

In den letzten Jahren wurden bereits einige Straßen und Plätze so umgestaltet, dass sie dem historischen Ambiente des Altstadtkerns entsprechen. Die Niederhut- und Ahrhutstraße sowie der Marktplatz wurden als Fußgängerzone ausgebaut. Neben weiteren Straßen wurden auch Teile der Oberhutstraße und der Schützbahn im Rahmen der Stadtsanierung stadtbildgerecht ausgebaut.

Insbesondere hier zeigen sich in den Übergängen zu den nicht ausgebauten Teilbereichen starke gestalterische Brüche im Oberflächenbelag. Insgesamt entsprechen die Oberhutstraße, die Schützbahn und die Gasse Auf dem Teich in ihrer Gestaltung nicht dem historischen Umfeld und die Erlebbarkeit der Altstadt für den Besucher wird empfindlich beeinträchtigt. Das tägliche Handeln der Besucher zeigt, dass diese Übergänge als Barriere empfunden werden und der touristische Rundgang des Besuchers zum Nachteil der Oberhutstraße und der Schützbahn wieder in Richtung der Fußgängerzone gelenkt wird. Die Oberflächen der o.g. Straßen und Gassen entsprechen auf Grund der verwendeten Materialvielfalt und des baulichen Zustands nicht den heutigen Anforderungen. Die Oberhutstraße ist im Trennprinzip ausgebaut, die schmalen Bürgersteige dienen allenfalls als Anfahrschutz für die Gebäude. Nachträglich aufgestellte Pflanztröge zeigen das Problem der Verkehrssituation. Insgesamt kommt die Qualität der historischen Gebäude nicht angemessen zur Geltung.

Darüber hinaus werden die Oberhutstraße und die Schützbahn mit Durchgangsverkehr und störendem Parkraumsuchverkehr belastet, darunter leidet dort die Aufenthaltsqualität. Da die Oberhutstraße jenseits der Stadtmauer im Kreuzungsbereich Walporzheimer Straße keine entsprechenden verkehrslenkenden Gestaltungselemente aufweist, dient das Obertor für alle aus Westen anfahrenen Besucher quasi als Einfallstor in den Altstadtkern. Die eigentliche Konzeption sieht für diese Besucher die direkte Anfahrt des Parkplatzes Altenbaustraße oder, der Altenbaustraße weiter folgend, der Marktgarage vor. Durch den breiten, einladenden Charakter der Oberhutstraße vor dem Obertor, fahren aus Westen kommende Besucher der Altstadt direkt in die Oberhutstraße, um dann über die Johannes-Müller-Straße und Altenbaustraße zur Tiefgarage oder Parkplatz Altenbaustraße zu gelangen. Diese Praxis ist jedoch mit einer erheblichen Verkehrsbelastung der Oberhutstraße und der Schützbahn verbunden.

Der stadtbildgerechte Ausbau der Oberhutstraße im Zusammenhang mit verkehrslenkenden Maßnahmen vor dem Obertor sowie der Ausbau der Schützbahn und der Gasse Auf dem Teich erscheint in diesem Zusammenhang dringend geboten. Dabei sollte auch der Ausbau der Houverathsgasse und der Steinfelder Gasse erfolgen, um somit die touristische Erlebbarkeit dieses Teilbereiches im Zusammenhang mit dem Obertor, der Stadtmauer und dem Mühlenteich als Einheit zu steigern. Darüber hinaus sollte das Besucher-Parken vollständig vor den Stadtmauern organisiert werden und die Marktgarage überwiegend für Bewohner und Kunden zur Verfügung stehen, um somit den Durchgangsverkehr im Altstadtkern zu minimieren. Hierzu ist es jedoch notwendig, dass weiterer Parkraum vor den Stadtmauern geschaffen wird, wofür sich die bestehenden öffentlichen und privaten Stellflächen unmittelbar an der Stadtmauer anbieten.



### *Parken*

Der ruhende Verkehr wird im Altstadtkern über öffentliche Stellplatzanlagen vor der Stadtmauer jeweils unmittelbar an den Stadttoren und Mauerdurchbrüchen sowie durch die Marktgarage (Tiefgarage) geregelt. Lediglich vor dem Obertor befindet sich keine öffentliche Stellfläche. Des Weiteren finden sich vereinzelt Stellplätze im Straßenraum. Die folgenden größeren Stellflächen sind am und im Altstadtkern vorhanden:



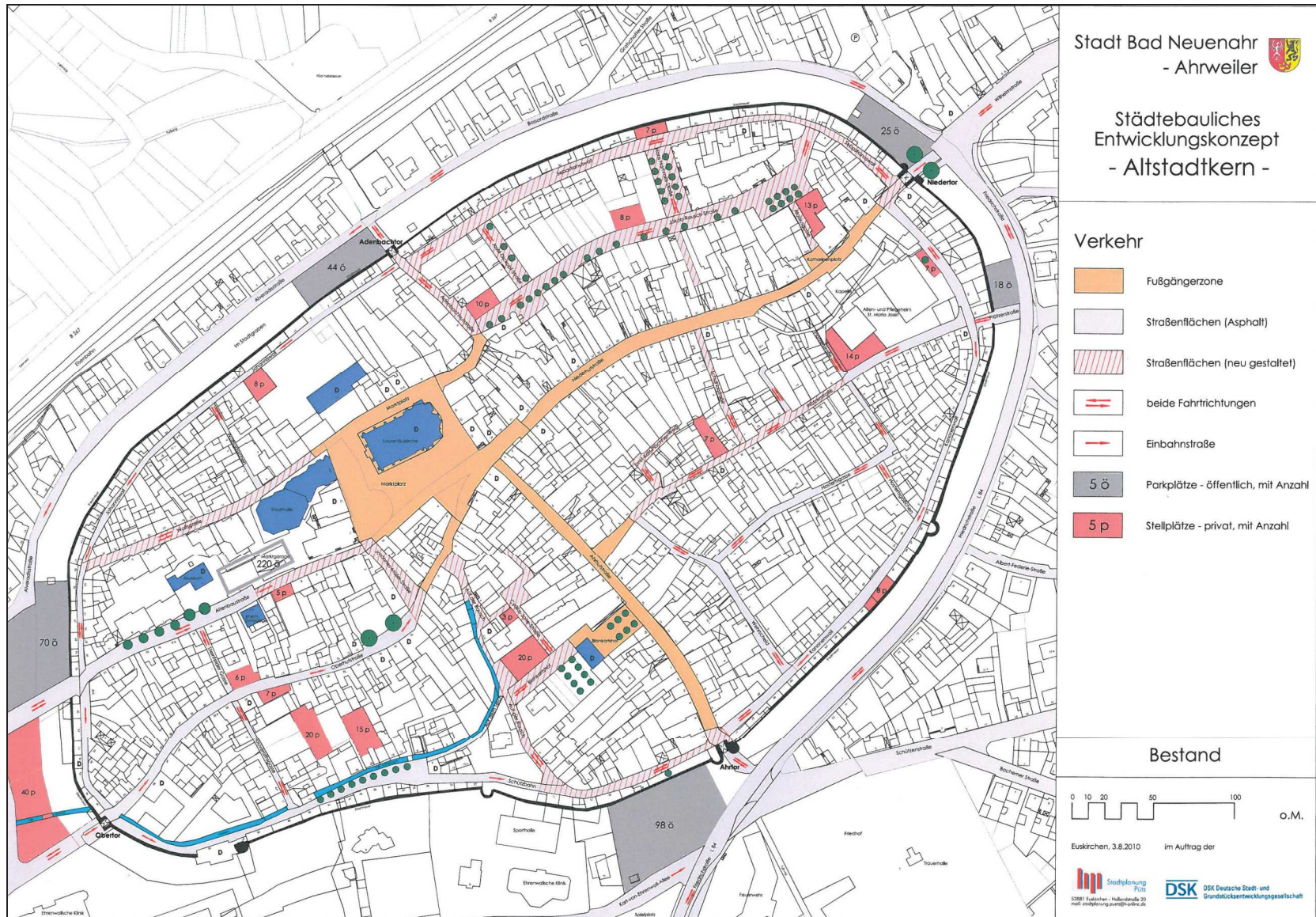
|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Niedertor      | 25 Stellplätze  |
| Adenbachtor    | 44 Stellplätze  |
| Ahrtor         | 98 Stellplätze  |
| Altenbaustraße | 70 Stellplätze  |
| Plätzerstraße  | 18 Stellplätze  |
| Marktgarage    | 220 Stellplätze |

Insgesamt zeigt sich ein Mangel an öffentlichen Stellplätzen für den Bereich des Altstadtkerns. Insbesondere in der Tourismussaison (ca. April – Oktober) und bei Veranstaltungen im Altstadtkern sind die öffentlichen Stellflächen überlastet. Des Weiteren wird die Marktgarage von den Besuchern des Altstadtkerns nur in einem geringen Umfang akzeptiert, während sie von Ortskundigen als Parkoption angenommen wird. Insgesamt bedeutet dies eine geringe Auslastung der Marktgarage. Somit besteht im Bereich des öffentlichen Stellplatzangebotes die Notwendigkeit weitere öffentliche Parkplätze anzubieten.

Das private Parken wird, sofern es nicht auf dem eigenen Grundstück möglich ist, oftmals über größere Anlagen auf ungenutzten Grundstücken bzw. in Blockinnenbereichen geregelt, wobei die vorhandenen Stellplätze von den einzelnen Privateigentümern an die Anwohner verpachtet werden. Auch im Bereich der privaten Stellplätze lässt sich ein großer Bedarf im Altstadtkern feststellen (siehe auch Ergebnis Fragebogenaktion, S. 35).

### ÖPNV

Der Altstadtkern ist über den Haltepunkt „Ahrweiler-Markt“ an die Ahrtalbahn angebunden. Die Regionalbahn verkehrt halbstündlich zwischen Dernau und Remagen und ist im Stundentakt bis zum Hauptbahnhof Bonn durchgebunden. Am Ahtor befindet sich eine Bushaltestelle, die den Altstadtkern an den regionalen Busverkehr anbindet. Die Erreichbarkeit des Altstadtkerns mit dem ÖPNV ist daher gegeben. Vor allem für Tagestouristen aus dem Raum Köln/Bonn ist Ahrweiler auch über den ÖPNV gut erreichbar.



### 3 Planerisches Umfeld

Den Herausforderungen des Altstadtkerns wurde schon in Vergangenheit in unterschiedlichster Ausprägung begegnet. Dabei wurden die Probleme mit den zur jeweiligen Zeit vorherrschenden Leitbildern und Maßnahmen angegangen.

#### *Stadtsanierung*

In den 1960er Jahren war der Altstadtkern von einer hohen Verkehrsbelastung, unzureichenden Grundstückszuschnitten, Freiraummangel und der damit verbundenen ungenügenden Belichtung und Belüftung betroffen. Dies sowie die überalterte Bausubstanz führten zu erheblichen städtebaulichen Missständen. Teile des Altstadtkerns waren gar vom Verfall bedroht.

Am 18.06.1974 fasste daher der Stadtrat den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß dem damals geltenden Besonderen Städtebaurecht und mit Beschluss vom 24.10.1977 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, das in der Folgezeit noch dreimal erweitert wurde. Damit war der Startschuss für die Sanierung des Altstadtkerns gegeben mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des mittelalterlichen Stadtkerns unter Beseitigung der städtebaulichen Missstände: *überalterte Bausubstanz, unzureichende Grundstückszuschnitte, Verkehrsbelastung und Freiraummangel.*

In der Folgezeit wurde eine Vielzahl von Planungen, Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt. Einen Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen bildete die umfassende Verkehrsberuhigung im Sanierungsgebiet. Der Ausbau von Fußgängerzonen, die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen, sowie der Bau einer öffentlichen Tiefgarage (Marktgarage) und der Bereitstellung öffentlichen Parkraumes unmittelbar vor der Stadtmauer führten dazu dieses Ziel zumindest in Teilbereichen des Altstadtkerns zu erreichen. Darüber hinaus wurden insbesondere historisch bedeutsame, in städtischem Eigentum befindliche Gebäude restauriert und modernisiert. Hier in Stichpunkten die wichtigsten Maßnahmen:

- Ausbau Ahrhutstraße zur Fußgängerzone und Gestaltung des Ahrtorvorplatzes
- Freilegungsarbeiten im Umfeld des „Weißen Turms“
- Anlage der Marktgarage und Ausbau Marktplatz
- Ausbau Altenbaustraße
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen Schützbahn (teilweise), Auf der Rausch, Adenbachhutstraße, Sebastianuswall und Wolfsgasse
- Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens
- Bau der Jakob-Rausch-Straße, Hans-Hammes-Straße und Josef-Dickopf-Straße

- Instandsetzung und Modernisierung gemeindeeigener Gebäude (Marktplatz 12, Marktplatz 21, „Weißer Turm“, „Alte Scheune“ und „Blankartshof“) und des Mühlradbetriebes (städt. Nutzungsrecht / Mühle „Auf der Rausch“ ansonsten privat)

Die erfolgreiche Stadtsanierung wurde 2009 weitgehend abgeschlossen. Innerhalb der rund 30jährigen Laufzeit der Stadtsanierung konnten weite Bereiche im Altstadtkern noch nicht bzw. nur in Ansätzen saniert werden, da sie zum einem außerhalb des Sanierungsgebietes lagen. Aber auch innerhalb des Sanierungsgebietes besteht weiterhin Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Baubestand, da die Sanierung vorrangig den öffentlichen Raum betraf.

