



## **Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“**

### **Kernstadt Bad Neuenahr Integriertes städtebauliches Entwicklungskon- zept (ISEK)**

Abteilung 2.1

Aufgestellt März 2015 /geändert Mai 2016



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2 Der Standort Bad Neuenahr-Ahrweiler.....	8
<b>2 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>10</b>
2.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	10
2.2 Wirtschaftsstruktur.....	16
2.3 Öffentliche und soziale Einrichtungen .....	18
2.4 Einzelhandel.....	22
2.5 Öffentlicher Raum und Verkehr.....	26
2.6 Grün- und Freiraum .....	32
2.7 Stadtgestalt .....	35
<b>3 Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>42</b>
3.1 Auftaktveranstaltung.....	42
3.2 Bürgerbeteiligung .....	45
3.3 Arbeitskreise und Expertengespräche.....	47
<b>4 Ergebnisse .....</b>	<b>55</b>
4.1 Zusammenfassende SWOT-Analyse.....	55
4.2 Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern .....	57
<b>5 Maßnahmenkatalog .....</b>	<b>61</b>
5.1 Handlungsfeld: Einzelhandel.....	61
5.2 Handlungsfeld: Öffentlicher Raum und Verkehr.....	66
5.3 Grün- und Freiraum .....	70
5.4 Stadtgestalt .....	73
5.5 Handlungsfeld: Heilbad.....	75
5.6 Vorbereitende und begleitende Maßnahmen.....	76

5.7	Rahmenplan .....	78
6	Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle .....	79
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) .....	80
8	Förmliche Gebietsabgrenzung .....	80

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Lebensmittelpunkt der Kurstadt Bad Neuenahr ist sowohl in funktionaler als auch in gesellschaftlicher und historischer Hinsicht ihr innerstädtisches Zentrum. Der als Kristallisationspunkt des Alltagslebens definierte Kernbereich zeichnet sich bislang durch eine hohe Nutzungsvielfalt, Vitalität und Attraktivität aus. Um der Bürgerschaft und allen im Kernbereich ablaufenden Transformationsprozessen zukünftig jedoch gerecht zu werden, besteht ein dringendes Handlungserfordernis.

Als (Lebens-)Raum aller Bürger liegt das Anliegen und Bestreben zur Teilnahme am Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ in der Beibehaltung bzw. Stärkung der vorgenannten Funktionen; und in der Entwicklung eines Standortes von hoher (Lebens-)Qualität.

Im Umgang mit dem kontinuierlichen dynamischen Wandel ist die Zukunftsfähigkeit des zentralen Stadtraums situations- wie auch bedarfsangepasst zu gewährleisten. Zurückblickend auf den städtischen Ursprung und die über 150-jährige Tradition des Heilbades, auf dessen Status Ruf und Bekanntheit Bad Neuenahrs gründet, ist den stadtentwicklungsbezogenen Veränderungen konstruktiv und gezielt zu begegnen.

Historischer Ausgangspunkt der Stadtentwicklung war die Entdeckung des Apollinarisbrunnens 1852 durch den Winzer und Weinhändler Georg Kreuzberg. Nach Aufschluss der Heilquelle („Großer Sprudel“) auf dem Gelände des heutigen Kurparks wurde nach der feierlichen Quellenweihe 1858 die erste Kurseason im Beisein der späteren Kaiserin Auguste Victoria eröffnet.

Im Anschluss an die große Blütezeit und dem damit einhergehendem Bevölkerungs- und Siedlungswachstum machten sich in den 1970er Jahren erste strukturelle Veränderungen im Stadtbild bemerkbar. Diese waren die Folge eines niedergehenden Kurbetriebs im Rahmen eines allgemeinen Wandels im Kurwesen. Um dem Bedeutungsverlust des klassischen Kurbetriebs zu entgegen, wurden traditionelle Kur- zu Gesundheitseinrichtungen durch Neuausrichtung zu fachärztlich spezialisierten Kliniken umgewandelt.

Der funktionale Wandel der Kurlandschaft war und ist, neben den Auswirkungen des sozialen, demographischen und wirtschaftlichen Wandels, im „Gesicht Bad Neuenahrs“ deutlich sichtbar und spürbar. Um einen sich daraus ableitenden „Gesichtsverlust“ zu verhindern, wurden sukzessive Angebotsweiterungen in den Segmenten Wellness, Erlebnis- und Aktivurlaub sowie

Kongresshotellerie vorgenommen. Der Strukturwandel wurde zu einer aktiven Anpassung des Heilbades an den Kur- und Gesundheitstourismus genutzt, der heute Tradition und Moderne der Kurstadt miteinander vereint.

Zur nachhaltigen Sicherung des Heilbad-Status wurde am 21.11.2013 die Heilbad Gesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH als 100%-ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt gegründet. Sie betreibt die konstitutiven Elemente des Heilbades, die Kurverwaltung sowie allgemeine und heilbad- und tourismusbezogene Dienstleistungen. Die Heilbad-Gesellschaft mbH setzt sich gemeinsam mit ihrem Beirat aus Akteuren der örtlichen Gesundheitswirtschaft, des Tourismus und des Einzelhandels für eine nachhaltige Standortsicherung und -förderung ein. Ihr Handlungsschwerpunkt liegt in der qualitativen Aufwertung des Kur- und kulturellen Umfeldes. Oberstes Ziel ist die Sicherung des Prädikats „Mineralheilbad“ entsprechend den Richtlinien und Prädikatisierungsvorschriften des rheinland-pfälzischen Kurortgesetzes.

Weitergehende Bemühungen sind dennoch erforderlich, um dem fortlaufenden Strukturwandel und den damit einhergehenden Herausforderungen zu begegnen; sowie die Handlungsfähigkeit im innerstädtischen Kernbereich zu erhalten und zu stärken.

Bad Neuenahr war, ist und soll auch zukünftig seinem Heilbad-Status gerecht werden. Hierfür wurden entsprechend des Leitbildes „Erneuerung zu einer Wohlfühlstadt“ erste Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung im Länder-Strukturprogramm zur städtebaulichen Erneuerung „Zukunft Bad Neuenahr“ im Zeitraum von 2004 bis 2012 umgesetzt. Räumlicher Schwerpunkt der Förderung war der zentrale Bereich Bad Neuenahrs, inhaltlicher Schwerpunkt die Entwicklung eines qualitätsvollen Lebens- und identitätsstiftenden Raums für alle Generationen.

Das 2008 aufgelegte Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist ebenfalls auf die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, einerseits durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen und andererseits durch gesteigerte Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse, ausgerichtet.

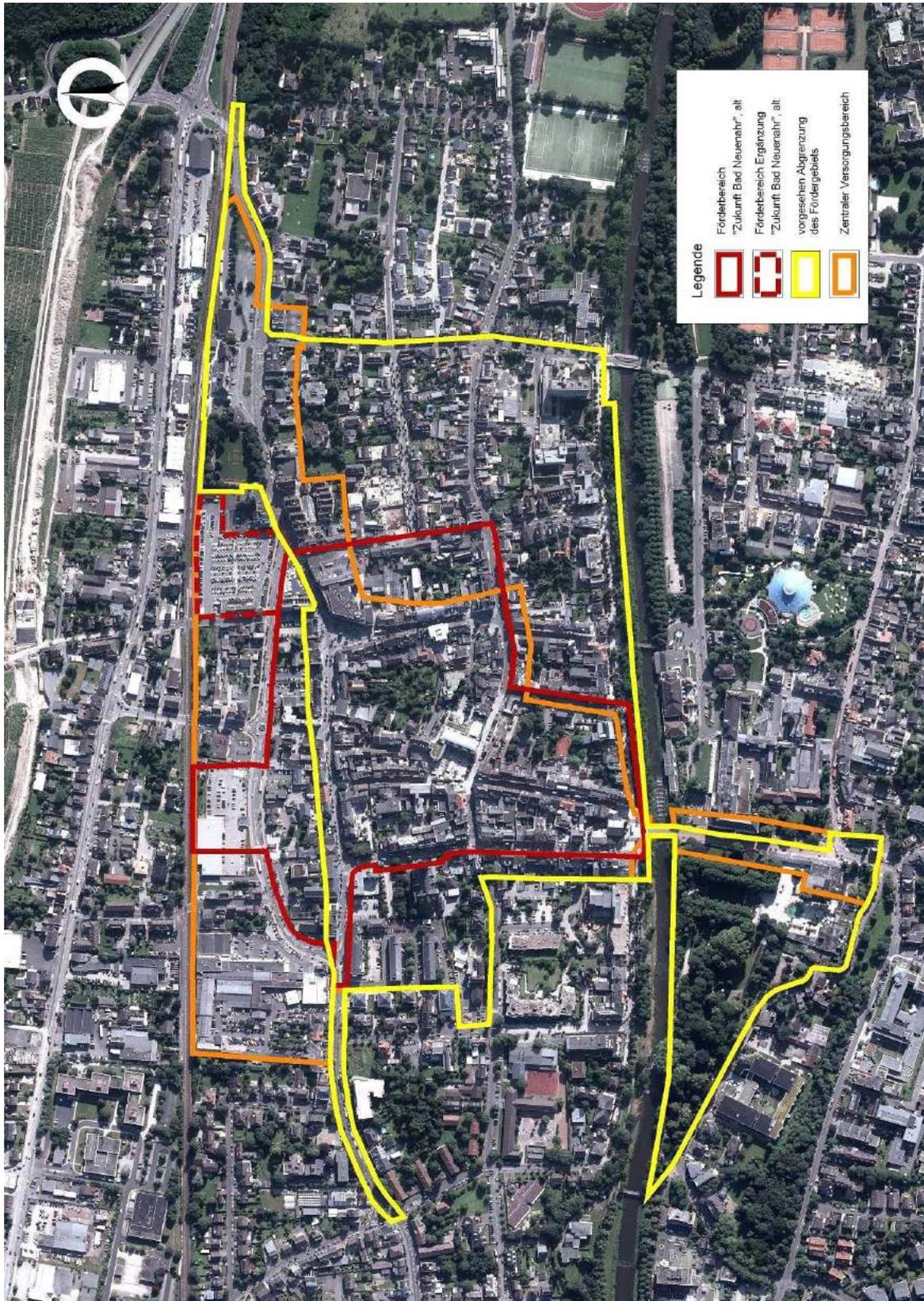
Infolge der Aufnahme Bad Neuenahrs in das Programm „Aktive Stadtzentren“ im Jahr 2014 wurden die nachfolgend dargestellten Bestandsaufnahmen, Erhebungen und Analysen durchgeführt, die die Grundlage des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) darstellen. Dieses bildet die Voraussetzung der Förderung gem. § 171 Abs. 2 BauGB.

Das ISEK ist ein Instrument zur Aufstellung ganzheitlicher Entwicklungsstrategien. Dabei liegt der Fokus auf der Beschreibung von Handlungsbedarfen, der Formulierung von Leitvorstellungen und Lösungen sowie den daraus abgeleiteten Zielen und Maßnahmen, die zur Profilierung und Aufwertung des zentralen Kernbereichs realisiert werden sollen. Daneben sind zeitliche und inhaltliche Prioritäten, Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie Umsetzungs- und Planungsschritte anzugeben.

Eine weitere Voraussetzung der Förderung ist ein nach § 171 b Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates (24.07.2014) förmlich festgelegtes Untersuchungsgebiet, das nachfolgend beschrieben wird:

Die gelbe Linie zur Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebietes (s. Karte 1) ergibt sich aus einer funktional-inhaltlichen Ableitung bestehender Konzepte und bereits umgesetzter Programme. Die Abgrenzung des Fördergebietes „Zukunft Bad Neuenahr“ ist rot markiert, der zentrale Versorgungsbereich, der aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept hervorgeht, ist orange gekennzeichnet. Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich mit den vorgenannten Gebieten und ergänzt diese um den zentralen Kurbereich sowie den Erweiterungsbereich Einzelhandel. Da es sich bei der Abgrenzung um Funktionsbereiche handelt, die in Wechselbeziehung zueinander stehen und Synergien hervorrufen, wurde ein Untersuchungsgebiet gewählt, welches die vorgenannten Aspekte bei der Förderung in Gänze berücksichtigen kann.

Das vorgesehene Fördergebiet umfasst eine Fläche von rd. 346.000 m<sup>2</sup> und wird fortan als „Kernstadt Bad Neuenahr“ bezeichnet.



**Karte 1: Vorgesehene Abgrenzung des Förderbereiches „Kernstadt Bad Neuenahr“ sowie Grenzen von aktuellen und abgeschlossenen Programmen**

Quelle: eigene Darstellung, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

## 1.2 Der Standort Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist mit ca. 28.000 Einwohnern (Stand 2014), verteilt auf 13 Stadtteile, die größte Stadt im Landkreis Ahrweiler. Das Mittelzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz liegt auf ca. 6.300 ha im Ahrtal. Von den Oberzentren Bonn ist die Stadt etwa 30 km, von Koblenz etwa 60 km entfernt. Angebunden ist Bad Neuenahr-Ahrweiler an das Fernstraßennetz über die A 61, die B 266 und die B 267. Neben der Ahrtalbahn ist die Stadt im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs durch ein überregionales Busliniennetz erschlossen, das durch den Ahrtalradwanderweg ergänzt wird.



**Abbildung 1: Luftbild der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und Karte zur räumlichen Lage**

Quelle: H.-J. Vollrath, Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung legt das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV (2008) für Bad Neuenahr-Ahrweiler einen verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur fest. Zudem ist die Stadt als landesweit bedeutsamer Arbeitsschwerpunkt und Teil des europäisch-metropolitanen Verflechtungsraums sowie des Kooperationsraums Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler ausgewiesen. Landesweit bedeutsam ist Bad Neuenahr-Ahrweilers Funktion auch im Bereich Erholung und Tourismus, die im Regionalen Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ – RROP (Entwurf 2014) in den Grundsätzen 102 bis 104 konkretisiert wird. Hierbei kommt der Stadt ein besonderer Stellenwert als **Kurort für Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für ortsgebundene Heilmittel** zu, dessen natürliche Grundlagen zu schützen sind.

Damit dieser Funktionszuweisung entsprochen werden kann ist die Stadt verpflichtet, die **Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung** sicherzustellen. Da sich der Kurbetrieb als elementarer Wirtschaftsfaktor positiv auf andere Wirtschaftszweige auswirkt, sind ergänzende Nutzungen auf diesen abzustimmen. Zur Sicherung der Kurfunktion sind kontinuierliche Bedarfsanpassungen durch Angebotsverbesserungen und -erweiterungen, sowohl in quantitativer als auch qualitativer Form, zu gewährleisten.



**Abbildung 2: Das Heilbad Bad Neuenahr – damals und heute**  
Quelle: Heilbad Gesellschaft mbH, Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

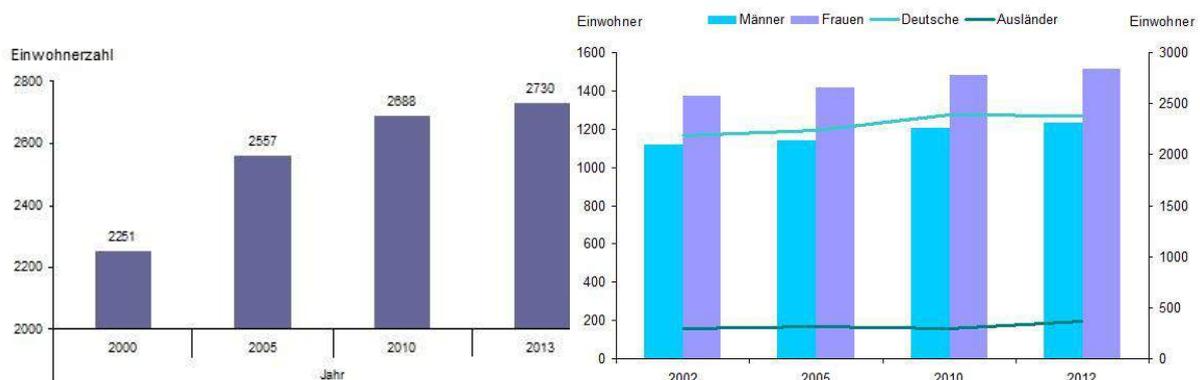
## 2 Bestandsaufnahme

Im Folgenden wird auf die statistischen Daten der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Bezug genommen. Die Analyse der bevölkerungs- und sozialstrukturellen sowie wirtschaftlich relevanten Basisdaten bezieht sich auf den Kernbereich Bad Neuenahrs. Anschließend wird dieser im Hinblick auf seine infrastrukturelle Ausstattung beschrieben. Dazu zählen öffentliche und private Einrichtungen, die unter Berücksichtigung sozialer, (bildungs-)kultureller und gesundheitlicher/ pflegerischer Belange der Versorgung dienen. Die Ergebnisse, die aus der Statistik und den Bestandsauswertung gewonnen werden, sind Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung (Kap. 3), der SWOT-Analyse und der daraus abzuleitenden Ziele und Handlungsfelder (Kap. 4).

### 2.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Kernstadt Bad Neuenahr“ leben ca. 2.700 Einwohner (2014), rd. 10 % der gesamtstädtischen Einwohner (27.950 Einwohner – 2014). Die Einwohnerentwicklung zeigt, dass die Einwohnerzahl im Kernbereich in den letzten zehn Jahren um 21 % gestiegen ist. Während bis zum Jahr 2010 das Bevölkerungswachstum exponentiell verlief, hat es sich in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt mit absehbarer Tendenz zur Stagnation.

Die Bewohnerschaft im Kernbereich setzt sich zu 45 % aus Männern und 55 % Frauen zusammen (2013), wobei der Frauenüberschuss von 10 % für den gesamten Stadtteil Bad Neuenahr typisch ist. Der Ausländeranteil (14 % – 2013) im Kernbereich liegt 7 % über dem im Stadtgebiet, 4 % über dem im Stadtteil. Seit 2002 ist der Anteil der Ausländer um 3 % gestiegen.

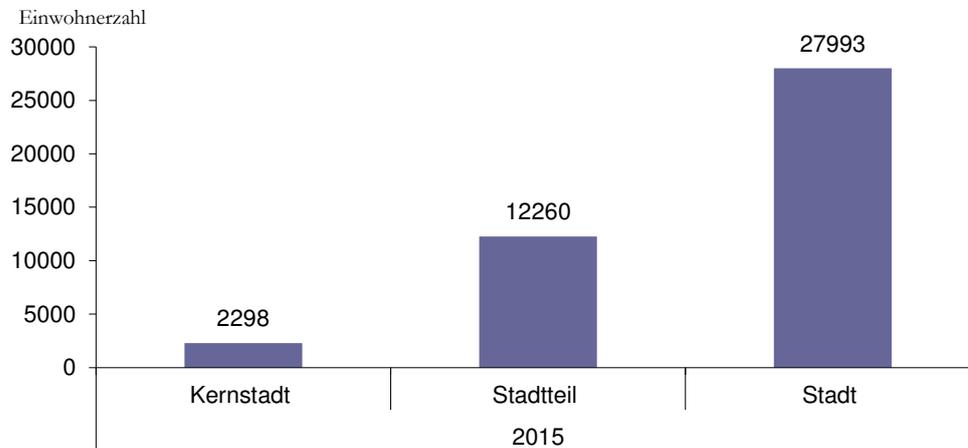


**Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Kernbereich Bad Neuenahr,**

Absolute Darstellung der Werte

Quelle: eigene Auswertung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Die Zahlen des statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsvorausberechnung für die Gesamtstadt spiegeln den Trend der demographischen Entwicklung wider. Ab dem Jahr 2015 sei demnach mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen. Bis 2030 soll die Bevölkerung in Bad Neuenahr-Ahrweiler um voraussichtlich 10 % abnehmen.



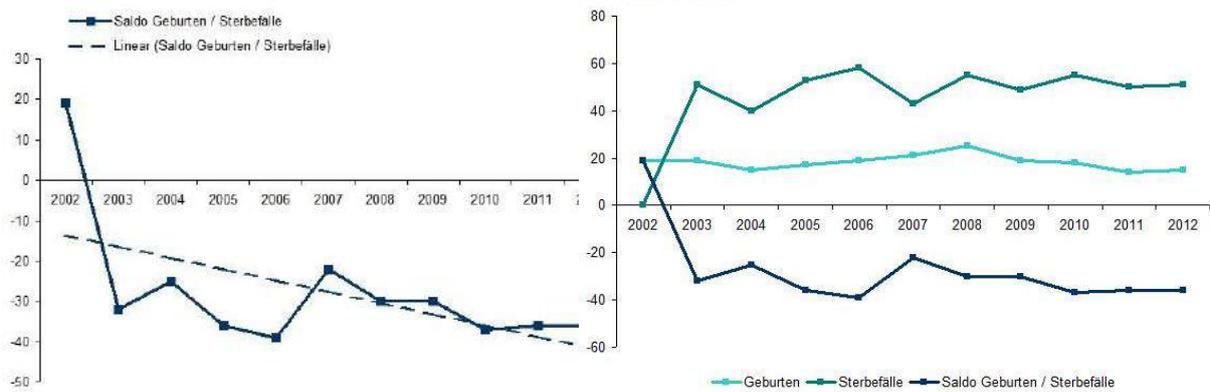
**Abbildung 4: Bevölkerung 2015**

o.: absolute Darstellung der Werte

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt

Die einsetzende Bevölkerungsstagnation, die in den letzten Jahren zu beobachten ist, steht jedoch in keinem Verhältnis zu den prognostizierten Bevölkerungsrückgängen bzw. vorausgesagten Schrumpfungstendenzen der Vergangenheit. Schon die für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (2006, Erläuterungsbericht FNP) vom Statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsabnahme für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bis 2015 von – 4,1 % ist nicht eingetreten. Die aktuellen Zahlen belegen, dass zwischen 2010 und 2015 die Bevölkerung in der Gesamtstadt sogar um 561 Einwohner gestiegen ist (+ 2 %). Im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme hat die Kreisverwaltung Ahrweiler diesen Verlauf prognostiziert, da sie u. a. das anhaltende Wachstum des Umlandes der Verdichtungsräume, bspw. Köln/ Bonn, in die Berechnung einbezogen hat. Auch die Bevölkerungsprognose im Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (2008) kommt sowohl bei einer „Status-Quo“-Variante als auch bei einer „Wanderung +“-Variante zu dem Ergebnis, dass die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler im „worst case“ eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten hat. Die Prognose ist daher als vager Anhaltspunkt der zukünftigen Entwicklung zu bewerten. Um weiteres Wachstum zu generieren bzw. Schrumpfung zu vermeiden, wird derzeit eine aktive Steuerung des Wohnungsmarktes durch eine veränderte Baulandpolitik verfolgt. Entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum werden Instrumente des Baulandmanagements in Kombination mit der Vermarktung städtischer Flächen angewandt.

Im Bereich der Kernstadt ist das natürliche Bevölkerungswachstum (Entwicklung der Zahl der Kernstadt-Bewohner auf definierter Fläche) konstant negativ, da die Sterberate die Geburtenrate um mehr als die Hälfte übersteigt. Seit 2002 sind im Kernbereich durchschnittlich 20 Geburten und 50 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen, vergleichbar mit den Werten des Stadtteils Bad Neuenahr.



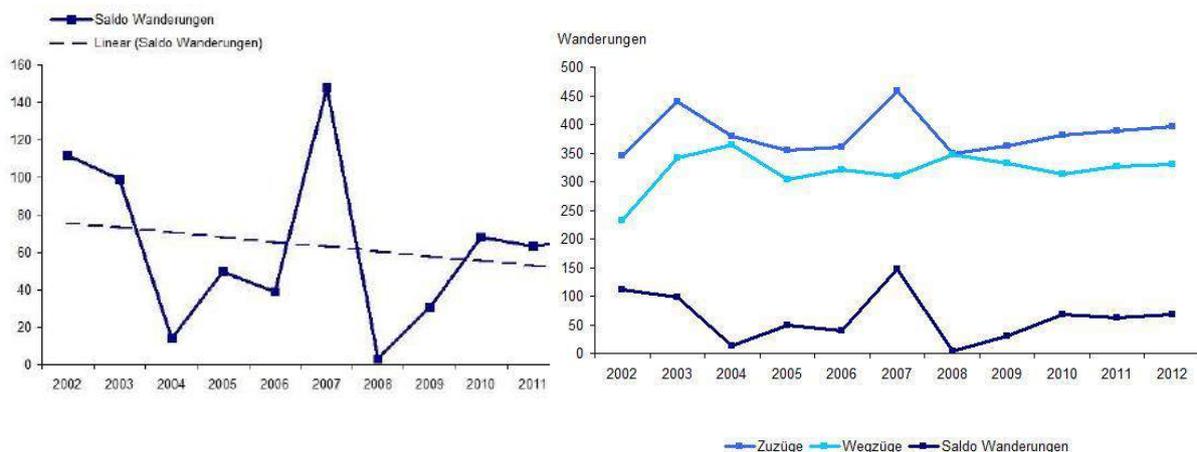
**Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung im Kernbereich**

Darstellung der absoluten Werte,

l.: Saldo der Geburten- und Sterberate mit Trendlinie, r.: Geburten- und Sterberate

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Der Wanderungssaldo ist positiv, es generiert sich ausschließlich aus Zuzügen. Die Wanderungsbewegung verläuft wellenartig, mit Maxima in den Jahren 2003 und 2007, Minima in den Jahren 2004 und 2008. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Wanderungssaldo auf ca. + 65 eingependelt.