#### *Bebauungspläne*

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren wurden im Bereich des Altstadtkerns insgesamt fünf Bebauungspläne beschlossen:

- Bebauungsplan „Niederhutstraße Ost“ und „Niederhutstraße West“, rechtsverbindlich seit 17.07.1986
- Bebauungsplan „Ahrhutstraße“, rechtsverbindlich seit 28./29.04.1983
- Bebauungsplan „Bürgerzentrum“, rechtsverbindlich seit 14.08.1986
- Bebauungsplan „Bürgerzentrum-1.Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.04.1998

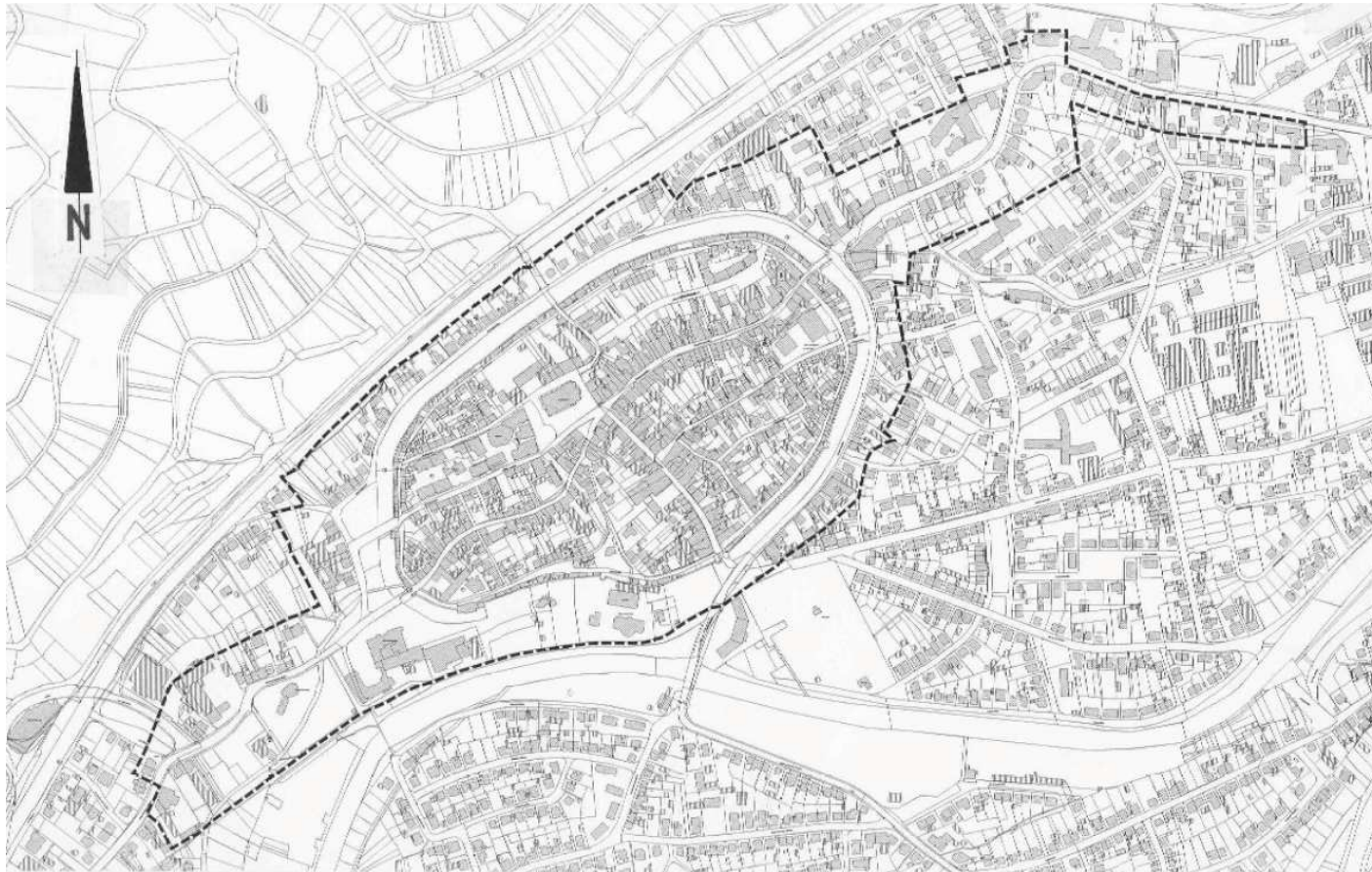
Die Bebauungspläne sichern langfristig die erreichten Sanierungsziele in diesen Teilbereichen. Darüber hinaus eröffnen die Bebauungspläne „Niederhutstraße Ost“ und „Niederhutstraße West“ entlang der Josef-Rausch-Straße eine Neubebauung zur Nachverdichtung des Altstadtkerns. Auch der Bebauungsplan „Ahrhutstraße“ weist ein bisher unbebautes Baufeld im Bereich der Cyrillius-Jarre-Straße aus. Damit werden im Altstadtkern planungsrechtlich fixierte Potentialflächen für eine Nachverdichtung vorgehalten. Ein Bedarf diese Bebauungspläne auf eine veränderte Rahmenkonzeption zu ändern bzw. Bebauungspläne für bisher unbeplante Bereiche des Altstadtkerns neu aufzustellen, wird derzeit nicht gesehen.

#### *Gestaltungssatzung*

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler für Teilbereiche des Stadtteils Ahrweiler vom 20.12.2006 wurde zur Bewahrung und künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlassen.

Die Gestaltungssatzung regelt detailliert die Ausgestaltung der einzelnen baulichen Anlagen bei deren Neubau, Umbau oder Änderung und sichert somit das bauliche historische Erbe des Stadtteils und begleitet das Einfügen von Neubauten und modernisierten Gebäuden in das Stadtbild.

Die folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Teilbereiche des Stadtteils Ahrweiler:



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Ahrweiler

## 4 Stärken, Schwächen, Herausforderungen

### SWOT-Analyse

Die weitere Entwicklung des Altstadtkerns muss auf den vorhandenen Gegebenheiten aufbauen. Dazu müssen die Stärken des Altstadtkerns Ahrweiler weiterentwickelt und die Schwächen minimiert werden. Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) betrachtet, um anschließend daraus Ziele und teilsräumliche Entwicklungsstrategien zu entwickeln.

| Stärken  | Schwächen  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kompakte Altstadt, kurze Wege</li> <li>➤ Historisches Stadtbild und Denkmäler</li> <li>➤ Gute Ausstattung mit öffentlichen und touristischen Einrichtungen</li> <li>➤ Dem historischen Umfeld entsprechend gestaltete Straßen- und Platzflächen im ehemaligen Sanierungsgebiet = Anknüpfungspunkte aus der Stadtsanierung</li> <li>➤ Bedeutender Einzelhandelsstandort</li> <li>➤ Überregionaler Anziehungspunkt für Touristen</li> <li>➤ Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil (Huten)</li> <li>➤ Gestaltungssatzung</li> <li>➤ Flächenpotentiale für Nachverdichtung</li> <li>➤ Gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mängel im baulichen Bestand und Wohnumfeld</li> <li>➤ Überproportionaler Bevölkerungsrückgang im Vergleich zur Gesamtstadt</li> <li>➤ Konzentration von Leerständen und Umnutzungen (Wohnen in Ladenlokalen) in der Oberhutstraße</li> <li>➤ Dem historischen Umfeld nicht entsprechend gestaltete öffentliche Straßen und Gassen in den Teilbereichen außerhalb des Sanierungsgebietes</li> <li>➤ Durchgangsverkehr und Parkraumsuchverkehr in der Oberhutstraße, Johannes-Müller-Straße und Altenbaustraße</li> <li>➤ Nicht ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze</li> <li>➤ Fehlende private Stellplätze</li> </ul> |
| Chancen  | Risiken  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wachstumspotentiale im Tourismus</li> <li>➤ Allgemein steigendes Interesse am baukulturellen Erbe/historischen Stadtkernen</li> <li>➤ Attraktiver Landschaftsraum/-bild</li> <li>➤ Renaissance der Innenstädte</li> <li>➤ Vergleichsweise stabile gesamtstädtische Bevölkerung</li> <li>➤ Überregionale Bekanntheit; positives Image</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fortschreitende Überalterung der Bewohner</li> <li>➤ Fortschreitender Bevölkerungsrückgang in der Altstadt</li> <li>➤ Rückzug des kleinteiligen Ladeneinzelhandels</li> <li>➤ Zunahme an Leerständen aufgrund tlw. schwierig nachnutzbarer Immobilien</li> </ul>  |

## 5 Bürgerbeteiligung

Folgende Formen der Bürgerbeteiligung wurden vor und im Rahmen des Entwicklungskonzeptes durchgeführt:

- Bürgerinformation durch die Stadtverwaltung am 22.02.2010 in der Zehntscheuer
- Fragebogenaktion Grundstückseigentümer Altstadtkern durch DSK Ende März/Anfang April 2010
- Bürgerinformation Stadtverwaltung / DSK / Stadtplanung Pütz zum Thema „Öffentliche Flächen in der Oberhut“ am 30.06.2010 in der Zehntscheuer

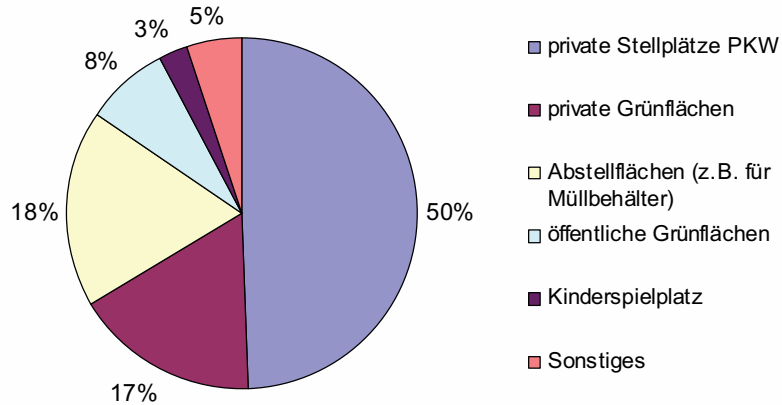
Die Auftaktveranstaltung am 22.02.2010 diente vorrangig der ersten Information der Bürger, Anwohner und Eigentümer im Altstadtkern über das neue Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“. Darüber hinaus wurde eine allgemeine Abfrage über den Bedarf an privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Aus dieser Veranstaltung resultieren bereits die ersten Interessensbekundungen zur privaten Modernisierung und Instandsetzung.

Ende März erfolgte der Versand von Fragebogen zur Ermittlung des Gebäudezustands und mit Fragen zur Mitwirkungsbereitschaft an insgesamt 668 Grundstückseigentümer im Altstadtkern Ahrweiler. Bis Anfang Juni wurde ein Rücklauf von 238 auswertbaren Fragebogen festgestellt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 36%, was als zufriedenstellend und als Zeichen der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gewertet wird. Folgende Ergebnisse ergaben sich aus den ausgewerteten Fragebogen:

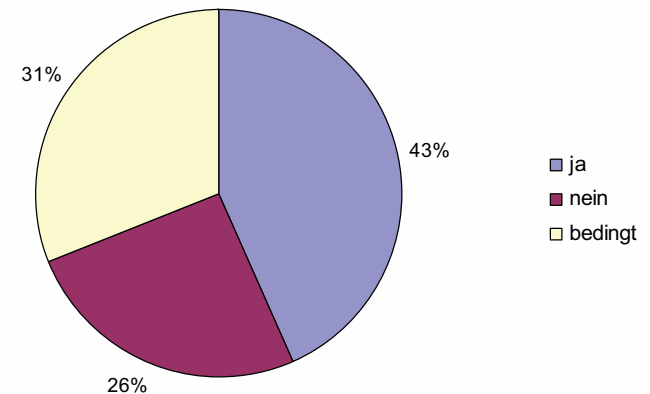
- 43% der Eigentümer, die den Fragebogen beantwortet haben, können sich vorstellen mit Hilfe von Fördermitteln Baumaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen. Weitere 31% der Antwortenden machen können sich dies bedingt vorstellen. Häufigste genannte Bedingungen sind „Höhe Fördermittel“ bzw. „Eigenkapital“.
- 26% der Antwortenden beabsichtigen eine Behebung von Mängeln an Gebäudeaußenteilen, 28% wünschen eine energetische Verbesserung an ihrem Gebäude, 9% beabsichtigen eine Gesamtmodernisierung.
- Private Stellplätze für Pkw fehlen 50% der Antwortenden im Wohnumfeld. Weiterhin werden Abstellflächen z.B. für Müllbehälter (18%) und private Grünflächen (17%) im unmittelbaren Umfeld der Gebäude vermisst.

- Den größten Bedarf im Rahmen des Erneuerungsgebietes sehen die Befragten im Erhalt des Ortsbildes (häufigste Nennung). Hoch bewertet wird auch die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (zweithäufigste Nennung). Auch die Neugestaltung des Straßenraums wird als verbesserungswürdig angesehen (dritthäufigste Nennung).

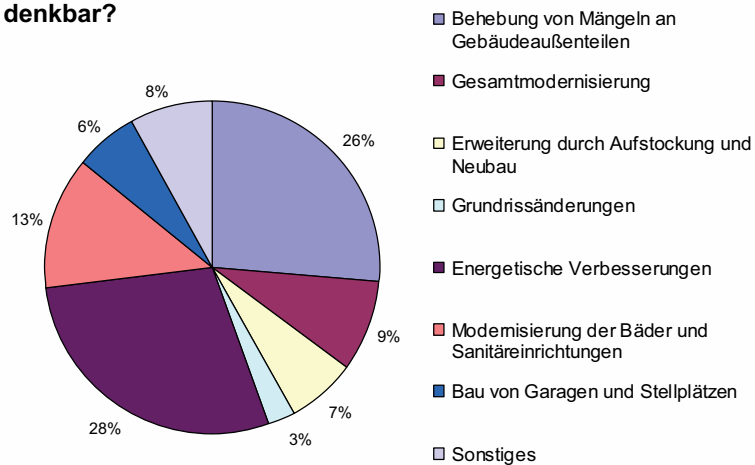
**Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?**



**Können Sie sich vorstellen mit Hilfe von Fördermitteln Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?**



**Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. Sind für Sie denkbar?**

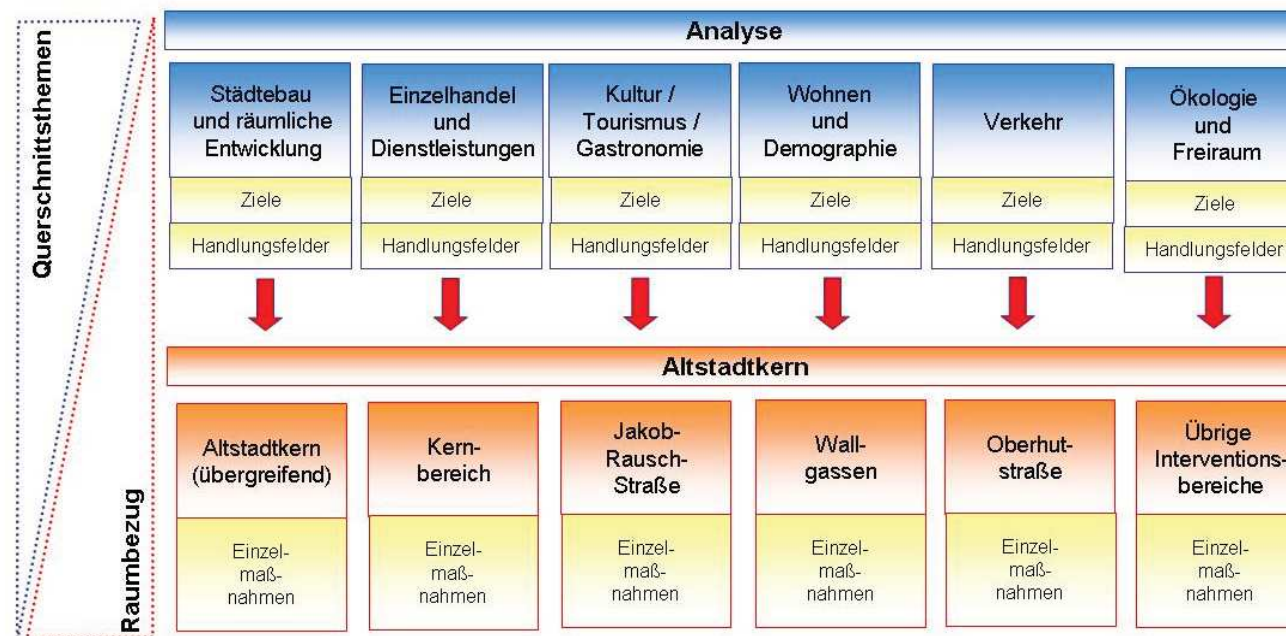




## Teil B Ziele und Handlungsfelder

Die Analyse hat gezeigt, dass der Altstadtkern über viele Stärken verfügt, jedoch auch Defizite aufweist. Mängel im baulichen Bestand, der Bevölkerungsverlust, eine Konzentration von Problemen in der Oberhutstraße, die verkehrliche Belastung von Teilbereichen des Altstadtkerns, Defizite in der Gestaltung von öffentlichen Flächen und der Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen verdeutlichen den bestehenden Handlungsbedarf im Altstadtkern Ahrweiler. Durch die Aufnahme in das Bundes-Länder-Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“ (Städtebaulicher Denkmalschutz) besteht die einmalige Chance diese Problemlagen nachhaltig anzugehen und die erfolgreich durchgeführte Stadtsanierung sinnvoll weiterzuführen und zu ergänzen.

Im Folgenden werden daher zunächst für den gesamten Altstadtkern zutreffende Zielaussagen formuliert. Diese werden anschließend in Nutzungsperspektiven für Teilbereiche des Altstadtkerns in einen räumlichen Bezug gebracht und mit konkreten Maßnahmenvorschlägen unterlegt.



## 6 Ziele

Die Entwicklungsziele für den Altstadtkern Ahrweiler gründen zum einen auf den Analyseergebnissen, zum anderen auf den im Flächennutzungsplan formulierten Leitbildern und Zielen für die Stadtentwicklung.

### **Städtebau und räumliche Entwicklung**

- Sicherung der historischen Bausubstanz
- Behutsame Erneuerung des Stadtbildes
- Entwicklung der vorhandenen Flächenpotentiale im Altstadtkern

### **Einzelhandel/Dienstleistungen**

- Sicherung qualitätsvoller Warensortimente
- Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes
- Teilweise qualitative Neuausrichtung des Gastronomieangebotes
- Diversifizierung des Gastronomieangebotes

### **Tourismus/Kultur**

- Sicherung des vergleichsweise hohen Niveaus (Besucherzahl, Veranstaltungen, öffentl. Einrichtungen)
- Erhöhung der Aufenthaltsdauer der Besucher und Touristen
- Stadthistorie und Stadtbaukultur erlebbar machen

### **Wohnen und Demographie**

- Wohnfunktion stärken, insbesondere Familienwohnen
- Barrierefreiheit = Aufgreifen des demographischen Trends
- Neue Zielgruppen erschließen, neue Wohnangebote schaffen (Gegensteuern der Überalterung), sowohl im Bestand als auch im Neubau

### **Verkehr**

- Vermeidung von Besucher- und Parkraumsuchverkehr innerhalb der Stadtmauern
- Unterbringung Besucherverkehr außerhalb der Stadtmauern
- Beibehaltung und Ausbau Anwohner- und Kundenparken innerhalb der Stadtmauern
- Optimierung verkehrslenkender Maßnahmen

### **Ökologie und Freiraum**

- Reduzierung von Energieverbrauch/ Erhöhung der Energieeffizienz
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Altstadtkern
- Sicherung öffentlicher Frei- bzw. Grünräume (insb. Wallanlage und Mühlenteichanlage)
- Schaffung kleinteiliger privater/öffentlicher Freiräume (z.B. Baulücken, priv. Gärten)

## 7 Nutzungsperspektiven und Maßnahmen für den Altstadtkern

Wie in der Grafik auf Seite 49 dargestellt, werden die o.g. Entwicklungsziele nachfolgend auf die jeweiligen Teilräume der Altstadt (sog. "Interventionsräume") heruntergebrochen. Das heißt, nachfolgend erfolgt die Focussierung auf Oberhutstraße, Wallanlagen etc., wobei jeweils eine Zuordnung zu den Zielen vorgenommen und die jeweiligen Maßnahmen und Prioritäten benannt wurden (blau unterlegte Kästen). Bevor auf die einzelnen Interventionsräume eingegangen wird, werden zwei Maßnahmen beschrieben, die übergreifend wirken bzw. von besonderer Bedeutung sind.

### **Private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Die aufgezeigten gestalterischen und funktionalen Mängel im Gebäudebestand des gesamten Altstadtkerns sind zu beheben. Eine Gästebefragung in Rheinland-Pfalz des Europäischen Tourismus Instituts (ETI) zeigt, dass die Orts- und Stadtbilder für die Gäste eine überdurchschnittliche Bedeutung für die Gesamtbeurteilung einer touristischen Region haben<sup>9</sup>. Darüber hinaus hat die im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorgenommene Gebäudebewertung die gestalterischen und funktionalen Mängel des Gebäudebestands aufgezeigt. Eine Aufwertung des Gebäudebestands erscheint daher dringend notwendig. Dabei sollten sich die Maßnahmen nicht alleine auf die äußerliche Gestaltung der Gebäude beschränken, sondern insbesondere die funktionalen Aspekte des Gebäudebestands mit berücksichtigen, damit der Altstadtkern ein zeitgemäßer und damit lebendiger Wohnstandort bleibt und nicht zur reinen "Kulisse" für den Fremdenverkehr wird.

Die mögliche Förderung dieser durchgreifenden privaten **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Historische Stadtbereiche“ kann dabei eine wichtige Anreizfunktion übernehmen. Die bestehende Gestaltungssatzung setzt für die einzelnen Maßnahmen einen gestalterisch sinnvollen Rahmen. Damit die privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen breiten Raum in der Umsetzung des Maßnahmenprogramms einnehmen können, ist eine intensive und **fortlaufende Beratung der privaten Eigentümer** notwendig. Zuvor ist die Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie notwendig.

Aber auch stadtbildgerechte **Neubaumaßnahmen** in Baulücken tragen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung sowie zur **Bewahrung des Stadtgrundrisses** des Altstadtkerns bei.

---

<sup>9</sup> Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz: Tourismusstrategie 2015. Markttrends erkennen, Potenziale nutzen

### **Mühlenteichanlage und Obertor**

Ein Maßnahmenbereich von besonderer Bedeutung ist der Bereich rund um die historische **Mühlenteichanlage**, die durch den Altstadtkern führt und deren Mauern zum Teil erhebliche Mängel aufweisen. Die gesamte Anlage gilt es zu sichern, wofür es auch notwendig wird, Nutzungsmöglichkeiten für die im Privateigentum befindlichen Teile der Mühlenteichanlage, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und der Stadt, zu schaffen. Nach der Sanierung der Mühlenteichanlage ist der **Ausbau** der parallel verlaufenden Straßen **Schützbahn** und **Auf dem Teich** angezeigt. Hier soll an den im Rahmen der Sanierung durchgeführten Ausbau des östlichen Teils der Straße „Schützbahn“ angeknüpft werden. Der altstadtgerechte Ausbau der Straße steht dabei im Vordergrund. Darüber hinaus ist das **Obertor**, welches den Abschluss der Schützbahn darstellt, in einem schlechten baulichen Zustand. Es ist daher ebenfalls zu **sichern** und grundlegend instand zu setzen (siehe Rahmenplan S. 68). Damit werden zwei bedeutende, Identität stiftende und touristische Elemente des Altstadtkerns langfristig gesichert. Ergänzend soll im Zusammenhang mit diesem Maßnahmenpaket auch ein Teil der Oberhutstraße vor dem Obertor aufgewertet werden, um die Eingangsfunktion des Obertors stärker hervorzuheben und dabei den Verkehr gezielt zu ordnen und zu steuern.

**Zuordnung zu Zielen:**

- Sicherung der historischen Bausubstanz
- Behutsame Erneuerung des Stadtbildes
- Sicherung des touristischen Niveaus
- Stadthistorie und Stadtbaukultur erlebbar machen

**Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:**

- 1.1 Sicherung Mühlenteich inkl. Grunderwerb oder Nutzungsentgelt
- 1.2 Sicherung Obertor
- 2.1 Ausbau Schützbahn
- 2.2 Ausbau Auf dem Teich
- 3.1 Private Instandsetzung und Modernisierung
- 3.2 Baumaßnahmen zur Wahrung des Stadtgrundrisses
- 4.2 Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung

**Priorität:**

kurz- bis langfristig (1-3)

### Wallgassen

Die direkt an die Stadtmauer gebauten Häuser in den Wallgassen sind relativ klein und stehen zumeist auf relativ kleinen Grundstücksflächen. Daher lassen sich dort die weiter steigenden Wohn(flächen)ansprüche der Bevölkerung immer schwieriger befriedigen. Die Häuser sind in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt. Dem gegenüber stehen die durchgreifenden demografischen Veränderungen unserer Gesellschaft, die mit dem Slogan „Wir werden weniger, älter und bunter“ umschrieben werden können. Dies bedeutet u.a., dass die Zahl der Singles, der Zwei-Personen-Haushalte, die Zahl der Alleinerziehenden und der „jungen Alten“ weiter steigen wird. Diese Nachfragegruppen haben einen geringeren Anspruch an die Größe der Wohnfläche als z.B. kinderreiche Familien. So fragen z.B. Starter-Haushalte (junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren) überwiegend innerstädtische Wohnflächen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup> nach. Die gleichen Flächenansprüche haben die „jungen Alten“, die als gut ausgebildet, aktiv, kontaktfreudig, kulturinteressiert und mit überdurchschnittlichem Einkommen beschrieben werden.<sup>10</sup>

Die veränderten Wohnansprüche führen dazu, dass unter Berücksichtigung des Wohnungsbestandes im Bereich der Wallgassen folgende Handlungsoptionen bestehen:

- Für die vorgenannte Zielgruppe, die vergleichsweise geringe Wohnflächen nachfragt, bietet sich ein Umbau im Bestand (Komplett-Modernisierung) unter weitgehender Beibehaltung der Wohnflächen an.
- Dort, wo besonders kleine Wohngebäude vorhanden sind und es sich baulich anbietet, sollte ein Umbau im Bestand unter Vergrößerung der Wohnfläche angestrebt werden (z.B. Wanddurchbrüche, Zusammenlegung zweier vormals getrennter Wohneinheiten).
- Dort, wo weder das eine noch das andere möglich ist, jedoch zukünftig Leerstände eintreten, kommt voraussichtlich nur der Rückbau oder Teilrückbau in Frage. In diesen frei werdenden Baulücken kann entweder mit einer angemessenen Neubebauung reagiert werden oder eine Umnutzung zu privaten Grün- und Freiflächen, bisweilen auch eine Nutzung als private Stellplatzflächen erfolgen.
- Wichtig ist, den sich abzeichnenden Prozess der Anpassung des baulichen Bestandes an die geänderten Ansprüche und Anforderungen aktiv und beratend zu begleiten. Hierfür kommen z.B. auch modellhafte Ansätze, wie ein finanzielles An-

---

<sup>10</sup> Quelle: INWIS: Wohnen 2020 in Düsseldorf

reizprogramm "jung kauft alt" in Frage (kommunale Förderprogramme, mit denen junge Familien beim Kauf einer Altimobilie unterstützt werden, z.B. durch Kostenerstattung eines Baugutachtens).

Die Anpassung der veränderten Nachfrage an die bestehenden Wohngebäude ist im Rahmen **privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** möglich. Dabei sollten aber auch die Ansprüche an Freiflächen und private Stellplätze berücksichtigt werden und - wie zuvor erwähnt - bei nicht erhaltenswerter Bausubstanz ein (Teil-) Abbruch erwogen werden, um Freiflächen für private Grünflächen oder Stellplätze zu schaffen (siehe Rahmenplan S. 68).

Zuordnung zu Zielen:

- Sicherung und behutsame Erneuerung des Stadtbildes
- Neue Zielgruppen erschließen, neue Wohnangebote schaffen = „gegensteuern“

Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:

- 3.1 Private Instandsetzung und Modernisierung
- 3.2 Baumaßnahmen zur Wahrung des Stadtgrundrisses
- 4.2 Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung

Priorität:

kurz- bis langfristig (1-3)

### Kernbereich

Der Kernbereich der Altstadt Ahrweiler (siehe Rahmenplan S. 68) ist neben dem Bad Neuenahrer Geschäftszentrum und dem „Mittelzentrum“ der dritte Haupteinzelhandelsstandort in der Gesamtstadt. Er bildet den historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Ahrweiler und ist geprägt durch die überwiegend historische, kleinteilige Bebauungsstruktur. Diese begrenzt die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Geschäftseinheiten. Vor diesem Hintergrund steht die Sicherung des Bestandes im Vordergrund. Wichtig ist in diesem Zusammenhang frühzeitig potentielle Problemlagen zu erkennen und mit den Geschäftsinhabern geeignete Strategien und Konzepte zu erarbeiten, um so drohende Leerstände zu vermeiden. Dies bedarf einer "aufsuchenden Beratung" sowie bei Bedarf professioneller Beratung zur Weiterentwicklung oder Neuausrichtung von Einzelhandelseinrichtungen. Dabei stehen Aspekte wie Sortimentsanalyse, Gestaltung von Warenauslagen, Bildung von Netzwerk-Stores etc. im Vordergrund.

Bei baulichen Anpassungsmaßnahmen kommt z.B. die Zusammenlegung von Ladenlokalen im Rahmen einer durch die Eigentümer durchgeführten **privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme** in Frage, wodurch größere zusammenhängende Ladenflächen geschaffen werden.



Kleinteilige Bebauungsstruktur in Ahrweiler und Zusammenlegung von Ladeneinheiten in Brühl, Nordrhein-Westfalen



Ebenfalls im Rahmen der privaten Modernisierung kann eine Optimierung des Erscheinungsbilds der Betriebe (Schaufenster, Ladengestaltung, usw.) erfolgen, um die bestehende Einzelhandelsstruktur langfristig zu sichern. Neben der Schaufenstergestaltung oder der Dekoration der Geschäftseingänge spielen vor allem Werbeanlagen eine wichtige Rolle. Viele Werbeanlagen entsprechen nicht den gestalterischen Mindestanforderungen der historischen Kulisse. Hier ist eine Aufwertung anzustreben. Auch sollte eine Reduzierung der Außenverkaufsflächen sowie eine Aufwertung der Verkaufsstände im Straßenraum erfolgen.

In Verbindung mit dem Einzelhandelsstandort und der touristischen Anziehungskraft des Ahrweiler Altstadtkerns kommt der Gastronomie eine besondere Rolle zu. Die Möglichkeit, das Einkaufen mit dem Besuch kultureller oder gastronomischer Einrichtungen zu verbinden, sollte weiterhin durch z.B. Außengastronomie, Cafés, Restaurants gefördert werden. Weiterhin sollte das Gastronomieangebot ausgebaut und eine gestalterische Aufwertung, z.B. der Außenbestuhlung erfahren.