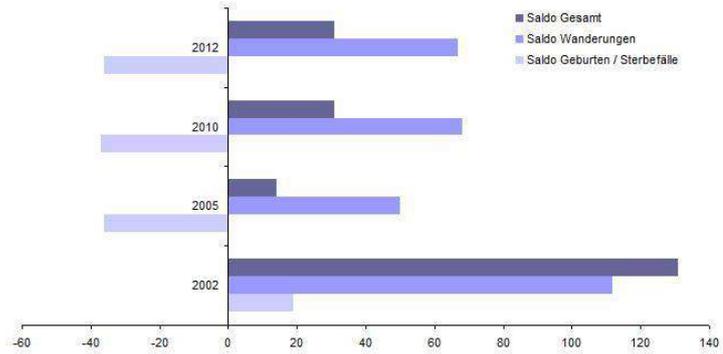
**Abbildung 6: Wanderungsbewegungen im Kernbereich**

Darstellung der absoluten Werte,

l.: Saldo der Zu- und Abwanderung mit Trendlinie, r.: Zuzüge und Wegzüge

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Der Gesamtsaldo aus Geburten- und Sterberate, Zu- und Abwanderung zeigt trotz hoher natürlicher Bevölkerungsverluste ein noch anhaltendes Bevölkerungswachstum, das ausschließlich auf den Zuwanderungsgewinnen beruht.

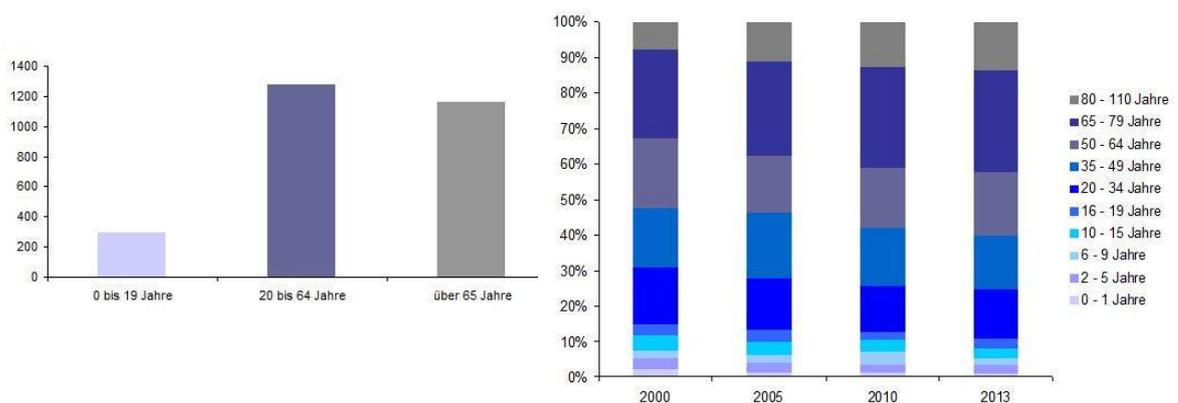


**Abbildung 7: Gesamtsaldo im Kernbereich**

Darstellung der absoluten Werte

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Im Hinblick auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung im Kernbereich Bad Neuenahr ist festzuhalten, dass der Anteil der erwerbstätigen Personen zwischen 20 und 64 Jahren bei 47 % liegt. Mit 42 % ist die Altersgruppe der über 65-jährigen nahezu gleich stark vertreten, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen 11 % ausmacht. Seit dem Jahr 2000 steigt die Anzahl der Senioren stetig an bei gleichzeitig kontinuierlicher Abnahme von Heranwachsenden. Diese Entwicklung ist konform mit der des Stadtteils wie auch mit der der Gesamtstadt. Letztere verzeichnet einen Altenquotient (= Bevölkerung ab 65 Jahre in Bezug zu je 100 der 20- bis unter 65-jährigen) von 60 %, der doppelt so hoch ist wie der Jugendquotient (= unter 20-jährige in Bezug zu je 100 der 20- bis unter 65-jährigen) von 30 %.

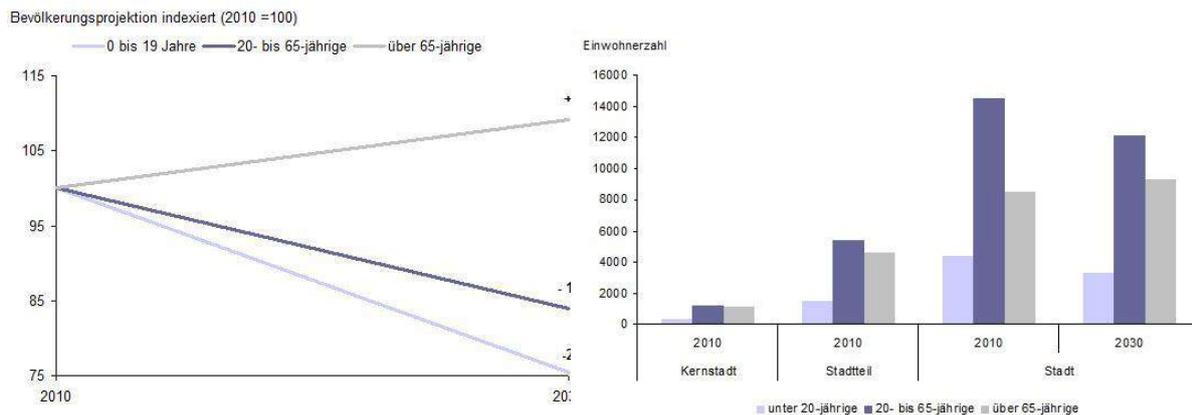


**Abbildung 8: Einwohner nach Altersgruppen im Kernbereich**

l.: Darstellung der absoluten Werte, r.: Darstellung der Prozentwerte

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Die Prognose der Altersentwicklung bildet den Trend der abnehmenden Bevölkerungsgruppe der Kinder und Jugendlichen (- 25 %) ab, der sich auch bei den Erwerbstätigen (- 16 %) bis 2030 verschärft. Allein die sog. „Best Ager“ und Senioren (Gruppe der über 65-jährigen) verzeichnen eine Steigerung von 9 % in den nächsten 20 Jahren. Diese Entwicklung wird sich auch kleinräumig auf den Stadtteil und den Kernbereich auswirken.

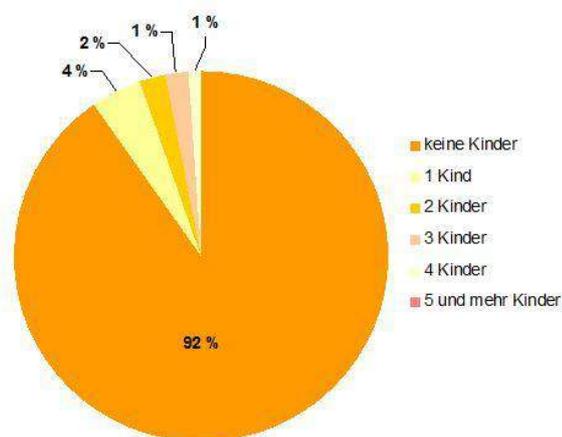


**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen für die Gesamtstadt**

l.: Messzahl: 100 = 2010, r.: Darstellung der absoluten Werte

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

92 % der Haushalte im Kernbereich haben keine Kinder, 4 % haben ein Kind, je 2 % zwei bzw. drei Kinder. Absolut waren dies im Jahr 2013 155 Kinder, wobei Alleinstehende und unter 21-jährige zu fast 100 % Haushalte ohne Kinder stellen. Haushalte mit Kindern verteilen sich mehrheitlich auf einheimische Familien aber auch ausländische Familien, die anteilig weniger dafür aber mehr Kindern haben.

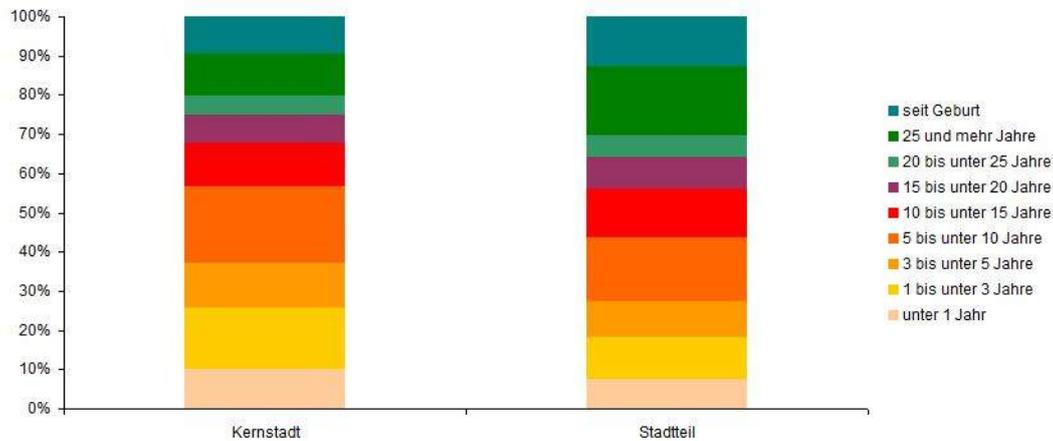


**Abbildung 10: Haushaltsstruktur im Kernbereich**

Darstellung der Prozentwerte für das Jahr 2013

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Die Wohndauer im Kernbereich beträgt durchschnittlich fünf bis zehn Jahre (20 %). Im Unterschied zum Stadtteil (Wohndauer: 18 % = über 25 Jahren) ist die Umzugsfluktuation im Kernbereich jedoch höher.



**Abbildung 11: Wohndauer im Kernbereich**

Darstellung der Prozentwerte für das Jahr 2013  
Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Im Vergleich zum Stadtteil Bad Neuenahr und der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sind die ablaufenden Entwicklungsprozesse im Kernbereich deutlich exponierter. So ist der Ausländeranteil (14 %) im Zentrum, aber auch die generelle Fluktuation bzgl. der Wanderung höher, wie auch der Altersdurchschnitt.

Fazit:

- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der demographische Wandel und die darunter gefassten Veränderungen („weniger, älter, bunter“) im Stadtbild des Kernbereichs Bad Neuenahr heute bereits deutlich zu erkennen sind. Diese werden sich prognostisch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter ausprägen.
- So ist der Kernbereich Bad Neuenahr heute schon „älter“, was anhand der Altersstruktur zu erkennen ist.
- So entwickelt sich der Kernbereich Bad Neuenahr zu einem „weniger“, wobei derzeit ein noch abgeschwächtes Bevölkerungswachstum vorliegt. Dieses Wachstum wird jedoch ausschließlich aus dem Zuzug generiert, der natürliche Bevölkerungssaldo (Ge-

burten und Sterbefälle) ist seit Jahren negativ. In Kongruenz mit der Alterung der Bevölkerung ist auch die Zuwanderung zu beurteilen. Diese setzt sich demnach aus einer überwiegend älteren Bevölkerung (über 65-jährigen) zusammen, sodass die Bevölkerungspyramide für den Stadtteil und den Kernbereich Bad Neuenahr nach unten immer stärker ausdünn und nach oben immer mehr zunimmt („Urnenform“).

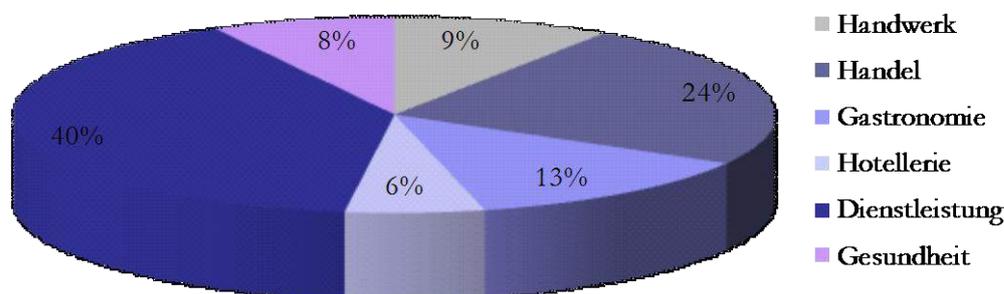
- So ist der Kernbereich Bad Neuenahr auch wesentlich „bunter“. Die Ausländerzahlen steigen seit Jahren leicht an und sind höher als im Stadtteil und der Gesamtstadt.
- Die Strukturdaten geben Auskunft über die IST-Situation, die potenziellen Probleme und Ansprüche einer veränderten Bevölkerungsstruktur im Kernbereich. Die aufgeführten Ergebnisse wirken sich erheblich auf Fragen von zukünftigen Infrastrukturbedarfen und einer entsprechenden Stadtentwicklung aus.

## 2.2 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftlichen Säulen der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler verteilen sich auf die Wirtschaftszweige Gesundheit, Tourismus und Weinbau.

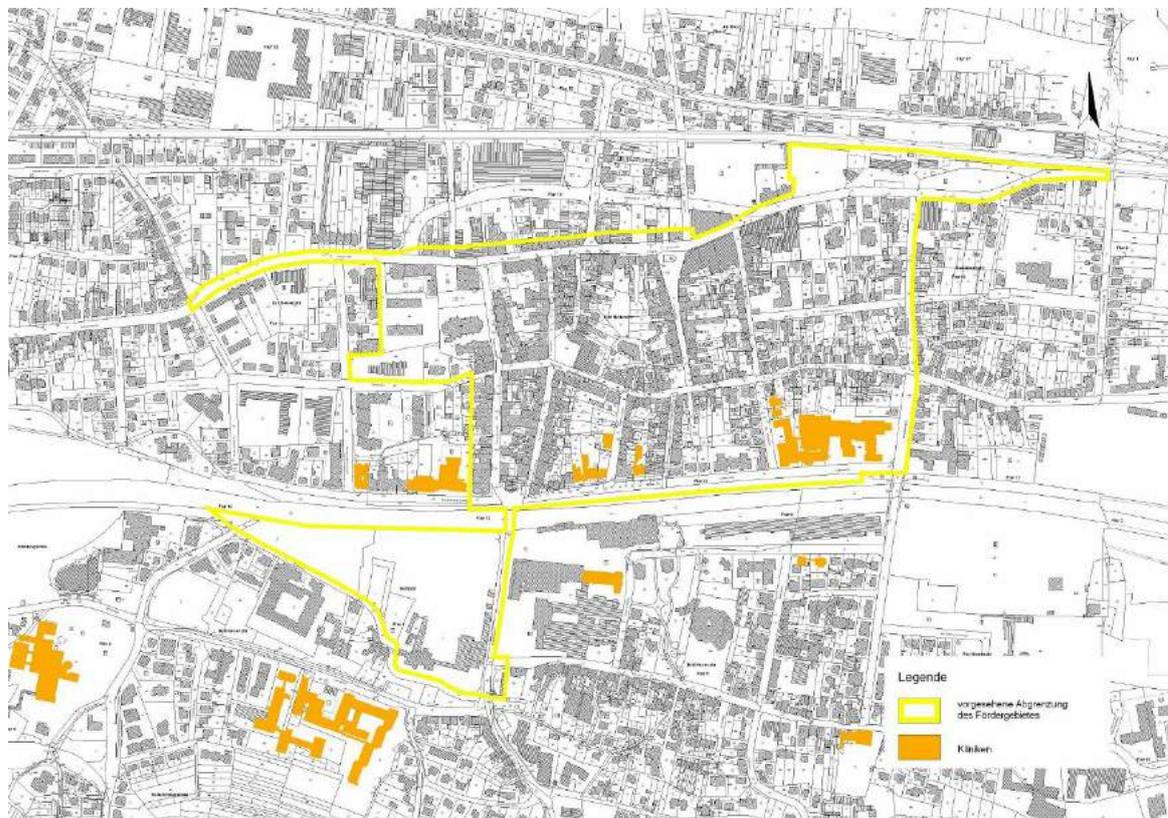
Im Jahr 2013 waren 10.130 Personen am Arbeitsort, 8.298 am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Es gab 5.988 Ein- und 4.156 Auspendler (Saldo + 1.832) bei einer Arbeitslosenquote von aktuell 4,3 %.

Im Kernbereich Bad Neuenahrs sind 400 Gewerbebetriebe (2013) angemeldet, von denen 40 % im Dienstleistungsbereich, 13 % in der Gastronomie, 6 % in der Hotellerie tätig sind.



**Abbildung 12: Gewerbebetriebe im Kernbereich**  
Quelle: eigene Darstellung Datenbasis: Abteilung Bürgerdienste

Aufgrund der Funktion als Kur- und Heilbad hat die Gesundheitswirtschaft eine lange Tradition in Bad Neuenahr. Die entsprechenden Einrichtungen liegen unmittelbar am Kernbereich angrenzend (s. Karte 2). Im Jahr 2013 waren stadtweit insgesamt 93 frei praktizierende Ärzte/-innen, 50 niedergelassene Arztpraxen, 12 Apotheken und 13 Kliniken gemeldet.



### **Karte 2: Kliniken und Gesundheitseinrichtungen im Kernbereich**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Die aus dem Wandel der Kurlandschaft hervorgegangene Entwicklung und Fokussierung auf den Gesundheitssektor spiegelt sich sowohl quantitativ als auch qualitativ im Stadtbild wider. Strukturelle Veränderungen haben hiernach zu einer Privatisierung zahlreicher Kliniken und zu einem dichten Netz von Gesundheitseinrichtungen geführt.

Jährlich verzeichnen die Vorsorge- und Rehabilitationskliniken 40 % der gesamtstädtischen Übernachtungen. Die kurbezogenen Unterkünfte im Kernbereich sind mit 24 Aufenthaltstagen pro Jahr und einer Bettenauslastung von 89 % am stärksten nachgefragt. Mit fast 800.000 Übernachtungen und weit mehr als einer Million Tagesgästen pro Jahr (gesamtstädtisch) nimmt der Tourismus eine herausragende Stellung für die ökonomische Entwicklung des Heilbades ein.

Für den Kernbereich ist auch das Segment Tourismus/ Gesundheitstourismus von erheblichem Belang. Das Europäische Tourismusinstitut der Universität Trier (ETI, 2008) hat ermittelt, dass Bad Neuenahr zu den „TOP 3“ Städten für „kurmedizinische Grundlagen und Kompetenz“ von Mineralheilbädern in Deutschland gehört. Hierauf nimmt auch die Tourismusstudie „Ahrtal“ (2013) Bezug, indem sie Entwicklungspotenziale und Handlungsempfehlungen zur Aufwertung der Stadt als Tourismusdestination darstellt. In Bezug auf den Gesundheitssektor hat der „Masterplan Fließende Energie“ (2010) ebenfalls wesentliche tourismusfördernde Aspekte unter dem Begriff „Mental Wellness“ aufgegriffen. Das Konzept zielt insbesondere auf die Gesundheitsförderung und das -management ab.

Fazit:

- Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist wirtschaftlich potent und geprägt durch ein positives Pendlersaldo, eine geringe Arbeitslosenquote und einen stabilen Anteil mittelständischer Betriebe.
- Zum einen liegt der wirtschaftsstrukturelle Fokus des Kernbereichs Bad Neuenahr im Segment (Einzel-)Handel/ Versorgung, was durch die zentralörtliche Funktionszuweisung als Mittelstadt im Zentralen-Orte-System unterstützt wird.
- Zum anderen liegt der Schwerpunkt auf dem Gesundheitstourismus. Als Folge der Krise und den damit einhergegangenen Veränderungen der Kurlandschaft (Privatisierung, Spezialisierung, Qualifizierung) wurde das Segment Gesundheit zur Kernkompetenz Bad Neuenahrs aktiv entwickelt. Neben zahlreichen fachärztlichen Einrichtungen und Kliniken, sind es kurparkrelevante Einrichtungen und Infrastrukturen (das Nutzungsangebot und die Aufenthaltsqualität betreffend), die hier von besonderer Bedeutung sind.
- Die wirtschaftlichen Stärken des Kernbereichs sind für eine gute Positionierung und Konkurrenzfähigkeit im Städtewettbewerb weiterhin zu stärken. Durch Anpassung und Ausbau sind die anhaltend positiven Entwicklungen des Heilbadwesens für die Standortprofilierung und -attraktivierung zu fokussieren.

## 2.3 Öffentliche und soziale Einrichtungen

„Kernstadt Bad Neuenahr“/ Stadtzentrum

Verwaltungs- und zentrale städtische Einrichtungen befinden sich an der nördlichen Begrenzungslinie des Untersuchungsgebietes im bzw. am Rathaus. Hierzu gehören die Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, der Energieversorger „Ahrtal-Werke GmbH“ (100 %-iges kommunales Unternehmen), der Sitz der Geschäftsstelle der „Heilbadgesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH“ (100 %-ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt) sowie der „Walburgis-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler GmbH“ (100 %-Tochter der Stadt). Die Gründungen der städtischen Gesellschaften (seit Anfang 2015 ebenfalls Rücküberführung der Trinkwasserversorgung) verfolgen im Wesentlichen das Ziel, die Verantwortung für die kommunale Versorgung wieder selbst zu übernehmen, zu bündeln, damit nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Im „Alten Rathaus“ an der Hauptstraße (Osten) ist die Touristeninformation Ahraltourismus e. V. vorzufinden.



**Abbildung 13: Rathaus (l.) und Stadtbibliothek (r.)**  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Als kultureller Treffpunkt und Veranstaltungsort ist die Stadtbibliothek im südlichen Untersuchungsgebiet „Kernstadt Bad Neuenahr“ nennen. Diese nimmt über die Leihgabe von Büchern hinaus einen festen Platz im kulturellen Leben der Bewohner Bad Neuenahrs (Lesungen u. a. Bespielungen) ein. Im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegt das „Mehrgenerationenhaus/ Haus der Familie“, das im Jahr 2010 als „Informationsdrehscheibe und Ort der Begegnung“ eröffnet wurde. Es offeriert ein umfangreiches Beratungs-, Service- und Veranstaltungsangebot, das darauf angelegt ist, den Kontakt der Menschen untereinander, das voneinander Lernen und den Abbau von intra- und interkulturellen Barrieren in generationsübergreifender Weise zu fördern. In den Räumlichkeiten ist auch die Familienbildungsstätte untergebracht, die die Arbeit des Mehrgenerationenhauses, mit dem Schwerpunkt auf sozialpädagogischer (Präventions-)Arbeit, unterstützt. Räumlich und inhaltlich angrenzend sind die Glaubenseinrichtungen (Rosenkranzkirche und Martin-Luther-Kirche) beider Konfessionen

mitsamt Pfarrgemeinde in die Kernstadt sowie das kulturelle und soziale Leben integriert. Neben der Betreuung und Versorgung älterer Menschen (MA(h)LZEIT, Seniorennetzwerk) wird hier insbesondere die Jugendarbeit gefördert.



Gesamtfläche Grundstück: 6.700 m<sup>2</sup>

Abbildung 14: Mehrgenerationenhaus (o. l.), Rosenkranz- und Martin-Luther-Kirche (u. l.), Konversionsfläche Hauptstraße (r.)

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

In räumlicher Nähe hierzu schließt eine militärische Konversionsfläche (bestehend aus zwei Gebäudeeinheiten) an, die bis voraussichtlich 2018 von der Bundeswehr genutzt wird. Nach Abzug der Bundeswehr und mit der Freigabe der Grundstücke steht die zentrale Potenzialfläche einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Die Prüfung der Entwicklungsoptionen ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie „Militärische Konversionsliegenschaften“ (im Verfahren), die Bestands-, Markt- und Standortanalysen umfasst und Nachnutzungsmöglichkeiten für das Gebiet aufzeigt.

Südlich wird das Untersuchungsgebiet durch den städtischen Kurpark mit Lesesaal, Kneippbereich und der Möglichkeit zur Trinkkur abgegrenzt.

#### Außerhalb der „Kernstadt Bad Neuenahr“/ näheres zentrales Umfeld

Die Bildungsinfrastruktur im näheren Umfeld des Kernbereichs Bad Neuenahr ist vielfältig und besteht aus einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen (Gymnasien, Haupt-, Förder- und Berufsschule) und Kindertagesstätten.

Daneben sind auch Freizeit- und kulturelle Einrichtungen vor Ort etabliert. Zu ersteren zählt das städtische Hallen- und Freizeitbad TWIN, das Apollinarisstadion und weitere Spiel- und Sportflächen, die das Angebot im näheren Umkreis des Kernbereichs ergänzen.



**Abbildung 15: Apollinarisstadion (l.) und TWIN-Schwimmbad (r.)**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, SG Ahrweiler Bad Neuenahr

Auf der gegenüberliegenden Seite des Kurparks werden im historischen Thermal-Badehaus des Ahr-Ressorts Anwendungen im Bereich Medical Wellness & Fitness angeboten, aber auch kur- und fachärztliche Betreuungsmaßnahmen, die unter dem Begriff „Kompetenzzentrum Gesundheitsmanagement“ geführt werden. Östlich angrenzend liegt die im städtischen Eigentum befindliche Ahrtherme, die elementare Kur- und Heilbadaufgaben wahrnimmt. Da sie eine wesentliche Grundausstattung des Heilbades darstellt, wurde am 15.05.2014 vom Stadtrat der Kauf der Ahrtherme beschlossen. Das Mineralwasser gelangt aus 359 m vulkanischer Tiefe mit 31° Celsius in die Therme und hat eine gesundheitsfördernde Wirkung auf die Durchblutung und den Stoffwechsel.



**Abbildung 16: Thermal-Badehaus (l.) und Ahrtherme (r.)**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ahrtherme

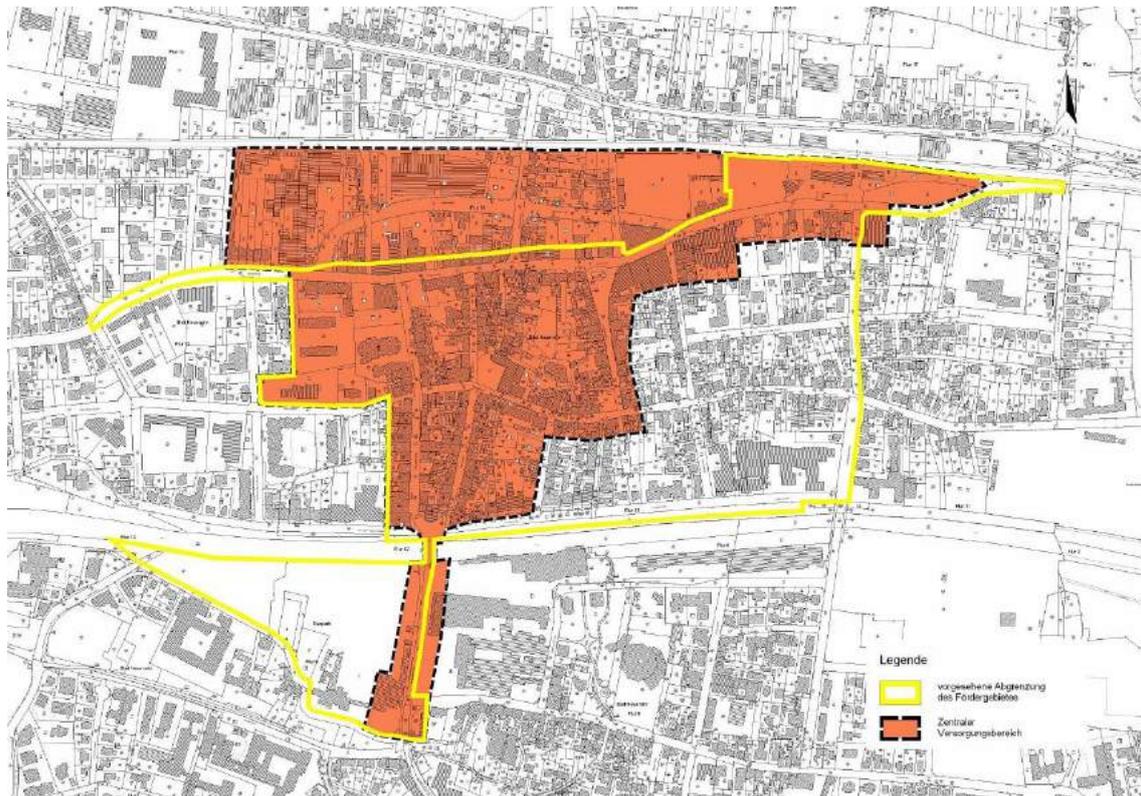
Medizinische Einrichtungen im Untersuchungsgebiet sind in zahlreicher Form (Krankenhaus, Kliniken und Facharztpraxen) vertreten. Weitestgehend privatisiert, stellen sie einen wesentlichen Teil der sozialen Infrastruktur bereit. Zusätzlich verfügt der zentrale Kernbereich Bad Neuenahr über fünf Seniorenheime/-residenzen, vier Pflegedienste und ein im Bau befindliches Hospiz.

Fazit:

- Der Kernbereich Bad Neuenahrs verfügt sowohl quantitativ als auch qualitativ über eine ansprechende und vielfältige Infrastrukturausstattung, die über die Funktionszuweisung des Landkreises Ahrweiler hinaus geht, stark frequentiert und nachgefragt wird.
- Die aufgeführten Einrichtungen befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung zueinander, ihre Angebote sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich wechselseitig.
- Aufgrund dieser Bestandssituation sind Rahmenbedingungen gegeben, die eine hohe Lebens- und Versorgungsqualität gewährleisten, die es jedoch kontinuierlich anzupassen und zu verbessern gilt.
- Der im Kernbereich bereits sicht- und spürbare demographische Wandel spielt für die Infrastrukturausstattung im Bereich Gesundheit/ ärztlichen Versorgung eine übergeordnete Rolle. Um den steigenden Anforderungen bzw. Bedarfen der Bürger gerecht zu werden, sind zur Steuerung der städtischen Entwicklung in diesem Segment entsprechende Förderschwerpunkte zu setzen.

## **2.4 Einzelhandel**

Entsprechend seiner Lage, Größe und Funktion handelt es sich bei dem „Hauptgeschäftsbereich Bad Neuenahr“ um den primären Zentralen Versorgungsbereich der Gesamtstadt. Der hier angesiedelte Einzelhandel versorgt nicht nur die gesamtstädtische Bevölkerung, sondern nimmt darüber hinaus auch eine regionale Versorgungsfunktion ein.



### Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Bad Neuenahr

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Wie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung im Verfahren, Beschluss 2015) zu entnehmen ist, verfügt der Zentrale Versorgungsbereich Bad Neuenahr über eine bundesweit überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 1,28. Daraus leitet sich für die Stadt bzw. den Kernbereich ein Kaufkraftzufluss ab. Dieser wird zum einen über das lokale/ regionale Einzugsgebiet, zum anderen durch den Tourismus- und Kurbetrieb generiert.

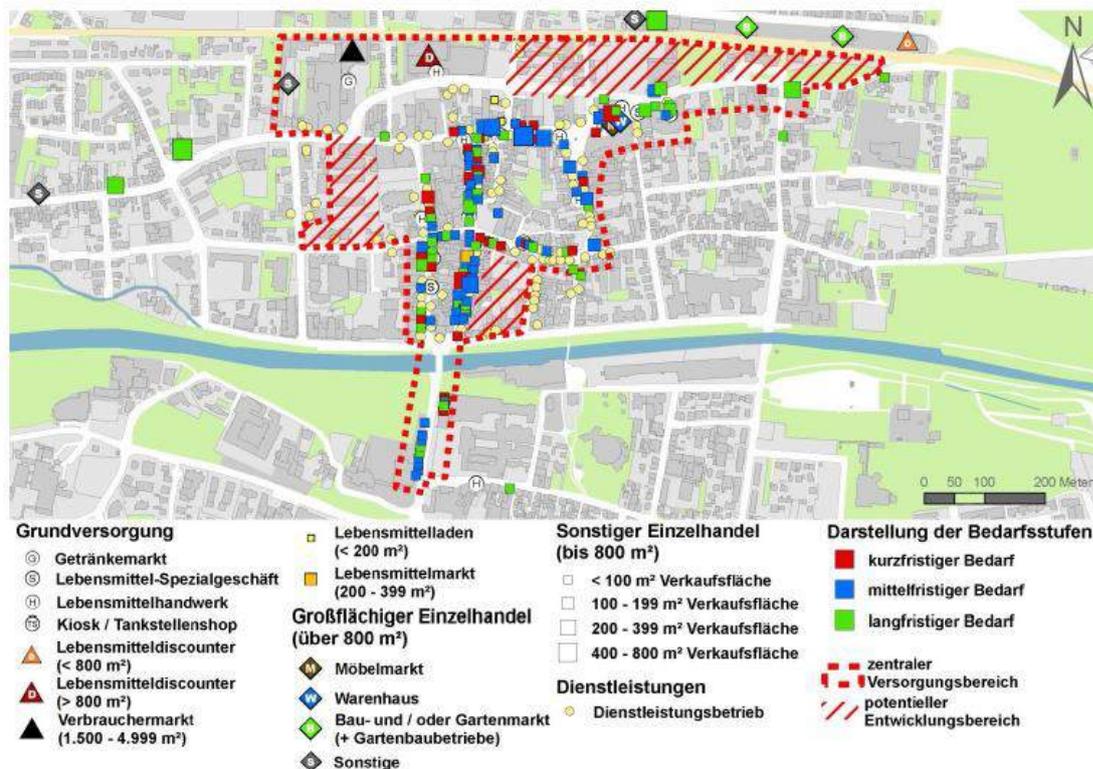
Das Kaufkraftpotenzial der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt bei 154 Mio. Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 104,0. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial pro Kopf beträgt 5.496 Euro/ Jahr bei einem Jahresumsatzvolumen von rd. 197 Mio. Euro.

Die Bedeutung des Zentralen Versorgungsbereichs gegenüber der Gesamtstadt lässt sich anhand folgender Kennziffern verdeutlichen: von 382 Betrieben in der Gesamtstadt liegen 205 im Zentralen Versorgungsbereich Bad Neuenahr. Mit 35.700 m<sup>2</sup> nimmt der Zentrale Versorgungsbereich Bad Neuenahr 54 % der Gesamtverkaufsfläche (67.700 m<sup>2</sup>) im Stadtgebiet ein. Die Leerstandsquote beträgt stadtweit 7 %. Bei der Vermietung der Ladenlokale liegt eine geringfügige Fluktuation vor, d. h., dass durch räumliche Verlagerungen („Lokalwechsel“) im

Kernbereich Leerstände überwiegend temporär auftreten. Ansätze von Trading down-Effekten durch Billiganbieter sind kaum auszumachen. Vereinzelt treten Spielotheken und Textilwaren des preisgünstigen Segments, z. T. in guten Einzelhandelslagen, in Erscheinung.

Auf die Außendarstellung und Werbung der Einzelhändler kann mit Hilfe der Gestaltungssatzung für Teilbereiche des Stadtteils Bad Neuenahr positiv regulierend und steuernd eingewirkt werden. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird durch die Einhaltung der Grundwerte „Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit“ (SOS) geprägt. Aufgewertet wird der Straßenraum von einer Vielzahl und Vielfalt an Sitzmöglichkeiten, einer hellen Beleuchtung, abgesenkten bzw. ebengleichen Bürgersteigen sowie durch Temporeduzierung und Einbahnstraßenregelungen für den fahrenden Verkehr.

Der Masterplan Einzelhandel (im Verfahren, Beschluss 2015) vertieft die vorgenannten Gestaltungsmaßnahmen nochmals und ergänzt diese um Handlungsschwerpunkte durch Ableitung zentraler Zielsetzungen. Weiterhin werden Aussagen zu handlungsbezogenen Leitfragen und -bildern getroffen und räumlich-funktionale Handlungsnotwendigkeiten konkretisiert.



Karte 4: Versorgungseinrichtungen im Zentralen Versorgungsbereich

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Insgesamt verfügt der Zentrale Versorgungsbereich Bad Neuenahr über eine gute Qualität und Quantität im Warenangebot mit einer Mischung aus großflächigem Einzelhandel, strukturprägenden Magnetbetrieben, einem individuellen, kleinteiligen Fachangebot sowie ergänzenden Filialisten. In den L-förmig ausgerichteten Haupthandelslagen mit doppelter Lauflage sind überwiegend Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, während in den Nebenlagen vermehrt Dienstleistungsbetriebe lokalisiert sind. In den Hauptgeschäftsstraßen sind die Ladenlokale durchschnittlich zwischen 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> groß, in den Nebenstraßen oftmals unter 100 m<sup>2</sup>.

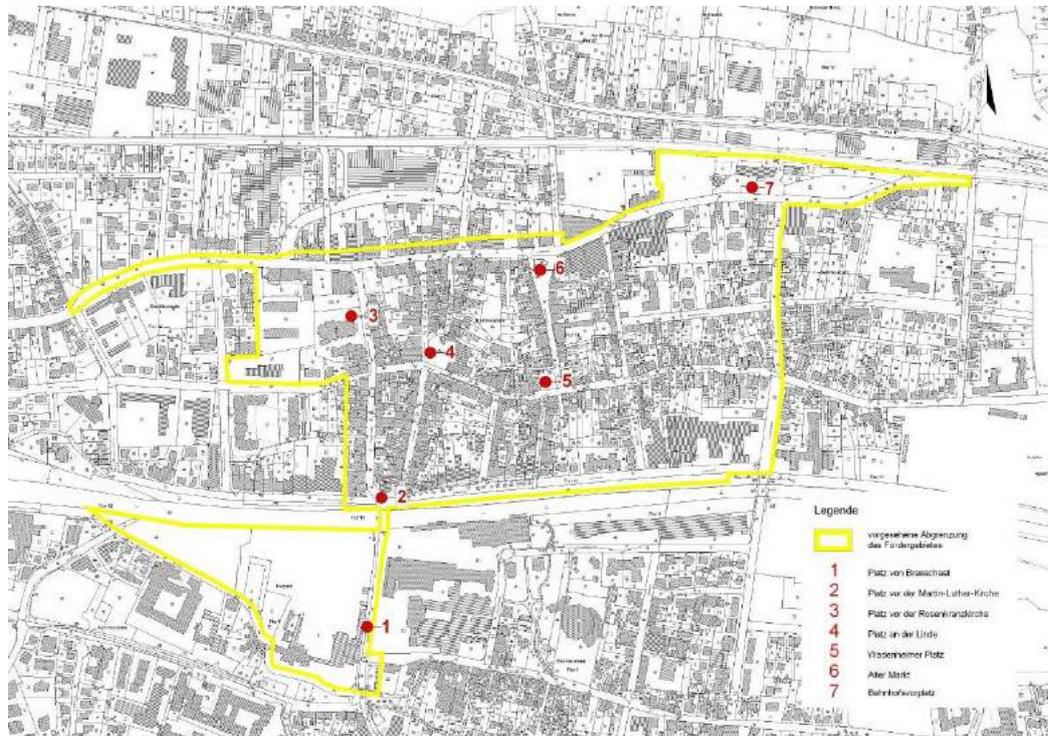
Das innerstädtische Einzelhandelsangebot wird um eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes (Bahnhofsumfeld) sowie einer Einzelhandelskonzentration an der südlich abschließenden Grenze des Untersuchungsgebietes (Kurgartenstraße) ergänzt.

Fazit:

- Der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente zur Grundversorgung ist fußläufig, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Bad Neuenahr, erreichbar.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Bad Neuenahr verfügt über ein vielfältiges Warenangebot, das durch lokale/ regionale Verbraucher und Kunden aus dem Tourismus und des Kurbetriebs nachgefragt wird.
- Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften (Ladenlokale im Erdgeschoss) fungiert der Kernbereich Bad Neuenahrs auch als Wohnstandort (1. bis 3. Geschoss). Aufgrund dieser multifunktionalen Nutzungsstruktur nimmt der Zentrale Versorgungsbereich Bad Neuenahr eine herausgehobene Position als Frequenzbringer und Potenzialraum für einen lebendigen und urbanen Kernbereich Bad Neuenahrs ein.
- Der Masterplan Einzelhandel stellt künftige Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsdarstellung und -situation im Zentralen Versorgungsbereich Bad Neuenahr dar, die es bei der Förderung der stadtstrukturellen Entwicklung zu berücksichtigen gilt.

## 2.5 Öffentlicher Raum und Verkehr

Die Straßen und das dazugehörige Straßenbild sind in Anbetracht ihrer tagtäglichen Nutzung und Funktionserfüllung wesentliche Aufenthaltsräume ihrer Nutzer. Dementsprechend wird ihrer qualitativen Gestaltung und Ausstattung ein hoher Stellenwert beigemessen.



**Karte 5: Plätze im Kernbereich Bad Neuenahr**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprogramms „Zukunft Bad Neuenahr“ sind in der Innenstadt von Bad Neuenahr bereits 28.000 m<sup>2</sup> öffentliche Flächen gestalterisch aufgewertet worden. Für den Ausbau und die Umgestaltung sind in den Jahren 2004 bis 2012 rd. 1,9 Mio. Euro Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz ausgezahlt worden. Programmatisches und konzeptionelles Ziel des Programms war es, ein verbindendes Netz innerstädtischer Plätze und ihrer Verbindungsräume zu schaffen, um die Attraktivität der Innenstadt und ihres Straßenbildes nutzerfreundlich zu verbessern. Neben den Gestaltungselementen „Wasser“ und „Grün“ standen der barrierefreie und altersgerechte Ausbau der öffentlichen Räume sowie eine ansprechende Möblierung im Vordergrund. Mit der Etablierung letztgenannter Maßnahmen sollte ein harmonisches Gesamtbild mit Wiedererkennungswert geschaffen werden, das durch ausgewählte Materialien (z. B. Holz und Gusseisen verarbeitet in Bänken, Kundenstoppeln, Fahrradständern, Sonnenschirmen, Möbeln der Außengastronomie) mit einheitlichem

Corporate Design eine identitätsstiftende Wirkung entfalten sollte. Plätze wurden mit Brunnen bzw. Wasserfontänen ausgestattet, um in Verbindung mit Sitzgelegenheiten eine angenehme und ansprechende Umgebung zu schaffen.



**Abbildung 17: Umgestaltete öffentliche Räume im Kernbereich**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

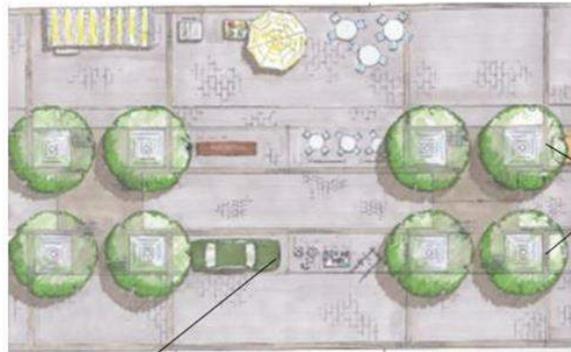
Im Entwicklungsprogramm „Zukunft Bad Neuenahr“ wurden Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung, zur Neustrukturierung, zur Aufweitung und zur Begrünung durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind auch die sog. „Individualflächen“ entstanden, die sowohl als Parkplatz, als Warenauslage und für die außergastronomische Nutzung verwendet werden können. Vorteil dieser Raumstrukturierung besteht in dem niveaugleichen Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich. Mit der Pflanzung von Baumkarrees konnten die Räume strukturiert und stadtbildprägend gegliedert werden. Der hierdurch im Straßenzug entstandene Alleincharakter erzeugt einen Wiedererkennungswert mit stadtoökologischer Funktion. Fünf Straßenzüge sind in dieser Form bislang gestaltet worden und tragen damit zu einer nachhaltigen Verbesserung des Straßenbildes, einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraums und dessen besserer Lesbarkeit bei. Verbunden mit der Einrichtung einer Tempo-20-Zone im innenstädtischen Kerngebiet ist der Straßenraum heute nicht mehr nur Verkehrsfläche, sondern vielmehr Kommunikations- und Erlebnisraum.



## TELEGRAFENSTRASSE



niveaugleicher Ausbau der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h



Baumkarrees sind prägendes Bild der Straßen. Sie erzeugen den Alleencharakter und sind ein Wiedererkennungsmerkmal des Stadtteils Bad Neuenahr

Die Freiflächen zwischen den Karrees dienen individuell nach den Erfordernissen vor Ort als

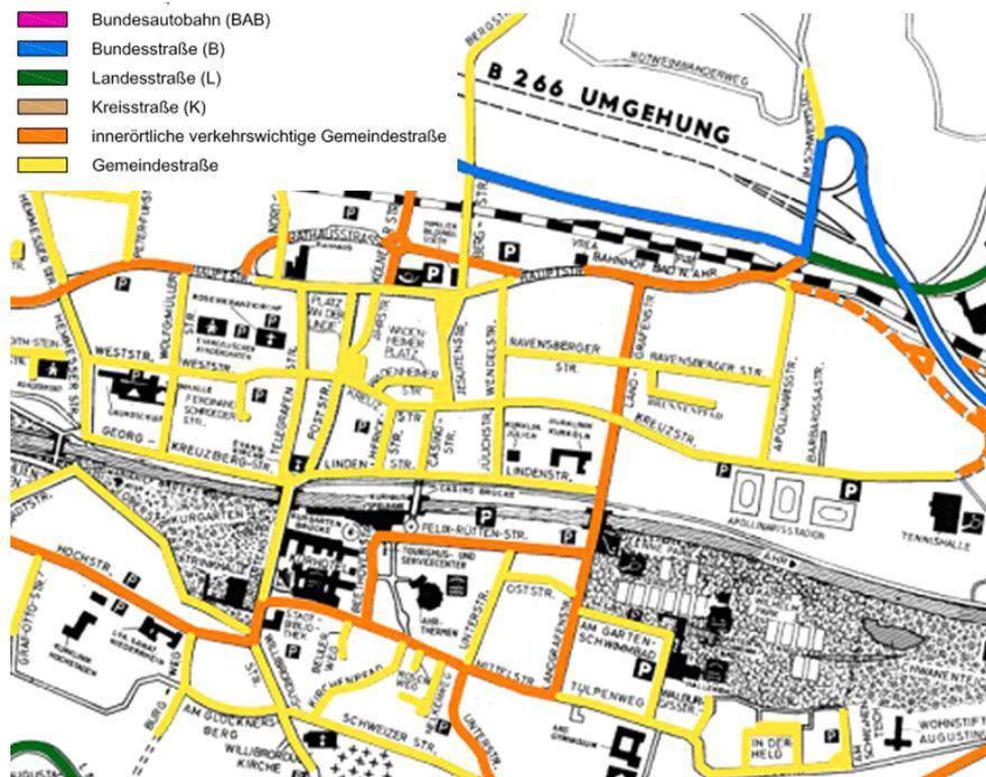
- Kurzzeitparkplatz,
- gastronomisch genutzte Fläche
- Fläche für Spielgeräte und Straßenmöblierung

**Abbildung 18: „Konzept der Individualflächen“**  
nach Umsetzung, schematisch und inhaltlich-konzeptionell  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

## FAZIT:

- Durch die Förderung bis 2012 konnten zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums durchgeführt werden. Hiermit ging eine Verbesserung und qualitative Aufwertung der jeweiligen Straßenräume einher. Die Gestaltung mittels „Konzept der Individualflächen“ soll Vorbild für weitere Straßenraumumgestaltungen sein und hinsichtlich technisch-baulicher aber auch ökologisch-gestalterischer Aspekte zum standardisierten „state-of-the-art“ werden. Hierfür ist die „Schablone Individualfläche“ zu übertragen, die einheitliche Möblierung und Begrünung fortzuführen. Daneben sind ergänzende Maßnahmen zu treffen, die sich an den veränderten Anforderungen, Nutzungs- und Nutzeransprüchen orientieren.

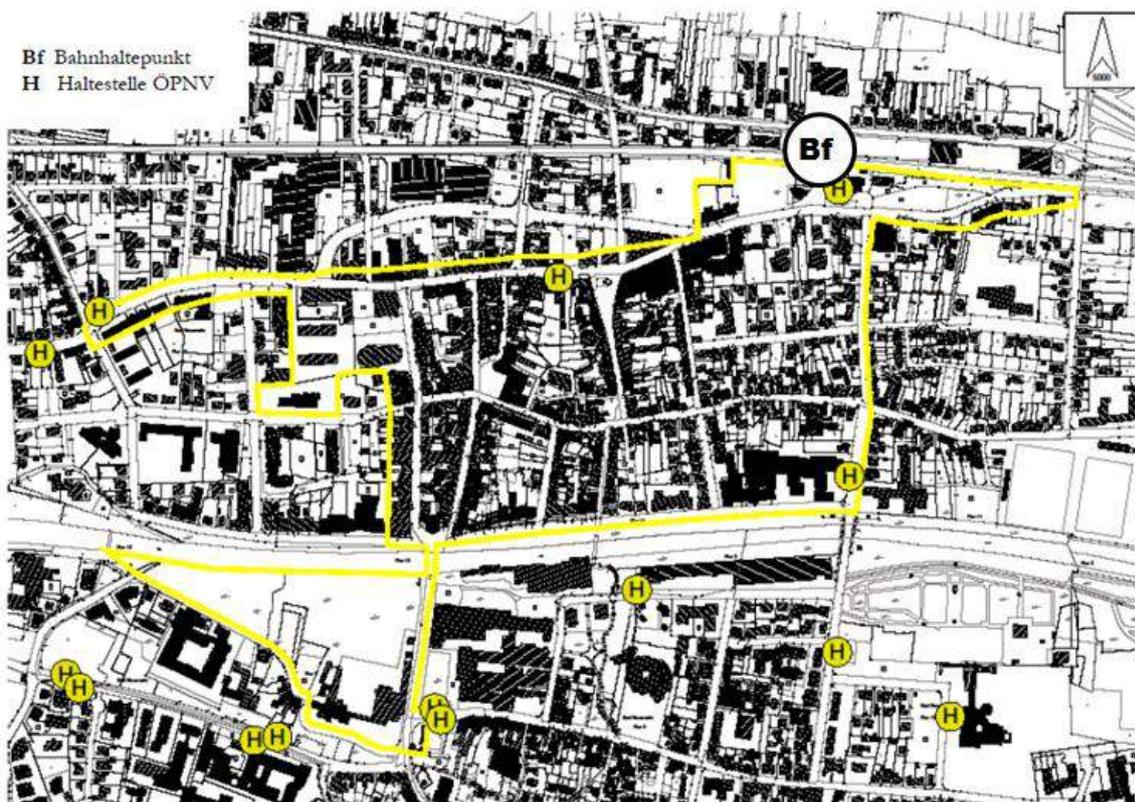
Das Untersuchungsgebiet wird von verkehrswichtigen Gemeindestraßen erschlossen. Die innerörtliche Anbindung erfolgt über die Landgrafenstraße im Osten (Abschluss der „Kernstadt Bad Neuenahr“), die Haupt- und Rathausstraße im Norden sowie die Hoch- und Mittelstraße im Süden.