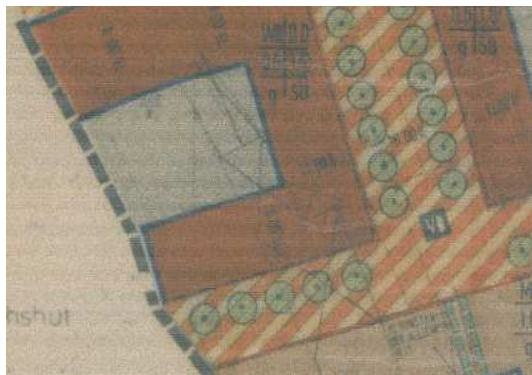
|  |  |
|--|--|
| <b>Zuordnung zu Zielen:</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherung qualitätsvoller Warensortimente</li><li>- Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes</li><li>- Teilweise qualitative Neuausrichtung des Gastronomieangebotes</li><li>- Diversifizierung des Gastronomieangebotes</li></ul> |
| <b>Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:</b> | 3.1 Private Instandsetzung und Modernisierung<br>4.2 Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung   |
| <b>Priorität:</b>                          | kurz- bis langfristig (1-3)  |

### Jakob-Rausch-Straße

Mit den untergenutzten Flächen an der Jakob-Rausch-Straße stehen im historischen Stadtkern Potentiale für eine **Nachverdichtung** zur Verfügung, die für ein hochwertiges innerstädtisches Wohnen hervorragend geeignet sind. Somit kann der Altstadtkern als Wohnstandort gefestigt werden. Die Bebauungspläne „Niederhutstraße Ost“ und „Niederhutstraße West“ aus dem Jahr 1986, die aus den Wettbewerbsergebnissen „Verdichtetes Wohnen in der Innenstadt“ entwickelt wurden, zeigen für den gesamten Bereich zwischen Adenbachhutstraße und Sebastianuswall die Möglichkeiten einer baulichen Arrondierung auf.

Bisher wurden nur in dem Teilbereich zwischen der Hans-Hammes-Straße und dem Sebastianuswall im westlichen Teilabschnitt der Jakob-Rausch-Straße die beabsichtigten Vorhaben umgesetzt. Im östlichen Teilbereich ist hingegen noch Potenzial für eine zukünftige Wohnbebauung vorhanden (siehe Rahmenplan S. 68). Die **Bebauung** dieser Grundstücke sollte forciert werden. Dabei ist auf eine dem historischen Umfeld entsprechende Architektur zu achten. Die Gestaltungssatzung bietet hierfür Grundlage und Rahmen. Bei den Zielgruppen sollten im Neubau verstärkt Familien mit Kindern angesprochen werden, um für junge Altersgruppen überhaupt Wohnraumangebote zu schaffen.

Des Weiteren kann ein Anreiz für zukünftige Projektträger die Förderung der Neubauvorhaben aus dem Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz darstellen. Hierbei werden insbesondere Projekte des barrierefreien und/oder gemeinschaftlichen Wohnens mit mindestens 4 Wohneinheiten unterstützt. Kleinere Maßnahmen können aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes unterstützt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan, Bereich Jakob-Rausch-Straße



Jakob-Rausch-Straße, Altstadtkern Ahrweiler



Beispiel für eine verdichtete Bebauung

|  |   |
|--|---|
| <b>Zuordnung zu Zielen:</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklung der vorhandenen Flächenpotentiale im Altstadtkern</li><li>- Wohnfunktion stärken, insbesondere Familienwohnen</li><li>- Barrierefreiheit = Aufgreifen des demographischen Trends</li><li>- Neue Zielgruppen erschließen, neue Wohnangebote schaffen</li></ul> |
| <b>Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:</b> | 3.3 Baumaßnahmen zur Nachverdichtung bzw. Revitalisierung von Brachflächen<br>4.2 Fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung  |
| <b>Priorität:</b>                          | mittel- bis langfristig (2-3)   |

### Oberhutstraße

Die Oberhutstraße weist die größte Konzentration von Leerständen und Gebäuden mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Dementsprechend besteht hier Handlungsdruck. Eine Revitalisierung der leerstehenden Geschäftslagen sollte an den Stärken des Altstadtkerns Ahrweiler anknüpfen. Die Oberhutstraße steht dabei hinsichtlich ihres Besatzes mit historischen und stadtbildprägenden Gebäuden der Niederhutstraße, dem Marktplatz oder der Ahrhutstraße kaum nach. Doch eine Einrichtung einer Fußgängerzone, wie in den o.g. Bereichen bereits vollzogen, ist für die Oberhutstraße keine adäquate Lösung.

Vielmehr sollte eine Belebung an den bestehenden Voraussetzungen anknüpfen und der traditionelle Nutzungsmix aus Handel, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie und Beherbergung beibehalten und ausgebaut werden. Ausgehend von den bereits bestehenden touristischen Einrichtungen in der Oberhutstraße (z.B. „Schlafstübchen“, Weinhaus Körtgen, Hotel Rodderhof, Deutscher Hof mit Biergarten) sollten ergänzende touristische Funktionen in der Oberhutstraße aufgebaut werden. Hier werden Möglichkeiten im Bereich der Aktiv-Urlauber und insbesondere im Bereich des Fahrradtourismus gesehen.

Der Altstadtkern liegt unmittelbar am Ahrweg, einer der sieben Radfernwege in Rheinland-Pfalz. Radfahren ist die beliebteste Urlaubsaktivität der Deutschen. Die jährliche Wertschöpfung aus dem Radtourismus beträgt in Rheinland-Pfalz 341 Mio. Euro, eine Studie des ETI zu den regionalwirtschaftlichen Effekten des Radtourismus in Rheinland-Pfalz berechnet ein mögliches Volumen von 18,4 Mio. Radtouristen in Rheinland-Pfalz.<sup>11</sup> Das Land Rheinland-Pfalz hat sich das Ziel gesetzt zu einer der Top-Destinationen für Radtouristen zu werden. Dies soll unter anderem durch die Verdopplung der Zahl der radfahrerfreundlichen, zertifizierten und online buchbaren Beherbergungsbetriebe an touristischen Radwegen bis 2015 erfolgen. Dabei zeigen Fahrradurlauber eine besondere Affinität für Ferienwohnungen, da sich in Deutschland stationäre Urlaube zum Erkunden einer Region großer Beliebtheit erfreuen. Ferienwohnungen sind hierfür besonders gut geeignet.<sup>12</sup>

Durch die Möglichkeit **private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** im Rahmen des Programms „Historische Stadtbereiche“ zu fördern, können die notwendigen baulichen Voraussetzungen für diese neue Nutzung in der Oberhutstraße geschaffen werden. Dabei sollten die neuen Unterkünfte zumindest die Mindestanforderungen z.B. der **bed & bike** -Zertifizierung des ADFC (Allgemeiner Deutscher Radfahrer Club e.V.) erfüllen. Diese Zertifizierung sieht die folgenden Mindeststandards vor:

- Aufnahme von radfahrenden Gästen auch für nur eine Nacht

---

<sup>11</sup> Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz: Tourismusstrategie 2015

<sup>12</sup> <http://www.rad-reise-service.de/tipps.html>

- Abschließbarer Raum zur unentgeltlichen Aufbewahrung der Fahrräder über Nacht (möglichst ebenerdig, z.B. Garage)
- Trockenmöglichkeit für Kleidung und Ausrüstung (z.B. Trockenraum, Heizungskeller, Boden, Trockner etc.)
- Angebot eines reichhaltigen (vitamin- und kohlehydratreichen) Frühstücks oder einer Kochgelegenheit
- Aushang, Verleih oder Verkauf von regionalen Radwanderkarten und Radwanderführern, Bahn- und Busfahrplänen sowie Schiffs- und Fährrangeboten
- Bereitstellung eines Fahrrad-Reparatursets mit den wichtigsten Werkzeugen für einfache Reparatur- und Wartungsarbeiten
- Information über Lage, Öffnungszeiten und Telefonnummern der nächsten Fahrradreparaturwerkstätten für größere Reparaturen<sup>13</sup>

In Bad Neuenahr-Ahrweiler finden sich derzeit insgesamt 4 Beherbergungsbetriebe mit „bett & bike“ – Zertifikat, davon keiner im Altstadtkern Ahrweiler.

Ergänzt werden könnte dieses Angebot mit weiteren Angeboten wie z.B. eine angegliederte Fahrradwerkstatt mit Ersatzteilhandel, Radfahrerzubehör, Radfahrbekleidung etc. (Netzwerk-Stores). Ergänzungsangebote könnten z.B. durch den Verleih und/oder geführte Stadtbesichtigungen mit Fahrrad geschaffen werden. Spezielle Mountainbike-Touren in die umgebenden Ahrberge oder E-Bike-Angebote könnten das Angebot abrunden.

Dabei muss die Revitalisierung der Oberhutstraße einhergehen mit der Aufwertung des öffentlichen Raums. Der **Ausbau** der **Oberhutstraße**, der **Steinfelder Gasse** und der **Houwerathsgasse** ist geboten, da sie in Zustand und Gestaltung deutlich hinter die stadtbildgerecht ausgebauten Straßen und Plätze im ehemaligen Sanierungsgebiet zurückfallen (siehe Rahmenplan S. 68).

In diesem Zusammenhang steht jedoch das dringende Erfordernis zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs in der Oberhutstraße. Dies soll erreicht werden durch **verkehrslenkende Maßnahmen** vor der Stadtmauer im Bereich der Kreuzung Oberhutstraße/Walporzheimer Straße sowie durch die **Schaffung** weiterer **öffentlicher Stellplätze** vor den Stadtmauern, um den Besucherverkehr im Altstadtkern und insbesondere in der Oberhutstraße zu minimieren. Eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs soll auch durch die **alleinige Nutzung der Marktgarage durch Anwohner und Übernachtungsgästen**, insbesondere der Oberhut, erreicht werden. Somit soll auch der Bedarf an privaten Stellplätzen gedeckt und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

---

<sup>13</sup> Quelle: ADFC, bett & bike

|  |   |
|--|---|
| <b>Zuordnung zu Zielen:</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherung der historischen Bausubstanz</li><li>- Behutsame Erneuerung des Stadtbildes</li><li>- Sicherung des touristischen Niveaus</li><li>- Erhöhung der Aufenthaltsdauer der Touristen</li><li>- Vermeidung von Besucher- und Parkraumsuchverkehr innerhalb der Stadtmauern</li><li>- Unterbringung Besucherverkehr außerhalb der Stadtmauern</li><li>- Optimierung verkehrslenkender Maßnahmen</li><li>- Vermeidung von Besucher- und Parkraumsuchverkehr im Altstadtkern</li></ul> |
| <b>Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>2.3 Ausbau Oberhutstraße</li><li>2.4 Ausbau Steinfelder Gasse</li><li>2.5 Ausbau Houverathsgasse</li><li>2.6 Schaffung öffentlicher Stellplätze</li><li>2.7 verkehrslenkende Maßnahmen Oberhutstraße</li><li>3.1 Private Instandsetzung und Modernisierung</li><li>4.1 Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung</li></ul>  |
| <b>Priorität:</b>                          | kurz- bis langfristig (1-3)   |

### Übrige Interventionsbereiche

Die in den übrigen Interventionsbereichen gelegenen Grundstücke bieten im Vergleich zu den Grundstücken an den Wallgassen relativ viel Fläche (siehe Rahmenplan S. 68). Sie erscheinen daher für ein Familienwohnen mit Kindern geeignet. Familien mit Kindern fragen Wohnflächen von 100 m<sup>2</sup> und mehr nach<sup>14</sup>. Diese Ansprüche können auf den Grundstücksflächen in den übrigen Interventionsbereichen befriedigt werden. Neben der Wohnfläche sind insbesondere folgende Aspekte des Wohnumfelds für Familien bei der Wohnstandortwahl von Bedeutung:

- direkter Zugang von der Wohnung zu einem Garten
- wohnungsnaher Pkw-Stellplatz

Die Grundstücke in diesen Bereichen des Altstadtkerns sind jedoch oftmals mit ungenutzten Hinterhofgebäuden bebaut und sehr unregelmäßig im Grundstückszuschnitt. Die Vitalisierung dieser Gebäude ist unabdingbar mit der Freilegung und Gestaltung der Freiflächen verbunden. Denn Flächenpotentiale finden sich fast ausschließlich in den Blockinnenbereichen. Hier ist zunächst eine Neuordnung der Grundstücke, d.h. Abbruch der ungenutzten Hinterhofbebauung und evtl. Neuordnung der Grundstücksgrenzen notwendig, um auf den so entstehenden Freiflächen Zugänge zum Blockinnenbereich sowie privaten Gärten oder Pkw-Stellplätze anzulegen. Wichtig ist es den Prozess der Anpassung des baulichen Bestandes aktiv und beratend zu begleiten und im günstigsten Fall mit Nachbareigentümern zu koordinieren, um gemeinsame Stellplatzanlagen oder Gärten anzulegen. Diese Anpassungen können im Rahmen der **privaten Instandsetzung und Modernisierung** erfolgen.

|  |   |
|--|---|
| <b>Zuordnung zu Zielen:</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Behutsame Erneuerung Stadtbild</li><li>- Wohnfunktion stärken, insbesondere Familienwohnen</li><li>- Schaffung kleinteiliger privater Feiräume (z.B. private Gärten)</li><li>- Beibehaltung und Ausbau Anwohnerparken innerhalb der Stadtmauern</li></ul> |
| <b>Maßnahme Nr. in Maßnahmenübersicht:</b> | 3.1 Private Instandsetzung und Modernisierung<br>4.2 Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung  |
| <b>Priorität:</b>                          | kurz- bis langfristig (1-3)   |

<sup>14</sup> Quelle: INWIS: Wohnen 2020 in Düsseldorf

## Auswirkungen auf die Betroffenen

Die oben beschriebenen Maßnahmen umfassen

- die Gestaltung und den Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen,
- die Anlage einer öffentliche Stellplatzanlage in unmittelbarer Umgebung der Stadtmauer sowie
- die Instandsetzung und Modernisierung sowie den Neubau von privaten Gebäuden.

Maßnahmen, die zu einer durchgreifenden strukturellen Veränderung führen, wie zum Beispiel Abbruch bestehender (Wohn-) Bebauung, die Anlage neuer Erschließungsanlagen oder die Umwidmung bestehender Erschließungsanlagen sind nicht beabsichtigt. Daher sind nach dem bisherigen Kenntnisstand bei der Umsetzung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die Erkenntnisse aus den beiden durchgeführten Bürgerinformationen bekräftigt.