Karte 6: Straßennetz im Kernbereich

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen bilden zugleich die Erschließungswege des öffentlichen Personennahverkehrs. Insgesamt verkehren 13 Buslinien im Stadtgebiet. Davon bedienen zwei Linien ausschließlich den Stadtverkehr, die Übrigen verbinden die Stadt mit regionalen Haltepunkten z. B. in der Grafschaft und in Remagen. Zentrale Sammelstelle des Busverkehrs (Anbieter: Verkehrsverbund Rhein-Mosel – VRM) ist der Busbahnhof, der einen Großteil des Bahnhofsvorplatzes räumlich beansprucht. Dahinter schließt sich das Bahnhofsgelände und der Bahnsteig mit dem Halt „Bad Neuenahr“ an. Die Regionalbahn („Ahrtalbahn“) erschließt Bad Neuenahr auf einer Strecke sowohl regional (Dernau - Remagen) als auch überregional (Ahrbrück - Bonn). Hierdurch ist die Stadt integriert in bzw. angebunden an das bundesweite Schienennetz. Östlich des Bahnhofs befindet sich die Zufahrt des ehemaligen Güterbahnhofs, der heute als Park & Ride-Parkplatz genutzt wird.



**Karte 7: Haltepunkte des ÖPNV im Kernbereich**  
 Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Das Bahnhofsumfeld, der sog. „Stadteingang Ost“, ist neben der Anbindung durch den ÖPNV ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund seiner Funktion als Zubringer zur B 266 wird dieser Bereich vom PKW- und LKW-Verkehr stark frequentiert. Diese Stelle ist verkehrlich problematisch, da die Hauptverbin-

dungsstraßen an diesem Punkt von der Bahntrasse gekreuzt werden. So entsteht bei jeder Zugquerung ein Rückstau, der bis in die Innenstadt zurückreicht. Mit dem Straßenbauprojekt „Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs Hauptstraße / Heerstraße“ soll in den kommenden Jahren im östlichen Stadteingangsbereich von Bad Neuenahr eine umfassende Neuordnung der Verkehrsströme mit beidseitigen Anbindungen an die B 266 unter Verzicht auf die derzeitige Ampelkreuzung erfolgen.



**Abbildung 19: Verkehrliche Situation am „Stadteingang Ost“  
Bahnübergang Heerstraße heute (o.) und zukünftig (3-D. Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnübergang Hauptstraße-Heerstraße“)** (u.)

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Neben der verbesserten Ausgestaltung der Verkehrsflächen für den Pkw-Verkehr legt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler großen Wert auf eine gute Radwegeerschließung. Aufbauend auf dem Radwegekonzept (2012, Fortschreibung des Ursprungsplans von 1989) sind im Förderprogramm „Zukunft Bad Neuenahr“ Teilstrecken für den Radverkehr aufgewertet worden. Hierzu gehören bspw. die Erweiterung von Fahrstreifen und die Erlaubnis zum Fahren entgegen der Fahrtrichtung. Entlang der Ahr wird das Angebot durch den Ahrtalradwanderweg ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine überregional ausgewiesene Route des großräumigen Radwegenetzes von Rheinland-Pfalz.

Das integrierte Klimaschutzkonzept (2014) verknüpft die Themen kommunaler Klimaschutz und „sanfter Tourismus“ unter Berücksichtigung der Kur- und Erholungsfunktion der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Es zeigt Maßnahmen zur nachhaltigen Senkung klimaschädlicher Emissionen, Energieeinsparpotenziale und zum Ausbau erneuerbarer Energien auf. In Bezug auf den öffentlichen Raum und Verkehr ist hierbei insbesondere der Aspekt E-Mobilität zu nennen, den es bei weiteren Planungen und Gestaltungen zu berücksichtigen gilt.

Fazit:

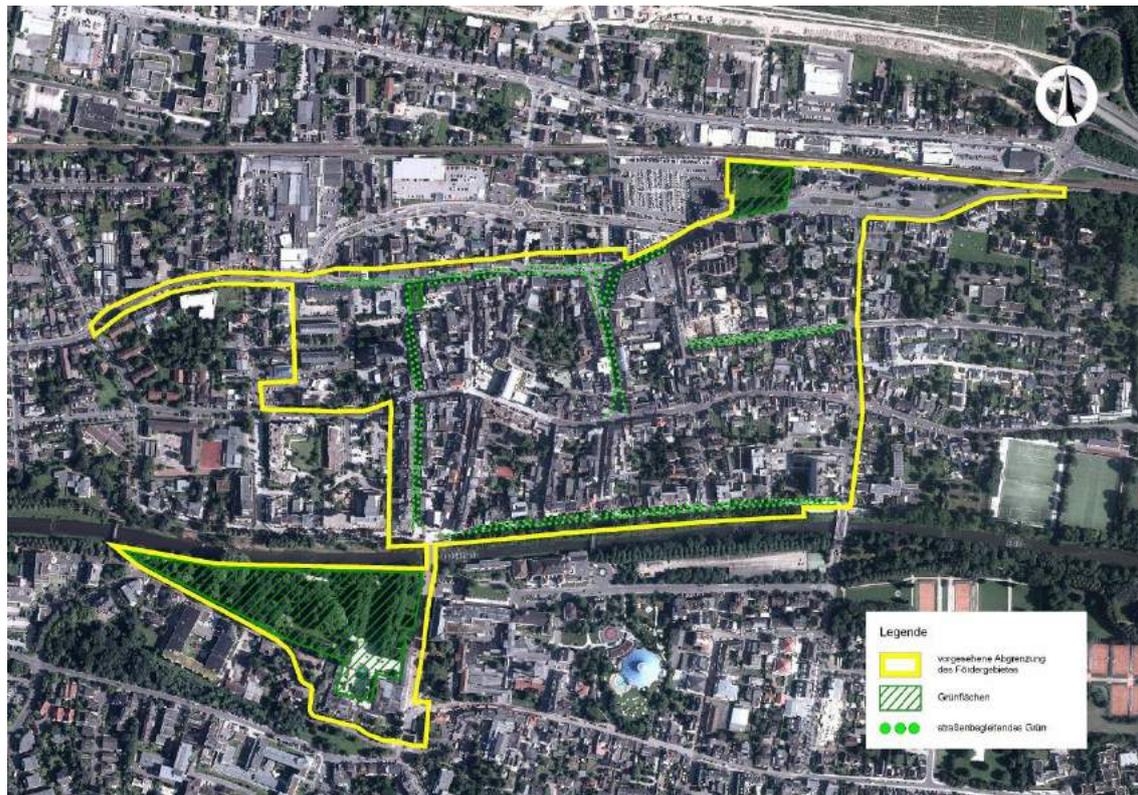
- Die Anbindung des Kernbereichs über den öffentlichen Personennahverkehr ist überregional durch den Anschluss an die Schiene gegeben; regional und innerhalb des Stadtgebietes durch den Busverkehr. Der Bereich Bahnhofsumfeld/ „Stadteingang Ost“ ist als zentraler Halt von Zug- und Busreisenden weder attraktiv noch funktionsgerecht gestaltet bzw. orientierungstiftend und entfaltet eine Barrierewirkung für alle Verkehrsteilnehmer.
- Radfahrer können den gut ausgebaut und angebundene Ahrtalwadwanderweg nutzen sowie die z. T. aufgehobenen Einbahnstraßen. Fußgänger profitieren von den im Kernbereich bereits ebengleich gestalteten Verkehrsflächen, der Verkehrsberuhigung und der Fußgängerzone.
- Insgesamt stellt sich die verkehrliche Ein- und Anbindung des Kernbereichs für alle Verkehrsarten und -teilnehmer relativ gut dar, wenngleich Verbesserungs- und Aufwertungsbedarf im Hinblick auf die Wegeführung und Gestaltung von innerstädtischen Teilräumen und dem Hauptverkehrsknotenpunkt Bahnhofsumfeld besteht.

## 2.6 Grün- und Freiraum

Bad Neuenahr wird von einem insgesamt fast 20 ha großen Netz hochwertiger innerstädtischer Grünflächen durchzogen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen der Rosengarten, der Kaiserin-Auguste-Victoria-Park, der Dahliengarten und der Lennépark, der mit rd. 5,6 ha die größte Grünfläche im Stadtgebiet darstellt.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes „Kernstadt Bad Neuenahr“ ist der innerstädtische, südlich der Ahr gelegene 4,4 ha umfassende Kurpark. Er verfügt über eine vielfältige Flora aus

über 600 verschiedenen Arten von Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern, Stauden und Wasserpflanzen. Daneben finden zahlreiche, jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie z. B. die Uferlichter, der Köchemarkt (seit 1995) und die Klangwelle (erstmalig im Jahr 2014) statt. Auch Konzerte, verschiedene Sport- und Fitnesskurse (Yoga, Boule etc.) werden im Park angeboten. Die Parkanlage wurde im Jahr 2013 in das Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler übernommen.



**Karte 8: Grün- und Freiflächen im Kernbereich**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



**Abbildung 20: Kurpark**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Der Kurpark wird im Masterplan „Fließende Energie“ (2010) nach Analyse der Ist-Situation dem Ufertypus „Urbane Promenade“ zugeordnet. Mit seinem alten Baumbestand und den Schmuckpflanzungen offeriert er einen optimalen Rahmen für Veranstaltungen. In diesem Zusammenhang wurde der Bau der sog. „Ahrterrasse“ vorgeschlagen, der als städtebauliches und gestalterisches Highlight Ahr und Kurpark miteinander verbinden und neu in Szene setzen soll. Weitere Maßnahmen sehen eine veränderte Ausgestaltung des Ahrufers mit Treppen, Wasserpodesten und einem Boulevard vor, der in Form einer illuminierten Kastanienallee inszeniert werden soll. Diese Maßnahmen sind Planungsvorschläge für die „Erlebnisperle“ Kurpark, die bislang nicht umgesetzt worden sind.

Westlich des Bahnhofs liegt der 0,5 ha große Max-Maier-Park, der 2006 nach dem „Pionier der Diätküche“ Max Maier benannt wurde. Eingegrenzt wird der Park von der Eisenbahntrasse im Norden, der Hauptstraße im Süden sowie einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Westen. Alte Baumpflanzungen umschließen die Freifläche. Inmitten der vorhandenen Rasenfläche ist ein Blumenbeet angelegt.

Eine darüber hinaus gehende Nutzung liegt nicht vor. Aufgrund dessen und der nicht vorhandenen Erlebnisqualität wird der Park kaum frequentiert. Zudem ist er herausgelöst aus dem Verbund der innerstädtischen Grünflächen. Daneben stehen Lage und Gestaltung sowie Form und Funktion in einem Missverhältnis zueinander, weshalb eine anderweitige Nutzung bzw. (Teil-)Bebauung möglich wäre.



**Abbildung 21: Max-Maier-Park**  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Eine weitere öffentliche Grünfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> befindet sich im Eckbereich von Hauptstraße und Telegrafstraße. Die Rasenfläche mit jahreszeitlich wechselnder Blumenpflanzung ist durch eine Hecke eingefasst und mit straßenbildprägendem altem Baumbestand versehen. Die Grünfläche trägt zu einer kurstadtadäquaten Straßenraumgestaltung bei und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität der nahegelegenen Außengastronomie.

Die zentralen innerstädtischen Grünzüge entlang der Ahr gehen ineinander über und sind über Alleen miteinander verbunden. Diese „Grünachsen“ werden im Kernbereich Bad Neuenahr über Straßenalleen teilweise fortgeführt.

Die straßenbegleitende Begrünung, die erstmals mit der Gestaltungsleitlinie im Rahmen der Förderung „Zukunft Bad Neuenahr“ umgesetzt wurde, ist als verbindendes „Grünnetz“ zum wesentlichen Bestandteil des Freiraums im Stadtraum geworden. Im Untersuchungsgebiet erstrecken sich die als Alleen angelegten Pflanzungen derzeit über fünf innerstädtische Straßenzüge.

Fazit:

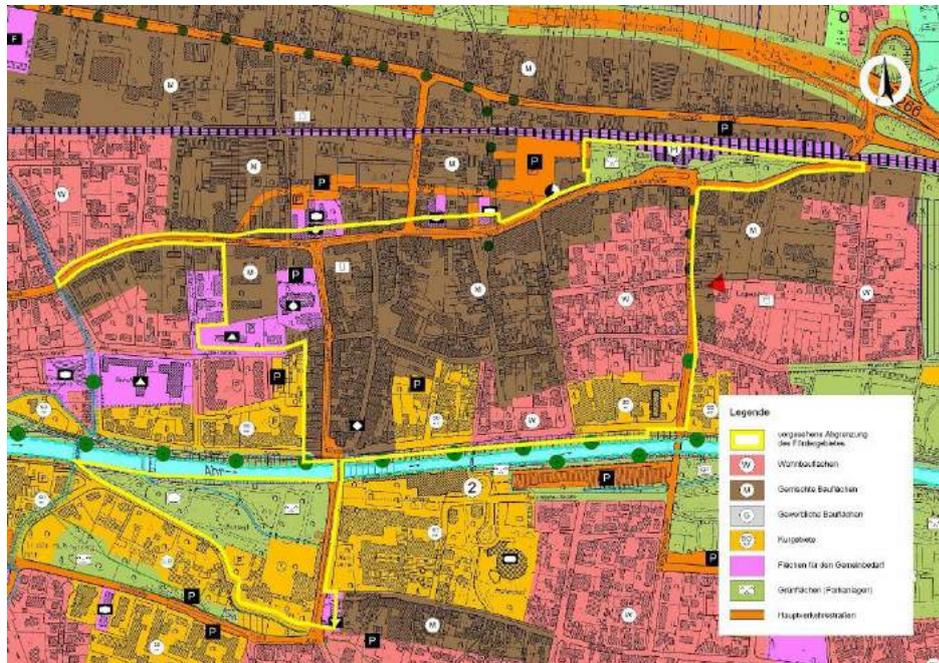
- Das Untersuchungsgebiet verfügt über einen zentralen Park und zwei kleinere Grünflächen. Form und Funktion dieser Grünräume stehen in keinem optimalen Verhältnis zueinander; ihre Nutzung und Gestaltung sind nicht aufeinander abgestimmt.
- Der Kurpark ist aufgrund von Überprägung und einem fehlenden ganzheitlichen Gestaltungskonzept wenig strukturiert und als Multifunktionsraum derzeit nicht entsprechend nutzbar. Die vielfältigen Ansprüche, die seitens der Nutzer und Nutzungen an den Raum gestellt werden, sind herauszustellen und maßnahmengerecht umzusetzen.
- Die bereits vorhandene Baumstruktur ist stadtbildprägend und fungiert in den jeweiligen Stadträumen als Bindeglied zwischen dem Verkehr und Handel. Für ein gesamtes innerstädtisches „Grünband“, das den Wiedererkennungswert, die Stadtökologie und -gestalt steigert, sind die Alleenstrukturen auf den gesamten Kernbereich zu übertragen.

## 2.7 Stadtgestalt

Der Kernbereich erfüllt vielfältige, sich in der Stadtgestalt widerspiegelnde Funktionen. Neben dem Wohnen ist insbesondere der Handel im Stadtbild präsent. Anhand der Warenauslagen, Kundenstopper und Außengastronomie ist der Hauptgeschäftsbereich eindeutig zu identifizieren. Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes überwiegt die reine Wohnfunktion ergänzt um kurklinischen Nutzungen entlang der Ahr.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 weist den zentralen Kernbereich als Mischbaufläche aus, Wohnbauflächen liegen im östlichen und südlichen Bereich. Letzterer sind ebenfalls durch Sondergebietsflächen mit der Funktionszuweisung Kur gekennzeichnet. Der bebaute

Bereich im Kurpark ist ein Sondergebiet, die umliegende Parkanlage ist als Grünfläche festgesetzt. An der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.



**Karte 9: Flächennutzungsplan für den Kernbereich**

Quelle: FNP 2006, Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Folgende Bebauungspläne und sonstige Satzungen entfalten im Untersuchungsgebiet Rechtskraft:

Bebauungsplan	Rechtskraft
Nordstraße	25.09.1995
Nordstraße – 2. Änderung	28.09.2006
Hans-Frick-Straße - 2. Änderung	23.07.1992
Hans-Frick-Straße neu	17.05.2005
Poststraße/ Kreuzstraße	27.04.1993
Peter-Fix-Straße – 3. Änderung	23.08.2000
Kirchenpfad neu	20.08.1992
Historisches Kurviertel von Bad Neuenahr	in Aufstellung befindlich
Erhaltungssatzung (gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1) für das Bebauungsplangebiet Beethovenstraße, Unterstraße - 1. Änderung	in Aufstellung befindlich

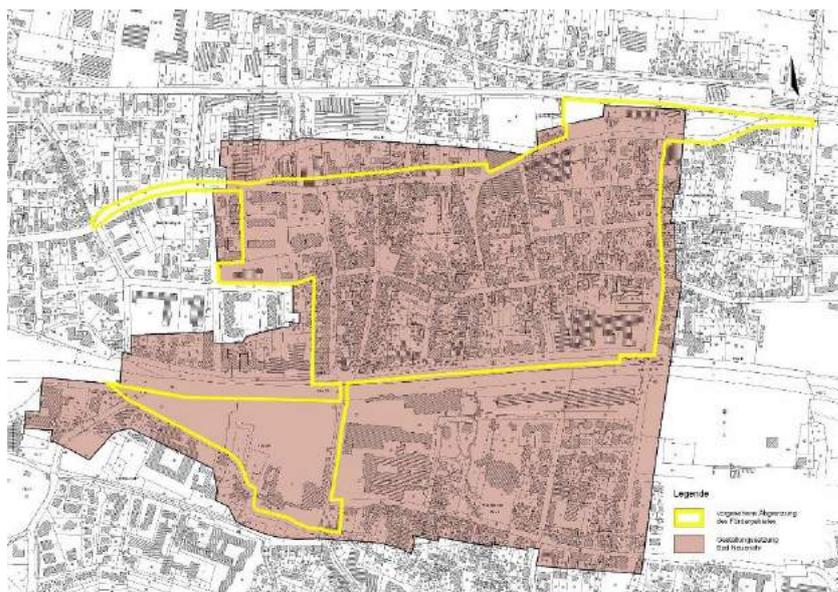


**Karte 10: Bebauungspläne und sonstige Satzungen im Kernbereich**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Das Untersuchungsgebiet wird darüber hinaus nahezu komplett von der Gestaltungssatzung für Teilbereiche des Stadtteils Bad Neuenahr aus dem Jahr 2006 überdeckt. Die Satzung ist bindend für alle baulichen Anlagen, Webeanlagen und Warenautomaten unabhängig davon, ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht. Die Gestaltungssatzung findet Anwendung bei Neu-, Um-, An- oder Wiederaufbauten sowie bei Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen, beim Aufstellen, Anbringen oder der Änderung der aufgeführten Anlagen.

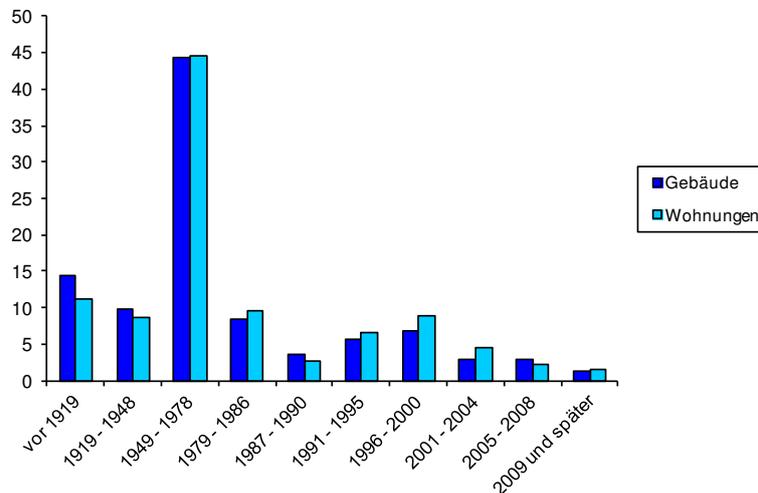


**Karte 11: Gestaltungssatzung im Kernbereich**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Unter Bezugnahme der Zensusdaten (Erhebung 2011, Stand 2013) geht für die Gesamtstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hervor, dass fast die Hälfte aller Gebäude bzw. Wohnungen zwischen 1949 und 1978 gebaut worden sind. 15 % der Gebäude sind vor 1919 errichtet worden.



**Abbildung 22: Gebäude und Wohnungen in der Stadt nach Baualter**

Darstellung der Prozentwerte

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Zensus Gebäude und Wohnungen 2013

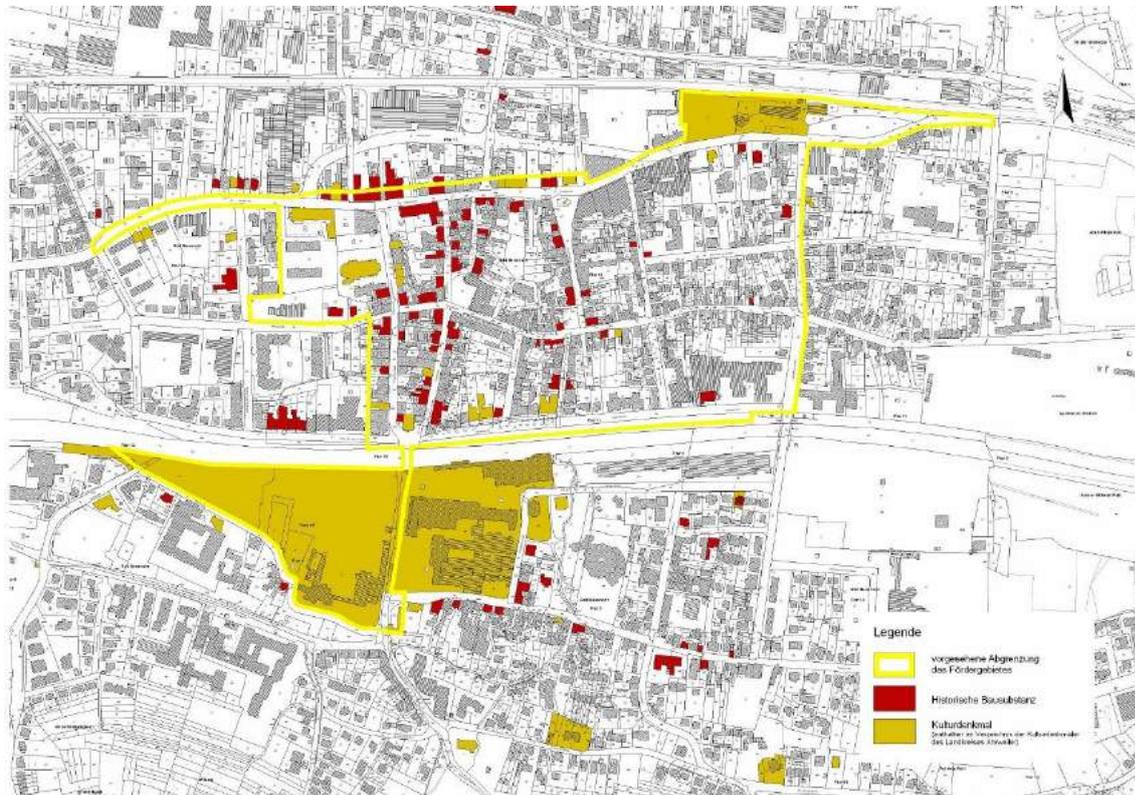
Die Stadtgestalt im zentralen Kernbereich ist durch Bauwerke aus der Zeit um die Jahrhundertwende heute noch sichtbar geprägt. Die aus dieser Epoche vorhandene Bausubstanz ist datiert auf einen Entstehungszeitraum zwischen 1890 und 1920. In der Blütezeit des Kurwesens sind im prosperierenden und stark wachsenden Heilbad Bad Neuenahr zahlreiche Bauwerke im Gründerzeitstil (Villen, Hotels und Repräsentationsbauten) in vier- bis sechsgeschossiger Blockrandbebauung mit reich dekorierten Fassaden entstanden. Die verwandten Dekorationsformen lehnen sich an die historischen Stilformen der Neugotik, Neorenaissance und des Neobarocks an.



**Abbildung 23: Gründerzeitarchitektur im Kernbereich**  
 Historische Gebäude im Verzeichnis der Kulturdenkmäler (untere Reihe)  
 Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Der Zensus klassifiziert bei der gesamtstädtischen Erhebung die Hälfte aller Gebäude als freistehend. Diese Aussage trifft auf das Untersuchungsgebiet kaum zu. In der „Kernstadt Bad Neuenahr“ liegt eine überwiegend verdichtete (Blockrand-)Bebauung vor. Die historischen Gebäude verfügen über drei bis sechs Wohnungen. Eine aufgelockerte Bebauung ist nur im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zu finden, der im Rahmen der Stadtkernerweiterung (überwiegend in den 1960-/70er Jahren) neu bebaut wurde und vorrangig dem Wohnen dient. Die Hauptgeschäftsstraßen der Fußgängerzone sind durch ein gründerzeitliches Straßenbild geprägt, das z. T. durch Nachverdichtungsbauten aus den 1960er und 1970er Jahren überprägt wird. Vom Zentrum zu den Rändern des Untersuchungsgebietes nimmt das Baualter ab, ebenso die Höhe der Bauwerke, die im Kern mit bis zu fünf Geschossen am höchsten ist.

Die meisten Gebäude befinden sich laut Zensus im Eigentum von Privatpersonen (85 %). Der gesamtstädtische Leerstand liegt bei ca. 4 %, ist aber im Kernbereich nicht feststellbar. 50 % der Wohnungen im Stadtgebiet haben eine Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>, wemgleich der Anteil der Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> in Ableitung der Gebäudegrundrisse im Untersuchungsgebiet sehr viel höher liegen dürfte.



**Karte 12: Historische Bausubstanz und Kulturdenkmäler im Antragsgebiet**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2014

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Ahrweiler sind 29 Bauwerke der „Kernstadt Bad Neuenahr“ nachrichtlich aufgenommen worden, rd. 20 % der als „historisch“ definierten Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese baustrukturelle und -kulturelle Prägung Bad Neuenahrs wird mittlerweile durch den Abbruch zahlreicher Gründerzeitbauten gefährdet, die das Stadt- und Erscheinungsbild des Heilbads erheblich verändern.

Mit der Zunahme der Bautätigkeit im Stadtteil Bad Neuenahr, geht der Rückbau von unsanierten, maroden Gründerzeithäusern einher. Dabei stieg der Anteil der neu gebauten Mehrfamilienhäuser in den letzten Jahren kontinuierlich an, während der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gesunken ist. Die anhaltende bauliche Verdichtung im Kernbereich versucht der steigenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Rückbau und

Neubau stehen damit in enger Wechselbeziehung zu den Zuwanderungsgewinnen bzw. der bislang positiven Bevölkerungsentwicklung im Kernbereich.

Fazit:

- Eine fehlende Unterschutzstellung von historischen Gebäuden und eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kernbereich haben in jüngster Zeit zum Rückbau von Gründerzeithäusern geführt.
- Der Abriss der Altbauten wird u. a. mit Argumenten der ungenügenden Barrierefreiheit, mangelnder baulicher und technischer Standards (z. B. Energieeffizienz) begründet. Diesen gilt es durch gezieltes Aufzeigen von Alternativen zur Stadtbildwahrung zu verhindern (finanzielle Förderung, Bauberatung, Vermittlung von Baukultur). Zudem ist eine verträgliche Mischung aus Alt und Neu, Tradition und Moderne, die der Entwicklung und Bestandssituation des Heilbades entspricht, zu unterstützen.

## 3 Öffentlichkeitsbeteiligung

### 3.1 Auftaktveranstaltung

Elementarer Bestandteil des ISEKs ist die Beteiligung und Mitwirkung der Bürger gem. § 171 b (3) BauGB. Im Rahmen der Konzepterstellung stellt die Beteiligung (vorbereitende Maßnahme) einerseits eine grundsätzliche Anforderung, andererseits ein gewinnbringendes Potenzial durch die Einbindung von Akteuren vor Ort dar. Mittels Informations- und Beteiligungsprozessen können Bürger/-innen frühzeitig in Planungsprozesse integriert werden, was wiederum Akzeptanz und Vertrauen schafft. Daneben können Ideen und Anregungen für die Erarbeitung von Leitbildern, Zielen und Handlungsfeldern bzw. konkrete Maßnahmen geäußert werden.

Gelegenheit hierzu hatten die Bewohner/-innen und Interessierte in der Auftaktveranstaltung zum Programmstart „Aktive Stadtzentren – Kernstadt Bad Neuenahr“ am 25. September 2014. Der schriftlichen bzw. öffentlichen Einladung folgten ca. 50 Teilnehmer. Neben Vertretern aus der Politik (Stadtrat, Bau- und Planungsausschuss, planungspolitische Sprecher, Ortsbeirat und ehrenamtliche Beigeordnete), fanden sich auch Akteure aus der lokalen Wirtschaft sowie des Handels (Grüncard, Werbegemeinschaft, Qualitätsstadt, Interessensgemeinschaft „Unsere lebenswerte Stadt“, Bürgergemeinschaft Wadenheim, Ahrtalwerke) und zahlreiche Bürger/-innen ein.

Die Veranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses war methodisch zweigeteilt. Nach einem Grußwort des Ersten Beigeordneten der Stadt wurden Inhalte und Ziele des Förderprogramms anhand einer Präsentation erläutert, Erfolge bisheriger Fördermaßnahmen („Zukunft Bad Neuenahr“) vorgestellt. Hiernach folgte die Überleitung in eine Moderation. Diese war als „Ideenwerkstatt“ ausgelegt und gab den Veranstaltungsteilnehmern Raum für Fragen und Anregungen. Als Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen konnte ein offener Dialog mit den Anwesenden geführt werden mit der Möglichkeit, eigene Ideen in einer kommunikativen Atmosphäre der Beteiligung einzubringen.



**Abbildung 24: Auftaktveranstaltung**  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die in der Bestandsanalyse (Kap. 2) herausgestellten Herausforderungen und Schwierigkeiten wurden als Kommunikationsgrundlage verwandt. Hierzu wurden Beiträge aus dem Plenum auf Projektionsflächen gesammelt und um neue Aspekte ergänzt.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Veranstaltung aufgeführt:

Einzelhandel	Ziele & Maßnahmenvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Stärkung des Innenstadtbereichs als zentraler Einzelhandelsstandort</li> <li>• Erweiterung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes, Vielfalt im Angebot</li> <li>• Förderung der Kleinteiligkeit im Einzelhandel und inhabergeführter Geschäfte</li> <li>• Verhinderung von Trading-Down-Effekten durch Billiganbieter</li> <li>• Anpassung und Attraktivierung der Einzelhandelslokale</li> <li>• Parkraum schaffen; Parkbewirtschaftungssystem etablieren</li> </ul> 

## öffentlicher Raum, Verkehr



## Ziele & Maßnahmenvorschläge

- Steigerung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (z. B. durch Illumination, Weihnachtsbeleuchtung)
- Optimierung der Andienung des öffentlichen Personennahverkehrs; alternative Beförderungsmöglichkeiten (z. B. AST, Stadtbus) schaffen, Taktung und Anbindung verbessern
- E-Mobilität integrieren bzw. fördern
- Fahrradwege/-parkplätze ausbauen (z. B. an der Ahrallee), um Kunden in die Innenstadt zu bringen
- Straßengestaltung an „ZBN“ anpassen (z. B. Hans-Frick-Straße)
- Ausbau der Fußgängerzone
- Neugestaltung des Bahnhofs/ Bahnhofsumfeldes
- Verbesserung und Neugestaltung von Verkehrsanlagen für eine stadtverträgliche, barrierefreie Mobilität und Straßenräume
- Nachhaltigkeitsaspekt bei gesamten Infrastruktur berücksichtigen (Fernwärme fördern etc.)



## Grün-/Freiraum



## Ziele & Maßnahmenvorschläge

- funktionale und gestalterische Aufwertung des Kurparks
- Umgestaltung kurparktypischer Einrichtungen
- Erhalt und Fortentwicklung der Alleenstruktur im Innenstadtdgebiet
- mehr Grün im Stadtraum schaffen; Alternativen zu Alleen: Wildblumen (wie z. B. im Kurpark) als straßenbegleitenden Grün pflanzen
- Integration und Vernetzung der Themen „Grünraum und Gesundheit“
- Umsetzung des Alleenkonzpts in den Stadtstraßen



Stadtgestalt	Ziele & Maßnahmenvorschläge	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• private und öffentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägender Bausubstanz</li> <li>• Mischung aus alt und neu, Tradition und Moderne → Gründerzeitbauten sind nicht zwangsläufig/ ausschließlich stadtbildprägend</li> <li>• historische Bausubstanz erhalten und baukulturelles Bewusstsein fördern</li> <li>• Abriss von historischen Gebäuden verhindern</li> <li>• innerstädtische Entwicklung voran treiben (durch neue Bebauung, Großprojekte etc.)</li> <li>• Barrierefreiheit im Bau schaffen: Berücksichtigung der Altersstruktur im Kernbereich → Abwägung Alt- und Neubau entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe (Problem von Treppen, d. h. Nachrüstung bei Altbauten/ historischen Gebäuden)</li> <li>• flexible Förderung ermöglichen, d. h. keine „Modernisierungsrichtlinie“ festlegen</li> </ul>	 

**weitere Handlungsfelder**

**Ziele & Maßnahmenvorschläge**

<p><b>Wohnen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• generationsübergreifend Angebote schaffen</li> <li>• Miteinander der Bewohner fördern (auch über Bürgerforen/ Versammlungen)</li> <li>• innerstädtischen Wohnraum für junge Familien anbieten, um Überalterung zu vermeiden</li> </ul>
<p><b>Mitwirkung/ Kooperation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperation öffentlicher und privater Akteure fördern, Zusammenarbeit stärken</li> <li>• aktive Teilhabe ermöglichen</li> <li>• Transparenz schaffen</li> <li>• Informieren (via Presse und Homepage)</li> </ul>
<p><b>Heilbad &amp; Gesundheit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• integrativen Ansatz verfolgen: Thema „Gesundheit“ soll sich maßnahmenübergreifend in allen Handlungsfeldern widerspiegeln</li> <li>• „Gesundheit“ als „roten Faden“/ übergeordnetes Thema des Förderprogramms festlegen</li> <li>• best-practice-Beispiele nutzen wie, Konzept mit Trimm-Dich-Pfad, Osteo-Walk, Knecippwanderweg</li> <li>• Balance zwischen jung und alt finden (oft Konflikte bzgl. der Nutzungen, Aktivitäten/ Veranstaltungen usw.)</li> <li>• Hauptzielgruppe im Stadtgebiet liegt bei „60+“ → dies ist bei allen Handlungsfeldern zu berücksichtigen</li> <li>• Bewegungsmöglichkeiten im Stadt- und Alltagsraum fördern (Bsp. Japan: Gesundheitsförderung während des Unterwegsseins)</li> </ul>



### 3.2 Bürgerbeteiligung

Für eine aktive Teilhabe und zur Schaffung einer dauerhaften Information und Beteiligung, wurde auf der städtischen Homepage die Rubrik „Förderprogramm Bad Neuenahr“ angelegt

(Freischaltung erfolgt in Kürze). Online können mit diesem Instrument relevante Inhalte unterschiedlicher Formate (Text, Bild, Video etc.) nutzergerecht, aktuell und übersichtlich bereitgestellt werden. Durch die Option zur Mitwirkung im Nachgang von Veranstaltungen und/oder einer unverbindlichen Meinungsäußerung ohne „Öffentlichkeitsdruck“, können zusätzliche, wertvolle Beiträge eingehen, die in der Planung vielleicht unberücksichtigt geblieben wären.

The screenshot shows a web browser window with the URL `stadt.bad-neuenahr-ahrweiler.de/sv_bad_neuenahr_ahrweiler/view/Wirtschaft%20Wohnen/Foerderprogramm%20Bad%20Neuenahr/`. The page content includes:

- Navigation:**
  - Förderprogramm Bad Neuenahr
    - Programmaufnahme
    - Untersuchungsgebiet
    - Einladung
    - Auftaktveranstaltung
    - Beteiligung und Ansprechpartner
  - Wirtschaftsstandort Bad Neuenahr-Ahrweiler
    - Konversion
    - Kur- und Fremdenverkehr
    - Handel und Dienstleistung
    - Produktion und Handwerk
    - Weinbau
    - Verwaltung
    - Bundeswehr
    - Zahlen, Daten, Fakten
    - Versorgung
    - Kreditinstitute
    - Links
- Main Content:**

Home » Wirtschaft & Wohnen » Förderprogramm Bad Neuenahr

## Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ Bad Neuenahr

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ ist ein Entwicklungsprogramm von Bund und Ländern, das im Jahre 2008 zur Stärkung zentraler Innenstadtlagen initiiert wurde.

Wesentliches Ziel des Programms ist die gestalterische und bauliche Aufwertung zentraler Kernbereiche, die vor funktionalen, städtebaulichen und sozialen Herausforderungen stehen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Fördermaßnahmen ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten. Dieses schreibt Handlungsstrategien und Maßnahmen fest, um den Erhalt und die Stärkung des Alltags- und Begegnungsraums Innenstadt nachhaltig zu sichern.

Die von Bund und Ländern bereitgestellten Finanzhilfen sind neben den städtischen Haushaltsmitteln für Investitionen zur Aufwertung und Profilierung des Standortes einzusetzen. Einen zentralen Stellenwert im Förderprogramm nehmen auch Kooperationen mit privaten Akteuren und öffentliche Beteiligungsformate für Bürgerinnen und Bürger ein.
- Suche:** A search bar with the text "Suchen".
- Anschrift:**

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 116  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Kontakt:**

Tel.: 0 26 41/87-100  
Fax: 0 26 41/87-180  
e-Mail: [stadt@bad-neuenahr-ahrweiler.de](mailto:stadt@bad-neuenahr-ahrweiler.de)

Bürgerbüro:  
Tel.: 0 26 41/87-100  
Fax: 0 26 41/87-126  
e-Mail:

## Die Auftaktveranstaltung

Der Einladung zur Auftaktveranstaltung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“ für den Kernbereich Bad Neuenahr folgten zahlreiche Bürgerinnen. Daneben erschienen Akteure aus den Bereichen Handel, Handwerk, Dienstleistungen, politische Vertreter und Interessensgemeinschaften, die sich mit großem Engagement an der Veranstaltung einbrachten.

Veranstaltungseinleitend wurden die generellen Aufgaben und Ziele der Städtebauförderung und hiernach am Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ konkretisiert (**Präsentation der Auftaktveranstaltung**). Was Städtebauförderung kann, wurde anhand von Fotos im Vorher-/Nachher-Vergleich am abgeschlossenen Strukturprogramm zur städtebaulichen Erneuerung „Zukunft Bad Neuenahr“ gezeigt. In der achtjährigen Programmlaufzeit wurden vielfältige Attraktivitätssteigerungen durch Neu- und Umgestaltungen zentraler Plätze umgesetzt. Positive Effekte konnten auch mit Hilfe von Aufwertungsmaßnahmen erreicht werden. Dazu zählte die Einführung eines einheitlichen Stadtbildes erreicht werden. Dazu zählte die Einführung eines einheitlichen Stadtbildes erreicht werden. Dazu zählte die Einführung eines einheitlichen Stadtbildes erreicht werden.

Leitbild der „Zukunft Bad Neuenahr“ war die Entwicklung einer lebendigen Stadt. Dieser Aspekt soll unter Herausstellung des Heilbadcharakters fortgesetzt werden. Unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen sollen die vorab genannten Maßnahmen weitergeführt werden.



Anhand der einführenden Präsentation konnte konkret dargestellt werden, was Städtebauförderung vor Ort bewirken kann und in der Wahrnehmung der Bürger spürbar werden.

Die Auftaktveranstaltung zielte auf die Herstellung von Orientierung ab. Neben einer Sensibilisierung für die Thematik zielte die Veranstaltung darauf ab, Akzeptanz und Unterstützung für die weiteren Planungsmaßnahmen zu schaffen.

## Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Kernbereich Bad Neuenahr“ wird in dem Luftbild durch eine gelbe Linie abgegrenzt. Es wird eingegrenzt durch die Hauptstraße im Norden, die Landgrafstraße bis zur Allee im Süden, den Kurpark im Süden und das Metzgeramt im Westen.

Die Abgrenzung ist in Abstimmung mit dem Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur (MI) und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) erfolgt und beruht auf formalen und inhaltlichen Kriterien. Ausschlaggebend für die Gebietsauswahl „Kernbereich Bad Neuenahr“ waren Gebietsfestlegungen abgeschlossener Entwicklungsprogramme wie der „Zukunft Bad Neuenahr“ und aktueller Handlungspläne (z. B. dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept). Darüber hinaus rechtliche Bestimmungen zur maximalen Gebietsgröße vor, die das Untersuchungsgebiet mit 24,5 ha komplett ausreicht.



## Beteiligung und Ansprechpartner

Die Beteiligung der „Kernbereich“ Bürgerbeiträge konzentriert sich auf die Nutzung der Stadtbauverwaltung. Dies wird durch die Allee, Landgrafstraße oder der Allee, die die Kernbereich mit der Vorstadt über zwei Fragen- und Antwortkanäle verbindet.

Ansprechpartner für die Abteilung Stadtplanung:  
 Alfred Bock - 02641 / 87 395 [alfred.boeck@stadtbauverwaltung.de](mailto:alfred.boeck@stadtbauverwaltung.de)  
 Margitta Ode - 02641 / 87 394 [margitta.ode@stadtbauverwaltung.de](mailto:margitta.ode@stadtbauverwaltung.de)

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Hauptstraße 116  
 55569 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Einladung Zur Auftaktveranstaltung

## Ideenwerkstatt für Bad Neuenahr

**Aufgabe:** Entwicklungskonzept wird erarbeitet.  
 ■ **Kernbereich:** Bad Neuenahr-Ahrweiler ist ein historisches Bäder- und Kurort. Die Stadtverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, die Stadt als lebendigen Kurort zu entwickeln. Bei der Entwicklung des Strukturprogramms „Zukunft Bad Neuenahr“ ist es ein wichtiges Ziel, die Attraktivität des Kernbereichs zu steigern. Die Stadtverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, die Stadt als lebendigen Kurort zu entwickeln. Bei der Entwicklung des Strukturprogramms „Zukunft Bad Neuenahr“ ist es ein wichtiges Ziel, die Attraktivität des Kernbereichs zu steigern.

Pressemitteilung (Rhein-Zeitung 20.09.2014)

Abbildung 25: Ausschnitte von der Seite der Homepage  
 Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

### 3.3 Arbeitskreise und Expertengespräche

Neben den öffentlichen Beteiligungsformaten sind auch Arbeitskreise und Gesprächsrunden mit Experten gebildet worden, um fachspezifische Belange separat zu thematisieren. In den bereits durchgeführten und z. T. abgeschlossenen Gruppensitzungen wurden Alltagserfahrungen aus dem Blickwinkel der Fachpersonen in Bezug auf die jeweiligen Handlungsfelder diskutiert. In diesem Rahmen wurden Planungs- sowie Gestaltungsideen aber auch konkrete Verbesserungmaßnahmen geäußert, die im Folgenden wiedergegeben werden.

#### Arbeitskreis Einzelhandel

Der Arbeitskreis Einzelhandel hat sich im Zusammenhang mit der Erstellung des Masterplans Einzelhandel am 03.12.2012 konstituiert. Er setzt sich aus Akteuren des lokalen Einzelhandels und der Gastronomie/ Hotellerie der Zentralen Versorgungsbereiche Ahrweiler und Bad Neuenahr zusammen. Neben den vier prozessbegleitenden Vertretern der Stadtverwaltung (Bürgermeister, Erster Beigeordneter, Abteilungsleiter Stadtplanung, Wirtschaftsförderung) besteht der Arbeitskreis, unter der Moderation eines externen Planungsbüros, aus neun ständigen

Mitgliedern sowie themenbezogen eingeladenen Gästen (z. B. aus dem Ahraltourismus, Kulturreferat der Stadt, Vereinswesen). In den letzten zwei Jahren wurden vierteljährlich Arbeitskreissitzungen und Expertengespräche zu den übergeordneten Themen „Raumgestaltung und Verkehr“ sowie „Stadtmarketing und Einzelhandel“ durchgeführt. Zugleich wurden Bewohner und Gäste der Stadt mittels Interview (März 2013) befragt, wie sie die vorgenannten Themenfelder in den Zentralen Versorgungsbereichen beurteilen bzw. bewerten. Die Ergebnisse von subjektiver Käuferseite wurden bei der Formulierung von Zielvorstellungen und Maßnahmen berücksichtigt, die Bestandteil des Masterplans Einzelhandel sind. Die Erkenntnisse aus den Sitzungen bilden damit auch einen wichtigen und unverzichtbaren Bestandteil für die Maßnahmengenerierung des ISEKs.

Folgende Inhalte und Maßnahmvorschläge wurden in den Arbeitskreissitzungen erarbeitet:

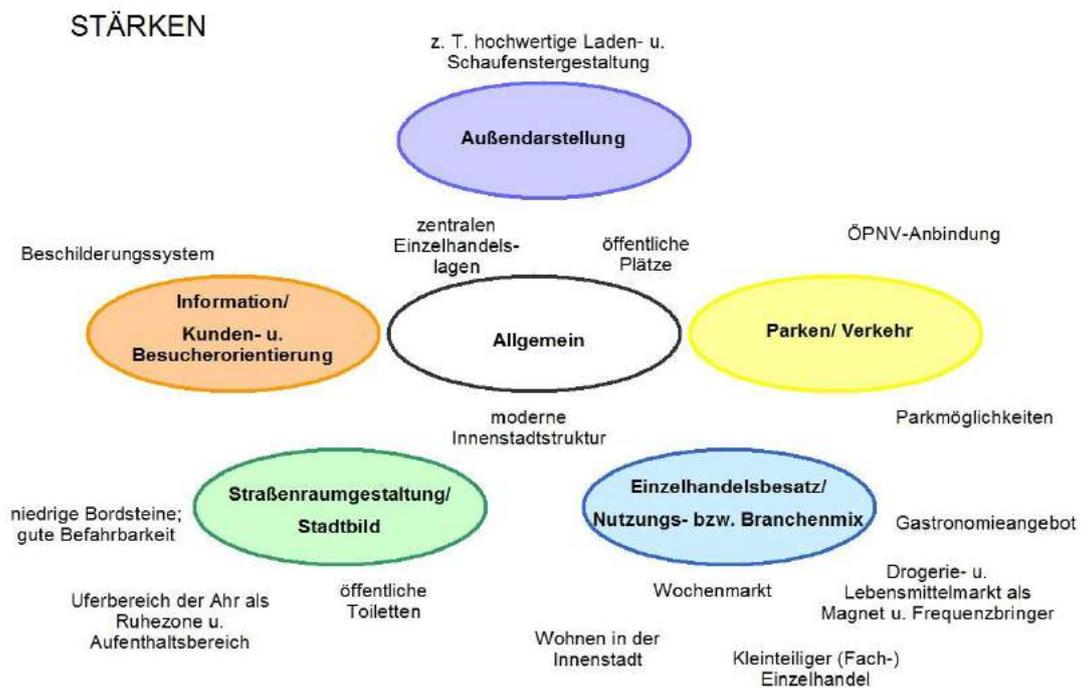
Die in Verbindung mit dem Masterplan durchgeführte Befragung zielte inhaltlich auf die Nutzung und Wahrnehmung des vorhandenen Angebotes ab. Korrelierend mit den Auswertungsergebnissen der Befragung haben die Experten des Arbeitskreises festgestellt, dass das vorhandene Einzelhandelsangebot durch eine Qualitätssteigerung und Angebotserweiterung zu spezialisieren ist. Mit einer Zielgruppenorientierung sind Bedarfe zu konkretisieren und mit Hilfe einer „Marke“ Bad Neuenahr in die Tat umzusetzen. Eine Zieldefinition zur Herausstellung des Unique Selling Points (USP) der Stadt soll als Grundlage einer besseren Erlebbarkeit, Imageaufwertung und Vermarktung dienen. Unter dem Motto „Kaufen und Erleben“ ist ein Einkaufserlebnis zu schaffen, das junge, anspruchsvolle und gesundheitsorientierte Kunden anspricht. Die Aspekte Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität halten die lokalen Einzelhändler im Zusammenhang mit gestalterischen Aufwertungsmöglichkeiten für ausbaufähig und notwendig. Verbesserungsbedürftig ist insbesondere die Ein- und Anbindung der Ahr sowie des Kurparks. Daneben ist die Ausbildung thematischer Schwerpunkte im Kur- und Gesundheitsbereich zu forcieren. Zusätzliche absatzwirtschaftliche Spielräume sind in den Bereichen Elektronik/ Multimedia, Baumarktartikel sowie bei junger Mode gegeben. Für die Umsetzung der vorgenannten Verbesserungsvorschläge sind vorhandene Potenzialflächen (Erweiterungsflächen entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) zu nutzen bzw. Flächenoptimierungen von Bestandsimmobilien zu erreichen. Die Aufwertung der Kurgartenstraße und die Umnutzung des Max-Maier-Parks bzw. des Bahnhofsumfeldes sind hier als prioritäre Maßnahmen genannt worden.