## 8 Fazit / Zusammenfassung

Der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bieten sich aufgrund einer

- relativ stabilen Gesamtbevölkerungsentwicklung bis 2025,
- sehr guten großräumlichen Verkehrsverbindungen und Erreichbarkeit,
- allgemein zu erwartende Zuwächse im Freizeit- und Aktivtourismus sowie
- hoher touristischer Anziehungskraft

grundsätzlich sehr gute Entwicklungschancen. Hierfür müssen vor allem im Bereich der Stadtentwicklung die notwendigen Weichen gestellt werden; hierzu gehört maßgeblich die

- Schaffung adäquater Wohnangebote im historischen Altstadtkern Ahrweiler
- Vermeidung von Leerständen und
- Fortsetzung der Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Räume und des baulichen Bestands.

Wie im Rahmen der bewertenden Bestandsanalyse aufgezeigt werden konnte, besteht insbesondere in denjenigen Teilräumen der historischen Altstadt, die bislang nicht Gegenstand der Stadtsanierung waren, Handlungsbedarf. Dieser bezieht sich sowohl auf die Stärkung der klassischen Stadtfunktionen, wie Wohnen, Handel und Verkehr als auch auf die für Ahrweiler zentrale Funktion als überregional bedeutsame Tourismus-Destination im nördlichen Rheinland-Pfalz.



Der Handlungsbedarf bezieht sich sowohl auf eine Aufwertung öffentlicher Räume (Straßen und kleine Plätze) als auch auf die Anpassung des baulichen Bestandes an die zukünftigen Anforderungen modernen Wohnens, eines wettbewerbsfähigen Handels sowie geänderter Freizeit- und touristischer Anforderungen.

Die Durchführung baulicher Anpassungsmaßnahmen im Bestand ist Aufgabe der privaten Haus- und Grundstückseigentümer, wobei im Hinblick auf die wertvolle historische Bausubstanz im Einzelnen sowie des historischen Stadtgrundrisses insgesamt auch ein hohes öffentliches Interesse an der Durchführung von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht. Oftmals sind diese aufgrund des erhaltenswerten historischen Bestandes nur unter erschwerten Bedingungen oder zusätzlichem Kostenaufwand möglich.

Im Rahmen unserer Bestandsbewertung wurden mit den Bereichen

- Wallgassen
- Kernbereich
- Oberhutstraße
- Jakob-Rausch-Straße
- Übrige Bereiche

so genannte Interventionsbereiche identifiziert, in denen sowohl Maßnahmen im öffentlichen Raum als auch private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Von besonderer Priorität ist dabei der Bereich Oberhutstraße aufgrund der dort anzutreffenden Konzentration von Leerständen und nicht adäquat genutzten Gewerbeflächen (temporäre Wohnnutzung ohne entsprechende bauliche Veränderungen). Dieser Bereich bietet sich nach unserer Einschätzung für ein tourismusaffines Nutzungskonzept an, das insbesondere die Wachstumsmärkte innerhalb des Tourismusmarktes, wie z.B. Aktiv- und Outdoor-Tourismus aufnehmen sollte.

Der zukünftige Modernisierungsbedarf bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde im Rahmen einer Bewertung und ergänzenden Befragung der rund 670 Grundstückseigentümer im Altstadtkern ermittelt. Danach besteht in den nächsten Jahren für über 300 überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Im Rahmen des Förderprogramms "Historische Stadtbereiche" sollen die ermittelten Handlungsbedarfe zur funktionalen Stärkung und baulichen Erneuerung im öffentlichen und privaten Bereich angegangen und durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln forciert werden.

## Teil C Integriertes Handlungsprogramm

### 9 Gebietsabgrenzung

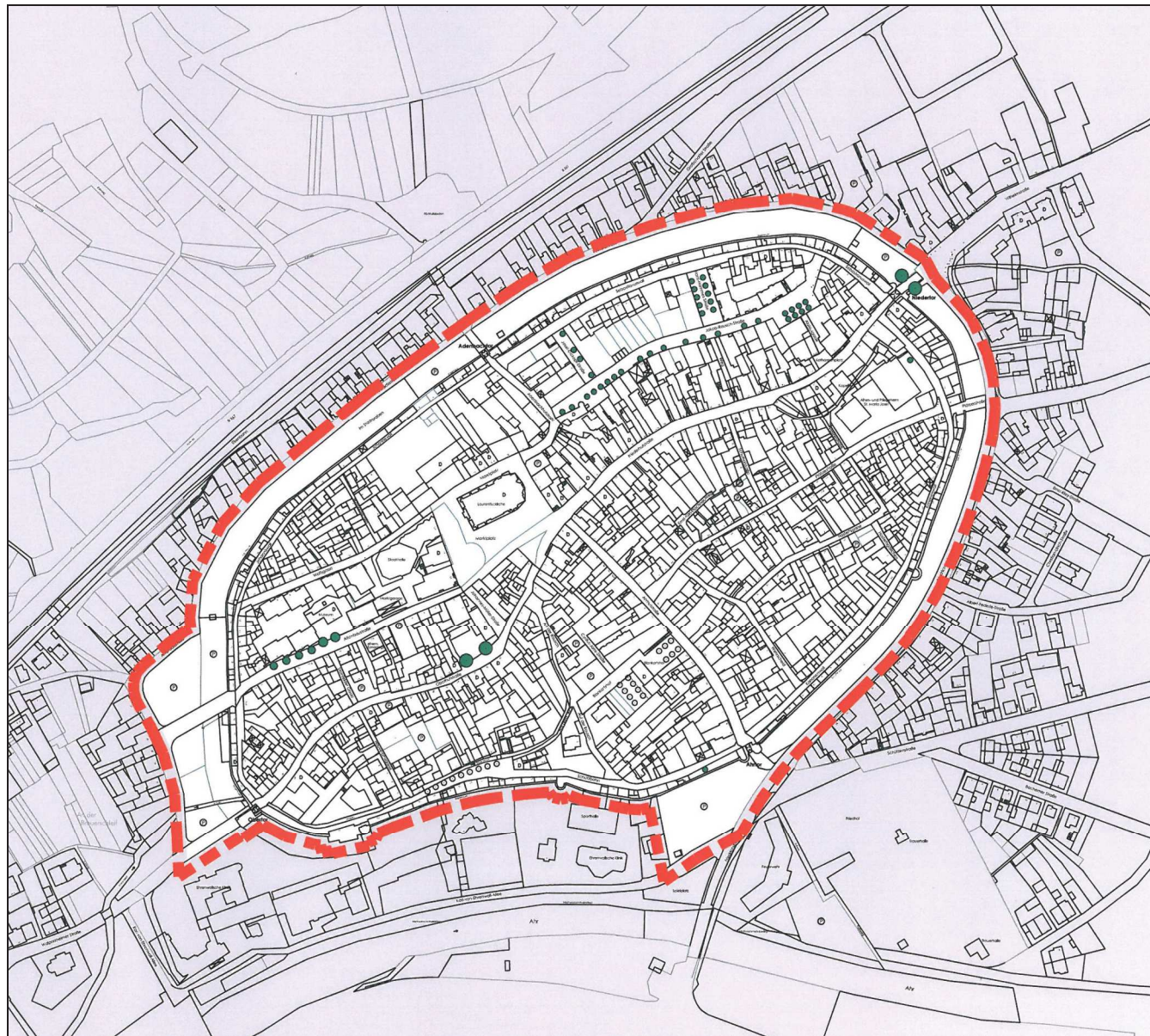
Die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beabsichtigt durch politischen Beschluss für den Bereich des Altstadtkerns eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zu erlassen. In diesem Gebiet sollen die beschriebenen Maßnahmen zur Erneuerung und Stärkung des historischen Altstadtkern durchgeführt werden. Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für diesen Beschluss.


Die Festlegung eines Erhaltungsgebietes durch Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt, des Landschaftsbildes, der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen). Insbesondere im Zusammenspiel mit einer Gestaltungssatzung ist sie ein Steuerungsinstrument der Stadterneuerung. Eine Erhaltungssatzung begründet einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt, der alle Vorhaben im Satzungsgebiet umfasst (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen).

Die Gebietsabgrenzung soll so erfolgen, dass alle Bereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf berücksichtigt werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass das gesamte Gebiet gemäß der vorläufigen Abgrenzung durch den Stadtrat (s. S.6) den Anforderungen eines Satzungsbereichs entspricht. Dieser Bereich insgesamt zeichnet sich zum einen durch seine historische Bausubstanz aus, ist zum anderen aber auch durch die beschriebenen Funktionsverluste bedroht.

Darüber hinaus sollten auch die potentiellen Standorte einer neuen Stellplatzanlage für Besucher des Altstadtkerns unmittelbar vor der Stadtmauer mit einbezogen werden.

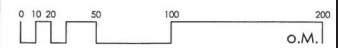
Die konkrete Festlegung eines oder mehrerer Standorte ist weiteren Überlegungen und Entscheidungen vorbehalten, sodass vorerst sämtliche Potentialflächen in unmittelbarer Nähe zum Altstadtkern mit einbezogen werden sollten; hierzu gehören demnach die bestehenden Parkplatzflächen aber auch die Wallanlagen. Der so abgegrenzte Bereich hat eine Gesamtgröße von 21,5 ha.



Stadt Bad Neuenahr  
- Ahrweiler 

Städtebauliches  
Entwicklungskonzept  
- Altstadtkern -

Gebietsabgrenzung  
(Vorschlag)

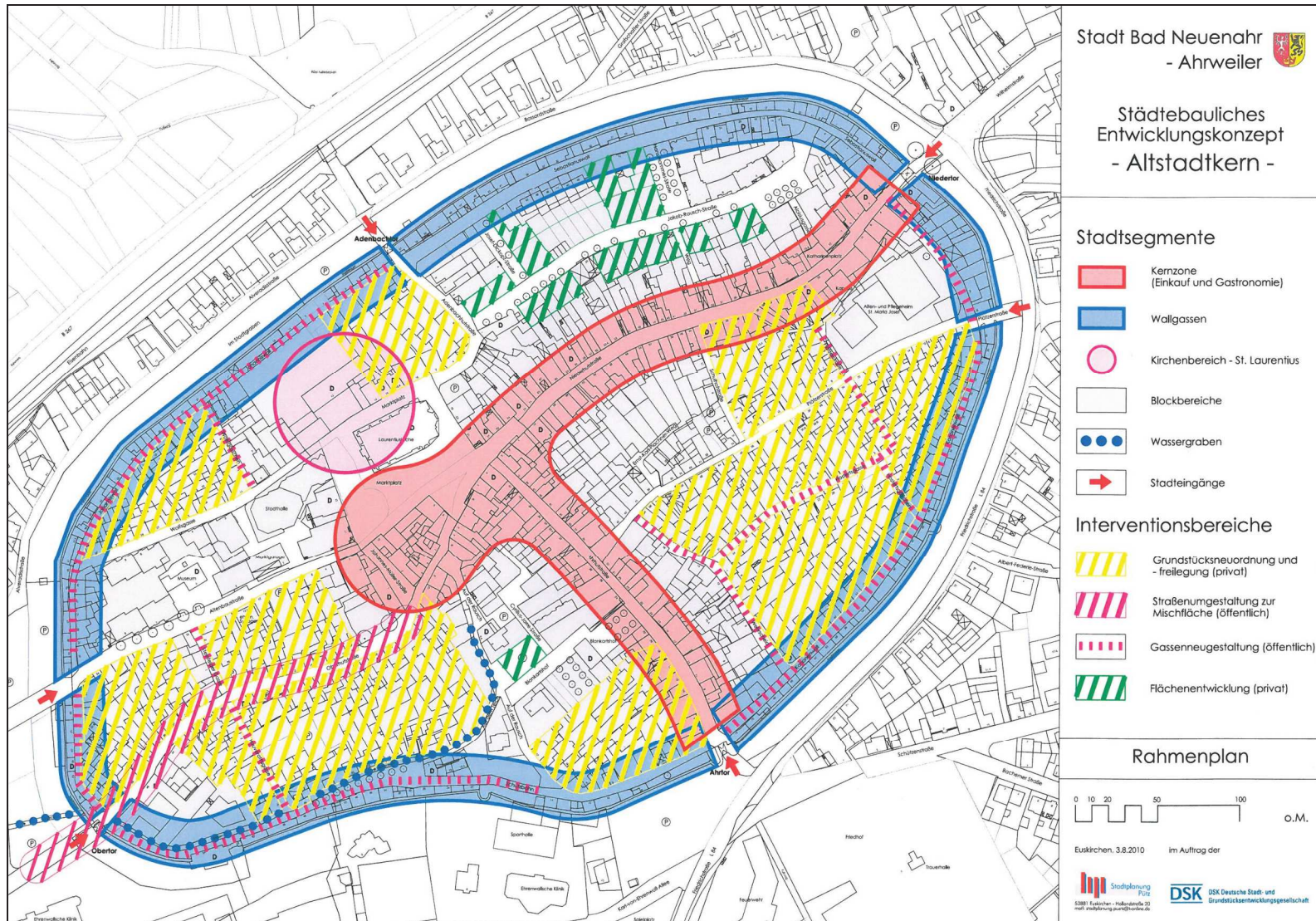


Euskirchen, 3.8.2010 im Auftrag der

 Stadplanung  
für  
53881 Euskirchen · Hülkenstraße 20  
mail: stadplanung@euskirchen.de

 DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

## 10 Rahmenplan



## 11 Maßnahmen, Kosten, Prioritäten

|                     | Maßnahme   | KoFi | Maßnahmenträger |        | Kosten €         | Förderprogramm            | Priorität |
|---------------------|--|------|-----------------|--------|------------------|---------------------------|-----------|
|                     |  |      | Öffentlich      | Privat |                  |                           |           |
| <b>1</b>            | <b>Sicherung historischer Bausubstanz</b>                        |      |                 |        |                  |                           |           |
| 1.1                 | Sicherung Mühlenteich  | A2.6 | X               |        | 868.000          | Historische Stadtbereiche | 1         |
| 1.2                 | Mühlenteichmauer Grunderwerb/Nutzungsentgelt                     | A2.2 | x               |        | 10.000           | Historische Stadtbereiche | 1         |
| 1.3                 | Sicherung Obertor  | A2.6 | X               |        | 297.000          | Historische Stadtbereiche | 2         |
| <b>2</b>            | <b>Aufwertung des öffentlichen Raums / Schaffung Stellplätze</b> |      |                 |        |                  |                           |           |
| 2.1                 | Ausbau Schützbahn  | A2.5 | X               |        | 649.000          | Historische Stadtbereiche | 1         |
| 2.2                 | Ausbau Auf dem Teich   | A2.5 | X               |        | 111.000          | Historische Stadtbereiche | 2         |
| 2.3                 | Ausbau Oberhutstraße   | A2.5 | X               |        | 900.000          | Historische Stadtbereiche | 2         |
| 2.4                 | Ausbau Steinfelder Gasse   | A2.5 | X               |        | 50.000           | Historische Stadtbereiche | 3         |
| 2.5                 | Ausbau Houverathsgasse   | A2.5 | X               |        | 55.000           | Historische Stadtbereiche | 3         |
| 2.6                 | Schaffung öffentlicher Stellplätze                               | A2.5 | X               |        | 1.500.000        | Historische Stadtbereiche | 2         |
| 2.7                 | Verkehrslenkende Maßnahmen Oberhutstraße                         | A2.5 | X               |        | 60.000           | Historische Stadtbereiche | 2         |
| <b>3</b>            | <b>Sicherung Stadtgrundrisses / Aufwertung Gebäudebestand</b>    |      |                 |        |                  |                           |           |
| 3.1                 | Private Instandsetzung und Modernisierung                        | A3.1 |                 | X      | 2.000.000*       | Historische Stadtbereiche | 1         |
| 3.2                 | Baumaßnahmen zur Bewahrung des Stadtgrundrisses                  |      |                 | X      | tba              | Wohnen im Zentrum         | 2-3       |
| 3.3                 | Baumaßnahmen zur Nachverdichtung/Revitalisierung                 |      |                 | X      | tba              | Wohnen im Zentrum         | 2-3       |
| <b>4</b>            | <b>Weitere Vorbereitung / Beratung</b>                           |      |                 |        |                  |                           |           |
| 4.1                 | Fortlaufende Beratung private Instandsetzung und Modernisierung  | A1.4 | X               |        | 85.000           | Historische Stadtbereiche | 1         |
| 4.2                 | Fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung         | A1.2 | X               |        |                  |                           |           |
| <b>Gesamtkosten</b> |  |      |                 |        | <b>6.585.000</b> |                           |           |