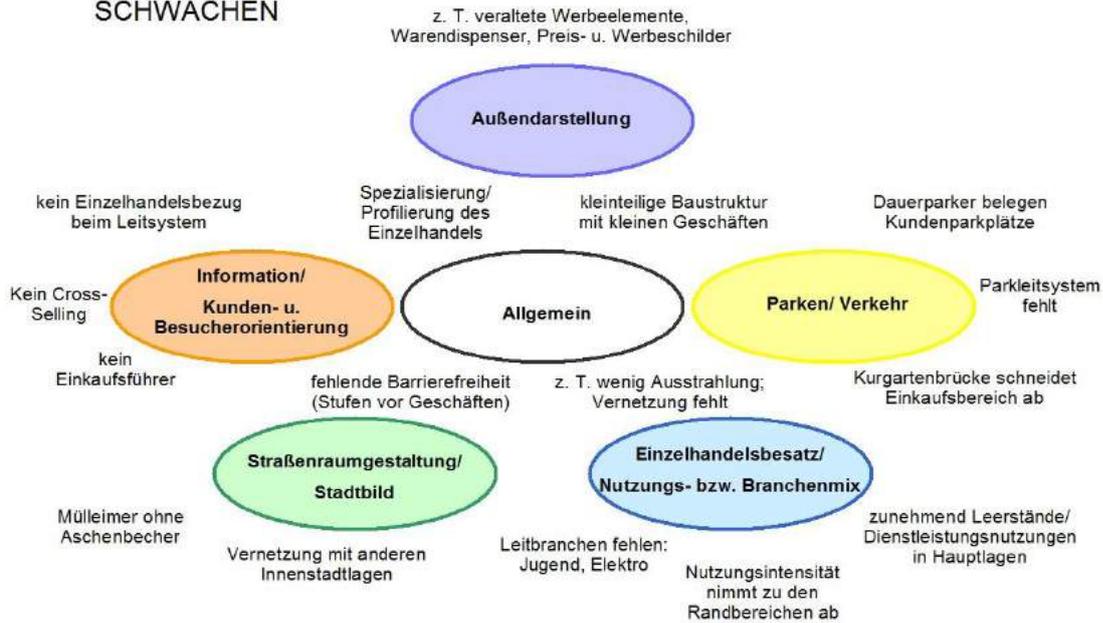
Abbildung 26: Ergebnisse des AK Einzelhandel

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Das Standortprofil der „Kernstadt Bad Neuenahr“ wurde über eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) ermittelt. Der Workshop mit den Arbeitskreisteilnehmern kam zu folgendem Ergebnis:



## SCHWÄCHEN



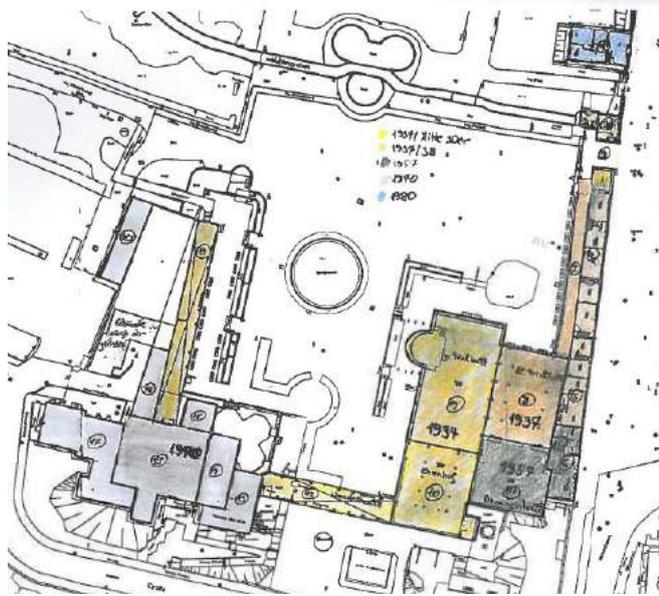
Fazit:

- Die vorgeschlagenen Handlungsschwerpunkte sind zur Belebung des Einzelhandels im Rahmen der Maßnahmengenerierung des ISEKs zu berücksichtigen.
- Die Stärken des Handels sind zu maximieren, die Schwächen zu minimieren.
- Die aufgeführten Flächen- und Angebotspotenziale sind im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen und ggf. anzupassen.

### Arbeitskreis Grün- und Freiraum

Der Arbeitskreis mit dem Schwerpunktthema Kurpark hat sich im Juli 2014 zusammengefunden, um eine der größten städtischen Grünflächen und deren Liegenschaften neu zu entwickeln.

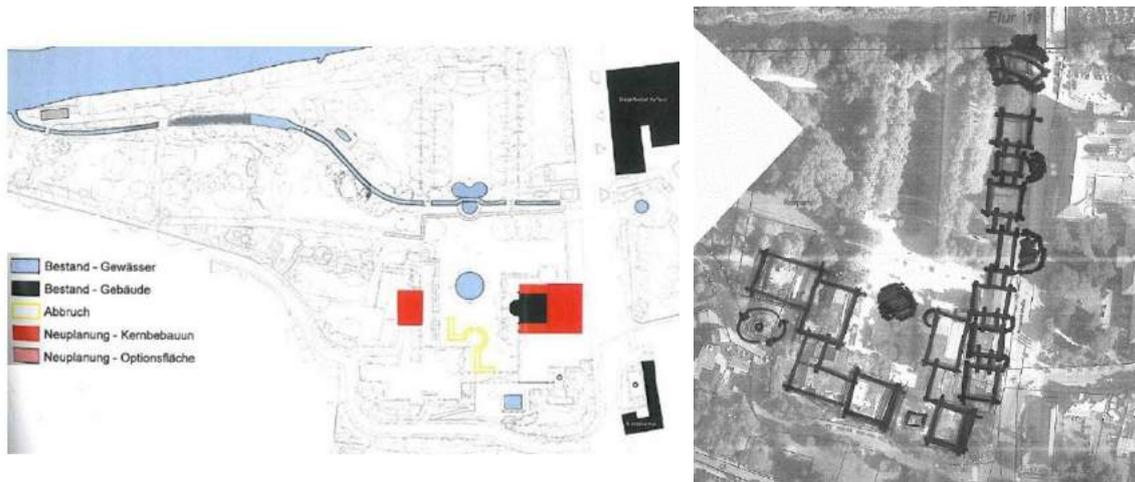
Der Teilnehmerkreis besteht aus sechs Personen stadtinterner und -externer Akteure aus den Bereichen Grundstücks- und Veranstaltungsmanagement, Kurverwaltung sowie Planung (Tief- und Hochbau, Gestaltung, Rahmenplanung). Einmal im Monat finden die Sitzungen des Arbeitskreises statt, in denen alle Aspekte einer zukunftsfähigen Kurparkliegenschaft beleuchtet werden.



**Karte 13: Entwicklung der Kurparkliegenschaften**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Als Diskussionsgrundlage wurde zu Beginn eine Bestandsanalyse durchgeführt, in der eine Einstufung der technischen Bausubstanz und der Rahmenbedingungen für eine Neu- und Umplanung vorgenommen wurde. Darauf aufbauend sind kontinuierlich Ideen zur Entwicklung vorgestellt und diskutiert worden. Diese berücksichtigen wichtige Sicht- und Wegebeziehungen sowie künftige Nutzungsformen und Nutzergruppen. Relevante Fragen diesbezüglich sind barrierefreie Wegegestaltungen, die versorgungstechnische Erschließung bei Veranstaltungen sowie die Aufteilung und Zuweisung von Ausstattungsgegenständen/ Möblierung sowie Aktivitäten nach Raumansprüchen. Diese Aspekte werden in jeder Sitzung für bestimmte Nutzungsanforderungen z. B. Einzelhandel und Dienstleistung an der Kurgartenstraße konkretisiert. Daneben werden Grundlagen der Erschließung (technische Anschlüsse etc.) und Heilquellenansprüche erörtert. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen werden durch die Definition von Bau- und Planungshorizonten, Realisierungs- und Umsetzungsphasen begleitet.



### Karte 14: Kurpark

Bestandsaufnahme (l.) und Planungsvorschlag (r.)

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Fazit:

- Die Heilquelle im Kurpark ist Grundstein der Stadtentwicklung Bad Neuenahrs. Sie ist im Rahmen der Kurparkumgestaltung aufzuwerten und in die übrigen Nutzungen zu integrieren.
- Der Kurpark muss in einem integrierten Grün- und Freiraumkonzept, unter Berücksichtigung der Bedarfe der Nutzer und Nutzungen, aufgewertet werden.
- Alle den Kurpark umfassenden und unmittelbar angrenzenden Flächen und Liegenschaften sind ganzheitlich zu überplanen, um Synergieeffekte zwischen Handel, Grün und heilbadbezogenen Funktionen (z. B. Heilmittelausgabe) herzustellen.

## Arbeitskreis Stadtgestalt

Vor ca. 15 Jahren wurde ein Projekt zur Aufwertung der Stadtgestalt initiiert, das ein gesteigertes Bewusstsein bei den Stadtbewohnern/-innen für gestalterische Aspekte in der Stadtplanung schaffen sollte. Nach intensiven Begehungen und Bestandskartierungen wurde den Bürgern/-innen im Jahr 2004 eine Gestaltungsleitlinie vorgestellt. Ziel dieser öffentlichen Veranstaltung war es, baukulturelle Belange durch das Aufzeigen und Erläutern von harmonischiefügenden und stadtverträglichen Gestaltungsmöglichkeiten anhand von Praxisbeispielen zu vermitteln. Dieser Dialog mündete in der heute aktuellen Gestaltungssatzung (2006), die als Planungsinstrument zur Ortsbildpflege richtungsweisend und zur Steuerung der Stadtgestaltung herangezogen wird. Mit Hilfe der Gestaltungssatzung liegt somit ein Werkzeug vor, um präventiv die Einhaltung von Vorgaben und Richtlinien bei Neubauten oder Bestandsveränderungen einzufordern. Daneben besteht für Bauherren die Möglichkeit zur individuellen Beratung in der Abteilung Stadtplanung im Rathaus. Kooperierend und kommunizierend wird zur Wahrung und Sicherung des Stadtbildes informiert und unterstützt. Das Beratungsangebot dient auch der Sensibilisierung bei gestalterischen und ästhetischen Fragen sowie Aspekten der Standortangepasstheit.

Im Vorfeld der heute aktuellen und medial präsenten Thematisierung des „Abbruchs von Gründerzeithäusern“ wurden im Jahr 2012 weitreichende Erhebungen und Bestandsaufnahmen von historischen und denkmalwerten Gebäuden durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mit dem Ziel der Unterschutzstellung der über 100 Bauwerke im Stadtteil Bad Neuenahr der Unteren Denkmalpflegebehörde übersandt, jedoch ohne Erfolg einer Aufnahme in die Liste der Kulturdenkmäler. Der sich damals bereits andeutenden Entwicklung des Verlustes erhaltenswerter Bausubstanz konnte nicht begegnet werden, weshalb der steuernde Eingriff bei der Zunahme an Abrissen heute sehr schwierig ist. Die Tatsache, dass sich die erhaltenswerten Gebäude im Privateigentum befinden und nicht unter Denkmalschutz stehen, erschwert die Handlungsmöglichkeit der Stadt. Der aktuell zunehmende Austausch stadtbildprägender Bausubstanz durch moderne Baukörper kann und wird das „Gesicht der Stadt“ maßgeblich und unwiederbringlich verändern. Deshalb werden die Stadtgestalt- und -entwicklung beeinflussende Prozesse in einem engen Dialog mit den Eigentümern und Bauherren von der Abteilung Stadtplanung aktiv begleitet.

Mit dieser Absicht hat sich im Juli 2014 auch die Bürgerinitiative „Unsere lebenswerte Stadt“ gegründet. Diese hat sich unter der Leitung engagierter Bürger zum Ziel gesetzt, auf den Umgang mit alter Bausubstanz aufmerksam zu machen. Besonderes Anliegen der Initiative ist der

Schutz des noch vorhandenen Erbes an Gründerzeit- und Jugendstilhäusern im Stadtteil Bad Neuenahr. Den Bewohnern und Bauherren soll die Architektur und Historie ihrer Stadt unter dem Stichwort „Baukultur“ näher gebracht werden. Zur Information und Sensibilisierung sind für die Zukunft u. a. Podiumsdiskussionen/ Vorträgen und Stadtrundgänge geplant.

Gemeinsames Ziel zwischen Stadtverwaltung und Initiative ist es, im Miteinander mit den Bürgern Themen der Stadtgestaltung und -entwicklung transparent und offen zu kommunizieren. In diesem Zusammenhang wurde ein Expertenhearing zwischen der Stadtverwaltung und den Leitern der Initiative veranstaltet, um gemeinsam den inhaltlichen und fachlichen Austausch, Anknüpfungspunkte für eine Kooperation und den Umgang mit der Öffentlichkeit zu diskutieren.

In dem Hearing wurden neben dem Aufzeigen baulicher Probleme, Ängste und Sorgen der Bewohnerschaft auch die zuvor aufgeführten, bestehenden Handlungsinstrumente der Abteilung Stadtplanung vorgestellt. Über die formal vorgegebenen Möglichkeiten der Stadt hinaus kann die Initiative eine „Binde-/ Vermittlerposition“ einnehmen. Im Rahmen ihrer öffentlichen Veranstaltungen, der direkten Ansprache der Bürger/-innen kann, soll und will sie zur Wahrnehmungssteigerung der Thematik Baukultur beitragen und Aufmerksamkeit erzeugen.

Fazit

- Intention ist es, dass Stadtbild der Innenstadt als wesentlichen Standortfaktor der Identität und Identifikation positiv zu beeinflussen.
- Der Erhalt von historischer Bausubstanz (insbesondere Gründerzeithäuser) ist prioritäres Ziel, das über die Möglichkeit zur privaten Förderung unterstützt werden soll, um einen fortwährenden Abriss der Gründerzeithäuser im Kernbereich zu vermeiden.
- Da nicht jedes Gebäude erhalten werden kann, ist eine harmonische Einfügung in die vorhandene baustrukturelle Mischung aus alt und neu, Tradition und Moderne durch einen aktiven Dialog und Austausch anzustreben.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Bedingungen für die zukünftige Stadtentwicklung der „Kernstadt Bad Neuenahr“ sind aus den in Kap. 2 und 3 vorgebrachten Gegebenheiten, Rahmenbedingungen und Anforderungen zu entwickeln. Aus der Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern (Kap. 4.2) ist ein Maßnahmenkatalog (Kap. 5) zu erstellen. Mit der nachfolgend aufgeführten SWOT-Analyse werden die Analyseergebnisse in einer Vierfeldertafel unter Berücksichtigung der Stärken – Schwächen, Chancen – Risiken, gegenübergestellt.

#### Einzelhandel:

CHANCEN	<p>Berücksichtigung neuer Bedarfe und Zielgruppen (demogr. Wandel, Gäste: Kur- / Tourismus)</p> <p>Anpassung der räuml. Bedarfe/ Verkaufsflächen (u. a. Barrierefreiheit) der Ladenlokale</p>	<p>ungenutzte Flächenpotenziale für den Handel nutzen</p> <p>Erweiterung, Qualifizierung und Spezialisierung des Sortiments</p>
	<p>fehlender „Kümmerer“/ Citymanager</p> <p>Unzureichende Gestaltung der Ladenlokale</p> <p>Gefahr des „Trading down“ (Billiganbieter)</p>	<p>kurze Wege/ fußläufige Erreichbarkeit</p> <p>kaum Leerstand</p> <p>Versorgung im Segment: alltägl. Bedarf</p>
RISIKEN	SCHWÄCHEN	STÄRKEN

## öffentlicher Raum und Verkehr:

CHANCEN	Schaffung von Orientierung u. Übersichtlichkeit durch Umgestaltung der Straßen	Verstärkung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen
	Aufwertung des Verkehrsraums funktional u. gestalterisch	Ausbau der „Individualflächen“
RISIKEN	z. T. fehlende Barrierefreiheit	Verkehrsberuhigung Tempo 20-Zone Fußgängerzone
	z. T. bauliche u. gestalterische Mängel der Straßen	einheitliche Möblierung des Straßenraums
	SCHWÄCHEN	STÄRKEN

## Grün- und Freiraum:

CHANCEN	Steigerung des Wiedererkennungswert u. der Aufenthaltsqualität im Kurpark/ Grünflächen	Ausbau des Kurparks zum Multifunktionsraum (für Erholung, Sport, Veranstaltungen)
	Anpassung des Kurparks an neue Bedarfe/ Nutzungsansprüche / Zielgruppen	Erweiterung der Begrünung im Kernbereich u. Innenstadttalleen
RISIKEN	veraltete versorgungstechn. Erschließung des Kurparks	vorhandenes „Grünnetz“
	mangelnde Orientierung, Strukturierung, Überprägung des Kurparks	Innenstadttalleen
	Fehlen eines ganzheitlichen Konzepts für den Kurpark	historischer Palmenbestand im Kurpark
		Heilquelle im Kurpark
	SCHWÄCHEN	STÄRKEN

## Stadtgestalt:

<b>CHANCEN</b>	Etablierung von Baukultur/ Erhalt von Gründerzeithäusern Stärkung der Identifikation der Bewohner mit der Stadt	Erweiterung von Informationsveranstaltungen u. Öffentlichkeitsbeteiligung Bürgerinitiative als Kooperationspartner
	Abriss von Gründerzeithäusern fehlende Barrierefreiheit bei histor. Gebäuden Vernachlässigung von Altbauten	Beratung u. Betreuung der Eigentümer/ Bauherren bei Bauanträgen durch Abt. Stadtplanung Gestaltungssatzung
<b>RISIKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>	<b>STÄRKEN</b>

### 4.2 Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern

Die „Kernstadt Bad Neuenahr“ ist auch zukünftig als Bürger-, Kur-, Gesundheits- sowie Einkaufsstadt nach dem Leitbild der europäischen Stadt zu entwickeln. Das gesamtstädtische Ziel einer kompakten, nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege ist beständig umzusetzen und zu fördern.

Gerade der zentrale Kernbereich ist von herausragender Bedeutung für die Zukunft der Stadt. Denn grundlegende und vielfältigste Funktionen sind im Kern angesiedelt, die diesen zum Identifikations- und Kristallisationsort des Alltagslebens machen. Ein vitales Zentrum schafft Identität – für die Stadt und die Bewohner – und ist daher notwendigerweise zu erhalten und zu gewährleisten.

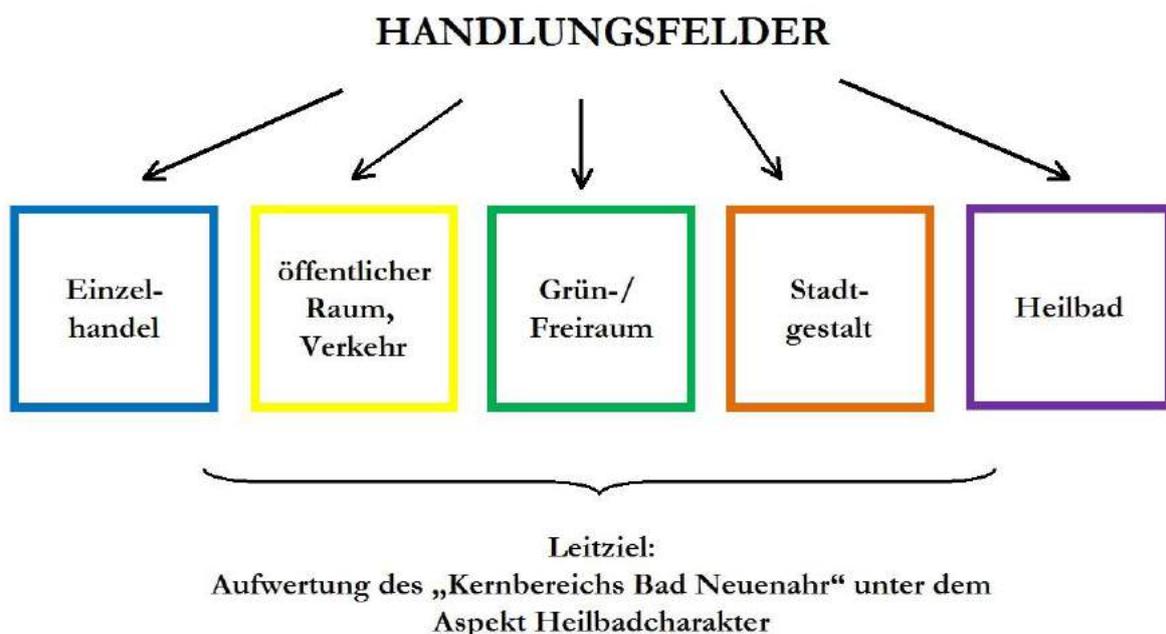
Die beschriebenen Rahmenbedingungen zeigen die Stärken und Schwächen der „Kernstadt Bad Neuenahr“ auf. So steht Bad Neuenahr heute vor erheblichen Herausforderungen bzgl. des demografischen Wandels. Trotz bzw. gerade wegen der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sind die Funktionsvielfalt und die Versorgungssicherheit innerhalb der „Kernstadt

Bad Neuenahr“ fußläufig sicherzustellen. Daneben sind es die stadtfunktionalen Belange, denen es mit einer Belebung des zentralen Stadtraums gerecht zu werden gilt. Dazu gehört das Zusammentreffen der Bewohner in einer attraktiven Innenstadt. So ist der öffentliche Stadtraum durch Aufwertungsmaßnahmen zu attraktivieren und funktionsgerecht zu gestalten. Hiervon profitieren nicht nur die Bewohner der Stadt, sondern der Standort selbst, um sich im Wettbewerb der Städte als lebenswerte Stadt profilieren zu können.

Weiteres Ziel ist es, die „Kernstadt Bad Neuenahr“ im Rahmen des Förderprogramms durch eine planvolle Entwicklung themenbezogener Maßnahmen zu stärken, die auf den positiven Erfahrungen der „Zukunft Bad Neuenahr“ aufbauen.

Die folgenden Handlungsfelder sind für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes „Kernstadt Bad Neuenahr“ als Ergebnis der vorangestellten Bestandsanalyse mit Maßnahmen zu hinterlegen und zu fördern:

- Einzelhandel
- öffentlicher Raum und Verkehr
- Grün- und Freiraum
- Stadtgestalt
- Heilbad





2. Schwerpunktbereiche sind die Herstellung von Wegeverbindungen, Übergängen sowie eine optimale Erschließung und Andienung des ÖPNV, der Fußgänger und Radfahrer.
3. Barrierefreiheit und Nutzungsfreiheit im öffentlichen Raum sind zentrale Leitthemen und unbedingt zu gewährleisten.

### **Leitbild und Zielvorstellungen im Handlungsfeld Grün- und Freiraum**

1. „Grün“ ist ein zentraler Standortfaktor und dient der Standortprofilierung und Attraktivitätssteigerung. Daher sind die Grünräume der Innenstadt und insbesondere die Kurparkanlage zu verbessern und aufzuwerten.
2. Der Kurpark ist mit der Heilquelle Grundstein der städtischen Entwicklung und Multifunktionsraum für zahlreiche Nutzer und Nutzungen. Für deren Ansprüche ist der Kurpark zu entwickeln und in den innerstädtischen Kernraum verstärkt zu integrieren.

### **Leitbild und Zielvorstellungen im Handlungsfeld Stadtgestalt**

1. Dem Abriss von Gründerzeithäusern kann nur durch baukulturelle Aufklärung (Öffentlichkeitsarbeit) und privaten Förderungsmaßnahmen begegnet werden, um das Stadtbild nachhaltig zu schützen.
2. Stadtgestalt ist ein zentraler Standortfaktor, identitätsprägend und identifikationsstiftend und daher zu bewahren.

### **Leitbild und Zielvorstellungen im Handlungsfeld Heilbad**

1. Der Heilbad-Status ist die Grundlage der Stadtentwicklung Bad Neuenahr. Um diesen Status für die Zukunft der Stadtentwicklung zu sichern und darüber hinaus ein neues Image zur Standortprofilierung zu generieren, sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen.
2. Kurparktypische Einrichtungen gilt es an moderne Bedarfe und Anforderungen anzupassen und in alle Handlungsfelder als „roten Faden“ zu integrieren.

Die Zentrenstärkung der „Kernstadt Bad Neuenahr“ ist unter dem Leitziel „Verbesserungen und Neuausrichtung des Heilbadcharakters“ zu vollziehen. Die Maßnahmen innerhalb der Handlungsfelder sind deshalb so anzulegen, dass sie sich wechselseitig positiv beeinflussen und Synergieeffekte auslösen bzw. verstetigen.

## 5 Maßnahmenkatalog

Im Folgenden werden anhand von „Maßnahmensteckbriefen“, die aus der Bestandsanalyse, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der SWOT-Analyse hervorgehen, konkrete Fördermaßnahmen für die „Kernstadt Bad Neuenahr“ vorgestellt. Die Inhalte des Maßnahmenkatalogs werden abschließend kartographisch als Rahmenplan dargestellt, der im Laufe der Förderung umzusetzen ist.

### 5.1 Handlungsfeld: Einzelhandel

#### 1. Maßnahme: Erweiterung und Qualifizierung des Einzelhandels

##### Hintergrund und Zielsetzung:

Um im Wettbewerb der Städte und des wachsenden Online-Handels konkurrenzfähig zu bleiben, ist über die Bestandssicherung hinaus eine Verbesserung und Spezialisierung des Einzelhandelsangebotes im Kernbereich erforderlich. Eine bedarfsgerechte Anpassung an die heutige Nachfragesituation ist zur Erfüllung der regionalen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums notwendig. Neben Waren des alltäglichen Bedarfs, fußläufig und zentral erreichbar, sind auch Waren zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs und im gehobenen Segment zur Vervollständigung des Angebotes zu ergänzen.

##### Maßnahmenbeschreibung:

Die Angebotserweiterung und -qualifizierung soll u. a. durch Umnutzung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen „Ergänzungsflächen“ erfolgen.

Zu den Potenzialflächen zählen das Bahnhofsumfeld (inklusive Max-Maier-Park), die militärische Konversionsfläche an der Hauptstraße sowie die derzeit als Parkplatz minder genutzte Fläche in der Hans-Frick-Straße. Die Kurgartenstraße ist als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs im Kontext der integrierenden Gesamtmaßnahme in und um den Kurpark ebenfalls zu berücksichtigen.

Sowohl die militärische Konversionsfläche, als auch die Fläche in der Hans-Frick-Straße sind in das Stadtgefüge des Kernbereichs gut integriert und daher für die Versorgung mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments zu nutzen.

Die Fläche östlich des Bahnhofs ist aufgrund ihrer räumlichen Lage auf den autoorientierten Verkehr ausgerichtet. Großflächiger Einzelhandel mit entsprechenden Stellplatzbedarfen kann an dieser Stelle verwirklicht werden. Unabhängig vom zentralen Innenstadtbereich kann an diesem Standort ein eigenständiger Zielverkehr generiert werden, der durch eine bessere Anbindung an den Kernbereich zusätzlich als Frequenzbringer fungieren kann. Mittels einer gestalterisch optimierten Wegeverbindung kann zudem eine Standortstärkung und -aufwertung zwischen Bahnhof und zentralem Innenstadtbereich erreicht werden.



**Abbildung 27: Bahnhofumfeld (o.), Hans-Frick-Str. (l.u.), militär. Konversion (r.u.)**  
 Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Kurgartenstraße ist aufgrund ihrer Lage, Funktion und Bedeutungszuweisung als exklusive Einzelhandelslage zu entwickeln. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Kurpark und dessen kurparktypischen Einrichtungen ist die Ausrichtung auf bzw. Berücksichtigung des Heilbad-Charakters baulich und gestalterisch zu forcieren.

Mit einer Verkaufsflächenerweiterung in Form eines Um- bzw. Neubaus entlang der Westseite der Kurgartenstraße soll eine Neupositionierung des Einzelhandels mit Magnetwirkung erreicht werden. Die positiven Ausstrahlungseffekte einer gestalterischen Aufwertung sollen ebenfalls die Zäsur „Ahrquerung“ durchbrechen und dadurch zu einer Belebung südlich der Ahr führen.

Die Ziele und Inhalte dieser stadtbildprägenden Veränderung werden in der Maßnahme „Entwicklungskonzept Kurgartenstraße“ (siehe 2.) thematisiert.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: mittelfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 3.3

## 2. Maßnahme: Entwicklungskonzept „Kurgartenstraße“

Hintergrund und Zielsetzung:

Wie im Zusammenhang mit der 1. Maßnahme bereits beschrieben wurde, handelt es sich bei der funktionalen, baulichen sowie gestalterischen Neu- und Umgestaltung im Bereich Kurparkliegenschaften südlich der Ahr um eine Gesamtmaßnahme zur Aufwertung des Einzelhandels an der Kurgartenstraße. Da eine ganzheitliche Entwicklung des Standortes erfolgen soll, die verschiedenste und vielfältigste Aspekte betrifft und einbeziehen soll, ist eine strategische Konzeptionierung zu erarbeiten, die diese Ansprüche und Bedarfe konkretisiert.



**Abbildung 28: Kurparkliegenschaften**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Maßnahmenbeschreibung:

Das Entwicklungskonzept soll Leitbilder und Ziele für die künftige Nutzung definieren, die neben den Belangen des Einzelhandels insbesondere dem übergeordneten Ziel einer Reformierung des Heilbad-Charakters funktional, baulich und gestalterisch Rechnung trägt. Die Neuordnung und -ausrichtung ist auf wirtschaftliche Machbarkeit zu prüfen und mit Planungsvarianten und Bauzeichnungen zu konkretisieren. Es sollen vorbereitende Aussagen zur Gebäudekubatur, Höhen und Sichtachsen aufgezeigt, verträgliche bzw. den Heilbad-Status unter-

stützende Zusatznutzungen benannt sowie Bedarfe für grundlegende technische Notwendigkeiten (z. B. elektrische Versorgung u. a. erschließenden Versorgungsanlagen) formuliert werden. Dieses Strategiepapier dient somit als Vorlage für die sich anschließende Projektentwicklung, Investorensuche und Bauleitplanung.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: in Bearbeitung

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 1.1

### **3. Maßnahme: Private Modernisierungsmaßnahmen: Umgestaltung von Einzelhandelslokalen**

Hintergrund und Zielsetzung:

Unter den Gesichtspunkt der Sicherung und Stärkung des Einzelhandels im Kernbereich Bad Neuenahr fallen nicht nur flächenmäßige Angebotsweiterungen wie in Maßnahme 1 beschrieben, sondern auch Anpassungen von Bestandsimmobilien. Neue Bedarfe und Ansprüche, sowohl räumlich, sortimentspezifisch als auch in Bezug auf die Außendarstellung und die Kundenorientierung, erfordern eine Umgestaltung von Einzelhandelslokalen. Schlecht zugeschnittene, mindergenutzte aber auch schwer zu erreichende Ladenlokale entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Verkaufsflächen. Im Hinblick auf die Altersstruktur Bad Neuenahrs nimmt hierbei das Thema Barrierefreiheit einen hohen Stellenwert ein. So sind Zugangsmöglichkeiten im gesamten Geschäftsbereich zu schaffen und dauerhaft zu gewährleisten. Ziel ist es, den Kernbereich als primären Einzelhandelsstandort attraktiv, funktionsfähig und langfristig wettbewerbsfähig zu halten.

Maßnahmenbeschreibung:

Die Optimierung des Einzelhandels im Bestand ist mit der Änderung von Grundrissen oder einer Verkaufsflächenvergrößerungen in Form von gebäudeübergreifenden Lösungen zu erreichen. Im Rahmen der Förderung sollen private Eigentümer und Händler einzelfallbezogen unterstützt werden, um Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Ausgestaltung ihrer Ladenlokale umzusetzen. Neben einer Wertsteigerung der Immobilie können Kunden dauerhaft gebunden werden, wovon wiederum das Image der Stadt profitiert.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kontinuierlich

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 3.1

#### **4. Maßnahme: Quartiersmanagement / Citymanagement**

Hintergrund und Zielsetzung:

Zur Verbesserung der Übersicht und als Reaktion auf einzelhandelsbezogene Probleme, wie z. B. Leerstand, fehlende Akquise, Spezialisierung und Qualifizierung der Angebotsstrukturen, ist ein „Kümmerer“ in Form eines Citymanagements zu etablieren. Dieses ist in den Handlungsempfehlungen des Masterplans Einzelhandel explizit aufgeführt und von den Händlern vor Ort als notwendig erachtet worden. Da das vorgesehene Fördergebiet den gesamten zentralen Versorgungsbereich Bad Neuenahr beinhaltet, stellen die Betätigungsfelder des Citymanagements auch quartiersbezogen einen wichtigen Baustein zur Stärkung des Einzelhandels dar. Unter Berücksichtigung dessen kommt dem Citymanager der Stadt bezogen auf das Fördergebiet eine Koordinationsfunktion vorrangig im Rahmen der einzelhandelsbezogenen Quartiersentwicklung zu.

Maßnahmenbeschreibung:

Das Quartiersmanagement dient einem integrativen, umsetzungsorientierten Kommunikationsprozess zwischen dem Quartiersmanager, der Stadt, den Eigentümern sowie schwerpunktmäßig den Einzelhändlern vor Ort. Hierüber sollen Einzelhändler aktiv angesprochen, Probleme thematisiert und Lösungen gesucht werden. Als Koordinator soll der Quartiersmanager auch die Möglichkeiten der privaten Förderung erörtern. In Bezug auf die Außendarstellung der Händler könnte der Quartiersmanager die Gestaltungsinitiative Einzelhandel (5. Maßnahme) als Moderator und Netzwerker zur Stadtbildverschönerung unterstützen. Den Erlebnisfaktor „Einkauf“ soll der Quartiersmanager durch gezielte Aktionen und Events, auch in Zusammenarbeit mit der Heilbad Gesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH, fördern, um Synergieeffekte zwischen einzelnen Handlungs- und Maßnahmenfeldern für eine positive Entwicklung des Einzelhandels auszulösen. Da sich der Arbeitssitz des Citymanagers bereits im Rathaus der Stadt und somit direkt im Fördergebiet befindet, ist die Einrichtung eines separaten Büros entbehrlich, sodass keine Mietkosten anfallen.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kurzfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi:1.2

## 5.2 Handlungsfeld: Öffentlicher Raum und Verkehr

### 1. Maßnahme: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

#### Hintergrund und Zielsetzung:

Über eine Verbesserung und Neugestaltung zentraler Verkehrsanlagen im Kernbereich ist die „Zurückeroberung“ des öffentlichen (Straßen-)Raums durch Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Die zu erneuernden Verkehrsanlagen (Hauptstraße - West-, Hauptstraße -Ost-, Jülichstraße, Lindenstraße, Wendelstraße, Kreuzstraße, Landgrafenstraße, Hans-Frick-Straße, Kurgartenstraße) weisen entsprechend ihres Alters und Gebrauchs nicht nur bauliche, sondern auch funktional-gestalterische Mängel auf. Darüber hinaus ergibt sich für die Kurgartenstraße ein Umgestaltungsbedarf. Von einer Steigerung der Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen profitieren Fußgänger, Rad- und PKW-Fahrer aber auch Einzelhändler. Mit einer besseren (Aus-)Nutzbarkeit eines „gleichberechtigten“ Straßenraums (im Sinne eines shared space) steigt dessen Attraktivität. Denn belebte Straßen sorgen für ein lebendiges Stadtbild und frequentierte Geschäfte.



**Abbildung 29: Neugestaltungsbedarf von Straßenräumen**  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Maßnahmenbeschreibung:

Die Neugestaltung öffentlicher Straßenräume soll über die Änderung der Beschaffenheit, Leistungsfähigkeit und strukturierte Aufteilung zu einer Funktions- und Nutzungsverbesserung führen. Die im Programm für städtebauliche Erneuerung „Zukunft Bad Neuenahr“ bereits umgesetzten Verbesserungsmaßnahmen sind in diesem Programm fortzuführen. Mit der Einrichtung von shared space-/ Begegnungszonen, die ebengleich und barrierefrei ausgestaltet sind, sollen bauliche Standards umgesetzt werden. Der Straßenraum kann als „Mischverkehrsfläche“ für ein gleichberechtigtes Nebeneinander bzw. Miteinander der Verkehrsteilnehmer fungieren. Darüber hinaus bietet das sog. „Konzept der Individualflächen“ ein hohes gestalterisches Potenzial. Bei der Umsetzung stehen Rücksicht und Sicherheit im Vordergrund, aber auch die Straßenraumstrukturierung in Form einer regelmäßigen Begrünung. Als Gliederungsmaßnahme zur Straßenraumaufwertung sind mit Umsetzung des „Individualflächenkonzepts“ Verkehrsflächen auch als Park-, Ausstellungs- oder Gastronomieflächen „beispielbar“. Hierdurch entsteht ein von Bäumen in regelmäßigen Abstand eingerahmter „Sonderraum“, der ein einheitliches Erscheinungsbild, Orientierung und Wiedererkennung schafft. Zudem hat das straßenbegleitende Grün positiven Einfluss auf die Stadtökologie und die Aufenthaltsqualität.



**Abbildung 30: „Konzept der Individualflächen“**  
Umgesetzt beim Förderprogramm Zukunft Bad Neuenahr  
Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: mittel- bis langfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 2.5

## 2. Maßnahme: Umgestaltung von öffentlichen Plätzen

Hintergrund und Zielsetzung:

Der Bahnhofsvorplatz weist derzeit deutliche funktionale und gestalterische Mängel auf. Als öffentlicher Raum der Begegnung und Kommunikation entspricht er ebenso wenig wie der Platz von Brasschaat (Partnerstadt der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler) seiner eigentlichen Funktion und Nutzung. In ihrem derzeitigen Zustand stellen die Plätze Durchgangsräume dar und werden nicht als Plätze wahrgenommen. Hinsichtlich ihrer Gestaltung laden beide Räume auch nicht zum Verweilen oder Aufenthalt ein. Daher besteht die Notwendigkeit die Plätze baulich-ordnend und funktional-gestalterisch zu attraktivieren.



**Abbildung 31: Bahnhofsvorplatz und Platz von Brasschaat**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Des Weiteren ergibt sich im Zusammenhang mit der anstehenden Nutzungsaufgabe der Bundeswehrliegenschaft im rückwärtigen Bereich der Telegrafstraße ein Umgestaltungsbedarf für die angrenzenden Freiflächen. Derzeit befindet sich dort neben einer städtischen Parkplatzfläche eine größere ungenutzte Grünfläche zwischen der Rosenkranzkirche und dem Parkplatzgelände.



**Abbildung 32a: Telegrafenstrasse Parkplatzfläche und Freifläche an der Rosenkranzkirche**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Maßnahmenbeschreibung:

Die Plätze sind integraler Bestandteil der Gesamtmaßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes bzw. der Kurgartenstraße/ Kurparkanlage. Durch die Einbeziehung in einen räumlichen Gesamtkontext können Funktion, Nutzung sowie Gestaltung inhaltlich besser aufeinander abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang ist im Bereich Bahnhofsumfeld auch die Optimierung der Andienung des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen. Als Verkehrsknotenpunkt ist der Bahnhof seiner originären Funktion entsprechend zu entwickeln. Hierbei ist insbesondere die bislang untergeordnete Eigenschaft als zentrale Sammelstelle des öffentlichen Personennahverkehrs herauszustellen. Neben der Neuordnung der Bus- und Bahnhaltestelle ist eine bauliche Verknüpfung zwischen Bahnhofsvorplatz und Eingangsbereich Innenstadt zu schaffen. Intention der Schaffung eines „Korridors“ besteht darin, eine Verbindung zwischen den Handlungsfeldern öffentlicher Raum und Verkehr sowie Einzelhandel zu schaffen. Die zurzeit vorliegende Unübersichtlichkeit soll mit Hilfe einer klar strukturierten Straßenführung neue Laufwege und Kundenströme (mehr Fußgänger als Autoverkehr in Richtung bzw. innerhalb der Innenstadt) generieren, Belebung sowie zunehmende Wegeattraktivität hervorrufen. Bei der Konkretisierung der Gestaltungsplanung sind übergeordnete Aspekte wie Lage, Erreichbarkeit, Anbindung, Verkehrsaufkommen und umliegenden Nutzungen (mit möglichen Nutzungskonflikten), aber auch Bestandselemente wie z. B. die Beethovenuhr am Platz von Brasschaat bzw. die vorhandene Möblierung, Beleuchtung/ Illumination und weitere Gestaltungselemente zu berücksichtigen.

Das Nutzungsziel für die Konversionsflächen stellt die Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung mit erdgeschossiger Einzelhandelsnutzung dar. Mit der Umgestaltung der Parkplatzfläche sowie der Freifläche an der Rosenkranzkirche soll die Konversionsfläche unmittelbar

an die Innenstadtlage angebunden werden. Zudem sollen anknüpfend an die bereits im Rahmen des Projektes „Zukunft Bad Neuenahr“ erfolgte Aufwertung des Vorplatzes an der Rosenkranzkirche auch diese Freiflächen eine funktionale und gestalterische Verbesserung erfahren.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kurzfristig (Bahnhofsvorplatz), langfristig (Platz von Brasschaat), kurzfristig (Freiflächen Telegrafstraße)

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 2.5

### 5.3 Grün- und Freiraum

#### 1. Maßnahme: gestalterische und funktionale Aufwertung des Kurparks

Hintergrund und Zielsetzung:

Grün- und Freiflächen sind über ihre stadtoökologische Funktion („Grüne Lunge“) hinaus wertvolle Räume im dicht besiedelten innerstädtischen Kernbereich, weshalb ihnen eine zentrale Rolle im Stadtgefüge zukommt.

Der ca. 4,5 ha große Kurpark ist aufgrund zahlreicher unzusammenhängender und z. T. provisorischer Veränderungen derart überprägt, dass seine originäre Gestaltung und landschaftsarchitektonische Formensprache nicht mehr zu erkennen sind. Hiermit geht ein Funktions- und Bedeutungsverlust der Kurparkanlage einher, dem es auf der Grundlage einer ganzheitlichen Konzeptionierung entgegen zu steuern gilt. Mangelnde Orientierungsmöglichkeiten im Park und eine fehlende bauliche Strukturierung sowie unzulänglicher Zustand der Erschließungsanlagen schränken das vorhandene, aber ungenutzte Potenzial bislang ein.

Für die Funktions- und Nutzungssicherung des Kurparks ist die barrierefreie Umgestaltung der Erschließungsanlagen mit hinreichender Ausleuchtung aller öffentlich zugänglicher Flächen von großer Bedeutung.

An den Kurpark als Multifunktionsraum werden vielfältige Ansprüche seitens der Besucher und Nutzer gestellt. Seine Nutzung, insbesondere als zentraler öffentlicher Veranstaltungsort, ist an diese Bedürfnisse anzupassen. Unter Berücksichtigung dessen bedarf es einer Umgestaltung der Erschließungsanlagen einschließlich Erneuerung deren Beleuchtung.



**Abbildung 33: Kurpark Erschließungsflächen**  
 Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Maßnahmenbeschreibung:

Im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen sollen die bislang überwiegend als Kiesflächen angelegte Wege eine neue Belagsstruktur erhalten. In Verbindung mit einer barrierefreien Gestaltung sollen die Erschließungsflächen damit insbesondere auf die Nutzungsansprüche von Nutzern von Rollatoren, Rollstuhlfahrer sowie für das Befahren mit Kinderwagen ausgerichtet werden.

Mit diesen Aufwertungsmaßnahmen sind positive Ausstrahlungseffekte zu erwarten, die sich durch eine gesteigerte Nachfrage und Nutzung auf das nähere Umfeld, insbesondere die Handlungsfelder Einzelhandel sowie öffentlicher Raum und Verkehr, auswirken. Eine gesteigerte Attraktivität und Aufenthaltsqualität im angrenzenden Kernbereich fördert Wegeverbindungen und den Erlebniseinkauf, der Shopping, Flanieren und Erholen fußläufig miteinander vereint.

Priorität/ zeitliche Umsetzung: kurzfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 2.5

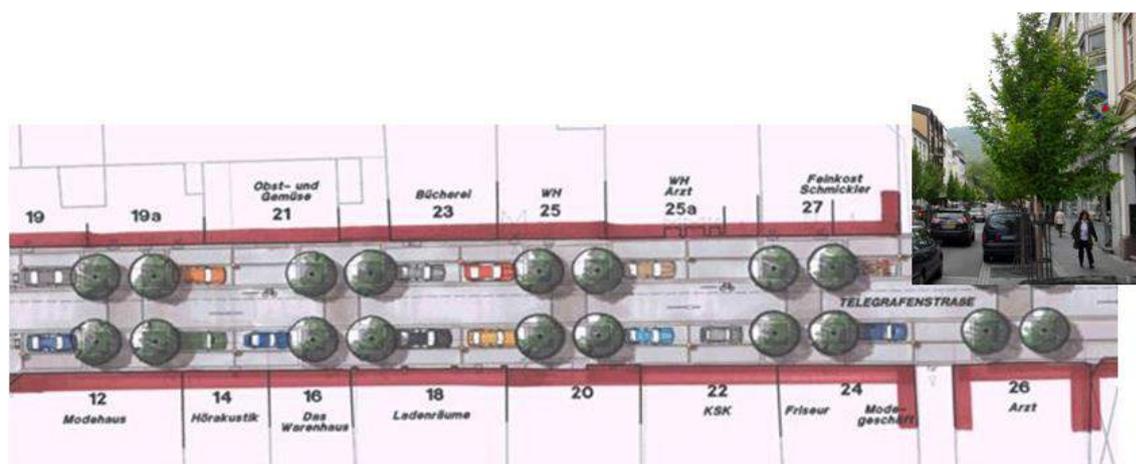
## 2. Maßnahme: Erhalt und Fortentwicklung der Alleenstruktur im Innenstadtkern

### Hintergrund und Zielsetzung:

Für eine gestalterische Aufwertung und bessere Gliederung der Stadtstraßen ist straßenbegleitendes Grün einzusetzen. Die im Handlungsfeld öffentlicher Raum und Verkehr unter Maßnahme 1 aufgeführte Kurgartenstraße soll im Rahmen ihrer Umgestaltung zudem durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden. Innerstädtische Alleen schaffen ein ansprechend strukturiertes Straßenbild und neue Identifikationspunkte. Eine Durchgrünung des Kernbereichs in den Stadtstraßen trägt nicht nur aus gestalterischer Sicht zu einer nachhaltigen Verbesserung des öffentlichen Raums und dessen Nutzung bei, sondern auch stadtklimatisch. Mit der Durchführung dieser Maßnahme ist eine Vervollständigung des Alleenkonzepts aus der Fördermaßnahme „Zukunft Bad Neuenahr“ zu erreichen, die auch als Zielvorgabe im Masterplan „Fließende Energie“ genannt wird.

### Maßnahmenbeschreibung:

Die Stadtstraßen sind entsprechend des „Konzepts der Individualflächen“ zu begrünen. Regelmäßige Baumpflanzungen im Karree sind vorgesehen, die darüber hinaus Nutzungsbereiche ein- und abgrenzen und eine verkehrsberuhigende Wirkung entfalten. Grün als Standortfaktor steigert die Aufenthaltsqualität, belebt den Stadtraum, schafft Abwechslung und Auflockerung im Stadtbild.



**Abbildung 34: Straßenbegleitendes Grün**

Entwurf entsprechend des „Konzepts der Individualflächen“

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: mittelfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 2.5 (Bestandteil der Straßenbaumaßnahme)

## 5.4 Stadtgestalt

### 1. Maßnahme: Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägender Bausubstanz

Hintergrund und Zielsetzung:

Erhalt und Sicherung stadtbildprägender Bauwerke stellen die Grundlage zur nachhaltigen Bewahrung der Stadtgestalt dar, sind Identitätsstifter und Identifikationspunkte ihrer Bewohner. Um den anhaltenden Abbrüchen und Rückbauten der nicht unter Denkmalschutz gestellten Altbauten zu begegnen, sind private Alternativen für den bewussten Umgang mit gründerzeitlicher, historischer Bausubstanz zu schaffen. Daneben sind ihr Wert (im Kontext einer Baukulturdebatte) sowie ihre Ausstrahlung auf das Gesicht der Stadt stärker zu vermitteln.



**Abbildung 35: Historische Bausubstanz im Privateigentum**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Maßnahmenbeschreibung:

Den anhaltenden Gebäudeabbrüchen mit wesentlicher stadtgestalterischer Funktion soll entgegengetreten werden. Hierfür ist eine Förderung privater Maßnahmen vorgesehen. Mit Hilfe des Förderprogramms sind Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zu unterstützen. Im Einzelfall (keine Modernisierungsrichtlinie) soll entschieden werden, welches Objekt, mit welchen Maßnahmen und welcher Förderhöhe im Kernbereich umgesetzt werden kann. Das Förderprogramm bietet die Möglichkeit private Immobilieneigentümer in den Aufwertungsprozess einzubeziehen und inhaltlich-fachlich durch die Abteilung

Stadtplanung zu begleiten. Hierdurch kann das traditionsreiche Image, basierend auf der Entwicklung des Heilbades, erhalten und für die Zukunft fortentwickelt werden. So soll stadtbaukulturelle Qualität sowie eine Stärkung des städtischen Kernbereichs für die Allgemeinheit gesichert und gleichzeitig das Eigentum der Privatperson in Wert gesetzt werden.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kontinuierlich

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 3.1

## 2. Maßnahme: Öffentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Hintergrund und Zielsetzung:

Die Sicherung des Stadtbildes als Konglomerat aus Gebäuden mit spezifischer Architektur, Geschichte, Funktion und Bedeutungszuweisung ist auch bei gemeindeeigenen Bauten zu gewährleisten. Die Stadt übernimmt hierbei eine Vorbildfunktion und ist oftmals Impulsgeber für Private. Jedoch ist festzuhalten, dass veränderte Rahmenbedingungen zu neuen Anforderungen führen. In Bezug auf gemeindeeigene Gebäude sind hierunter vor allem Bedürfnisse der immer älter werdenden Bewohnerschaft zu sehen, für die ein verträglicher Umgang mit der Bausubstanz geschaffen werden muss. Barrierefreiheit und energetische Standards sind zu berücksichtigen und werden im Klimaschutzkonzept als Ziele benannt, die sowohl für einen ökologischen als auch wirtschaftlichen Betrieb von Bauwerken umzusetzen sind.



**Abbildung 36: Historische gemeindeeigene Gebäude**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Maßnahmenbeschreibung:

Mit einer Förderung gemeindeeigener Gebäude sind unterschiedliche inhaltliche Maßnahmen verbunden. Neben der Anpassung an heutige Ausstattungsstandards, energetische Ziele und Standards, ist der barrierefreie Aus- und Umbau zu gewährleisten. Potenzielle Förderobjekte

stellen das „Alte Rathaus“ und die Stadtbibliothek dar. Das „Alte Rathaus“ ist derzeit komplett an den Ahraltourismus Bad Neuenahr-Ahrweiler e.V. vermietet. Vorgesehen ist jedoch, dass 1. Obergeschoss ab dem kommenden Jahr als Büroflächen zu vermarkten. Für das Gebäude wird auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Stadtbibliothek beinhaltet derzeit die Stadtbücherei. Es bestehen Überlegungen, diese anderweitig unterzubringen, sodass das Gebäude nicht mehr für eine kommunale Nutzung, sondern nach entsprechender Modernisierung und Instandsetzung künftig einer privaten Nutzung zugeführt werden soll.

Priorität/ zeitliche Umsetzung: kontinuierlich

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 3.2

## 5.5 Handlungsfeld: Heilbad

### 1. Maßnahme: Umgestaltung kurparkaffiner Nutzungen im Kurpark-Umfeld

Hintergrund und Zielsetzung:

Das Leitziel „Heilbadcharakter – stärken und zukunftsfähig entwickeln“ in Verbindung mit einer Stärkung/Entwicklung der Einzelhandelsansiedlung im Kurparkumfeld als ergänzende Einzelhandelsagglomeration ist wesentliche Grundlage für die Umgestaltung kurparkaffiner Einrichtungen, da diese Maßnahmen einen direkten Bezug zum Heilbad-Status aufweisen.





**Abbildung 37: Konzertmuschel (S. 75 u.) und Kurparkaffine Einrichtungen (S. 76. o.)**

Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Maßnahmenbeschreibung:

Der Umbau von gemeindeeigenen Gebäuden, die kurparkaffin sind, bezieht sich auf die Kurparkliegenschaften an der Kurgartenstraße sowie im Kurpark befindlichen Konzertmuschel. Die Umgestaltung der Liegenschaften und der Einzelhandelsentwicklung am Standort Kurgartenstraße sind aufeinander abzustimmen, um größtmögliche Synergieeffekte zu erzielen. Die Bebauung hat die markante Lage, das räumliche Umfeld und die verschiedenen Funktionen sowie Nutzungen vor Ort einzubeziehen und bei Kubatur, Höhe und baulicher Dichte zur berücksichtigen.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kurz- bis mittelfristig

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 3.2

## **5.6 Vorbereitende und begleitende Maßnahmen**

### **1. Maßnahme: Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

#### Hintergrund und Zielsetzung:

Voraussetzung für die Förderung ist die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), welches gem. § 171 b Abs. 2 BauGB hiermit erstellt wurde.