\* nur Kostenerstattungsbetrag; die tatsächlichen Investitionskosten werden wesentlich höher sein

## **Anlage**

## Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Fragebogenaktion im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Altstadtkern Ahrweiler"

#### Eigentümer-Fragebogen

Bitte **bis zum 15.04.2010** vollständig ausgefüllt zurücksenden an die

DSK GmbH  
Regionalbüro Bonn  
Postfach 17 03 50  
53029 Bonn

Hinweise:

Alle hier gemachten Angaben werden vertraulich behandelt.  
Die Daten dienen lediglich den Zwecken und Zielen des Entwicklungskonzeptes „Altstadtkern Ahrweiler“. Eine Weitergabe der Daten an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht.

**Bitte kreuzen Sie die zutreffenden Antwortvorgaben an bzw. beachten Sie die Hinweise.**

**Bitte nehmen Sie sich die Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens –  
dies wird etwa 15 Minuten in Anspruch nehmen.**

#### 1. Der Fragebogen betrifft:

Bitte ankreuzen bzw. ausfüllen

mein Wohnhaus

mein Geschäfts-/gewerblich genutztes Haus

meine Eigentumswohnung

mein Haus in Mischnutzung

sonstiges

\_\_\_\_\_ (Bezeichnung)

in Straße und Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

Flurstücksnummer (wenn bekannt): \_\_\_\_\_

Ihr Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

#### 2. Angaben zu Gebäude und Grundstück

##### 2.1 Bitte geben Sie das ungefähre Baujahr des Gebäude an

\_\_\_\_\_ (Jahr)

falls nicht bekannt

Baujahr vor 1900

Baujahr vor 1950

Baujahr 1950 – 1985

Baujahr nach 1985

**2.2 Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?**

ja     nein     nicht bekannt

**2.3 Bitte geben Sie die Anzahl der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude an**

|                         |       |                   |       |
|-------------------------|-------|-------------------|-------|
| <i>insgesamt</i>        |       | <i>davon</i>      |       |
| Wohnungen               | _____ | davon leerstehend | _____ |
| Ladeneinheiten          | _____ | davon leerstehend | _____ |
| Büro- / Praxiseinheiten | _____ | davon leerstehend | _____ |
| gewerbl. Einheiten      | _____ | davon leerstehend | _____ |

**2.4 Bitte geben Sie die ungefähre Gesamtfläche (m<sup>2</sup>) und die Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad, WC, Flur) der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude an (siehe Beispiel)**

Beispiel

| Eigenständige Einheit | Fläche m <sup>2</sup> | Zimmer   |
|-----------------------|-----------------------|----------|
| <i>Wohnung 1</i>      | <i>ca. 60</i>         | <i>2</i> |
| <i>Wohnung 2</i>      | <i>ca. 80</i>         | <i>3</i> |
| <i>Ladeneinheit</i>   | <i>ca. 80</i>         | <i>2</i> |

Bitte hier eintragen

| Eigenständige Einheit | Fläche m <sup>2</sup> | Zimmer |
|-----------------------|-----------------------|--------|
|                       |                       |        |
|                       |                       |        |
|                       |                       |        |
|                       |                       |        |
|                       |                       |        |

**2.5 Mit welchem Energieträger wird Ihr Gebäude beheizt?**

Heizöl     Gas     Strom     Holz     Sonstige \_\_\_\_\_

**2.6 In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?**

\_\_\_\_\_ (Jahr)

**2.7 Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?**

nein    Wenn ja, in welchem Jahr? \_\_\_\_\_ (Jahr); Welche Maßnahmen (Dämmung Dach?, neue Fenster? Dämmung Außenfassade? etc.) wurden durchgeführt?



## 2.8 Wurden in Ihrem Gebäude die Sanitäreinrichtungen grundlegend erneuert?

nein      Wenn ja, in welchem Jahr? \_\_\_\_\_(Jahr)

## 2.9 Wurde in Ihrem Gebäude die Elektroinstallation grundlegend erneuert?

nein      Wenn ja, in welchem Jahr? \_\_\_\_\_(Jahr)

## 2.10 Bestehen an Ihrem Gebäude Feuchtigkeitschäden?

nein       Keller       Erdgeschoss

Sonstige (bitte bezeichnen) \_\_\_\_\_

## 2.11 Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?

private Stellplätze PKW       private Grünfläche       Abstellflächen (z.B. für  
Müllbehälter)       öffentliche Grünflächen       Kinderspielplatz

Sonstiges \_\_\_\_\_

## 2.12 Dürfen wir Sie zum Zwecke einer Gebäudebesichtigung / -begehung kontaktieren?

ja       nein

## 3. Mitwirkungsbereitschaft und Erwartungen an das Entwicklungskonzept

### 3.1 Können Sie sich vorstellen mit Hilfe von Fördermitteln Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

ja       bedingt       nein

Wenn bedingt, abhängig von \_\_\_\_\_

Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

Behebung von Mängeln an Gebäudeaußenteilen (Dach, Fassade etc.)

Gesamtmodernisierung

Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau

Grundrissänderungen

Energetische Verbesserung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.)

Modernisierung der Bäder und Sanitäreinrichtungen

Bau von Garagen oder Stellplätzen

Sonstiges (z.B. Verkauf, Grenzbegradigung, Zufahrt etc.):

---

---

---

---

---

---

**3.2 Was sollte Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet "Altstadtkern Ahrweiler" verbessert werden?**

Bitte nummerieren Sie die von Ihnen gewählten Kriterien entsprechend Ihrer Rangfolge.

- Erhalt des Ortsbildes / prägender Gebäudeensemble
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden
- Neugestaltung des Straßenraums
- Verbesserung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Betriebe / Geschäfte
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der touristischen Erlebbarkeit Ihres näheren Umfeldes
- Sonstiges (Bitte geben Sie uns Ihre Anregungen hier in Stichpunkten an):

---

---

---

---

---

---

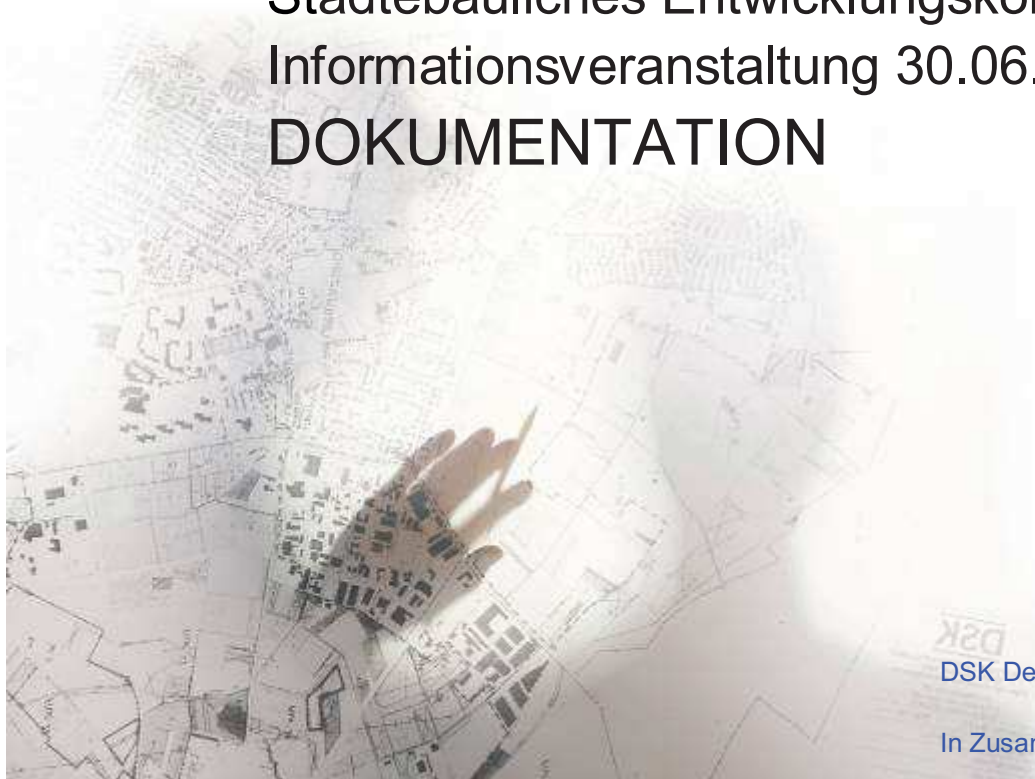
**Wir bedanken uns für Ihre Zeit zur Beantwortung des Fragebogens!**

**Weitere Anregungen, Ideen, Wünsche etc. für das Entwicklungskonzept sind uns sehr willkommen! Benutzen Sie hierfür bitte ein gesondertes Blatt.**



## Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Altstadtkern Ahrweiler“  
Informationsveranstaltung 30.06.2010 in der Zehntscheuer  
**DOKUMENTATION**



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

In Zusammenarbeit mit

**DSK**

Stadtplanung  
Pütz

---

## Zusammenfassung der Veranstaltung

---



20. Oktober 2010

In seiner Begrüßung der rd. 60 Teilnehmer hob Herr Beigeordneter Guido Orthen die besondere Bedeutung des Altstadtkerns Ahrweiler für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hervor und betonte die einmalige Chance, die sich für die Stadt durch die Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bietet. Der besondere Handlungsbedarf in der Oberhut wird als Schwerpunktthema der Veranstaltung gesehen. Der Abend soll dazu dienen die Ideen und Wünsche der Bürger und insbesondere der direkten Anlieger der Oberhut hinsichtlich des Ausbaus der öffentlichen Flächen aufzunehmen und zu diskutieren.

Nach einem kurzen Eingangsstatement übernahm Herr Benner und von der DSK die Moderation des weiteren Abends. In einer lockeren Diskussionsatmosphäre näherte man sich dem Thema durch gezielte Fragen des Moderators und den Antworten aus dem Plenum. Die einzelnen Wortbeiträge wurden stichwortartig mitgeschrieben und auf den Folien 15 bis 18 wiedergegeben.

Gegen 21 Uhr endete die lebhafteste Diskussion mit dem Ausblick wieder zusammengekommen, wenn die ersten Planungen zum Ausbau der Straßen in der Oberhut vorliegen.

---

# Agenda

---



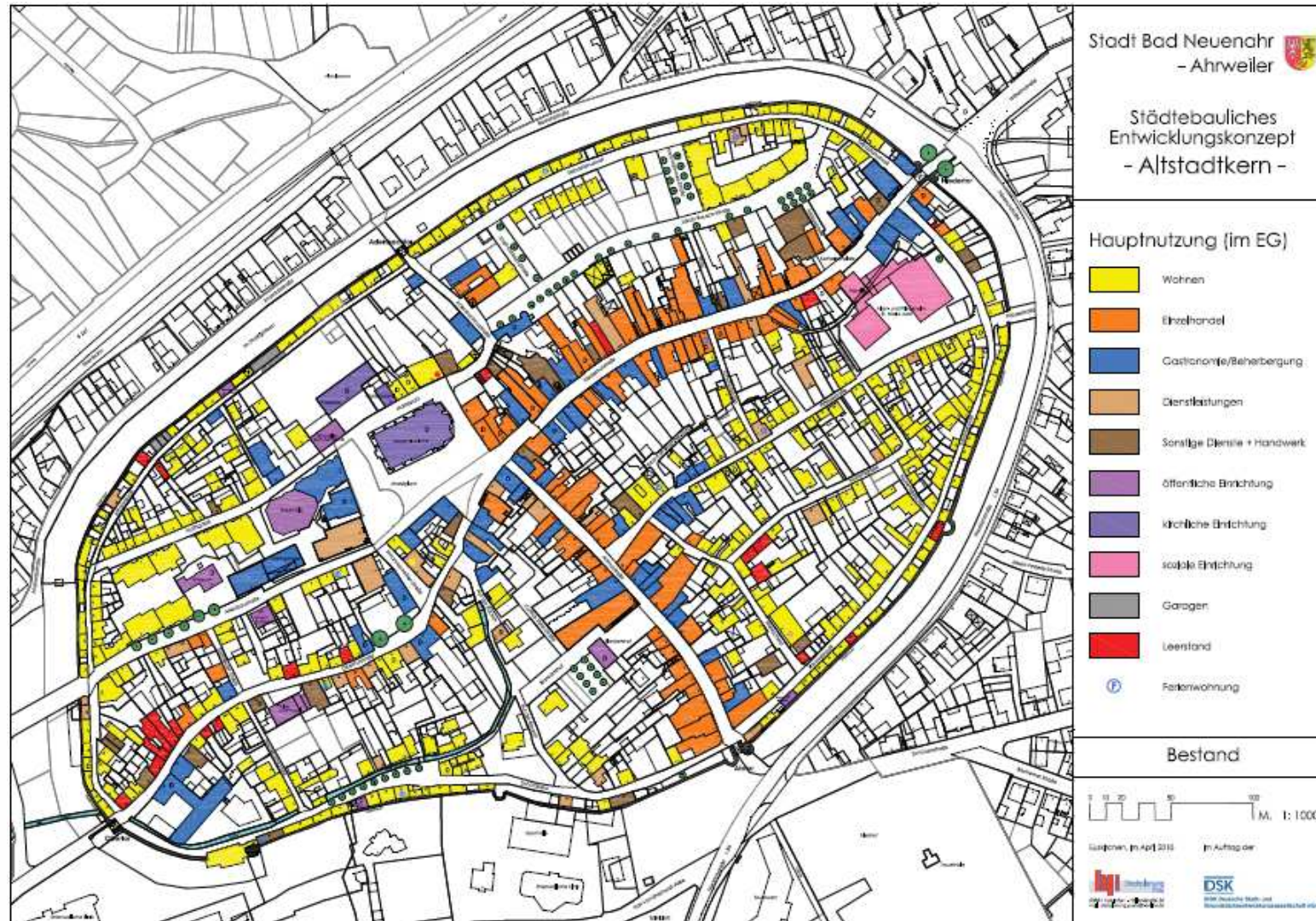
20. Oktober 2010

- Begrüßung und Einleitung
- Ergebnisse Städtebauliche Bestandsaufnahme
- Fragebogenaktion: öffentliche Flächen und Verkehr
- Ziele öffentliche Flächen und Verkehr
- Handlungsbedarf Teilraum Oberhut
- Ihre Fragen und Anregungen