#### Maßnahmenbeschreibung:

Das ISEK geht auf das konkrete Antragsgebiet ein, um abschließend ein Fördergebiet und Maßnahmen auszuweisen, die es im Rahmen des Förderprogramms über eine Laufzeit von

mindestens zehn Jahren umzusetzen gilt. Das ganzheitliche Konzept legt inhaltliche Prioritäten in Form von Leitbildern, Zielen und Handlungsschwerpunkten fest. Unter Einbeziehung der Öffentlichkeit entstanden, ist die Durchführung als interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsinterner und -externer Akteure zu verstehen. Impulse für die Stadtentwicklung sind durch nachhaltige Maßnahmen und eine kontinuierliche sowie flexible Konzeptfortschreibung mittels Monitoring resp. Evaluation zu erreichen.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: abgeschlossen

Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 1.1

## **2. Maßnahme: Fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung**

Hintergrund und Zielsetzung:

Stadtentwicklung ist ein integrativer Prozess, der nicht „Top-Down“ erfolgen kann. Denn Stadtbewohner gestalten ihre Stadt jeden Tag mit, sind „Experten vor Ort“ für ihren Alltags- und Lebensraum. Beteiligungsaktionen sind in einem kommunikativen dialogorientierten Prozess durchzuführen, damit Planung nicht an den Bedürfnissen der Stadt und seiner Bürger vorbei geht. Mit Öffentlichkeitsarbeit, der Möglichkeit zum Mitreden und -gestalten können zudem Akzeptanz und Transparenz für Stadtentwicklungsprozesse geschaffen werden.

Maßnahmenbeschreibung:

Neben der in Kap. 3 beschriebenen Auftaktveranstaltung sind im Zusammenhang mit einer aktiven Pressearbeit und der Erstellung einer Homepage während der gesamten Programmlaufzeit der Förderung Bürger/-innen und Interessierte im Rahmen unterschiedlicher Beteiligungsformate „mitzunehmen“. Über die Teilnahme am Tag der Städtebauförderung (09. Mai 2015) hinaus, sind verschiedene Beteiligungs- bzw. öffentlichkeitswirksame Formate programmbegleitend umzusetzen und in Abhängigkeit von der Maßnahme resp. dem zeitlichen Verlauf und Dauer des Projekts anzuwenden.

Planungshorizont und Umsetzungspriorität: kontinuierlich

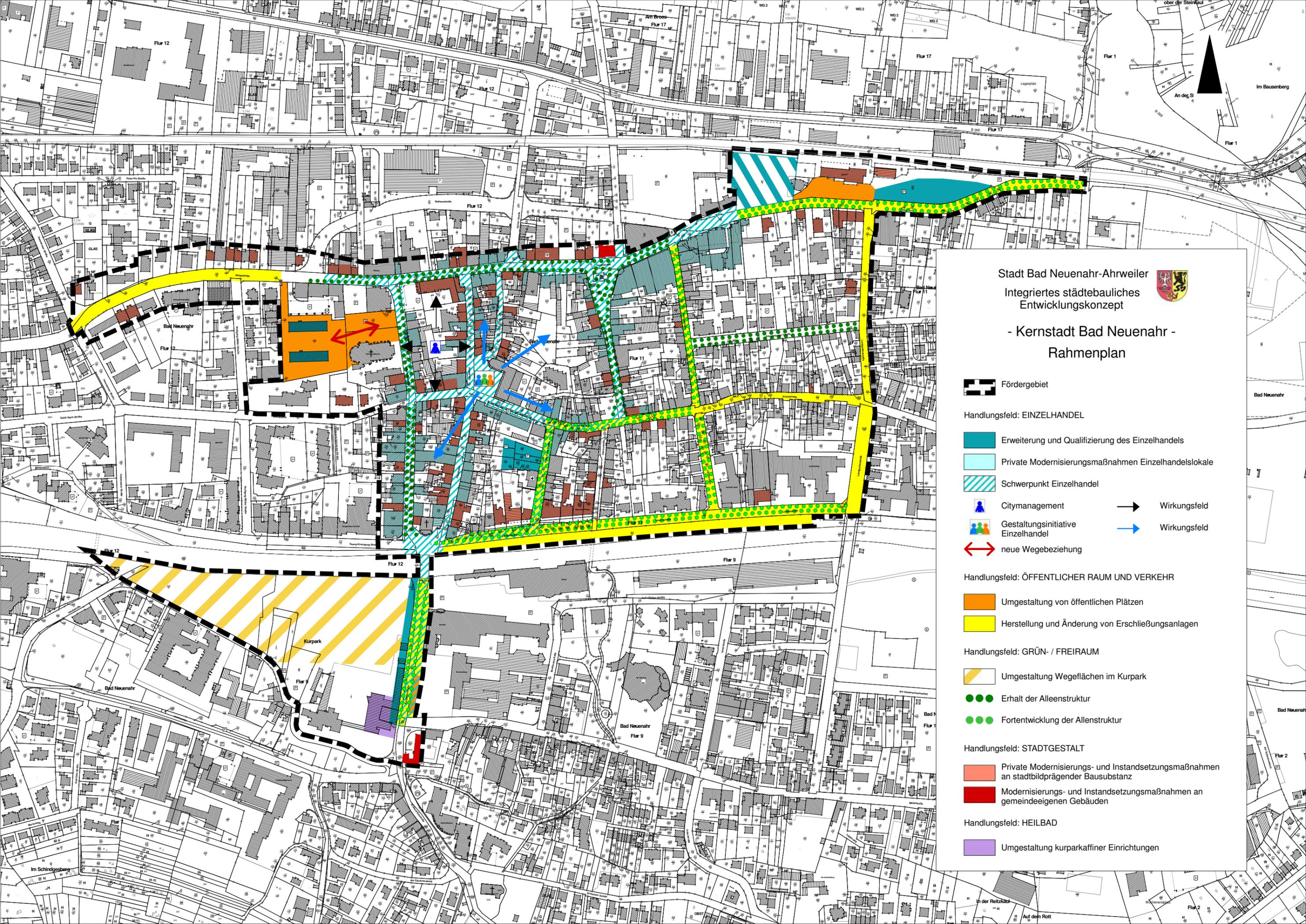
Zuordnung der Maßnahme gem. KoFi: 1.1

## 5.7 Rahmenplan

**Karte 16: Rahmenplan „Kernstadt Bad Neuenahr“ (nachfolgende Seite – A3 Format)**

Quelle: eigene Darstellung, 2015

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler



Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept

- Kernstadt Bad Neuenahr -  
Rahmenplan



Fördergebiet

Handlungsfeld: EINZELHANDEL



Erweiterung und Qualifizierung des Einzelhandels



Private Modernisierungsmaßnahmen Einzelhandelslokale



Schwerpunkt Einzelhandel



Citymanagement



Wirkungsfeld



Gestaltungsinitiative  
Einzelhandel



Wirkungsfeld



neue Wegebeziehung

Handlungsfeld: ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR



Umgestaltung von öffentlichen Plätzen



Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Handlungsfeld: GRÜN- / FREIRAUM



Umgestaltung Wegeflächen im Kurpark



Erhalt der Alleenstruktur



Fortentwicklung der Alleenstruktur

Handlungsfeld: STADTGESTALT



Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen  
an stadtbildprägender Bausubstanz



Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an  
gemeindeeigenen Gebäuden

Handlungsfeld: HEILBAD



Umgestaltung kurparkaffiner Einrichtungen

## **6 Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle**

Die durch den Stadtrat beschlossenen Inhalte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, die hierin enthaltenen Ziele und Maßnahmen (Rahmenplan), die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die förmliche Gebietsabgrenzung, sind während des Förderungszeitraums kontinuierlich umzusetzen.

Im Zusammenhang mit dem Förderantrag sind Ziele und Maßnahmen der Förderung jährlich in Form der elektronischen Begleitinformation (eBi) und des elektronischen Monitorings (eMo) zu dokumentieren, ggf. anzupassen, zu konkretisieren oder zu erweitern. Darüber hinaus stellt das Nachhalten und Erfassen eine Grundlage dar, um Aussagen über Umsetzungserfolge, Hemmnisse oder neue Bedarfe ableiten zu können.

Die Fortschreibung des ISEKs ist bei Bedarf oder im Kontext inhaltlich überschneidender Fachkonzepte durchzuführen.

## 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi) ist ein wesentlicher Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und unverzichtbares Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinationsinstrument. Als Grundlage der Förderentscheidung stellt die in der Anlage 1 beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht die in Kap. 5 aufgeführten und beschriebenen Maßnahmen dar und hinterlegt sie mit kalkulierten Kosten für den festgelegten Förderzeitraum.

## 8 Förmliche Gebietsabgrenzung

Auf der Grundlage der Analysen und erläuterten Maßnahmen wurde seitens der Bewilligungsbehörden das städtebauliche Erfordernis gesehen, das ursprünglich beschriebene Untersuchungsgebiet im nordwestlichen Bereich der Hauptstraße zu erweitern, um für die beidseitig der Hauptstraße gelegenen historischen Gebäude eine Fördergrundlage zu schaffen. Unter Berücksichtigung dessen ist die Gebietsabgrenzung entsprechend angepasst worden und soll hiermit abschließend als räumlich festgelegte Fördergebietskulisse für die „Kernstadt Bad Neuenahr“ benannt werden. Dieses ist durch Stadtratsbeschluss abschließend zu legitimieren. Das Fördergebiet umfasst rd. 36,2 ha.

### **Karte 17: Fördergebiet „Kernstadt Bad Neuenahr“ (nachfolgende Seite)**

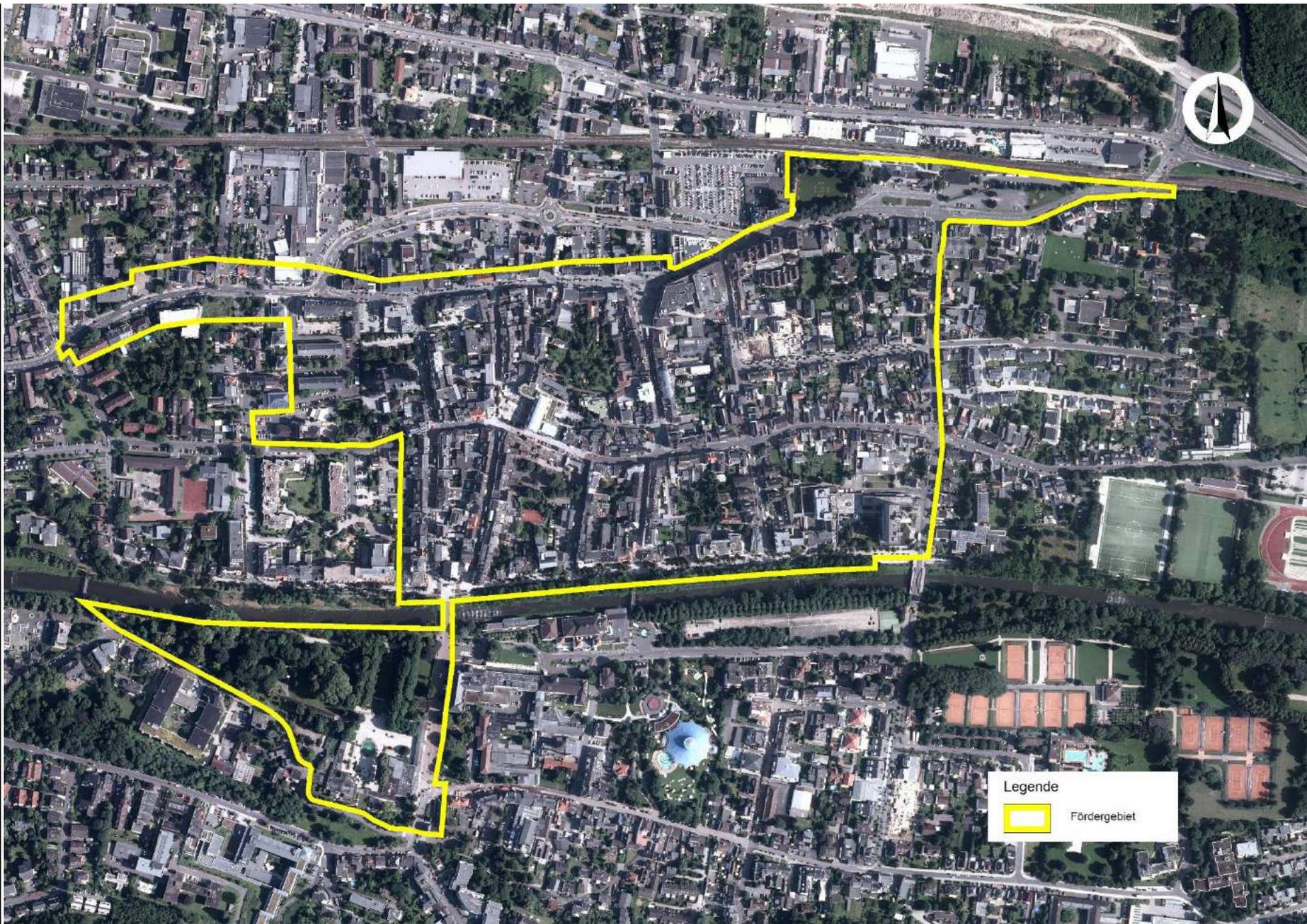
Quelle: eigene Darstellung, 2015

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Im Auftrag

gez. Alfred Bach

gez. Angelina Göb /  
Sybille Bunse



An die  
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion  
Südalle 15-19  
56068 Koblenz

Bad Neuenahr-Ahrweiler, aufgestellt 10.06.2015 /geändert 03.05.2016  
(Ort, Datum)

**Antragsteller**

Name (ggfl. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises)

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)

DE87 5776 1591 0020 0010 00 Volksbank RheinAhrEifel eG

Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)

Sybille Bunse, Techn. Ang., 02641/87-286, sybille.bunse@bad-neuenahr-ahrweiler.de

**Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht  
für die Gesamtmaßnahme: "Kernstadt Bad Neuenahr"**

Städtebauliche Erneuerung "Aktive Stadtzentren"

Gemeinde: **Bad Neuenahr-Ahrweiler** - Maßnahme: "Kernstadt Bad Neuenahr"

**Erläuterungen**

- Zeitpunkt/Stand: 03.05.2016
- Größe des Gebietes: 36,2 ha
- Verfahren: Erneuerungsgebiet mit städtebaulichem Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB i.V.m. Fördergebietsabgrenzung durch Beschluss Stadt
- Beginn der Maßnahme: 2014
- Ende der Maßnahme: 2024

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)										
Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	2020 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
<b>1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>										
<b>1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB</b>	74.000	0	65.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
1.1.1 Erarbeitung eines städtebaul. Entwicklungskonzepts (inkl. Öffentlichkeitsbeteiligung etc.) (in Eigenleistung erstellt)	30.000		30.000	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2 Entwicklungskonzept "Kurgartenstraße"	35.000		35.000	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3 Fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	9.000			0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
<b>1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen</b>	60.000	0		0	20.000	20.000	20.000	0	0	0
1.2.1 Quartiersmanagement -Kosten :Personal (anteilig), Erstausrüstung)-	45.000			0	15.000	15.000	15.000	0	0	0
1.2.2 Quartiersmanagement -Verfügungsfond (einschl. Öffentlichkeitsarbeit)-	15.000				5.000	5.000	5.000	0	0	0
	0									
<b>1.3 Städtebauliche Planung</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0
	0			0						
<b>1.4 Vergütung von Sanierungsträgern</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0
	0			0						
<b>1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0
	0			0	0	0	0	0	0	0
	0			0	0	0	0	0	0	0
<b>AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung</b>	134.000	0	65.000	0	21.000	21.000	21.000	1.000	1.000	4.000
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>										
<b>2.1 Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0
	0			0						
<b>2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0
	0			0	0	0	0	0	0	0
<b>2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

		0		0							
<b>2.4</b>	<b>Freilegung von Grundstücken</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.5</b>	<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>	8.810.000	0	195.000	150.000	879.000	1.227.000	2.146.000	1.628.000	891.000	1.694.000
2.5.1	Umgestaltung Vorplatz Bahnhof, nicht beitragsfähig	725.000		20.000	75.000	0	0	300.000	300.000	30.000	0
2.5.2	Ausbau Hauptstraße -Ost-, i.Z.m. (E 1.4.1, E 1.10.1), Förderung nur für städtebaulich bedingten Mehraufwand	1.521.000					350.000	500.000	500.000	171.000	0
2.5.3	Ausbau Hauptstraße - West- i.Z.m. (E 1.4.2)	774.000		25.000			0	0	0	500.000	249.000
2.5.4	Umgestaltung Lindenstraße, -gem. Vorprüfung nicht beitragsfähig-	480.000			0	480.000	0	0	0	0	0
2.5.5	Ausbau Jülichstraße, i.Z.m.( E 1.4.3)	599.000			0	249.000	350.000	0	0		
2.5.6	Ausbau Wendelstraße i.Z.m.(E 1.4.4)	422.000			0	0	0	265.000	157.000	0	0
2.5.7	Ausbau Hans-Frick-Straße, i.Z.m.(E 1.4.5)	360.000			0	150.000	210.000	0	0	0	0
2.5.8	Ausbau Kreuzstraße, i.Z.m. (E 1.4.6)	1.259.000			0	0	317.000	606.000	336.000	0	0
2.5.9	Ausbau Landgrafenstraße, i.Z.m.(E 1.4.7, E 1.10.3)	1.250.000			0	0	0	0	0	50.000	1.200.000
2.5.10	Umgestaltung Kurgartenstraße, -gem. Vorprüfung nicht beitragsfähig-	370.000							110.000	65.000	195.000
2.5.11	Gestaltung Platz von Brasschaat -nicht beitragsfähig-	150.000							25.000	75.000	50.000
2.5.12	Umgestaltung- Kurparkwegeflächen (inkl. Beleuchtung), nicht beitragsfähig	500.000		150.000	75.000	0	0	275.000	0	0	0
2.5.13	Umgestaltung öffentl. Freifläche Telegrafenstr (zur Anbindung einer Konversionsfläche)	400.000		0	0	0	0	200.000	200.000	0	0
		0		0	0	0	0	0	0	0	0
		0							0	0	0
<b>2.6</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.7</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>AS2</b>	<b>Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen</b>	8.810.000	0	195.000	150.000	879.000	1.227.000	2.146.000	1.628.000	891.000	1.694.000
	<b>Kostengruppen</b>	<b>Gesamt</b>	Vorjahre	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre	Programmjahr	2016	2017	2018	2019	2020	künftige Jahre
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>										
<b>3.1</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude</b>	700.000		190.000	0	40.000	40.000	35.000	35.000	35.000	325.000
3.1.1	private Modernisierungsmaßnahme: historische Bausubstanz	550.000		90.000		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	310.000
3.1.2	private Modernisierungsmaßnahme: Umgestaltung von Einzelhandelslokalen (noch nicht konkret bestimmt, s. Textteil ISEK Plan Seite 40)	150.000		100.000		10.000	10.000	5.000	5.000	5.000	15.000

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>3.2</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude</b>	200.000	0	0	0	40.000	100.000	60.000	0	0	
3.2.1	Altes Rathaus (Hauptstraße 80), Gesamtkosten:100.000,- €, max. Kostenerstattungsbetrag 40 %	40.000						40.000	0	0	
3.2.2	Stadtbibliothek (Willibrordusstraße 1), Gesamtkosten:300.000,- €, max. Kostenerstattungsbetrag 40 %	120.000					100.000	20.000			
3.2.3	Kurparkkaffine Nutzungen im Kurparkumfeld:Gebäude Kurgartenstraße, Konzertmuschel, Gesamtkosten :100.000,- €, max. Kostenerstattungsbetrag 40 %	40.000				40.000					
<b>3.3</b>	<b>Neubauung und Ersatzbauten</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0		0	0	0	0	0	0	0	
		0		0	0	0	0	0	0	0	
<b>3.4</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>3.5</b>	<b>Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0									
<b>3.6</b>	<b>Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0									
<b>3.7</b>	<b>Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0									
		0									
<b>AS3</b>	<b>Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen</b>	900.000	0	190.000	0	40.000	80.000	135.000	95.000	35.000	325.000
<b>4.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte</b>										
<b>4.1</b>	<b>Vor- und Zwischenfinanzierung</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0									
		0									

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0									
4.3	Abwicklung der Sanierung (Abschluss)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0									
4.4	Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0									
4.5	Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0									
AS4	Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/ Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A</b>	<b>Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)</b>	<b>9.844.000</b>	<b>0</b>	<b>450.000</b>	<b>150.000</b>	<b>940.000</b>	<b>1.328.000</b>	<b>2.302.000</b>	<b>1.724.000</b>	<b>927.000</b>	<b>2.023.000</b>

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)										
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	2020 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
<b>1. Zweckgebundene Einnahmen</b>										
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO	2.076.000	0	0	0	150.000	534.500	482.000	50.500	727.500	131.500
1.4.1 Ausbaubeiträge Hauptstraße -Ost-, (i.Z.m. A 2.5.2)	384.000			0	0	0	320.000	0	64.000	0
1.4.2 Ausbaubeiträge Hauptstraße -West-, (i.Z.m. A 2.5.2)	199.000			0	0	0	0	0	100.000	99.000
1.4.3 Ausbaubeiträge Jülichstraße, (i.Z.m. A 2.5.5)	219.000			0	0	175.000	0	44.000	0	0
1.4.4 Ausbaubeiträge Wendelstraße, (i.Z.m. A 2.5.6)	148.000			0	0	0	119.000	0	29.000	0
1.4.5 Ausbaubeiträge Hans-Frick-Straße, (i.Z.m. A 2.5.7)	180.000			0	143.500	0	36.500	0	0	0
1.4.6 Ausbaubeiträge Kreuzstraße, (i.Z.m. A 2.5.8)	441.000			0	0	353.000	0	0	88.000	0
1.4.7 Ausbaubeiträge Landgrafenstraße, (i.Z.m. A 2.5.9)	440.000			0	0	0	0	0	440.000	0
1.4.8 Stellplatzablösebetrag	65.000				6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	32.500
1.5 Grundstückserlöse, Umliegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0									
	0									
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0									
	0									
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0									
	0									
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000
1.8.1 Vermietung und Verpachtung	50.000			0	0	0	0	0	0	50.000
	0									
1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0									
	0									

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>1.10</b>	<b>Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil</b>	<b>683.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>183.000</b>	<b>100.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>
1.10.1	Einnahmen Dritter Ausbau Hauptstraße -Ost- (i.Z.m. A 2.5.2)	400.000			0	0	0	100.000	150.000	150.000	0
1.10.2	Einnahmen Dritter Ausbau Landgrafenstraße, (i.Z.m A 2.5.9)	0			0	0	0	0	0	0	0
1.10.3	Einnahmen Dritter (Versorgungsunternehmen) Ausbau Lindenstraße	283.000			0	100.000	183.000	0	0	0	0
<b>ES1</b>	<b>Summe der zweckgebundenen Einnahmen</b>	<b>2.809.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>	<b>717.500</b>	<b>582.000</b>	<b>200.500</b>	<b>877.500</b>	<b>181.500</b>
	<b>Einnahmearten</b>	<b>Gesamt Soll/€</b>	<b>Vorjahre Ist/€</b>	<b>Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€</b>	<b>Programmjahr Soll/€</b>	<b>2016 Soll/€</b>	<b>2017 Soll/€</b>	<b>2018 Soll/€</b>	<b>2019 Soll/€</b>	<b>2020 Soll/€</b>	<b>künftige Jahre Soll/€</b>
<b>2.</b>	<b>Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte</b>										
<b>2.1</b>	<b>Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.2</b>	<b>Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ES2</b>	<b>Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauförderungsmittel</b>										
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	2.345.000			50.000	230.000	250.000	300.000	300.000	250.000	815.000
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	4.690.000			100.000	460.000	500.000	600.000	600.000	500.000	1.630.000
3.3	Verfügbare Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde			150.000							
3.4	Verfügbare Rest Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen (Anm.: Angabe gem. Quotierung Bewilligungsbescheide)			300.000							
<b>ES3</b>	<b>Summe der Städtebauförderungsmittel</b>	<b>7.035.000</b>	<b>0</b>	<b>450.000</b>	<b>150.000</b>	<b>690.000</b>	<b>750.000</b>	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>	<b>750.000</b>	<b>2.445.000</b>
<b>E</b>	<b>Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)</b>	<b>9.844.000</b>	<b>0</b>	<b>450.000</b>	<b>150.000</b>	<b>940.000</b>	<b>1.467.500</b>	<b>1.482.000</b>	<b>1.100.500</b>	<b>1.627.500</b>	<b>2.626.500</b>

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gegenüberstellung:

		Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Städtebauförder- mittel Rest Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	2020 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
<b>A</b>	Ausgaben (einschl. Vermögenswerte )	9.844.000	0	450.000	150.000	940.000	1.328.000	2.302.000	1.724.000	927.000	2.023.000
<b>E</b>	Einnahmen (einschl. Vermögenswerte )	9.844.000	0	450.000	150.000	940.000	1.467.500	1.482.000	1.100.500	1.627.500	2.626.500
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	0	0	0	0	0	139.500	-820.000	-623.500	700.500	603.500
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	0	0	0	0	0	139.500	-680.500	-1.304.000	-603.500	0