# Städtebauliche Bestandsaufnahme: Hauptnutzungen



20. Oktober 2010



# Städtebauliche Bestandsaufnahme: Hauptnutzungen



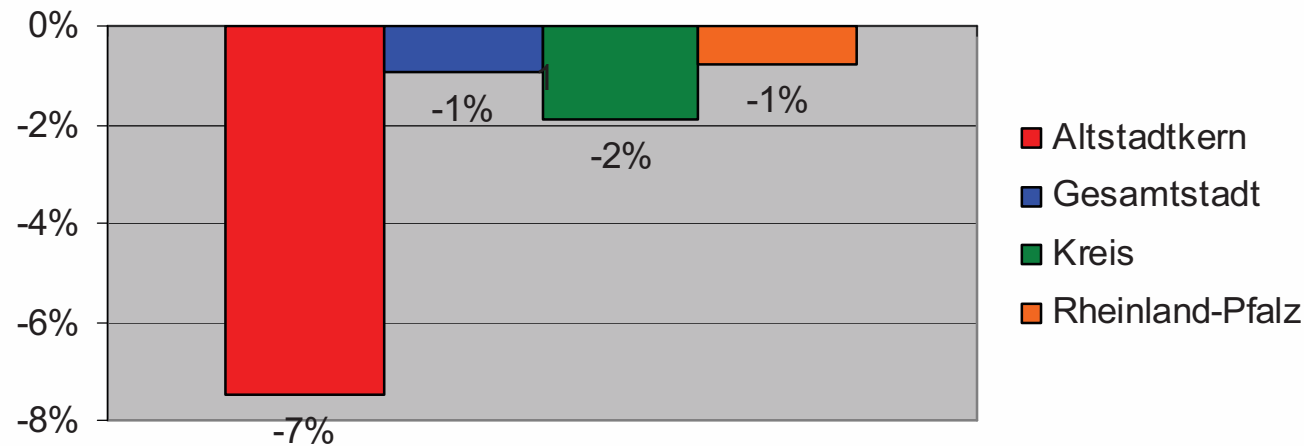
20. Oktober 2010

## Hauptnutzungen im EG:

| Gebäudetyp                  | Anzahl absolut | Anzahl in %  |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Wohnen                      | 326            | 58,2         |
| Einzelhandel                | 81             | 14,5         |
| Gastronomie / Beherbergung  | 62             | 11,1         |
| Dienstleistungen            | 29             | 5,2          |
| Sonstige Dienste / Handwerk | 24             | 4,3          |
| Öffentliche Einrichtungen   | 9              | 1,6          |
| Kirchliche Einrichtungen    | 3              | 0,5          |
| Soziale Einrichtungen       | 1              | 0,2          |
| Garagen                     | 4              | 0,7          |
| Leerstand                   | 21             | 3,8          |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>560</b>     | <b>100,0</b> |



## Veränderung Bevölkerung Altstadtkern im Vergleich zur Gesamtstadt, Kreis Ahrweiler und Land Rheinland-Pfalz 2004 / 2010 (in %)

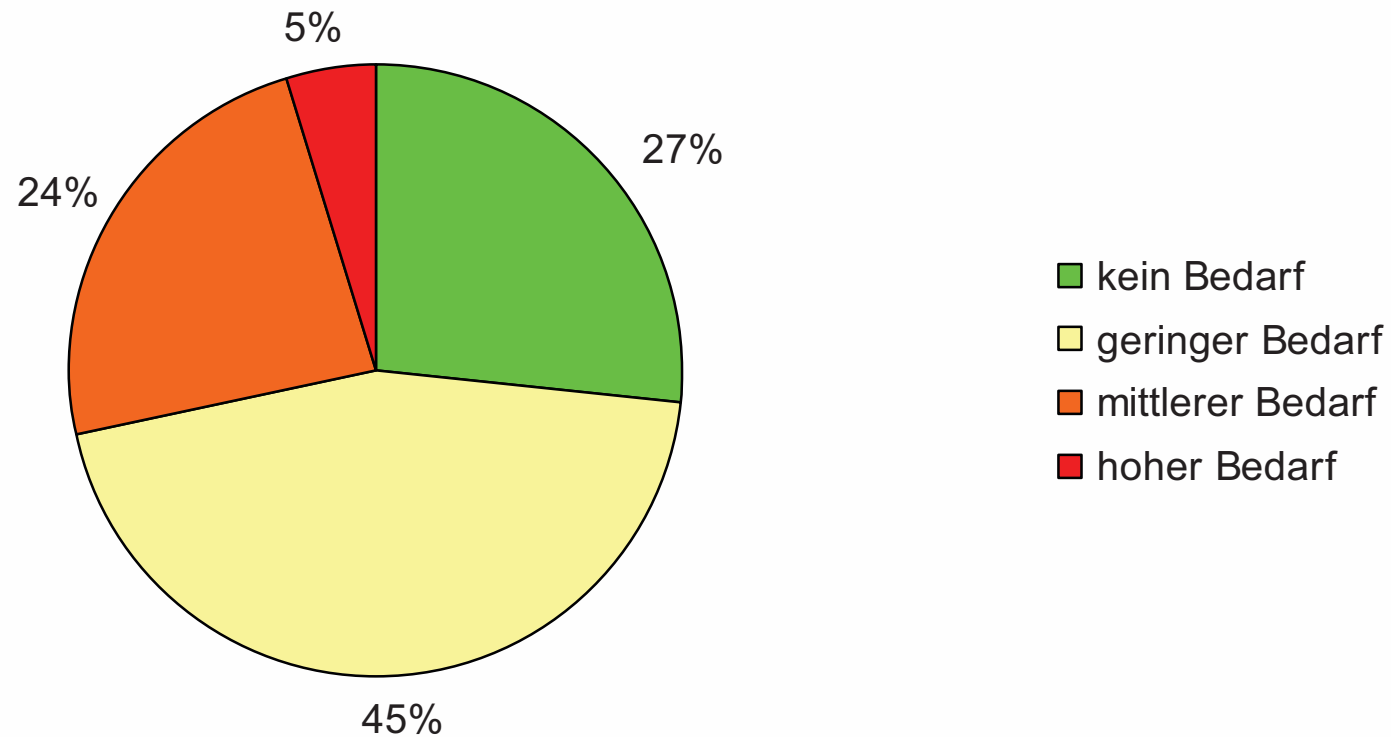


- Abnahme der Bevölkerung im Altstadtkern von 2004 bis 2010 um 115 Personen = -7 %; (von 1.651 (2004) auf 1.536 (2010))
- Abnahme der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler von 2004 bis 2010 um 258 Personen = -1%
- 45 % der Bevölkerungsverluste insgesamt durch Altstadtkern





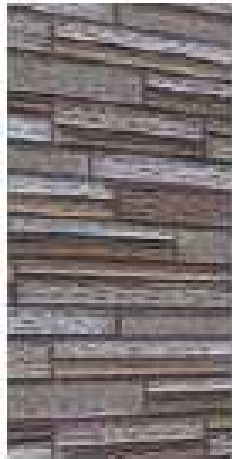
## Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



# Städtebauliche Bestandsaufnahme: Gestaltung



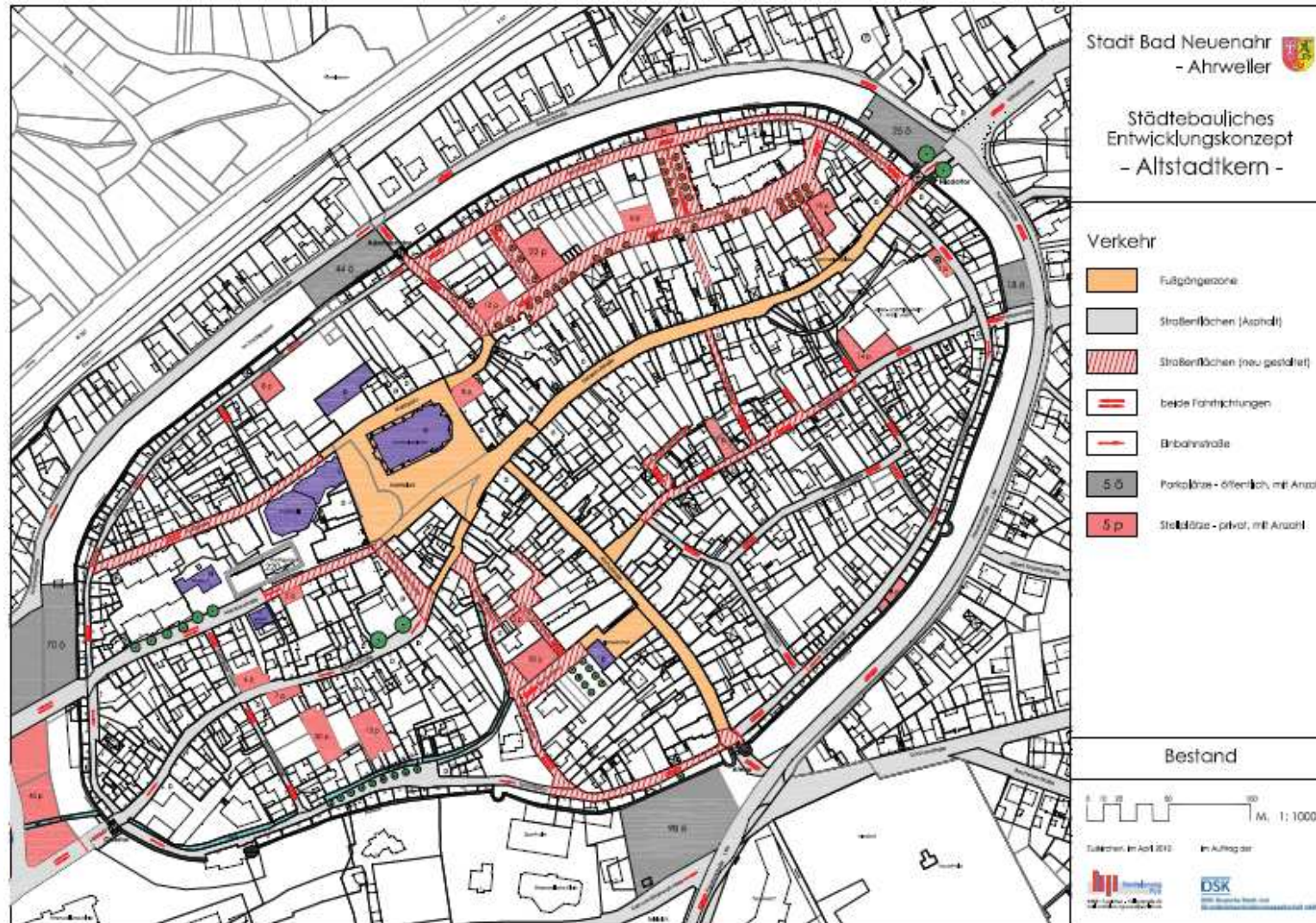
20. Oktober 2010



# Städtebauliche Bestandsaufnahme: Verkehr



20. Oktober 2010



# Städtebauliche Bestandsaufnahme: Verkehr



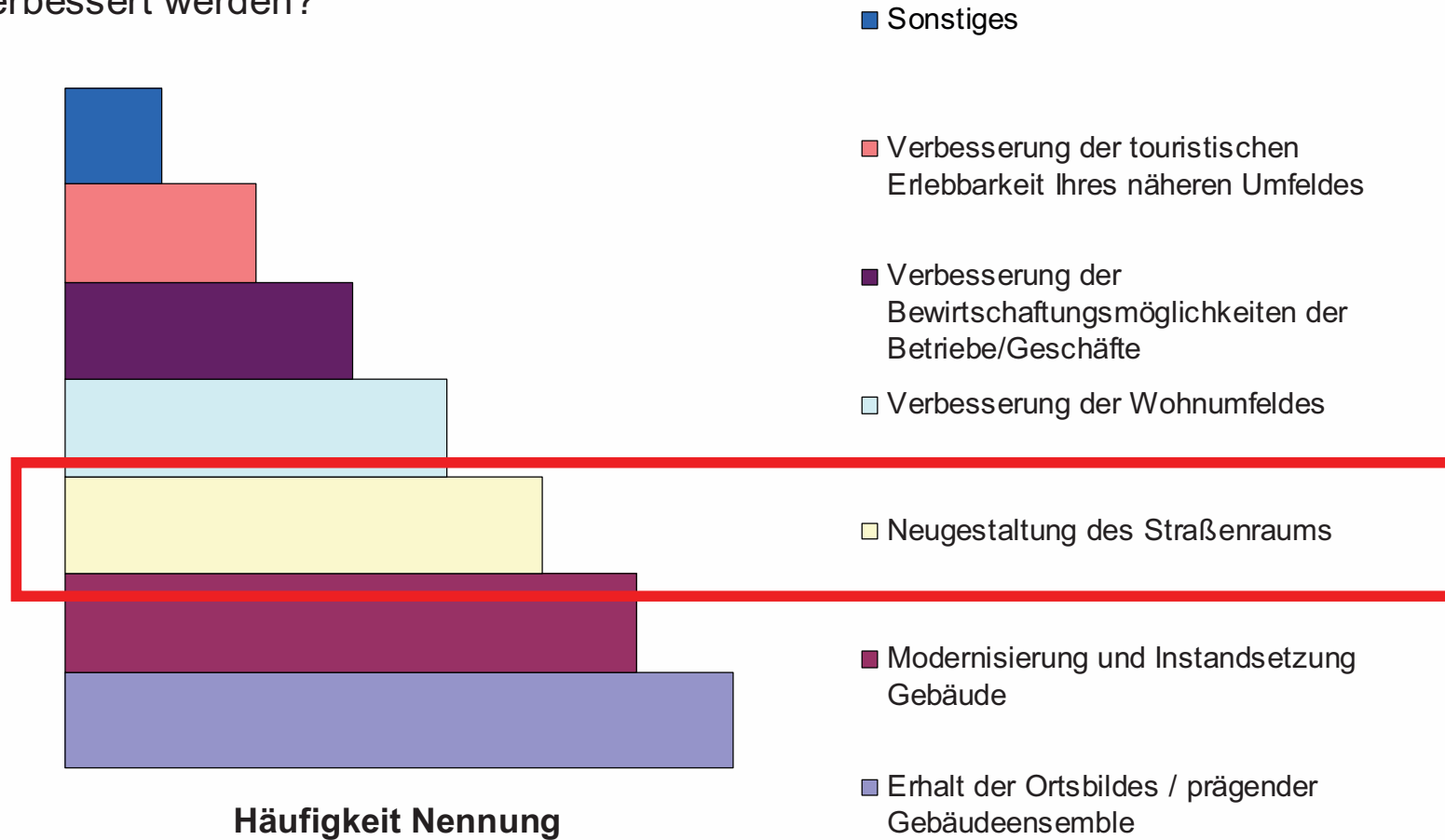
20. Oktober 2010

- Nicht notwendiges Verkehrsaufkommen in der Oberhutstraße durch Parkraumsuchverkehr
- Bedarf an öffentlichen Stellplätzen
- Mangelnde Akzeptanz der Marktgarage bei Besuchern
- Bedarf an privaten Stellplätzen
- Gestaltung der Verkehrsflächen in den Bereichen außerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes verbesserungswürdig





Was sollte Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet "Altstadtkern Ahrweiler" verbessert werden?



---

## Fragebogenaktion: Sonstige Anregungen

---



20. Oktober 2010

### Verkehr

- Schutz der Häuser vor LKW-Verkehr; Verlangsamung des Verkehrs innerhalb der Wälle
- Unterlassung LKW-Verkehr im Sebastianuswall, um Wohnumfeld zu verbessern
- Verlagerung von Gewerbe mit LKW-Anlieferung aus dem Altstadtkern

### Gestaltung

- Mehr "Grün" in die Straßen bringen (Blumenkübel u. -kästen, Reben über die Straße)

### Ruhender Verkehr

- Mehr Stellplätze
- Schaffung von privaten Parkraum (nach Möglichkeit kostenlos)

### Oberhutstraße

- Entfernung Bürgersteige (zu schmal), evtl. Pflanzflächen für Reben
- veränderte Verkehrsführung, Vermeidung von unnötigem Durchgangsverkehr



### Gestaltung

- Dem historischen Umfeld entsprechend gestaltete öffentliche Straßen- und Platzflächen

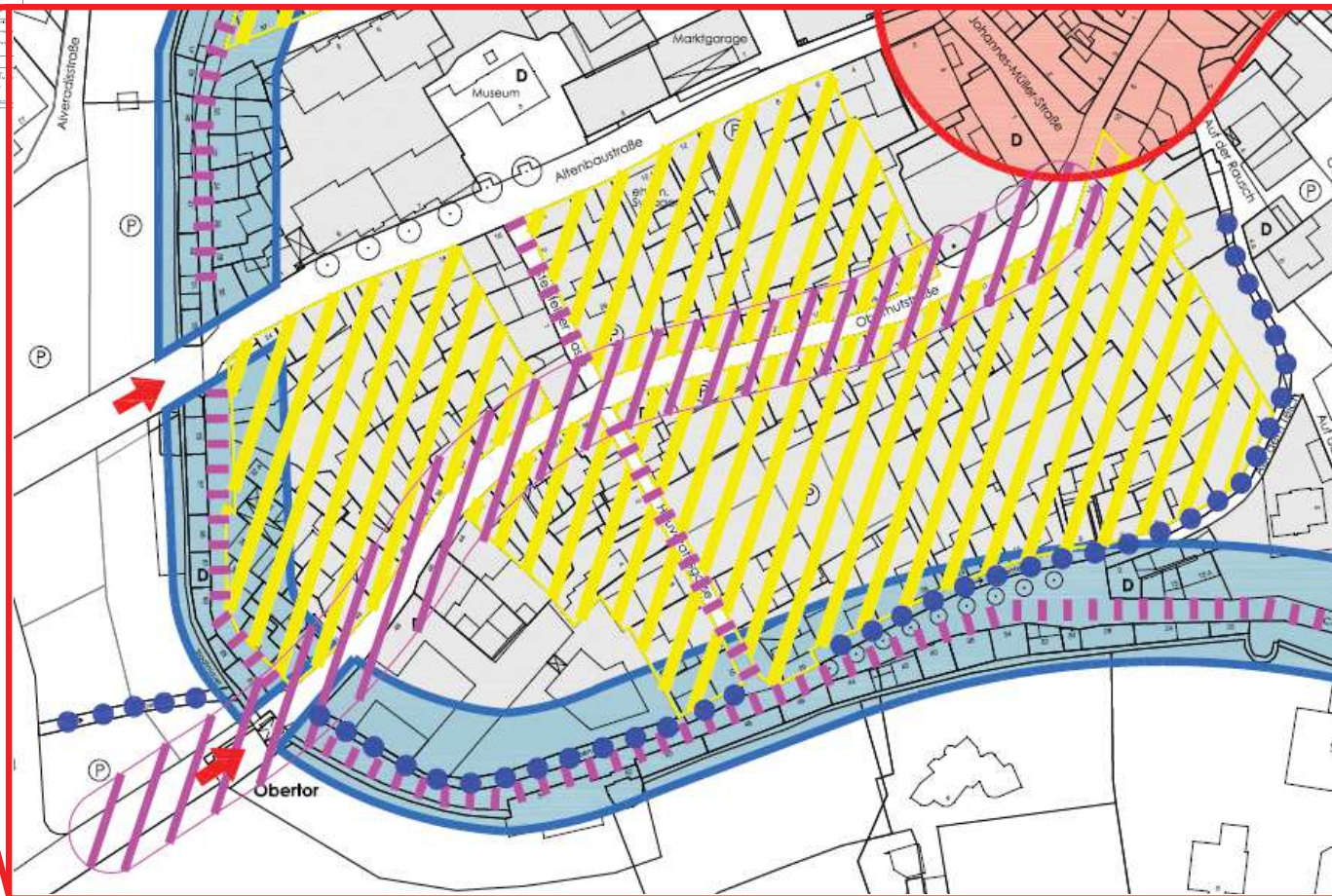
### Verkehr

- Vermeidung von Besucher- und Parkraumsuchverkehr innerhalb der Stadtmauern
- Unterbringung Besucherverkehr außerhalb der Stadtmauern => neue Kapazitäten schaffen
- Beibehaltung und Ausbau Anwohner- und Kundenparken innerhalb der Stadtmauern => Marktgarage vorrangig für Anwohner
- Optimierung verkehrslenkender Maßnahmen (Abfangen / Umleiten Verkehr vor dem Obertor)

# Handlungsbedarf Teilraum Oberhut



20. Oktober 2010







## Wenn Sie an die öffentlichen Flächen in der Oberhut denken:

Gute Lagen im Ortskern

Bedeutung des Obertors: „Tor zur Altstadt“

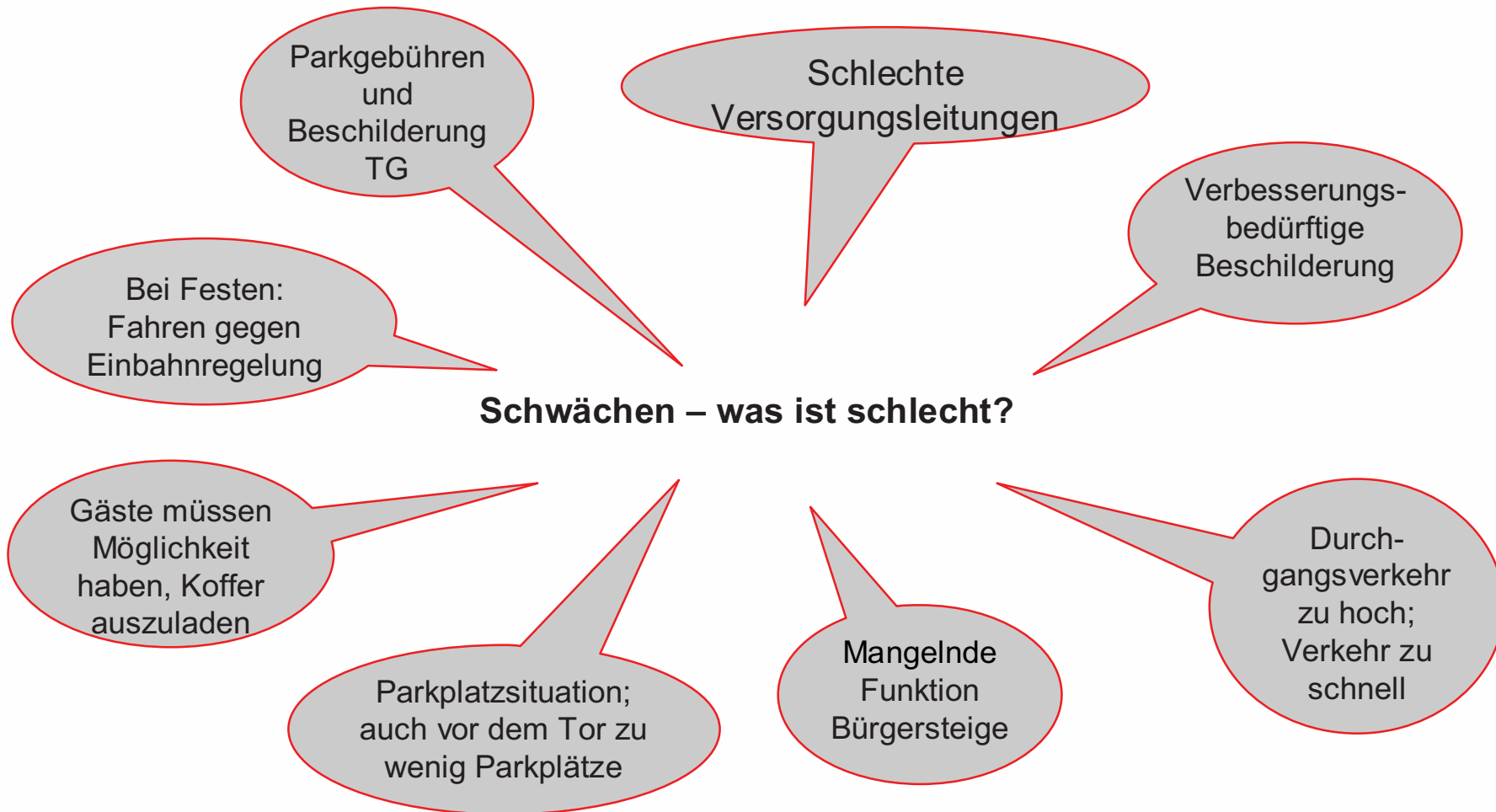
### Stärken – was ist gut?

Gute Durchmischung im Kern

Nutzungsmix

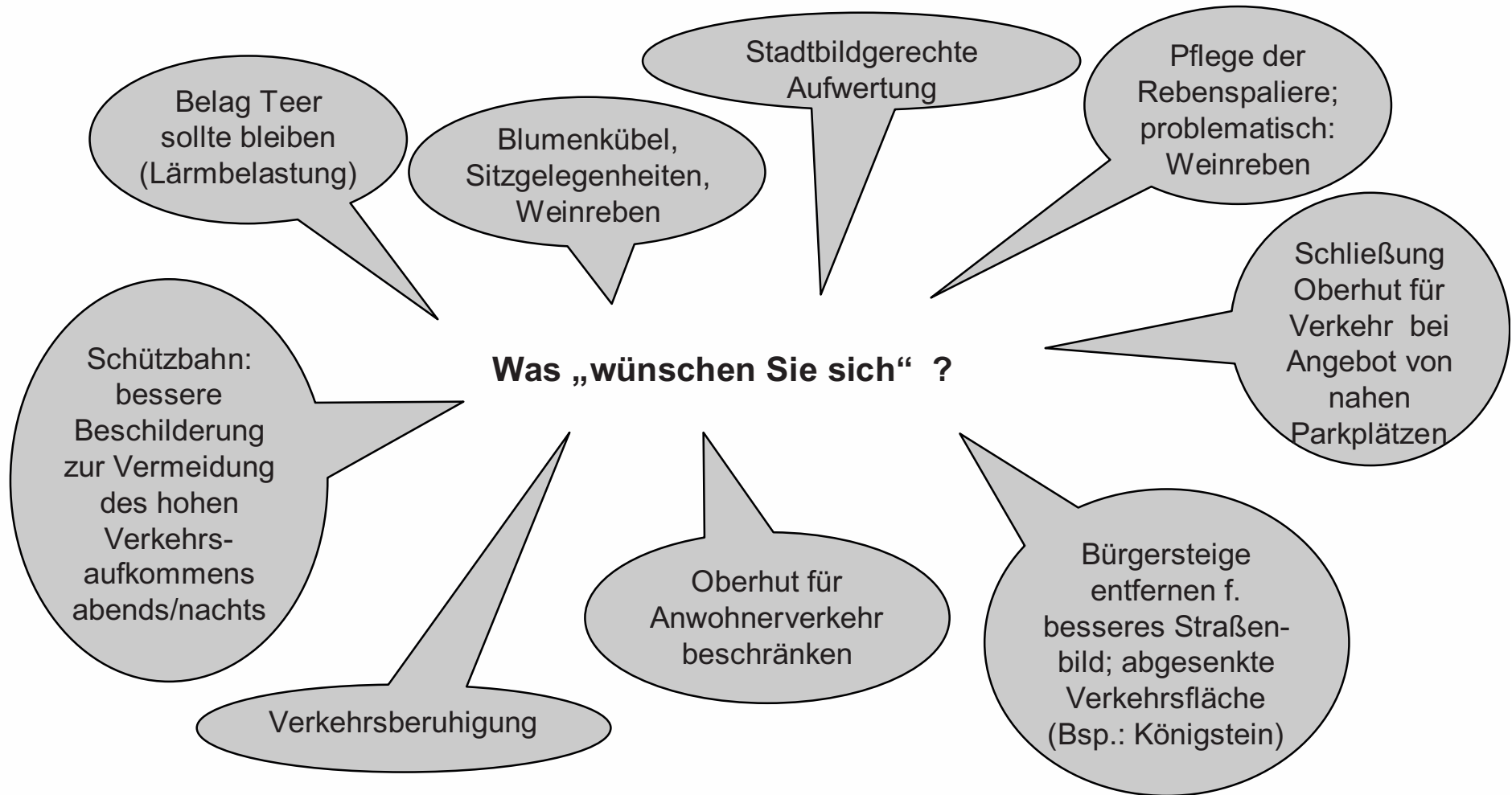


## Wenn Sie an die öffentlichen Flächen in der Oberhut denken:





## Wenn Sie an die öffentlichen Flächen in der Oberhut denken:





## Wenn Sie an die öffentlichen Flächen in der Oberhut denken:

