

Stadt Altenkirchen



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt (WNE)“

ISEK „Innenstadt Altenkirchen“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Stand April 2022

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	6
1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt (WNE)“	6
1.2 Programmgebiet „Innenstadt“	8
1.3 Methodik/Vorgehensweise	11
2. Gesamtstädtische Betrachtung	14
2.1 Lage und Verkehrsanbindung	14
2.2 Demografie	18
2.3 Versorgung & Infrastruktur	22
2.4 Historische Siedlungsentwicklung	27
2.5 Siedlungs- und Landschaftsstruktur	29
2.6 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	31
2.6.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV	31
2.6.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)	31
2.6.3. Bauleitplanung & informelle Planung	31
2.7 Kooperationspotenziale	37
3. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse	38
3.1 Soziodemografische Analyse	38
3.2 Stadtbild und Baustruktur	41
3.2.1. Analyse der Stadtbereiche	41
3.2.2. Denkmalschutz	55
3.2.3. Leerstandssituation	56
3.3 Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung	57
3.4 Verkehr, Parken und Straßenraum	58
3.5 Öffentliche Freiräume und Plätze	66
3.6 Gemeinbedarfseinrichtungen & Infrastruktur	71
3.7 Grünstruktur und Klimaschutz	71
3.8 Nachverdichtungspotenziale	74
4. Beteiligungsprozess	75
4.1 Eigentümerbefragung	77
4.2 Informationsveranstaltung	79
4.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger	79
5. Städtebauliche Missstände nach BauGB	80
6. Modernisierungsrichtlinie	81
6.1 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf	81
7. Leitthemen und Handlungsfelder	84
7.1 Stadtbild und Baustruktur	85
7.2 Nutzungen/Wohnen und Infrastruktur	85
7.3 Freiraum	85
7.4 Mobilität & Verkehr	85
7.5 Tourismus	86
7.6 Soziales & Demografie	86
8. Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen	87
8.1 Konzeptbeschreibung	87



8.2	Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen	92
8.3	Maßnahmenkonzept/Maßnahmensteckbriefe	94
8.4	Ergänzende Maßnahmen	141
9.	Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren	142
9.1	Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets	142
9.2	Festlegungsmöglichkeiten	142
9.3	Auswahl des Sanierungsverfahrens	143
9.4	Auswirkungen der Planung/Maßnahmen	145
9.5	Evaluierung der Sanierungsmaßnahme	145
10.	Kosten & Finanzierung	147
10.1	Maßnahmen und Kostenübersicht	147
	Maßnahmenliste / Investitions- und Förderbedarf	148
11.	Ausblick	155

1. Anlagen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept:

- 1.1 Übersicht Untersuchungsgebiet
- 1.2 Analyseplan Verkehr
- 1.3 Analyseplan Nutzung
- 1.4 Analyseplan Gebäudesubstanz
- 1.5 Plan: Ergebnisse der Fragebogenanalyse
- 1.6 Rahmenplan
- 1.7 Plan: Förderfähige Gebäudesubstanz

2. Anhang zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept

- Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsübersicht
- Sanierungssatzung und Modernisierungsrichtlinie

Quellenhinweis:

Für den vorliegenden Bericht sowie dessen Anlagen wurden u.a. Datengrundlagen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Liegenschaftskarte) verwendet.

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Entwicklungskonzept auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Es wird das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

Wird ausgeführt



Projekttablauf und Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst am: 08.12.2020
 Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am: 24.12.2020

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Zeit von 03/2021 bis 01/2022

Abstimmungen mit der ADD Koblenz

Ortstermin in Altenkirchen 02.08.2021

Beteiligung der Gremien, der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

- umfassende Eigentümerbefragung 04/2021
- Lenkungsgruppe 07.07.2021
- Sachstandsbericht, Stadtentwicklungsausschuss 15.09.2021
- 2 Expertengespräche 08.11.2021
- Stadtentwicklungsausschuss 17.02.2022

- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger mit Schreiben vom 04.03.2022
- Informationsveranstaltung (Online-Veranstaltung) 15.03.2022

Beschlussfassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Entwurf im Stadtrat der Stadt Altenkirchen am 22.03.2022

Vorlage des o.g. Entwurfs an die ADD Koblenz mit Schreiben vom 12.04.2022

Würdigung der Stellungnahmen zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am **steht aus**

Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen/des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am **steht aus**

Beschlussfassung des Stadtrates über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Programmgebietes als Sanierungsgebiet am **steht aus**

Genehmigung der Sanierungssatzung durch die ADD mit Schreiben vom **steht aus**

Ausfertigung der Sanierungssatzung durch den Stadtbürgermeister am **steht aus**

Öffentl. Bekanntmachung Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt am **steht aus**

Zustimmung Modernisierungsrichtlinie durch ADD mit Schreiben vom **steht aus**

Ausfertigung Modernisierungsrichtlinie durch den Stadtbürgermeister am **steht aus**

Öffentl. Bekanntmachung Modernisierungsrichtlinie im Mitteilungsblatt **steht aus**

Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die ADD mit Schreiben vom **steht aus**

Bekanntmachung des ISEK vom **XX.XX.2022** wurde veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Altenkirchen am **steht aus**



1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Altenkirchen plant die strukturelle Erneuerung und Belebung ihres Innenstadtbereichs und die Verknüpfung zu den für die Stadt wichtigen Frei- und Grünräumen. Drohenden Funktionsverlusten im Innenstadtbereich soll entgegengewirkt werden, um die Stadt im Hinblick auf ihre zentralen Versorgungsfunktionen für die Zukunft zu stärken. Gleichzeitig werden Vorbereitungen auf die Folgen des Klimawandels für die nächste Generation getroffen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet die Grundlage, um die Innenstadt zielgerichtet und gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In der Vergangenheit wurden bereits umfangreiche Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung getätigt und Straßen, Wege und Plätze erneuert. Durch die Gestaltung des Innenstadtbereichs herrscht eine hohe Aufenthaltsqualität vor. Dennoch gibt es strukturelle Defizite und zum Teil Leerstände in den Erdgeschosszonen der Fußgängerzone.

Ziel des vorliegenden Konzepts und der darin enthaltenen Maßnahmen ist es, weitere Akteure für die Stadterneuerung zu gewinnen, qualitative Innenentwicklung zu betreiben, die Innenstadt als Arbeits-, Wohn-, Lebens- und Spielraum sowie als „Stadt am Wasser“ weiter aufzuwerten und dabei demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen zu begegnen. Außerdem soll im Sinne der Naherholung die Zugänglichkeit von innerstädtischen und im Randbereich gelegenen Grünflächen verbessert werden. Zudem soll im Zusammenhang mit dem Klimawandel und der Nachhaltigkeit Maßnahmen im Bereich Mobilität und Energieeffizienz vorgenommen werden.

1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt (WNE)“

Städtebauliche Erneuerung ist eine langfristige Schwerpunktaufgabe des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Städte und Gemeinden. Durch die Bereitstellung von Städtebau-Fördermitteln sollen die Städte und Gemeinden erhalten, erneuert und entwickelt werden. Grundlage des Programms bildet die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV StBauE).

Das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt“ (WNE) unterliegt dem besonderen Städtebaurecht nach den Rechtsinstrumenten der §§ 171a bis 171d BauGB.

Das Förderprogramm „Wachstum und Entwicklung – nachhaltige Stadt“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2020 aufgelegt wurde bzw. das Nachfolgeprogramm des Förderprogramms „Stadtumbau“ bildet. Ziel des Programms ist es, die gleichwertigen Lebensverhältnisse in Städten und Gemeinden mit strukturellen Wandlungsprozessen zu sichern und diese als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und die Attraktivität zu erhöhen. Dabei sollen die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, auf Strukturveränderungen und damit einhergehende Auswirkungen zu reagieren.



Das Fördergebiet muss räumlich abgegrenzt werden. Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren), als städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) erfolgen. Die Art des Sanierungsverfahrens wird mit Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgelegt.

Fördergrundlagen

Für den Förderzeitraum von 10 Jahren, Abschluss nach 15 Jahren, werden in räumlich abgegrenzten Programmgebieten städtebauliche Maßnahmen zur Kompensation von wirtschaftlichem Strukturwandel, demografischem Wandel und soziostrukturellen Problemen und deren Folgen gefördert.

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, welches unter Bürgerbeteiligung erstellt wurde und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Zudem müssen in angemessenem Umfang Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung umgesetzt werden. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Altenkirchen beschlossen.

Fördergegenstand

Gefördert werden städtebauliche Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftlichen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche. Dieser Tatbestand trifft auf das angestrebte Erneuerungsgebiet „Innenstadt Altenkirchen“ zu.

Gemäß § 171 a Abs. 3 BauGB stellen sich die **Handlungserfordernisse** wie folgt dar:

- Die Siedlungsstruktur ist den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt,
- Stärkung innerstädtischer Bereiche,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen sind neuen Nutzungen zuzuführen,
- Rückbau einer anderen Nutzung nicht zuführbarer baulicher Anlagen,
- Zuführung freigelegter Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder vertraglichen Zwischennutzung,
- Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände.

Modernisierungsrichtlinie

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) werden von der Stadt Altenkirchen mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen im wohnbaulichen wie auch im gewerblichen Bereich gemäß den Vorgaben einer sogenannten Modernisierungsrichtlinie gefördert.

Die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Altenkirchen (vgl. Anlagen Modernisierungsrichtlinie und Richtlinienplan mit Abgrenzung des Programmgebiets und förderfähiger Gebäudesubstanz) bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets.



In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung und Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Fördervoraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) **vor** dem eigentlichen Maßnahmenbeginn. Die Förderung erfolgt als Zuschuss und wird im Regelfall auf einen bestimmten Prozentsatz (max. 40 %) der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Genauere Angaben sind der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Altenkirchen zu entnehmen.

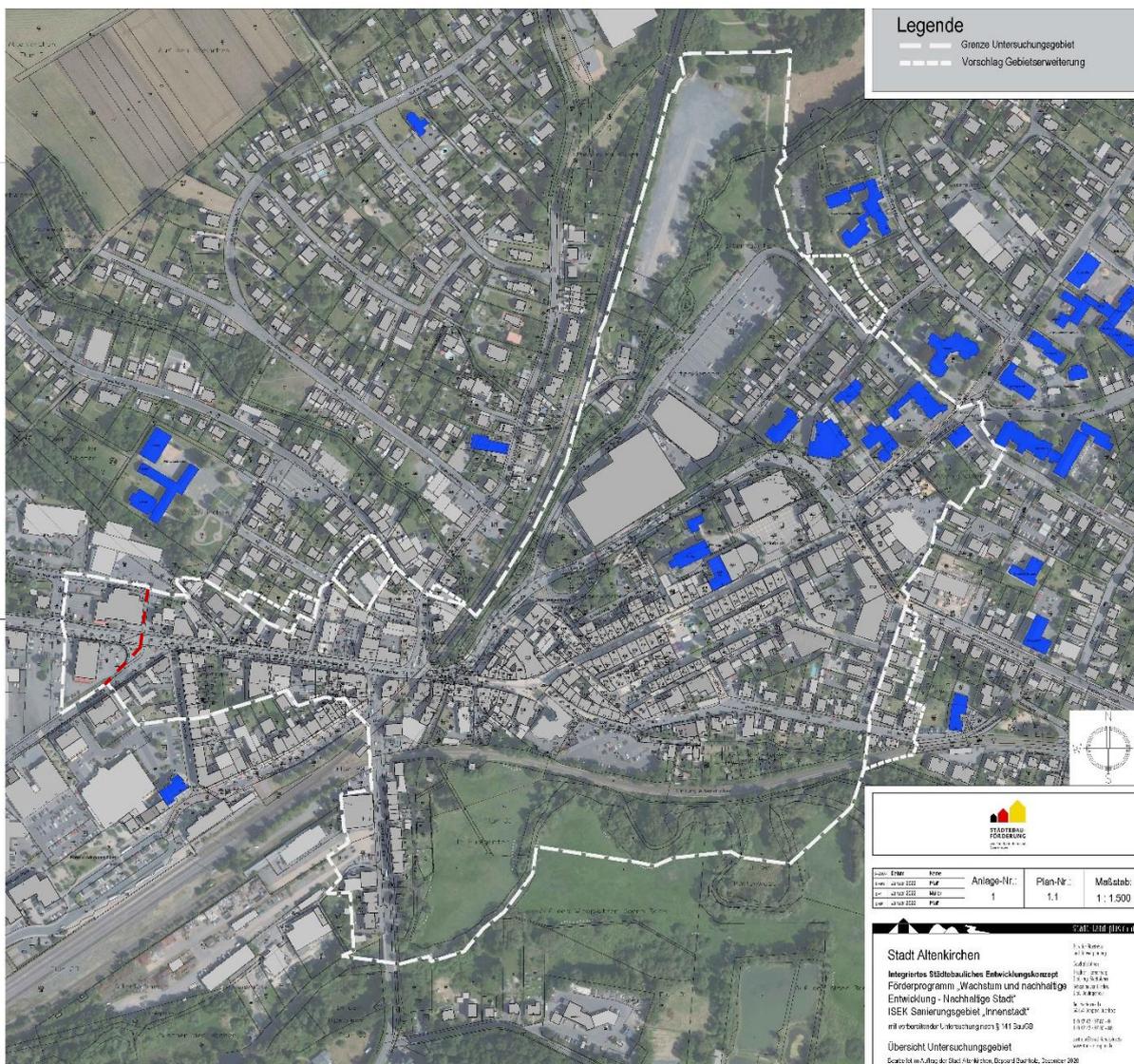
Geltendes Recht wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Fachplanungen wie Denkmalschutz oder städtebauliche Satzungen werden grundsätzlich nicht durch die Modernisierungsrichtlinie aufgehoben und sind zu beachten.

Der Aufbau, die inhaltliche Gestaltung sowie die Förderkulisse dieser Richtlinie wurden mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz abgestimmt und am **XX.XX.2022** mit Aussagen zu Förderquoten und Förderfähigkeit von Maßnahmen durch den Stadtrat beschlossen. **(Dieser Schritt steht noch aus)**

Nach Genehmigung des Stadtentwicklungskonzeptes durch die ADD liegen die Fördervoraussetzungen für private Maßnahmen vor. **(Dieser Schritt steht noch aus)**

1.2 Programmgebiet „Innenstadt“

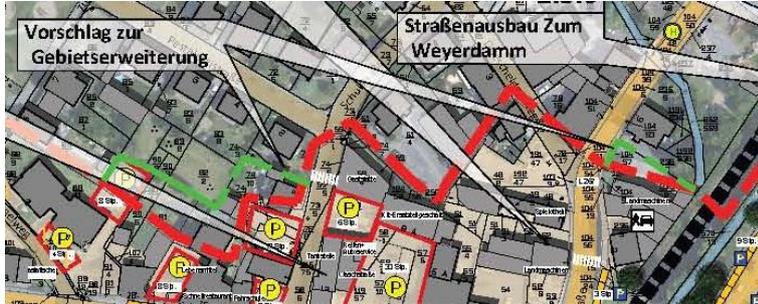
Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ umfasst eine Fläche von ca. 30,6 ha und damit im Wesentlichen den Einzelhandels- und Versorgungskern der Innenstadt mit dem Kernbereich rund um die „Wilhelmstraße“/„Schloßplatz“/„Marktstraße“. Im Westen schließt das Untersuchungsgebiet die wesentlichen Randbebauungen – ebenfalls mit zahlreichen Einzelhandelsnutzungen - der „Kölner Straße“ mit ein. Im Norden reicht das Untersuchungsgebiet über die „Quengelstraße“, den daran anschließenden, großflächigen Einzelhandel bis einschließlich Teilen des Stadtparks. Die Wohnlagen in der „Schützenstraße“ sowie einige öffentliche Gebäude in der „Rathausstraße“ (Stadthalle, Kirche) sind hier ebenfalls Teil des Untersuchungsgebietes. Südlich umfasst das Untersuchungsgebiet die Wohnlagen in der „Mühlengasse“/„Im Hähnchen“ und schließt darüber hinaus die dort angrenzenden Wied-Auen mit ein. Östlich wird das Gebiet durch die Ludwig-Jahnstraße begrenzt.



Übersicht Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet geringfügig (1,1 ha) zu erweitern. Dies betrifft Bereiche an der „Schulstraße“, der „Kumpstraße“, der „Ludwig-Jahn-Straße“ sowie einen weiteren Bereich in der „Schützenstraße“. In diesen Bereichen befindet sich sanierungsbedürftige, private Bausubstanz. Zudem erscheint die Definition der Grenzen des Programmgebietes auf Basis von Straßenzügen eher nachvollziehbar, als eine Abgrenzung des Gebietes innerhalb einzelner Parzellen durchzuführen.

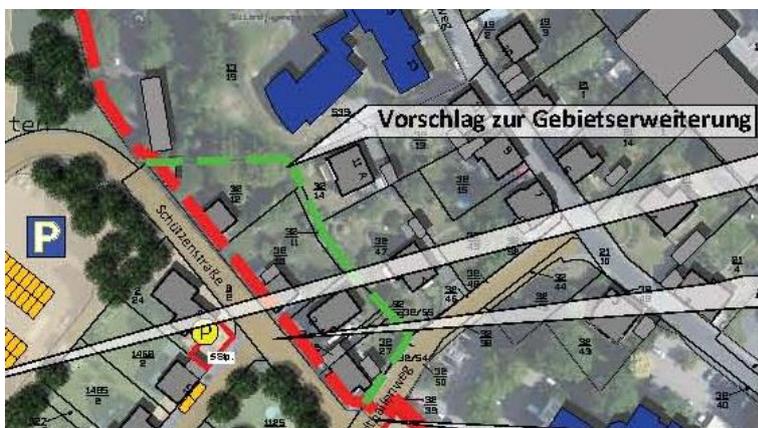
Im westlichen Bereich der Kölner Straße wird vorgeschlagen das Untersuchungsgebiet geringfügig zu reduzieren. In diesem Bereich haben bereits umfangreiche Sanierungen stattgefunden bzw. wird kein Bedarf zur weiteren Sanierung gesehen.



Bereich „Schulstraße“, „Kumpstraße“, unmaßstäblich



Bereich „Ludwig-Jahn-Straße“, unmaßstäblich



Bereich „Schützenstraße“, unmaßstäblich

Das Programmgebiet „Innenstadt“ wird in seiner Ausdehnung mit den vorgeschlagenen Erweiterungen und Rücknahmen bestätigt. (Die Formalien zur Erweiterung stehen noch an)



1.3 Methodik/Vorgehensweise

Die Vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht bilden die Voraussetzungen für eine Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im Programmgebiet.

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgte daher in einer gestaffelten Vorgehensweise nach gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene:

Im **gesamtstädtischen Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts** wurden neben den vorhandenen Aussagen und Zielkonzeptionen die folgenden Themenbereiche berücksichtigt:

- Einwohnerentwicklung, Haushaltsentwicklung,
- Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung,
- Finanzausstattung der Gemeinde,
- Erfassung und Prognose Wohnungsnachfrage, Wohnungsbestand, Leerstand, Eigenheimbau,
- Aussagen zu Planungen und Beständen an technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe,
- Kooperationspotenziale in der Kommune,
- Interkommunale Kooperationspotenziale,
- Darstellung wichtiger Bedingungen und Faktoren für die Entwicklung der Kommune,
- Beteiligung relevanter Akteure und der Umlandgemeinden,
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) und gebietsbezogener Handlungsprioritäten.

Auf teilräumlicher Ebene im gebietsbezogenen Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellt sich das Arbeitsprogramm wie folgt dar:

- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für den Schwerpunktbereich des Stadtumbaus,
- Überprüfung und Anpassung bestehender Planungen, Konzepte und Projekte,
- Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept,
- erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen.

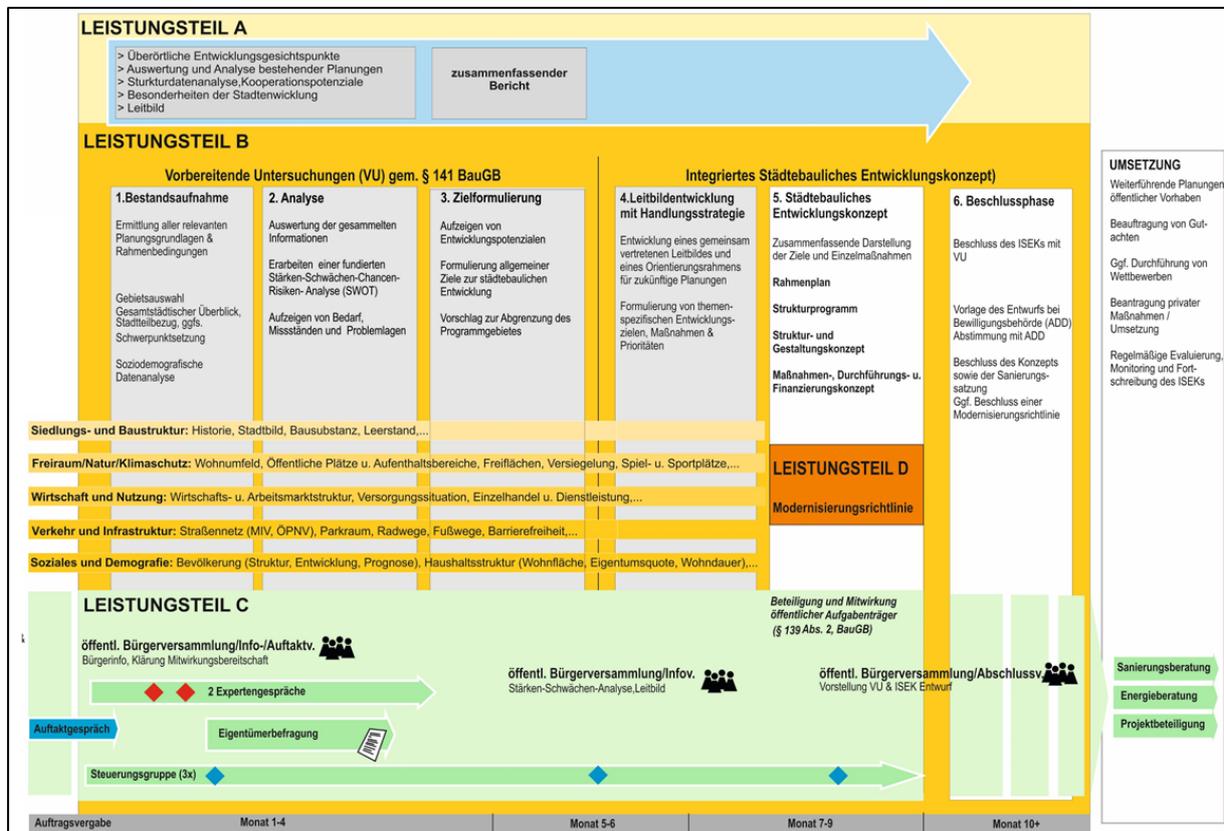
Methodisch wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung in den folgenden Bausteinen bearbeitet:

- **Bestandsaufnahme** vor Ort sowie die Datenerfassung als Grundlage für das weitere Vorgehen,
- **Analyse durch Auswertung** der Informationen, **Stärken-Schwächen-Analyse** und **Erfassen der Städtebaulichen Missstände**,
- **Bürgerinformation und -beteiligung**: Zusammenarbeit mit allen Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern,
- Entwicklung eines von den beteiligten Akteuren gemeinsam vertretenen **Leitbildes** und Festlegung der **Ziele und Maßnahmen**,
- Zusammenfassende Darstellung des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** in Plänen und einem Abschlussbericht mit **Kosten- und Finanzierungsübersicht**.



Durch die Pandemiesituation wurde insbesondere der Beteiligungsprozess zur Erarbeitung des ISEK erschwert. Präsenzveranstaltungen wie etwa Bürgerversammlungen oder Arbeitskreissitzungen waren während der Aufstellung des ISEK bedingt durchführbar. Dennoch wurde eine den Umständen angepasste, umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen einer Eigentümerbefragung wurden alle Immobilien- und Grundstückseigentümer im Programmgebiet nicht nur zum Zustand der Objekte und etwaigen Sanierungsabsichten befragt, sondern gleichermaßen Ideen und Ansätze für die Stadtentwicklung abgefragt.

Darüber hinaus ist es noch vorgesehen, das ISEK im Rahmen einer Einwohnerversammlung öffentlich zu diskutieren. Dies war coronabedingt bislang noch nicht möglich. Alternativ wird derzeit überlegt, das ISEK parallel zum Verfahren nach § 139 BauGB öffentlich auszulegen oder online zu diskutieren.



Ablaufschema, Inhalte des Stadtentwicklungskonzepts

Innerhalb des Gesamtkonzeptes werden fünf verschiedene Bereiche des Städtebaus untersucht, die in die Gesamtbetrachtung mit einfließen. Diese Bereiche treten in den Konzeptbausteinen immer wieder auf und werden nachfolgend erläutert:

- Städtebau, Baustruktur und Ortsbild,
- Freiraum und Natur,
- Wirtschaft und Nutzung,
- Verkehr und Infrastruktur,
- Soziales und Demographie.



Nach der Entscheidung des Stadtrats über den Entwurf wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept den öffentlichen Aufgabenträgern zur Beteiligung und Mitwirkung vorgelegt (§ 139 (2) BauGB). Deren Anregungen werden nach der Würdigung durch den Stadtrat am **XX.XX.2022** in das ISEK eingearbeitet. **(Dieser Schritt steht noch aus)**

Mit dem endgültigen Beschluss des Stadtrats über das Entwicklungskonzept als Satzung liegen die Voraussetzungen zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Modernisierungsrichtlinie vor. **(Dieser Schritt steht noch aus)**



2. Gesamtstädtische Betrachtung

Die Grundlage für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine umfassende Datenerfassung und -analyse. Dazu wurden die relevanten Planungsgrundlagen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ermittelt. Die wichtigsten Rahmenbedingungen im gesamtstädtischen Überblick und mit Gebietsbezug werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Lage und administrative Gliederung

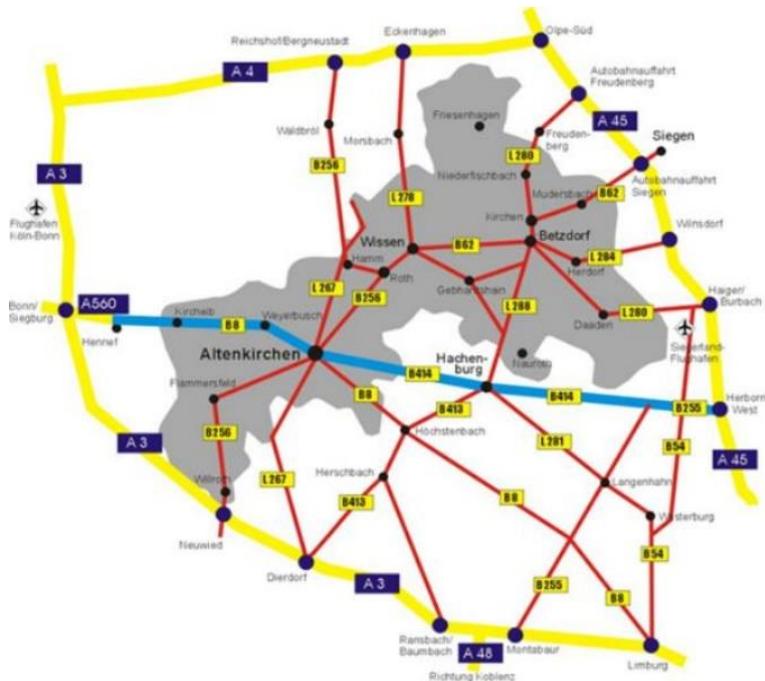


Lage im Raum

Die Kreisstadt Altenkirchen liegt in der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld und ist Sitz der Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltung.



Das Mittelzentrum Altenkirchen, auch das „nördliche Tor zum Westerwald“ genannt, liegt in einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft im vorderen Westerwald (ca. 215-250 m über NN), verkehrsnah zu den Ballungsgebieten an Rhein, Ruhr und Main. Die Stadt Altenkirchen hat folgende Stadtteile: Bergenhausen, Dieperzen, Honneroth, Leuzbach.

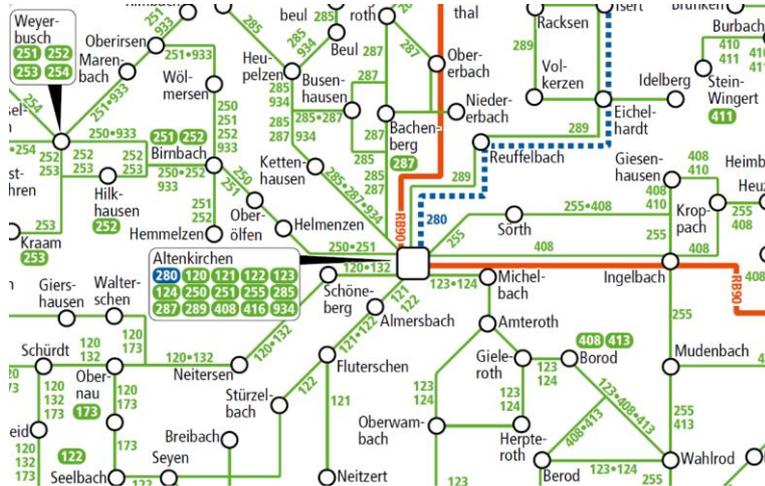


überörtliche Anbindung, Quelle: <https://www.altenkirchen.de>

Straßenverkehr

Altenkirchen verfügt über eine gute Einbindung in das überregionale und regionale Straßenverkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 8, die Bundesstraße 256 und die Landstraße 267 sowie weiterer Kreisstraßen. Die B 8 verbindet Altenkirchen mit den Städten Köln und Limburg.

Bahn- und Busverkehr



Auszug VRM-Liniennetzplan 2019



Per Bahn ist Altenkirchen über die Sieglinie (Köln/Bonn - Au/Sieg - Siegen), mit Umstieg in Au zu erreichen. Aus Richtung Frankfurt gibt es die Möglichkeit über Limburg nach Altenkirchen zu gelangen. Insgesamt verkehren mindestens zwölf Buslinien von oder in Richtung Altenkirchen.

Luftverkehr

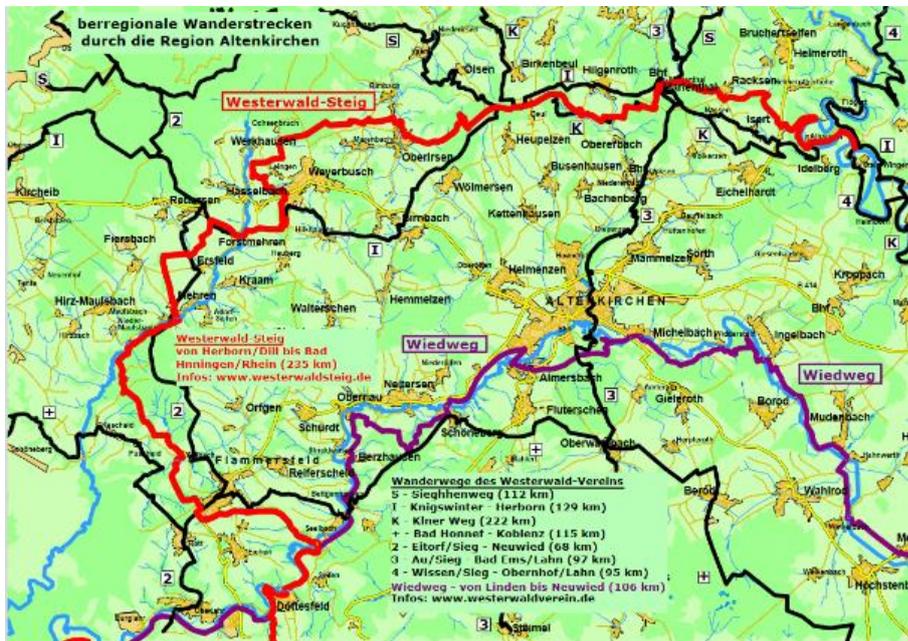
Die Anbindung an den Luftverkehr ist durch die Nähe des Flughafens Köln/Bonn als sehr gut zu bezeichnen. In weniger als einer Stunde erreicht man den Flughafen mit dem Pkw oder der Bahn.

Rad- und Wanderwege



Kartenausschnitt Altenkirchen Bestandsradwege (Quelle: Radwanderland, Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP)

Die Stadt Altenkirchen ist an das überregionale Radwegenetz angebunden. Die Verbindungen verlaufen in Richtung Osten, Südwesten, Nordwesten und Norden. Im direkten Umfeld der Stadt Altenkirchen existieren zahlreiche Wanderwege, darunter der Premiumwanderweg Westerwald-Steig. Südlich des Siedlungsgebiets führt der über 100 Kilometer lange Wied - Wanderweg von Linden bis Neuwied entlang. Des Weiteren führt in nord-südliche Richtung der Wanderweg Au/Sieg – Bad Ems/Lahn des Westerwaldvereins durch Altenkirchen. Zudem gibt es einige Wanderwege in Form von Rundwegen und Themenwanderungen um Altenkirchen.



Überregionale Wanderstrecken,

Quelle: <https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de>



Rundwanderwege,

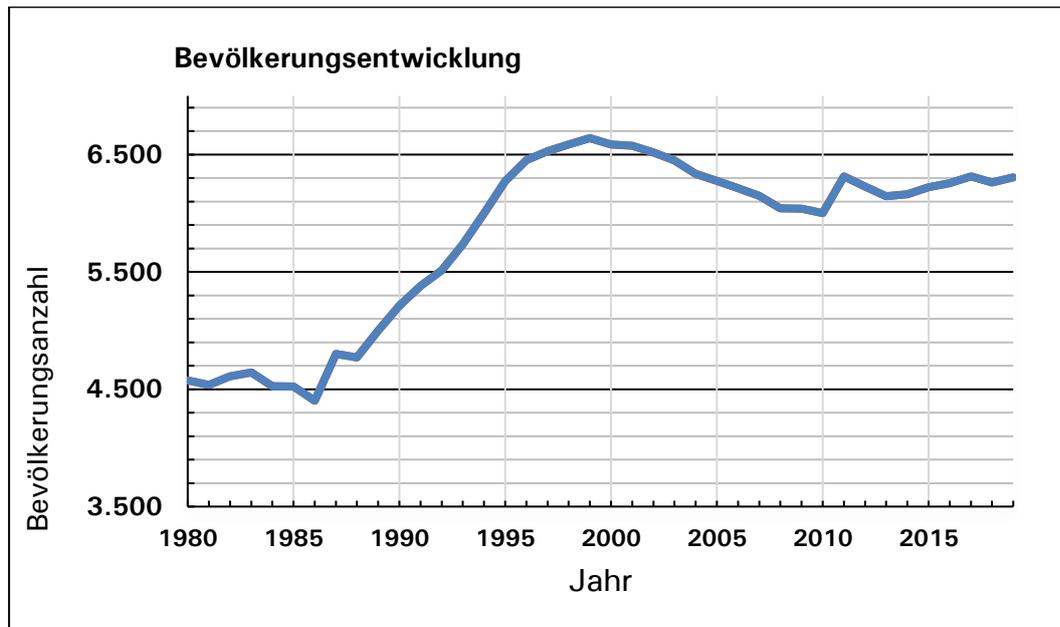
Quelle: <https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de>



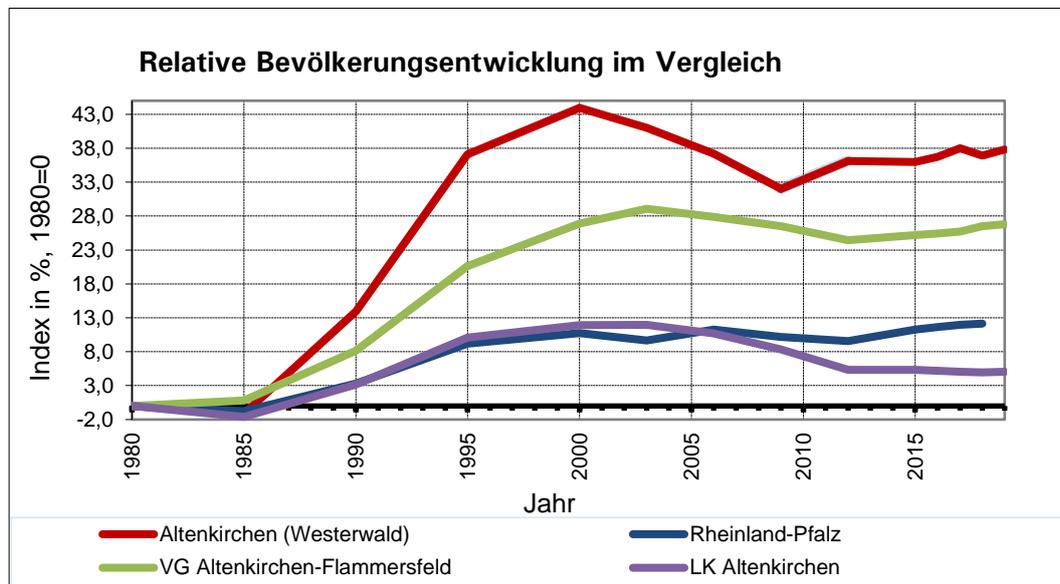
2.2 Demografie

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Altenkirchen leben 6301 Menschen (Stand 31.12.2020). Die Zahl bezieht sich auf die Gesamtstadt.



Bevölkerungsentwicklung, Quelle: statistisches Landesamt



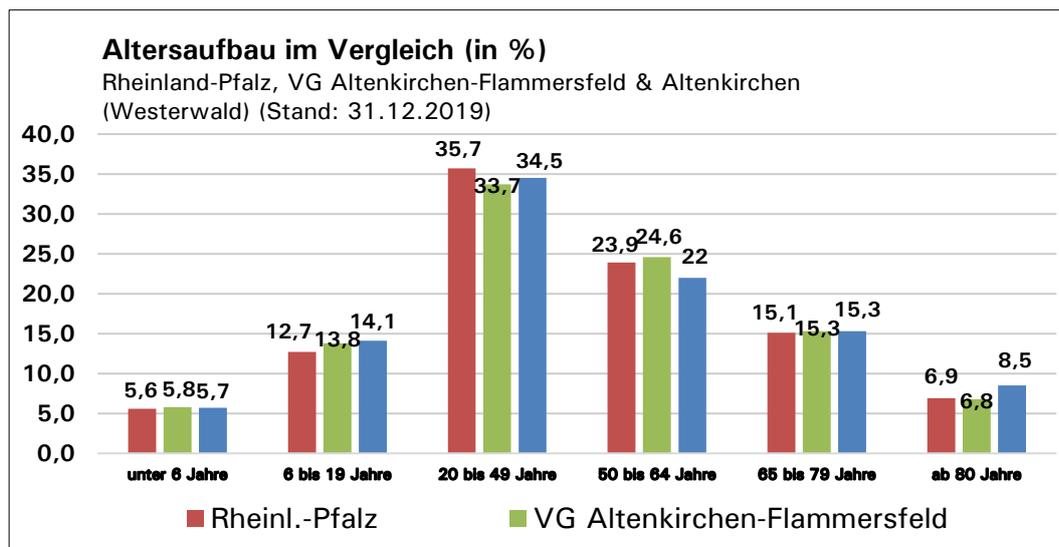
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, Quelle: statistisches Landesamt

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ist zu erkennen, dass die Zahl der Bevölkerung in der Stadt Altenkirchen nach einer Stagnation bis Mitte der 1980er Jahre bis kurz vor der Jahrtausendwende konstant ansteigt. Danach sinken die Bevölkerungszahlen leicht. Nach einem Peak im Jahr 2011 fällt die Kurve jedoch erneut ab und steigt seit 2014 wieder moderat an. Dies deckt sich mit dem allgemeinen Trend der Zuwanderung in die zentralen Orte des Landes Rheinland-Pfalz.



Das Land Rheinland-Pfalz weist im Vergleich, nach einem Anstieg in den 1990er Jahren, eine stagnierende Entwicklung auf. Altenkirchen konnte von dieser allgemeinen Bevölkerungszuwanderung in diesem Zeitraum im Vergleich zum Land Rheinland-Pfalz erheblich stärker profitieren. Auch im Vergleich zur Verbandsgemeinde und zum Landkreis war das Bevölkerungswachstum im Zeitraum bis 2000 deutlich ausgeprägter.

Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich



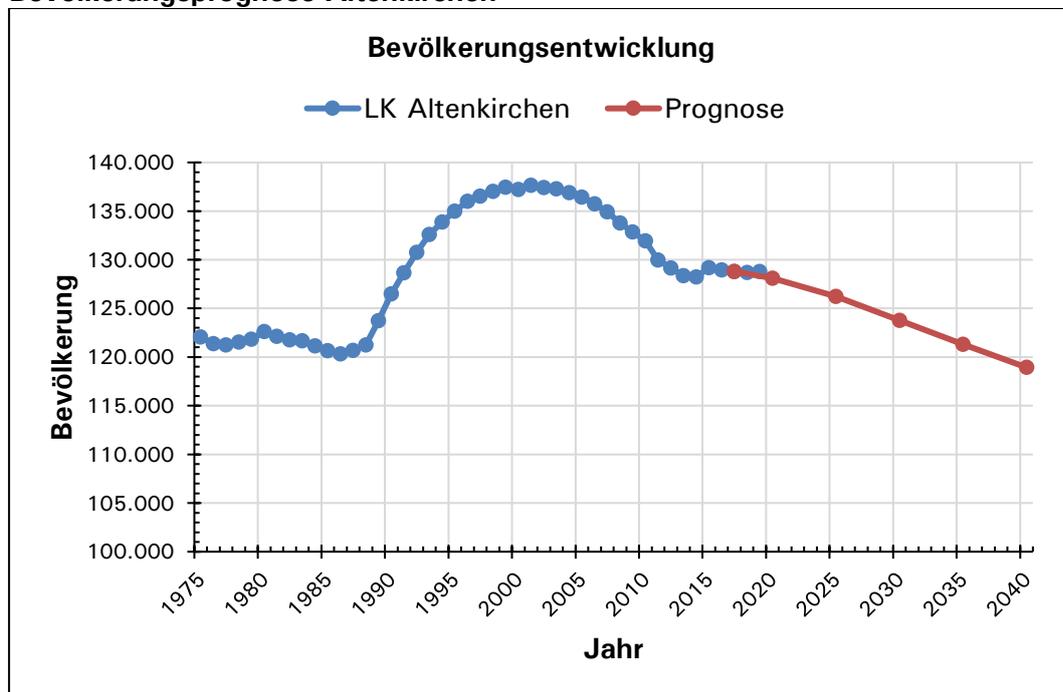
Altersaufbau im Vergleich, Quelle: statistisches Landesamt

Rheinland-Pfalz, die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld und die Stadt Altenkirchen weisen eine ähnliche Altersstruktur auf. Etwa 18 % der Bewohner von Altenkirchen sind unter 20 Jahre alt. Der Anteil der 6- bis 19-Jährigen liegt etwas über dem Anteil von Rheinland-Pfalz. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter macht circa 57 % der Gesamtbevölkerung aus und liegt damit etwa unter dem Wert von Rheinland-Pfalz. Im Rentenalter sind etwa 24 % der Bewohner von Altenkirchen. Der Wert der über 80-Jährigen liegt hierbei leicht über der Prozentzahl von Rheinland-Pfalz und der Verbandsgemeinde.

Die soziale Bewohnerstruktur im Programmgebiet stellt sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand als unproblematisch dar. Die soziale Bewohnerstruktur im Programmgebiet stellt sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand als unproblematisch dar. Als schwieriger Sozialraum fallen öfters der Konrad-Adenauer-Platz (außerhalb des Untersuchungsgebietes) sowie das Gelände des Amphitheaters auf. In den Abendstunden sowie am Wochenende halten sich hier vermehrt sozial schwache Bürgerinnen und Bürger sowie verhaltensauffällige Jugendliche auf.

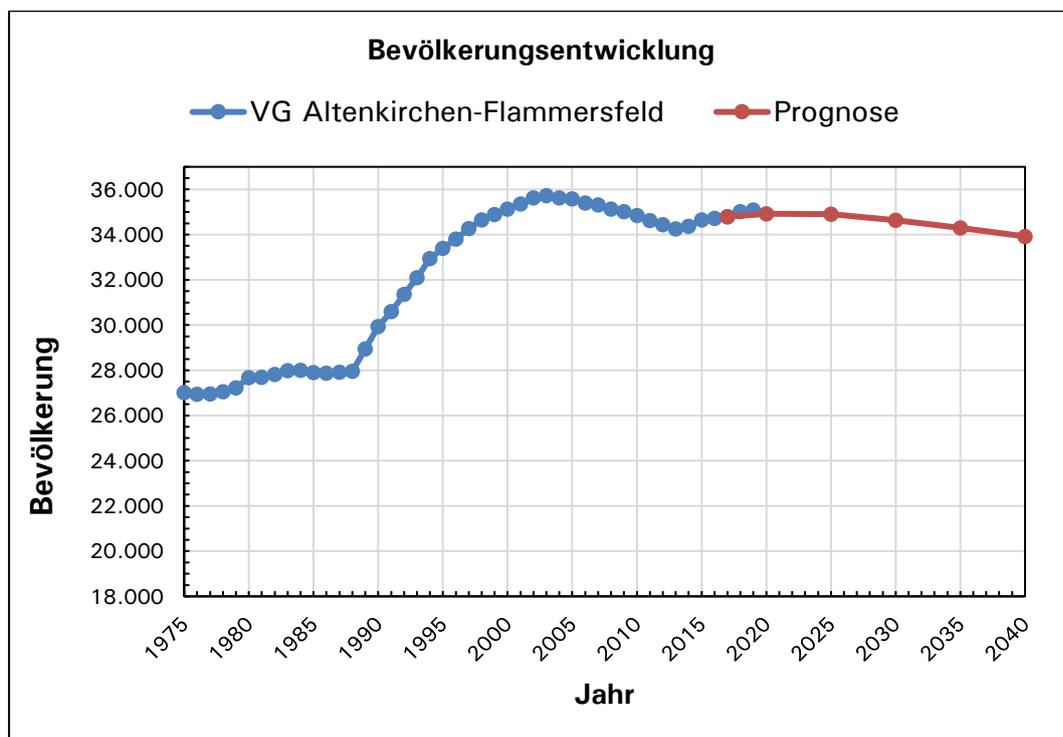


Bevölkerungsprognose Altenkirchen



Bevölkerungsprognose Kreis, Quelle: statistisches Landesamt

Als Konsequenz des demografischen Wandels wird laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz für die Zukunft ein Rückgang der Bevölkerung für den Kreis Altenkirchen erwartet.



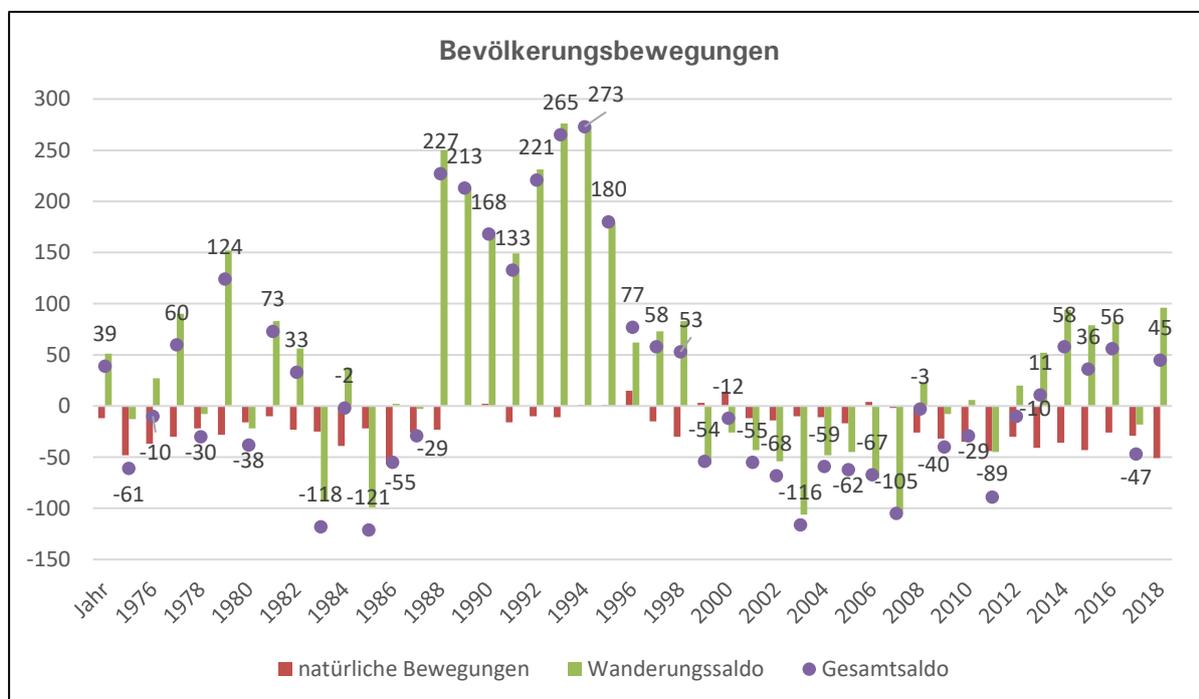
Bevölkerungsentwicklung Landkreis, Quelle: statistisches Landesamt



Die fünfte regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz prognostiziert für die **Verbandsgemeinde** einen Bevölkerungsverlust von ca. 1.000 Einwohnern bis zum Jahr 2040.

Für die Stadt Altenkirchen liegen keine langfristigen Prognosen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier der demografische Wandel Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben wird. Aufgrund der mittelzentralen Funktion und der städtischen Prägung ist jedoch ein im Verhältnis geringerer Rückgang oder eine Stagnation zu erwarten. Ein Bevölkerungszuwachs ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, hängt jedoch von unterschiedlichsten Faktoren ab (z.B. allgemeine Strukturentwicklung der Stadt, Immobilienpreise, verfügbare Immobilien, Wohnbauflächenentwicklung, etc.)

Das Wanderungssaldo der Stadt Altenkirchen ist Schwankungen ausgesetzt. Zwischen den Jahren 1989 und 1999 war es stets im positiven Bereich, während in den Folgejahren bis 2013 zumeist die Zahl der Fortzüge die Zahl der Zuzüge übersteigt. Seit 2014 hingegen liegt der Wanderungssaldo wieder im positiven Bereich, allerdings auf einem geringeren Niveau als in den 1990er Jahren. Im Betrachtungszeitraum übersteigt bis auf wenige Ausnahmen die Mortalitätsrate die Anzahl an Lebendgeborenen. Der Gesamtsaldo, welcher sich aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen und dem Wanderungssaldo zusammensetzt, unterlag bis Ende der 1980er Jahre Schwankungen. In den 1990er Jahren ist ein positiver Gesamtsaldo zu verzeichnen. Nachdem in den Folgejahren der Gesamtsaldo negativ ist, ist in den vergangenen fünf Jahren (mit einer Ausnahme) wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.



Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Altenkirchen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal "Meine Heimat")



Das statistische Landesamt liefert weder für den Kreis noch die Verbandsgemeinde oder die Stadt Altenkirchen Prognosen hinsichtlich der zukünftigen Altersstruktur. Im Hinblick auf den allgemeinen Trend des demografischen Wandels und die bestehenden Altersstrukturen ist jedoch auch für die Stadt Altenkirchen eine Zunahme der älteren Bevölkerungsanteile (über 65 Jahre) zu erwarten. Dieser Trend ist in den Maßnahmen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen (z.B. Thematik Barrierefreiheit), gleichzeitig sind jedoch auch geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

2.3 Versorgung & Infrastruktur

Als Mittelzentrum sind wesentliche zentrale Einrichtungen im Stadtgebiet vorhanden.

Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Stadt verfügte im Frühjahr 2021 über 19 Bekleidungsgeschäfte, 22 Gastronomiebetriebe, sechs Schuh- und Lederwarengeschäfte, vier Uhren- und Schmuckgeschäfte sowie sieben Autohäuser in der Stadt, sodass Altenkirchen zu einem beliebten Einkaufsziel der Region zu zählen ist.¹ Die Nahversorgung ist durch diverse Supermärkte und Discounter als gut zu bewerten. Auch eine Vielzahl an Kreditinstituten ist in der Stadt vorhanden. Zudem ist zu ergänzen, dass jeden Donnerstag in der Altenkirchener Innenstadt und auf dem „Marktplatz“ ein Wochenmarkt stattfindet.

Abgesehen von mehreren Autohäusern befindet sich ein überwiegender Teil der Betriebe in der Innenstadt und somit im vorgeschlagenen Programmgebiet. Dies qualifiziert die Stadt Altenkirchen als eine Stadt der kurzen Wege.

Großflächige Einzelhandels- und Gewerbebetriebe befinden sich im westlichen Stadtgebiet entlang der „Kölner Straße“, im nördlichen und nordöstlichen Stadtgebiet entlang der B 256.

Medizinische Versorgung

Die medizinische/ärztliche Versorgung in der Stadt Altenkirchen ist als sehr gut einzustufen. In der Stadt Altenkirchen sind das DRK Krankenhaus Altenkirchen-Hachenburg sowie eine Fachklinik für Suchttherapie ansässig.² Sowohl das Krankenhaus Altenkirchen als auch das Krankenhaus in Hachenburg, welche sich beide in der Trägerschaft des DRK befinden, sollen geschlossen werden. Ein Neubau, der beide Krankenhäuser ersetzen soll, soll an einem neuen Standort realisiert werden. Der zukünftige Standort ist noch nicht abschließend entschieden. Das DRK sieht für den Standort Altenkirchen auch weiterhin eine gesundheitsbezogene Nutzung (Seniorenheim, Ärztezentrum) vor. Die Fachklinik für suchtkranke Frauen (FSKA-GmbH) liegt am denkmalgeschützten Bismarckturm (Ausichtsturm) in der Heimstraße südlich der Wied-Aue und ist eine Einrichtung der MP Reha-Park Altenkirchen GmbH & Co. KG.

Insgesamt gibt es 29 freipraktizierende Ärzte in den Fachrichtungen Allgemeinmedizin, Augenheilkunde, Chirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde, Innere Medizin, Kinder- und Jugendmedizin, Neurologie, Psychiatrie, Urologie sowie acht

¹ <https://www.altenkirchen.de/einkauf-freizeit/einkaufen-in-der-stadt/> [Letzter Zugriff: 10.10.2019]

² Bürgerbroschüre Die Dörfer Stadt. VG Altenkirchen. März 2019, S.28.



Zahnärzte. Darüber hinaus besteht eine weitere Versorgung in den Fachrichtungen Naturheilkunde, Psychologie, Physiotherapie sowie Psychotherapie. Auch das Gesundheitsamt ist in Altenkirchen niedergelassen.³ In der Stadt Altenkirchen befinden sich insgesamt sechs Apotheken, wobei vier im vorläufigen Programmgebiet liegen.

Soziale Einrichtungen

Die schulische Versorgung der Stadt Altenkirchen ist mit dem „Schulzentrum Glockenspitze“ mit einer Grundschule, sowie einer Realschule plus und einem Gymnasium als gut zu bezeichnen. Darüber hinaus existieren weitere Grundschulen in der Stadt Altenkirchen und in der Ortsgemeinde Weyerbusch und die anerkannte Privatschule (FEBA) mit eigener Turnhalle.⁴

Zu ergänzen ist hier die Volkshochschule des Kreises Altenkirchen, die ein breit gefächertes Programm vom Sprachkurs über kreative und gestalterische Kurse, kulturelle Veranstaltungen bis hin zu Sport- und Wellnessangeboten bietet. Weiterhin ist die Evangelische Landjugendakademie Altenkirchen, die vom Verein zur Förderung der Evangelischen Jugend auf dem Lande e.V. getragen wird, zu nennen. Sie ist eine Fortbildungsstätte für Jugend- und Sozialarbeit.⁵

Das Angebot zur Kinderbetreuung ist als gut zu bewerten. In der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld existieren 15 kommunale Kindertagesstätten. In der Stadt Altenkirchen existieren mit den Kindertagesstätten „Traumland“ sowie „Glockenspitze“ (Krippengruppe)⁶ zwei kommunale Kindertagesstätten. Durch die beiden kirchlichen Kindertagesstätten (katholisch & evangelisch) verfügt die Stadt insgesamt über 4 Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet.

Altenkirchen weist eine **hohe Dichte an sozialen und gemeinnützigen Einrichtungen** auf. Neben den klassischen sozialen Trägern wie dem Caritasverband, dem Deutschen Roten Kreuz und dem evangelischen diakonischen Werk gibt es eine Vielzahl weiterer Vereine. Genannt seien hier der Betreuungsverein der Arbeiterwohlfahrt e.V., die Beratungs- und Koordinierungsstelle für ältere, pflege- und hilfebedürftige Menschen in den Pflegestützpunkten, die ev. Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, die Seniorenhilfe Altenkirchen e.V. und der Neue Arbeit e.V.⁷

Darüber hinaus befinden sich in der Stadt Altenkirchen zwei Pflegeheime: Das DRK-Seniorenzentrum Altenkirchen mit 81 Einzel- und sechs Doppelzimmern zur stationären Pflege sowie das Evangelische Theodor-Fliedner-Haus, das insgesamt Platz für 90 Personen bietet.⁸

³ <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713201501&tp=46975> [Letzter Aufruf 10.10.2019]

⁴ <https://www.vg-altenkirchen.de/leben-wohnen/oeffentliche-einrichtungen/schulen/> [Letzter Aufruf 10.10.2019]

⁵ <https://www.vg-altenkirchen.de/freizeit-und-tourismus/kultur-und-bildung/bildungstraeger/> [Letzter Aufruf 10.10.2019]

⁶ <https://www.vg-altenkirchen.de/leben-wohnen/oeffentliche-einrichtungen/kindertagesstaetten/> [Letzter Aufruf 10.10.2019]

⁷ Bürgerbroschüre Die Dörfer Stadt. VG Altenkirchen. März 2019, S.29.

⁸ Bürgerbroschüre Die Dörfer Stadt. VG Altenkirchen. März 2019, S.30.



In Bezug auf die Vereinsstruktur ist zu ergänzen, dass die Verbandsgemeinde Altenkirchen ein vielfältiges Vereinsspektrum durch Gesangs- und Musik-, Schützen- oder Sportvereinen aufweist.⁹

Sport, Freizeit und Naherholung

In Bezug auf die Sportstätten und Freizeitanlagen ist zu erwähnen, dass Altenkirchen zusammen mit dem Sporthotel Glockenspitze, welches Seminar- und Tagungsräume für bis zu 150 Personen anbietet, ein Sportzentrum mit mehreren Sporthallen sowie einem Hallenbad beherbergt. Das Sportzentrum Glockenspitze bietet zudem ein Stadion (Typ B), Fußball- und Tennisplätze, Anlagen für Beachvolleyball sowie eine Boulderhalle.

In Altenkirchen befinden sich darüber hinaus eine Angelsportanlage, eine Reitanlage, zwei Tanzschulen, drei Fitnesscenter, eine Schießanlage sowie sechs Spielplätze. Auch die ASG (Altenkirchener Sportgemeinschaft 1883 e.V.) gewährt vielfältige Sportangebote wie Fußball, Handball oder Basketball. Insgesamt ist das Sportangebot als umfangreich zu bewerten.¹⁰

Die Stadt Altenkirchen liegt im Naherholungsgebiet Westerwald/Naturregion Sieg und grenzt an eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen an.

Weiterhin befindet sich Altenkirchen überörtlich im Geopark Westerwald Lahn-Taunus, der die Erd- und Bergbaugeschichte der Region erleben lässt.¹¹ Die Stadt selbst verfügt mit dem Stadtpark "Parc des Tarbes" über einen unmittelbaren Naherholungsraum mit See und großzügig dimensionierten Grünflächen.

Kultur

Die Stadt Altenkirchen bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot und stellt daher das kulturelle Zentrum der Verbandsgemeinde dar. Als wichtige Anlaufstelle und Veranstaltungsort gilt das Kultur- und Jugendkulturbüro des Vereins Kultur- und Jugendkultur Haus Felsenkeller e.V. Dieser versteht sich als Fachorganisation für jugendkulturelle sowie kulturpädagogische Inhalte. Ziel des Vereins ist die Belebung der sozialen, kulturellen, kulturpädagogischen, bildungspolitischen sowie arbeitsmarktpolitischen Infrastruktur im Westerwald. Der Verein organisiert verschiedene Veranstaltungen im Bereich Kunst, Kultur und Musik.¹²

Darüber hinaus sind die Musikschule des Kreises Altenkirchen sowie eine Kinder- und Jugendkunstschule in Altenkirchen ansässig. Diese ermöglichen Kindern und Jugendlichen aus dem Landkreis Altenkirchen Workshops, Seminare, offene Werkstätten sowie Ferienaktionen, um unter fachlicher Anleitung eigene kreative und gestalterische Fähigkeiten auszuprobieren, kennenzulernen und zu erweitern.

Zu erwähnen ist auch die virtuelle Kunsthalle Altenkirchen, die seit 2001 im Internet zu finden ist und immer wieder große Besucherzahlen verzeichnet.¹³

⁹ Bürgerbroschüre Die Dörfer Stadt. VG Altenkirchen. März 2019, S.39ff.

¹⁰ Bürgerbroschüre Die Dörfer Stadt. VG Altenkirchen. März 2019, S.32, 37.

¹¹ https://geopark-wlt.de/?option=com_content&view=article&id=75&Itemid=59 [Letzter Aufruf 10.10.2021]

¹² <https://www.kultur-felsenkeller.de/de/s29-kultur-fuer-die-region-ueber-uns.html> [Letzter Aufruf 10.10.2021]

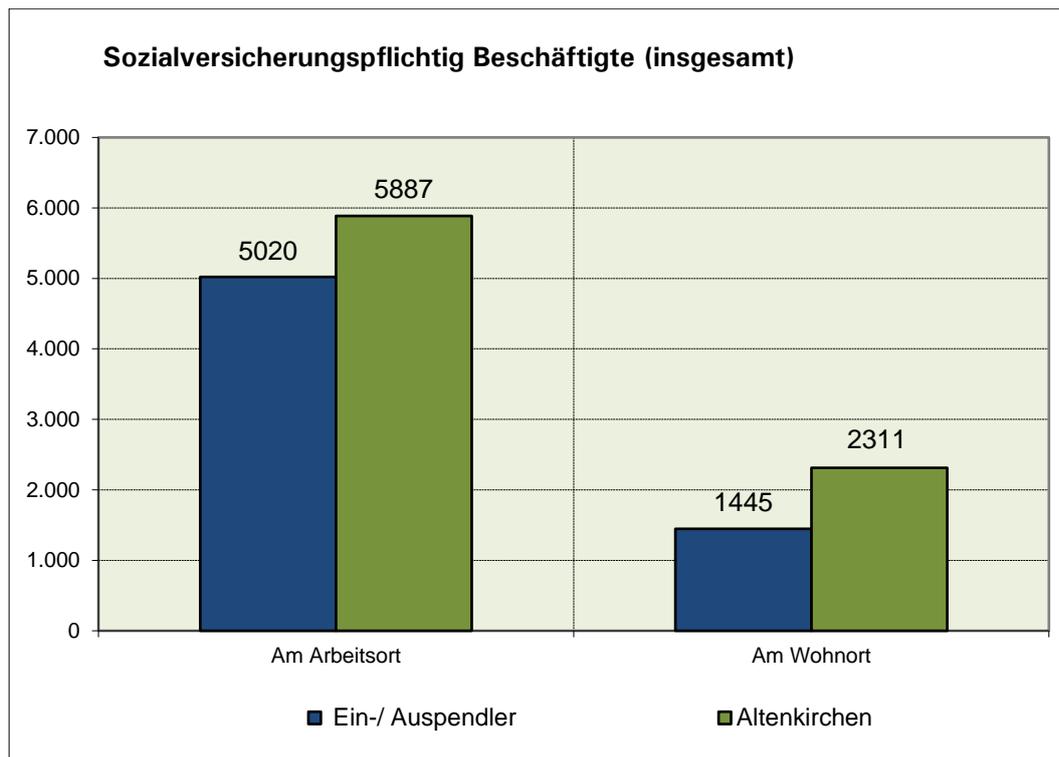
¹³ <https://www.vg-altenkirchen.de/freizeit-und-tourismus/kultur-und-bildung/kultur/> [Letzter Aufruf 10.10.2021]



In der Stadt Altenkirchen gibt es die öffentliche Bücherei der Evangelischen Kirchengemeinde. Mit der „Wied Scala“ befindet sich ein Programm kino in Neitersen (VG Altenkirchen).

Arbeitsmarkt und Pendler

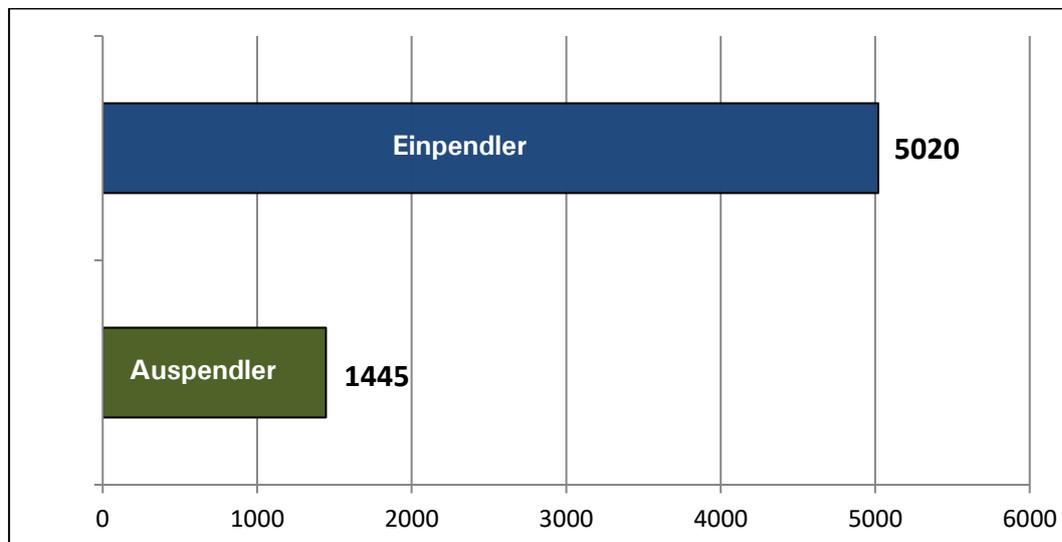
Im März 2021 hat Altenkirchen eine Arbeitslosenquote von 5,5 % zu verzeichnen.¹⁴



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Am 31.12.2021 waren am Arbeitsort Altenkirchen 5.887 und am Wohnort 2.311 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte zu verzeichnen. 5.020 Einpendler stehen 1.445 Auspendlern gegenüber.

¹⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Rheinland-Pfalz/07132-Altenkirchen-Westerwald.html>



Ein- und Auspendler, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wohnungs- Immobilienmarkt

Für den Landkreis Altenkirchen existiert ein Mietspiegel, in dem anhand eines Punktesystems und des Baujahres Richtpreise festgelegt werden. Diese belaufen sich auf unter 4,00 Euro in älteren Gebäuden mit schlechter und mittlerer Wohnqualität und bis zu 6,10 Euro in Gebäuden neueren Baujahrs und gehobener Wohnqualität. Dieser Preis bezieht sich auf die Nettokaltmiete und ist zudem abhängig von der Wohnungsgröße. Der Mietspiegel von 2014 wurde von einem Gremium ausgearbeitet, in dem Vertreter der Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltungen sowie weitere Akteure vertreten waren.¹⁵ Tatsächlich liegt der Mietpreis laut verschiedener Internetportale bei etwa 6,50 Euro. Die Bodenrichtwerte liegen im Untersuchungsgebiet zwischen 30 Euro/m² und 270 Euro/m². Während die Preise im Gewerbegebiet südlich der Bahnstrecke am geringsten sind, die Preise in vorwiegend Mischgebieten an der Bundesstraße und an der „Wilhelmstraße“ (im Programmgebiet) am höchsten. Zusammenfassend kann für den Kreis Altenkirchen davon ausgegangen werden (so auch das Ergebnis der Expertengespräche), dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Zukunft vermehrt eine Nachfrage nach kleineren bis mittleren Wohnungen für die Altersgruppe der über 60-Jährigen besteht. Die im Raumordnungsbericht von 2013 prognostizierte steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen für die Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen besteht mutmaßlich und aufgrund der Bevölkerungszahlen eher im südwestlichen, nach Nordrheinwestfalen ausgerichteten Teil des Landkreises Altenkirchen.

Tourismus

Die Stadt Altenkirchen ist Teil der Tourismusregion Westerwald bzw. der Region Raiffeisenland. Die Schwerpunkte des Tourismus liegen hier auf den Bereichen Wandern, Radfahren und Kulturtourismus. Die Stadt Altenkirchen verfügt über das Prädikat Fremdenverkehrsort, jedoch spielt innerhalb des Programmgebietes der Tourismus nur eine untergeordnete Rolle. Die Stadt selbst verfügt über keine überregionalen Sehenswürdigkeiten, diese finden sich eher im regionalen Umfeld (z.B. Raiffeisenhaus Flammersfeld). Dass der Tourismus eher von geringerer Bedeutung für die Stadt ist, spiegelt sich in den touristischen Zahlen wider: Das statistische Landesamt listet für die Stadt lediglich zwei Betriebe.

¹⁵ Mietspiegel des Landkreises Altenkirchen, abgerufen unter: https://www.kreis-altenkirchen.de/media/custom/2154_90_1.PDF?1418108063



Daten zu Bettenanzahl, Gästen und Übernachtungen werden vom statistischen Landesamt nicht erfasst.

Ein Potenzial besteht dennoch für die Stadt im Bereich Tourismus: Die gute Versorgungsinfrastruktur sowie touristische Angebote im Umland formen grundsätzlich eine gute Ausgangsbasis für touristische Übernachtungen bzw. Tagestourismus. Mit den Wied-Auen besteht zudem ein bisher unerschlossenes Potenzial, primär für die Naherholung, jedoch auch für Tagestourismus. Dennoch wird Altenkirchen auch in Zukunft kein „Touristenort“ werden. Vielmehr ist der Fokus auf ein attraktives Stadtbild und Angebote der Naherholung zu setzen, wodurch ggf. Mehrwerte für einen Tourismus entstehen könnten.

Zusammenfassung

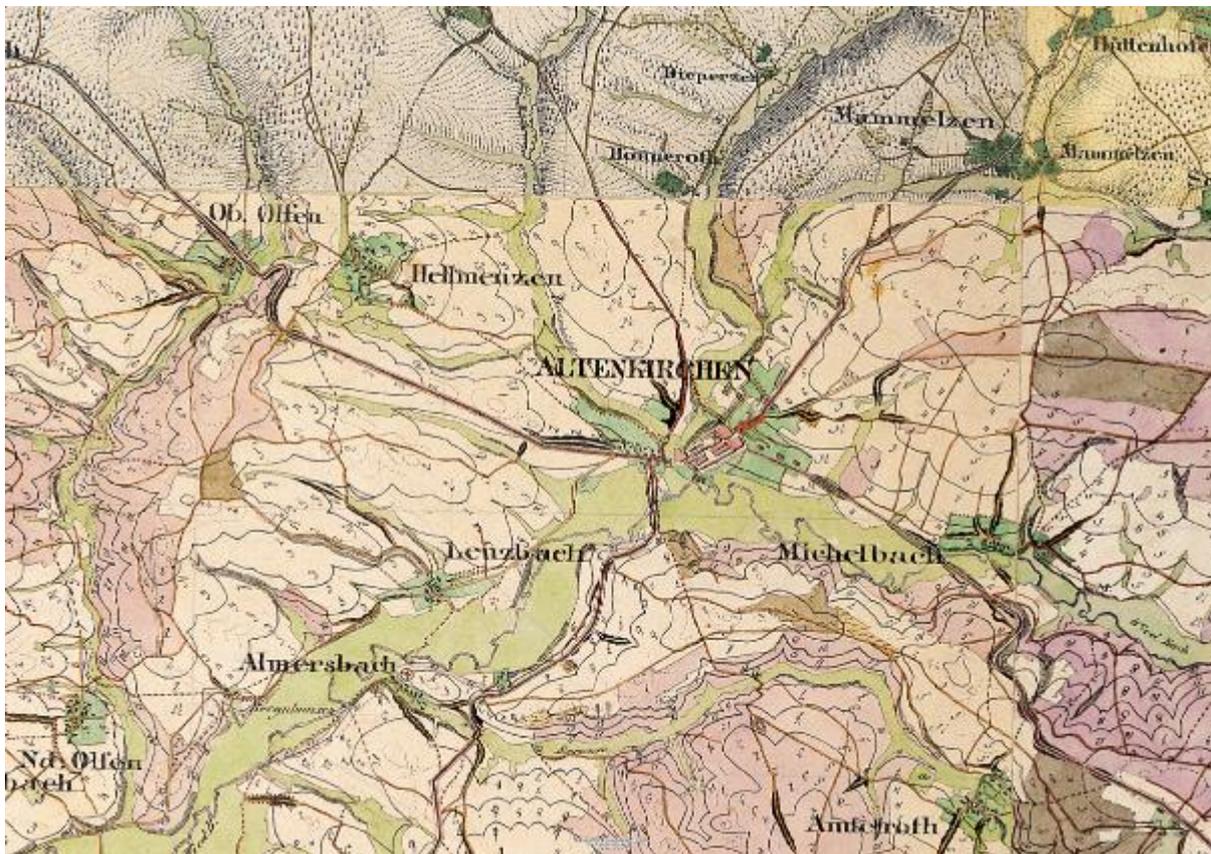
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Stadt Altenkirchen auch aufgrund ihrer zentralen Lage und der Funktionen die Mittelzentraufgaben für die Verbandsgemeinde derzeit gut erfüllt. Dennoch ist es wichtig, diese Funktionen zu erhalten, weiterzuentwickeln und auf zukünftige Bedarfe einzugehen.

2.4 Historische Siedlungsentwicklung

Im Folgenden werden chronologisch wichtige geschichtliche Ereignisse in Bezug auf die bauliche Entwicklung der Stadt Altenkirchen dargestellt:¹⁶

Jahr	Ereignis
31.03.1131	Urkundliche Ersterwähnung von Altenkirchen
1314	Altenkirchen erhält Stadtrechte
1500	Die Stadt hat weniger als 500 Einwohner
13.11.1728	Zerstörung der gesamten Stadt außer dem Schloss, der Kirche und einiger Privathäuser durch ein Großfeuer
14.05.1816	Der Kreis Altenkirchen im Regierungsbezirk Koblenz entsteht
1817	Altenkirchen hat (mit Leuzbach und Dieperzen) 961 Einwohner
1821	Wegen Baufälligkeit wird die romanische Basilika aus dem 12.Jahrhundert "niedergelegt"
1822	Bau der Straßenverbindung von Kircheib über Altenkirchen nach Gieleroth
1824	Baubeginn des Neubaus der Schinkel-Kirche - Einweihung 1827.
1830	Auf der Grundlage einer Neuvermessung entsteht die erste moderne Katasterkarte der Stadt Altenkirchen ("Urkataster", darin auch Benennung der Straßen)

¹⁶ <http://wiki.westerwald-gymnasium.de/index.php/Hauptseite> [Letzter Aufruf: 09.10.2019]



Preußische Kartenaufnahme zwischen 1843 und 1878, unmaßstäblich

Wie die historische Kartenaufnahme zeigt, stellt sich die mittelalterliche Stadt Altenkirchen mit ihrer Zeilenstruktur und den engen Hinterhofräumen, jeweils vom „Marktplatz“ ausgehend, besonders markant dar. Eine erkennbare Stadtmauer umgab die mittelalterliche Kernstadt. Schon damals war Altenkirchen Zentrum wichtiger Handelsrouten.

Jahr	Ereignis
1840	Altenkirchen hat 1377 Einwohner
1850	Bau der Straßenverbindung nach Hachenburg
1856	Schließung des Schlosses wegen Baufälligkeit
1879	Das Amtsgericht Altenkirchen wird geschaffen
01.04.1885	Eröffnung Bahnhof Altenkirchen mit dem Streckenabschnitt Altenkirchen-Hachenburg (Oberwesterwaldbahn)
01.12.1885	Nach der Volkszählung hat die Stadt 1861 Einwohner
23.04.1893	Ein Stadtbrand vernichtet von der „Wilhelmstraße“ 3 ausgehend die evangelische Kirche und 59 Wohnhäuser bis zur Straße „Zum Weyerdamm“; 5 Familien werden obdachlos
1900	Altenkirchen erhält ein Krankenhaus an der „Kölner Straße“ (heute ehemals Renault Müller)
1914	Grundsteinlegung des Bismarckturmes - Fertigstellung erst 1922
12.07.1935	Altenkirchen darf sich Kreisstadt nennen
1945	Am 08., 10., 17. und 25. März schwere Bombenangriffe auf Altenkirchen. Es erfolgt ein erster schwerer Luftangriff, der vor allem die „Kölner Straße“, die „Friedrich-Emmerich-Straße“ und die „Bahnhofstraße“ trifft. Der zweite

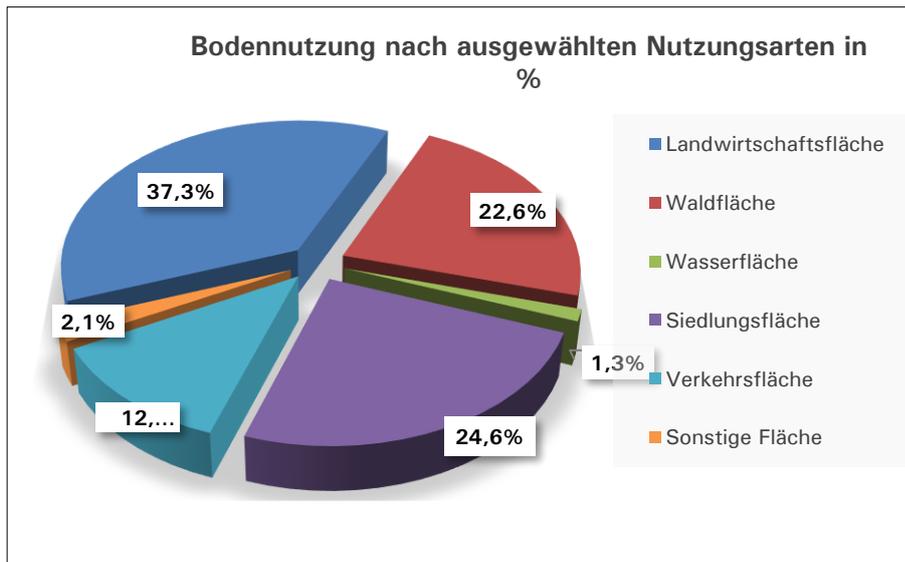


schwere Luftangriff trifft die „Wilhelmstraße“, das Amtsgericht, den „Blücherplatz“ und die „Frankfurter Straße“. Der dritte schwere Luftangriff trifft die Kreisverwaltung, die katholische Kirche, das Gaswerk, erneut die Bahnanlagen und die „Koblenzer Straße“. Zur Unterstützung der Truppen, die aus dem Remagener Brückenkopf ausbrechen, erfolgt der vierte schwere Luftangriff, der die Unterstadt, die Evangelische Kirche und Randbereiche der Oberstadt trifft.

1965 Wiederaufbau weitestgehend abgeschlossen

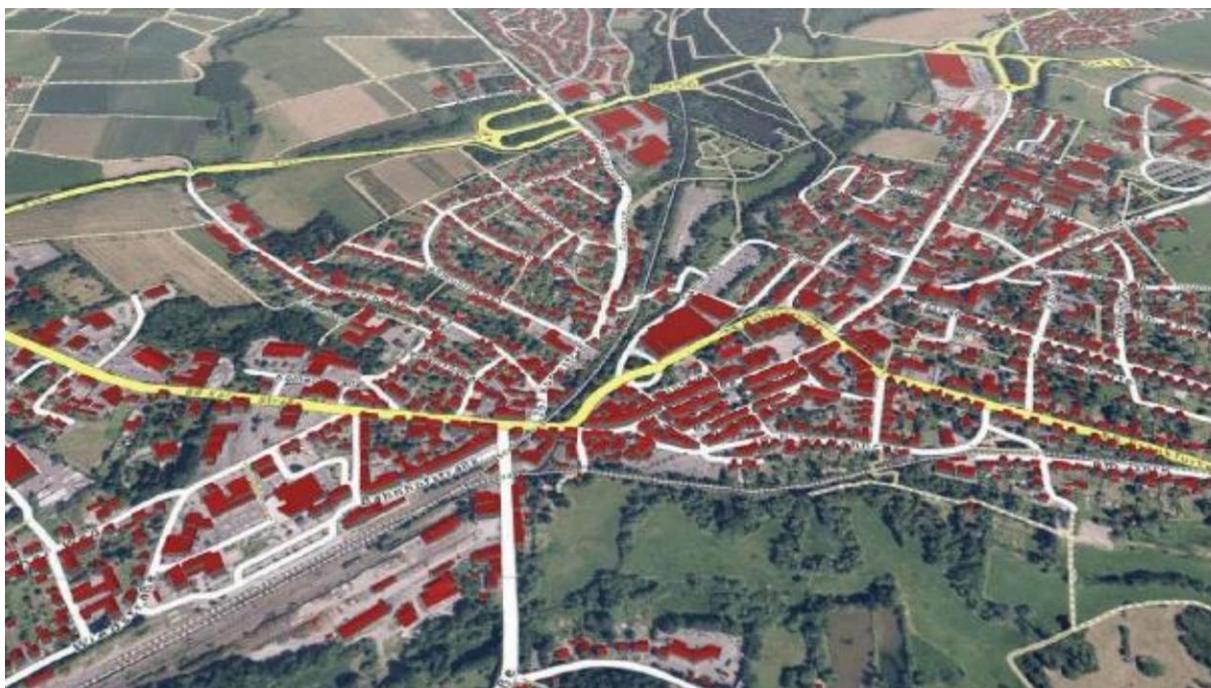
2.5 Siedlungs- und Landschaftsstruktur

Die Stadt Altenkirchen liegt im Nordwesten des Westerwalds. Die Stadtfläche bemisst sich auf 10,98 km². Den größten Anteil der Gemarkungsfläche macht mit etwa 37 % die Landwirtschaft aus. Altenkirchen wird von mehreren Bachläufen durchzogen: Wied, Mühlengraben, Sehrtenbach, Quengelsbach, Driescheider Bach, Petersbach und Almersbach, Sörtherbach.



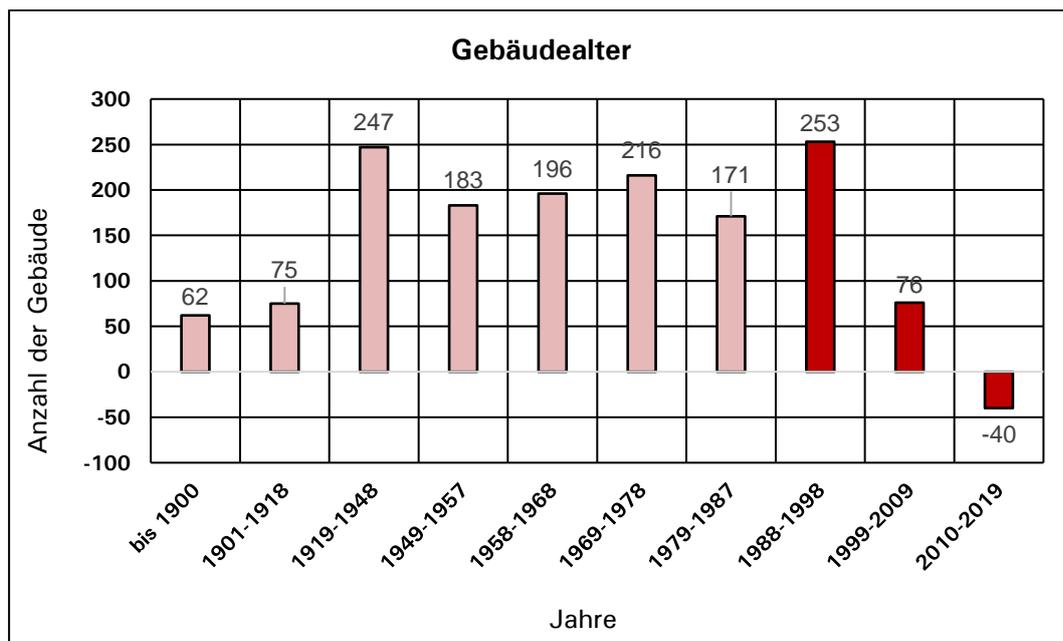
Bodennutzungen

Die Siedlungsstruktur der Stadt Altenkirchen ist geprägt von einer kleinparzellierten Baustruktur der mittelalterlichen Stadtstruktur im Innenstadtbereich. Dem gegenüber stehen große Gebäudekomplexe am nördlichen Innenstadtrandbereich. Ein fußläufig gut erreichbares Band von großvolumigen Bildungs- und Sporteinrichtungen erstreckt sich von der Innenstadt bis zum nordöstlichen Gewerbegebiet. Im Nordwesten und östlichen Stadtgebiet befinden sich Einfamilienhausquartiere. Im Westen dominiert das Bahnhofsviertel. Entlang der westlich gelegenen „Kölner Straße“ erstrecken sich großflächige Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Großflächige Grün- und Freiräume befinden sich jeweils im Norden (Stadtspark „Parc des Tarbes“) sowie im Süden (Wied-Aue). Die überörtlichen Straßenverbindungen beruhen auf dem mittelalterlichen Handelsroutennetz.



Bau- und Siedlungsstruktur Altenkirchen, Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Das Erscheinungsbild von Altkirchen wird gleichermaßen durch historische Bausubstanz und neue Gebäude geprägt. Von den insgesamt 1439 Gebäuden, welche bis 2019 errichtet wurden, sind 979 Gebäude (68,00 %) älter als 50 Jahre. Auffällig ist, dass die Gesamtzahl seit 2010 um 40 Gebäude abgenommen hat. (vgl. nachfolgende Abbildung).



Gebäudealter, Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2019).



2.6 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

2.6.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (2008) trifft zur Stadt Altenkirchen die folgenden Aussagen:

- **Raumstrukturgliederung:**
„Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < = 33%“
- **Zentrale Orte:**
„Monozentrales Mittelzentrum Altenkirchen“
- **Landschaftstyp:**
„Offenlandbetonte Mosaiklandschaft“
- **Grundwasserschutz:**
„Bereich von besonderer Bedeutung“
- **Funktionales Verkehrsnetz:**
„Großräumige und überregionale Straßenverbindung“
- **Entwicklungsbereiche:**
„Europäischer metropolitaner Verflechtungsraum Rhein-Ruhr“
- **Straßenverkehr:**
„Großräumige und überregionale Straßenverbindung“

2.6.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)

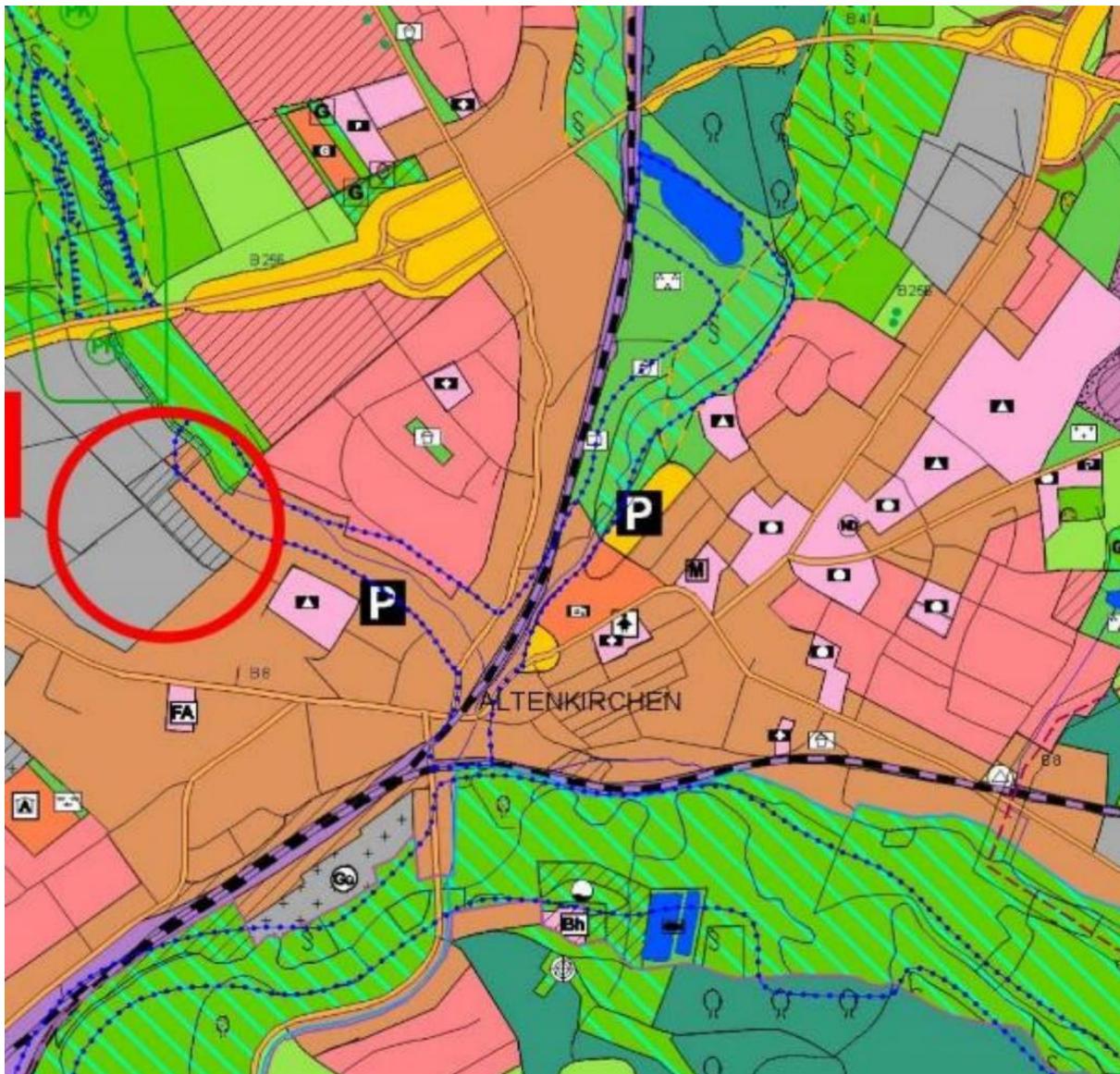
Die raumordnerischen Ziele für die Stadt Altenkirchen sind im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2006 festgeschrieben.

- **Strukturräume:**
„Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:**
„Monozentrales Mittelzentrum“
- **Besondere Funktion:**
„Besonders planungsbedürftiger Raum Siegerland/Altenkirchen“
- **Funktionales Straßennetz:**
„Großräumige, überregionale, regionale und flächenerschließende Verbindungen“
- **Netz des öffentlichen Verkehrs:**
„Regionale Schienenverbindung, regionale Busverbindung und flächenerschließende Busverbindungen“
- **Funktionales Radwegenetz:**
„Großräumiges Radwegenetz“

2.6.3. Bauleitplanung & informelle Planung

Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Altenkirchen wurde im Oktober 2000 rechtswirksam. Im Jahr 2006 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.



Auszug Flächennutzungsplan Bereich Mitte, unmaßstäblich

Im Innenstadtbereich sieht der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und Kindergarten vor. Nördlich der Innenstadt ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Direkt östlich angrenzend eine Fläche für Straßenverkehr mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“. Das Grundstück der Stadthalle ist als Versammlungshalle ausgewiesen. Im Bereich des Güterbahnhofs werden eingeschränkte gewerbliche Bauflächen und im Bahnhofsbereich und -vorplatz gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Bereich des Stadtparks „Parc des Tarbes“ und des Festplatzes sind eine Grünfläche mit Parkanlage, Spielplatz, Dorfplatz/Festwiese sowie eine Wasserfläche dargestellt. Für den Bereich der Wied-Aue (südlich der Innenstadt) sind ein amtliches Überschwemmungsgebiet, eine Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (z.B. extensiv genutzte arten- und strukturreiche Bachauen, Waldwiesen etc.), eine Obstwiese sowie eine Fläche für die Landwirtschaft mit landespflegerischen Maßnahmen vorgesehen.



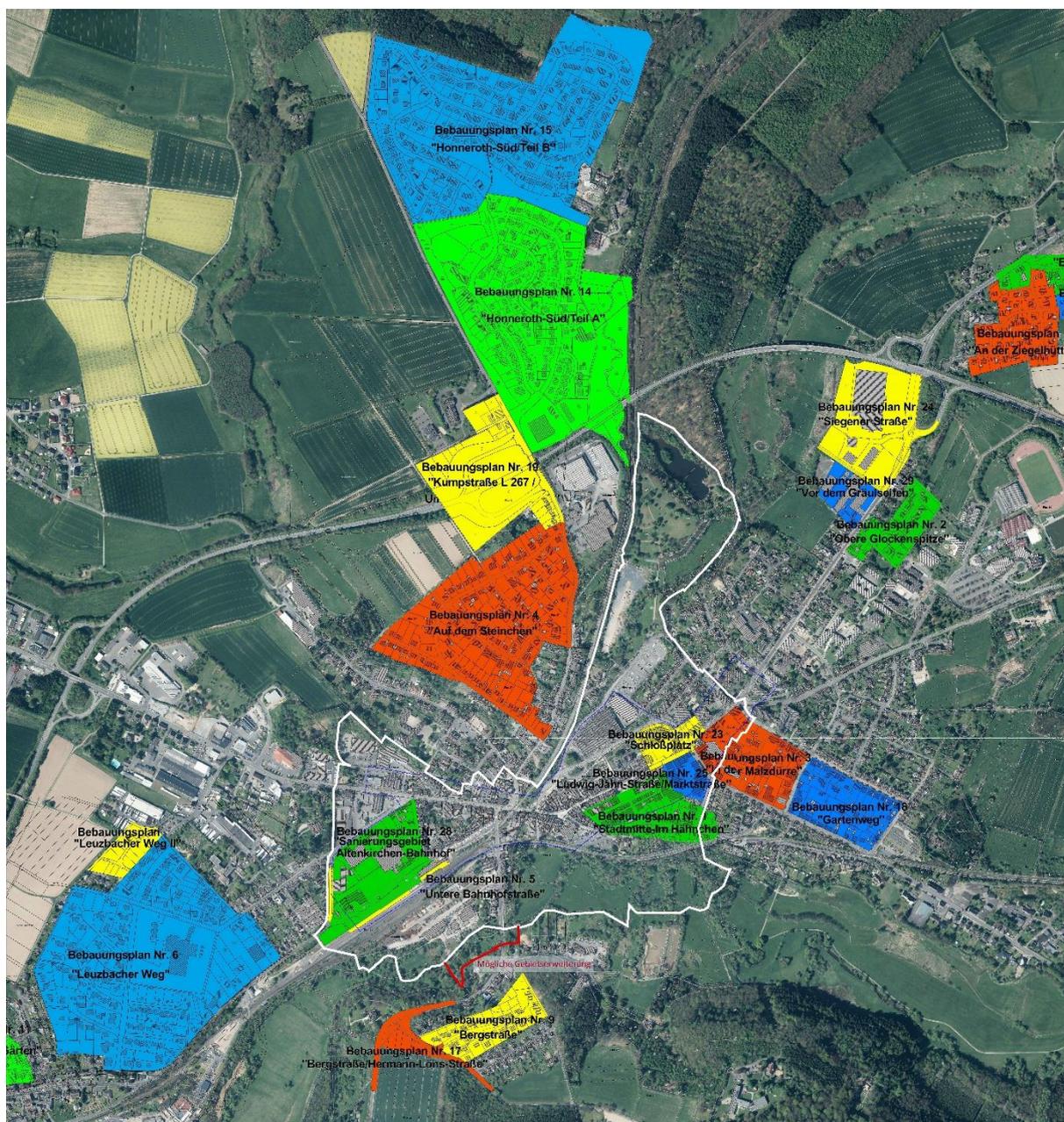
Bebauungspläne

Im vorgeschlagenen Untersuchungsbereich liegen folgende Bebauungspläne:

- Nr.1 „Stadtmitte - Im Hähnchen“
- Nr.25 „Ludwig-Jahn-Straße/Marktstraße“
- Nr.23 „Schloßplatz“
- Nr.5 „Untere Bahnhofstraße“

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegen die folgenden Bebauungspläne:

- Nr.3 „In der Malzdürre“
- Nr. 28 „Sanierungsgebiet Altenkirchen Bahnhof“

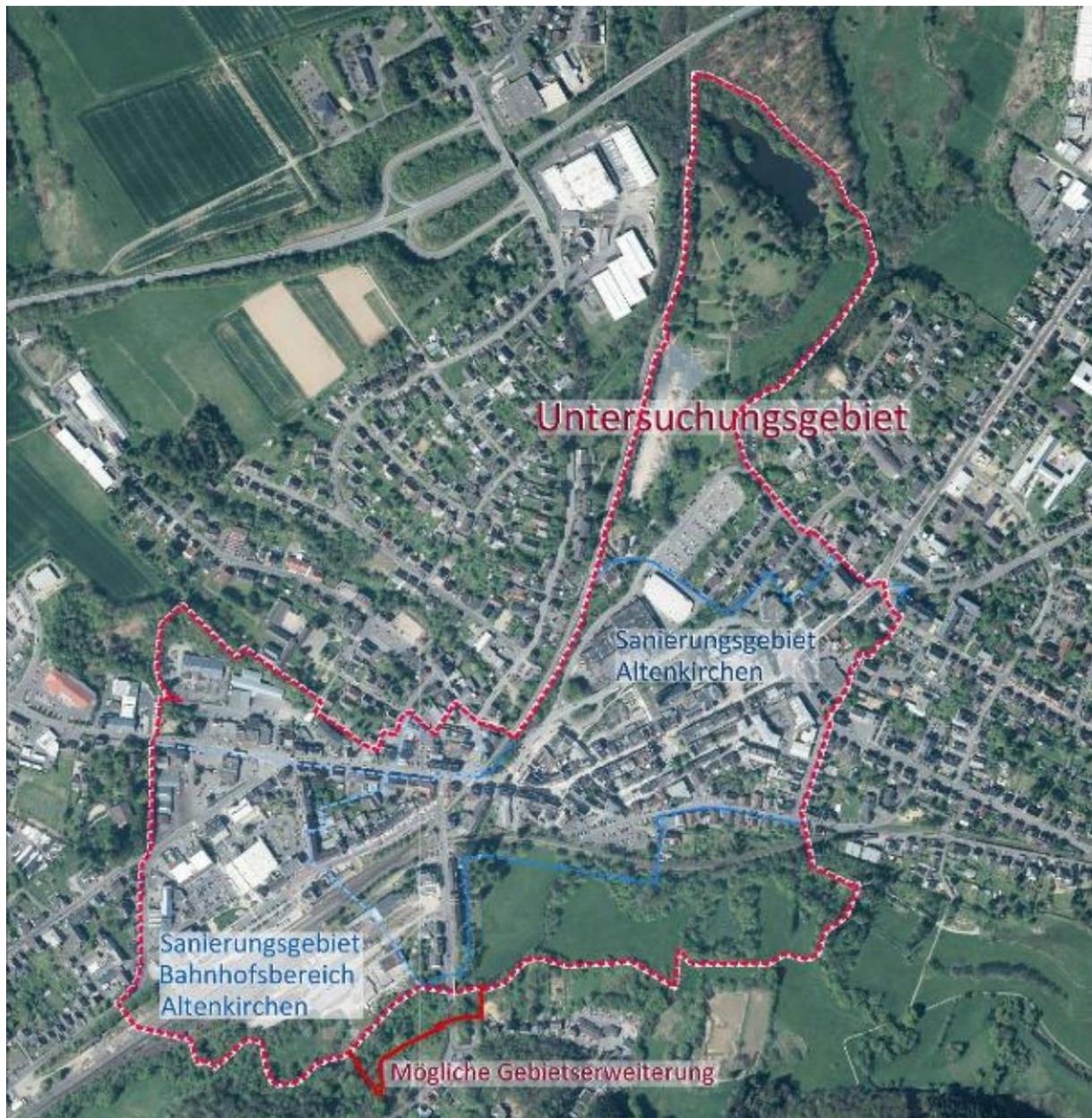


Übersicht Bebauungspläne (mit vorgeschlagenem Untersuchungsgebiet aus Bewerbung zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm), unmaßstäblich



Satzungen

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden zwei Sanierungskonzepte für die Altenkirchener Innenstadt und den Bahnhofsbereich aufgestellt. Um den derzeitigen Zustand genauer analysieren zu können, werden die Ziele und Maßnahmen im Folgenden dargestellt.



Alte Sanierungsgebiete (mit vorgeschlagenem Untersuchungsgebiet aus Bewerbung zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm), unmaßstäblich¹⁷

¹⁷ Eigene Darstellung gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen der jeweiligen Sanierungsgebiete.



Stadtsanierung Innenstadt¹⁸

Im Rahmen des 1992 entwickelten Sanierungskonzeptes der Altenkirchener Innenstadt standen verschiedene Schwerpunkte im Vordergrund, jedoch war es wichtig eine offene, bürgernahe sowie eine partizipationsbereite Planungshaltung zu praktizieren und die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen an die Innenstadt mit einzubeziehen. Um die Identifikation mit der Stadt Altenkirchen und das verbundene Heimatgefühl zu wahren, wurde in weiten Teilen eine erhaltende Sanierung durchgeführt. Die Planung sollte zusätzlich zu privaten Maßnahmen anregen und so erlebbarer für die Bewohner der Stadt Altenkirchen werden.

Zu den entwickelten Maßnahmen gehörte die Erweiterung der Fußgängerzone von der „Wilhelmstraße“ bis zum „Schloßplatz“. Die „Kirchstraße“ als wichtiger Verknüpfungspunkt zum „Marktplatz“ wurde in diesem Zuge ebenfalls in eine Fußgängerzone umgebaut. Für bessere Parkmöglichkeiten innerhalb der Innenstadt und eine bessere Eingliederung in das Gesamtkonzept der Aufwertung des Stadtkernbereiches ist eine Tiefgarage unterhalb des „Schloßplatzes“ als Maßnahme umgesetzt worden. Um die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere fußläufig an die Innenstadt anzubinden, sollten die Fußwege im Randbereich erhalten und aktiv gestaltet werden, sowie ggf. mit weiteren Wegverbindungen ergänzt werden. Hierzu zählt auch die stark befahrene „Quengelstraße“, die nun mittels einer Fußgängerunterführung einen leichteren Zugang zur Innenstadt ermöglicht. Nicht nur die Innenstadt, sondern auch die umliegenden Straßenräume sollten an die Bedürfnisse und Ansprüche unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen angepasst werden.

Stadtsanierung Bahnhofsbereich¹⁹

Nachfolgend wurde am 19.05.1998 das Bahnhofsbereich als weiteres Sanierungsgebiet festgelegt, da dies nach verkehrlichen, funktionalen und städtebaulichen Aspekten als problematisch eingestuft wurde. Ziel war es, eine bessere und funktionalere Anbindung an den Bereich Wilhelmsstraße zu entwickeln. Hierzu zählten eine städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung. In diesem Zuge ist eine Neufassung und Umfeldgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes durchgeführt worden. Des Weiteren wurden im Bahnhofsbereich Flächen für weitere großflächige Geschäfts- und Handelsbetriebe geschaffen.

Einzelhandelskonzept²⁰

Die 2012 erstellte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 der Stadt und der Verbandsgemeinde Altenkirchen umfasst eine Aktualisierung des Einzelhandelbestandes und eine Neuberechnung des vorhandenen Kaufkraftpotentials auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern. Die derzeitige Einzelhandelssituation des zentralen Versorgungsbereiches verdeutlicht, dass der als zentraler Versorgungsbereich qualifizierte Innenstadtbereich den bedeutsamsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Altenkirchen darstellt.

In diesem Bereich befinden sich prozentual zur gesamten Verbandsgemeinde 55 % der Betriebe. Des Weiteren wird 54 % des gesamten Umsatzes der Verbandsgemeinde hier umgesetzt. Jedoch sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Frequenz erzeugenden Wirkungen im historischen Altstadtbereich vorhanden, da diese durch eine

¹⁸ Vorbereitende Untersuchung Altenkirchen. Planergruppe Bonn. September 1992.

¹⁹ Vorbereitende Untersuchung Bahnhofsbereich Altenkirchen. Planergruppe Bernd K. Heichel. Juli 2001; S.4

²⁰ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt und die Verbandsgemeinde Altenkirchen. BBE Handelsberatung GmbH. Juli 2012; S.14



starke bauliche Kleinteiligkeit geprägt ist. Darüber hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes zehn leerstehende Ladenlokale auf.

Der Stadt Altenkirchen wird eine mittlere Versorgungsfunktion zugeordnet, wodurch das bestehende Angebot sich im Bereich des niedrigen und mittleren Preis- und Qualitätsgenres ausrichtet. Dies ist aber kein Mangel, sondern wird als Standortqualität angesehen.

Der größte Anteil der Verkaufsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bietet Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Dies macht 52 % des Innenstadtbereiches aus. Waren des mittelfristigen (31 %) und langfristigen Bedarfs (18 %) sind nur teilweise im zentralen Versorgungsbereich vorzufinden. Dennoch zeigt sich ein breites Angebotspektrum und offensichtlich fehlende Sortimentsbereiche sind nicht festzustellen.

Der nördlich des Altstadtbereiches liegende Fachmarkstandort ist nicht optimal, besonders in Bezug auf die Erreichbarkeit, da die stark frequentierte „Quengelstraße“ (B 8) die Wirkung einer Trennlinie aufweist und die fußläufige Verbindung zur Innenstadt über die Straße verbesserungswürdig ist. Die bestehende Fußgängerunterführung unter der B 8 weist zusätzlich deutlich gestalterische Mängel auf.

Ziel des Konzeptes ist die Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Altenkirchen. Zusätzlich soll eine Konzentration von zusätzlichen Nahversorgungsangeboten ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden. Der zentrale Versorgungsbereich soll das Hauptzentrum der Stadt Altenkirchen darstellen, weshalb Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten dort angesiedelt werden sollen. Des Weiteren wird eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels angestrebt.

Schlussfolgernd soll der zentrale Versorgungsbereich als Hauptversorgungszentrum dienen und alle wichtigen innenstadtrelevanten Einzelhandelsfunktionen bündeln. Um die vorher aufgelisteten Punkte zu gewährleisten, wird die Vermeidung von Schädigungen des zentralen Versorgungsbereichs als Handlungsempfehlung angeraten.

Im Bahnhofsbereich weist die nördliche Seite der Bahnhofstraße bis zum Konrad-Adenauer-Platz einen fast durchgehenden Geschäftsbesatz auf. Größtenteils handelt es sich dabei um kleinteilige Besatzstrukturen mit Ausnahme des mit Abstand größten Einzelhandelbetriebes in dieser Lage, dem REWE-Markt. An diesem Standortbereich sollen mehrere Fachmärkte ergänzt werden. Hierzu zählen ein Schuhfachmarkt, ein Fachmarkt für Heimbedarf und zwei Textilfachmärkte. Des Weiteren hat der Bahnhofsbereich eine deutliche städtebauliche Aufwertung durch die Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes und des unmittelbaren Umfeldes erlangt.

Lärmaktionsplan²¹

Am 18.12.2018 wurde durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Altenkirchen (Westerwald) der Lärmaktionsplan beschlossen. Dieser soll entstehende gesundheitliche Beeinträchtigungen von Anwohnern durch Verkehrslärm überprüfen. Für die Bewertung der Lärmsituation wurden zur Orientierung Grenz- und Richtwerte nach deutschem

²¹ Lärmaktionsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen (Westerwald). Verbandsgemeinde Altenkirchen. Dezember 2018.



Recht herangezogen, welche jedoch in Einzelfällen mit Berechnungen der Immissionsgrenze und -richtwerte zu prüfen ist.

Im Zuge der Erhebungen zeigt sich für die Altenkirchener Innenstadt ein erhöhtes Lärmpotential durch die Bundesstraße 8 („Quengelstraße“). An dieser wird am Tag bis zu 70 db gemessen. Im Jahresvergleich 2012 zu 2017 lassen sich weder Verbesserungen noch Verschlechterungen der Gesamtsituation verzeichnen. Jedoch ist in den Lärmmessungen bei Nacht eine minimale Verbesserung im Jahre 2017 ersichtlich.

Zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen wurde ein Maßnahmenplan erstellt. Dieser erfasst jedoch keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden, wie zum Beispiel der Einbau von Lärmschutzfenstern. Im Zuge dessen wurden Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmschutz) in Bebauungspläne mit aufgenommen. Die aufgestellten Maßnahmen zur Lärminderung orientieren sich zum größten Teil an den „Lärmschutz-Richtlinien-StV“ und beinhalten eine Änderung des Straßenbelags mittels offenporigen Asphalts (OPA), sowie eine Änderung des Modal Splits. Des Weiteren könnten Geschwindigkeitsbegrenzungen den Straßenlärm reduzieren und so den Wohlfühl- und Erholungscharakter im Innenstadtbereich verbessern.

2.7 Kooperationspotenziale

Im Jahr 2020 fusionierten die Verbandsgemeinden Altenkirchen und Flammersfeld zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld. In diesem Bereich sind mittelfristig keine weiteren Fusionierungen zu erwarten.

Abseits der Verbandsgemeindefusion besteht in zahlreichen Bereichen die Möglichkeit Kooperationen und Verknüpfungen zu etablieren oder bereits bestehende weiter auszubauen (Leader). Denkbar sind Kooperationen in den Bereichen Wirtschaft, Tourismus, ÖPNV, (Gesundheits- und sozial-medizinische-) Versorgung und Bildung. Beispielsweise sind neue Formen der Mobilität wie etwa Car-Sharing-Konzepte bei der Größe der Stadt Altenkirchen und den umliegenden Städten nur im regionalen Verbund erfolgreich umsetzbar.

Beispiel für eine bereits bestehende Kooperation im Gesundheitsbereich ist die Teilnahme bei der „Digitalen Modellregion Gesundheit Dreiländereck“. Hier nehmen neben dem Landkreis Altenkirchen die Landkreise Siegen-Wittgenstein und Lahn-Dill-Kreis in Kooperation mit der Universität Siegen teil. Ziel ist es dem drohenden Ärztemangel frühzeitig entgegenzuwirken, unter anderem durch den Einsatz von technischen Assistenzsystemen und der Einrichtung eines Gesundheitskiosks.²²

Zudem ist momentan die engere Zusammenarbeit von fünf Verbandsgemeinden aus den Landkreisen Neuwied und Altenkirchen, darunter die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld geplant. Ziel ist es die Strukturen zu professionalisieren sowie die Zusammenarbeit zu optimieren und neue gemeinsame touristische Angebote zu entwickeln.²³

²² <https://www.ak-kurier.de/akkurier/www/artikel/80626-digitale-modellregion-gesundheit-dreilaendereck>;
<https://www.ak-kurier.de/akkurier/www/artikel/75427-medizinische-versorgung--uni-siegen-und-landkreis-altenkirchen-kooperieren>

²³ <https://www.ak-kurier.de/akkurier/www/artikel/98220-zusammenarbeit-im-tourismus-wird-weiter-intensiviert>



3. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse

Im Frühjahr 2021 wurde im Bereich des Programmgebiets eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse mit dem Ziel durchgeführt, die gegenwärtige Situation vor Ort zu erkennen und Probleme, aber auch vorhandene Qualitäten und Potenziale zu erfassen.

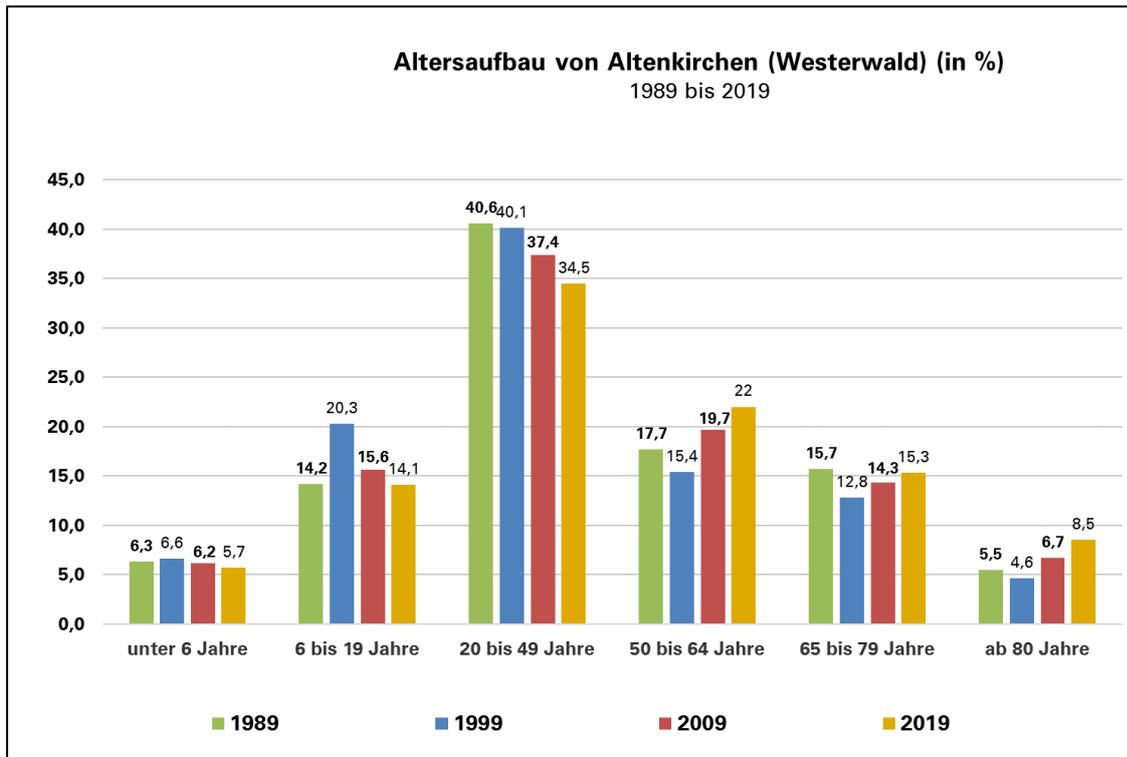
Die gebietsbezogene Analyse betrifft im Wesentlichen die klassischen städtebaulichen Handlungsfelder "Soziales und Demografie", "Städtebau, Stadtbild und Baukultur", "Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung", "Verkehr, Parken und Straßenräume" sowie "Öffentliche Freiräume und Plätze". Die im Rahmen der Begehung sowie in Gesprächen mit Bürgern, Eigentümern und lokalen Akteuren gewonnenen Erkenntnisse bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um aus den so ermittelten Stärken und Schwächen ein Leitbild und Entwicklungsziele für das Programmgebiet abzuleiten.

Zusammengefasst werden hier die wichtigsten Sachverhalte und Erkenntnisse aufgezeigt und mit Fotos belegt.

3.1 Soziodemografische Analyse

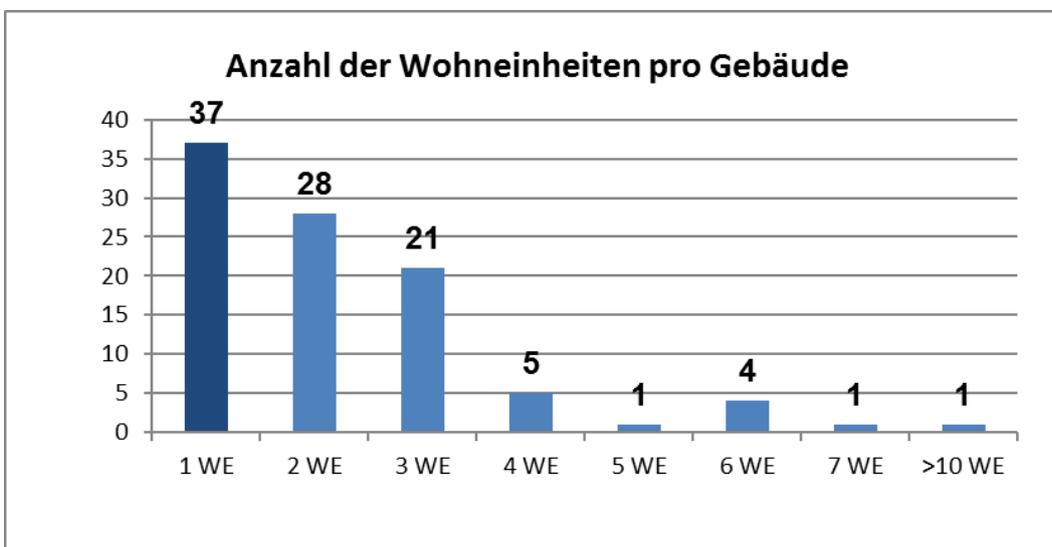
Die soziodemografische Analyse bezieht sich auf das gesamte Gebiet der Stadt Altenkirchen und grenzt das Programmgebiet nicht gesondert ein. Die Aussagen und Rückschlüsse bezüglich der Situation in der Stadt Altenkirchen können jedoch repräsentativ für das Programmgebiet herangezogen werden. Sie erlauben Schlussfolgerungen, die auch das Programmgebiet betreffen. Explizite Daten, die ausschließlich für das Programmgebiet gelten, konnten - mit Ausnahme der Eigentümerbefragung - aufgrund der fehlenden Überschneidung mit einer statistischen Einheit nicht erhoben werden.

Die Innenstadt weist einen Anteil von rund 46 % der Altersgruppe der 50- bis über 65-jährigen auf. Dieser Anteil ist im Vergleich mit Städten gleicher Größenordnung etwas erhöht, besonders im Sektor der Menschen ab 80 Jahre. Dies lässt vermuten, dass eventuell mit Leerständen aufgrund von vererbten und eventuell nicht nachgenutzten Gebäuden zu rechnen ist.



Bevölkerung nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt 2019)

Entsprechend den in Kapitel 2.2 genannten Bevölkerungsprognosen ist generell mit einem Rückgang der Bevölkerung, sowie mit einer in Zukunft höheren Anzahl an Bewohnern über 65 Jahren im Stadtkern zu rechnen. Diese Bevölkerungsgruppe entspricht zwar Rentnern und Pensionären, ist jedoch bereits heute geistig und körperlich gesünder als die gleiche Altersgruppe vor noch 30 Jahren. Die bessere Gesundheitsvorsorge führt zu einer längeren Lebenserwartung und damit zur Verschiebung des „gefühlten“ Lebensalters. Dementsprechend muss sich die Stadt den zukünftigen Bedürfnissen dieser Bewohnergruppen anpassen.



Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude gemäß Eigentümerbefragung



Gemäß den Ergebnissen der Eigentümerbefragung überwiegt die Anzahl der Gebäude mit 1-2 Wohneinheiten. An zweiter Stelle stehen dann Gebäude mit 3 Wohneinheiten, Klassische Mehrfamilienhäuser mit 4 und mehr Wohneinheiten sind im Stadtkern kaum zu finden.

Zusammenfassend herrscht somit eine für einen Innenstadtkern hohe Zahl an Einfamilienhäusern vor. In Bezug zur erfassten Bevölkerungsstruktur im Stadtgebiet sowie den entsprechenden Prognosen bietet dies gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort, da grundsätzlich sowohl Einfamilienhäuser als auch kleinere Stadthäuser mit 2-3 Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

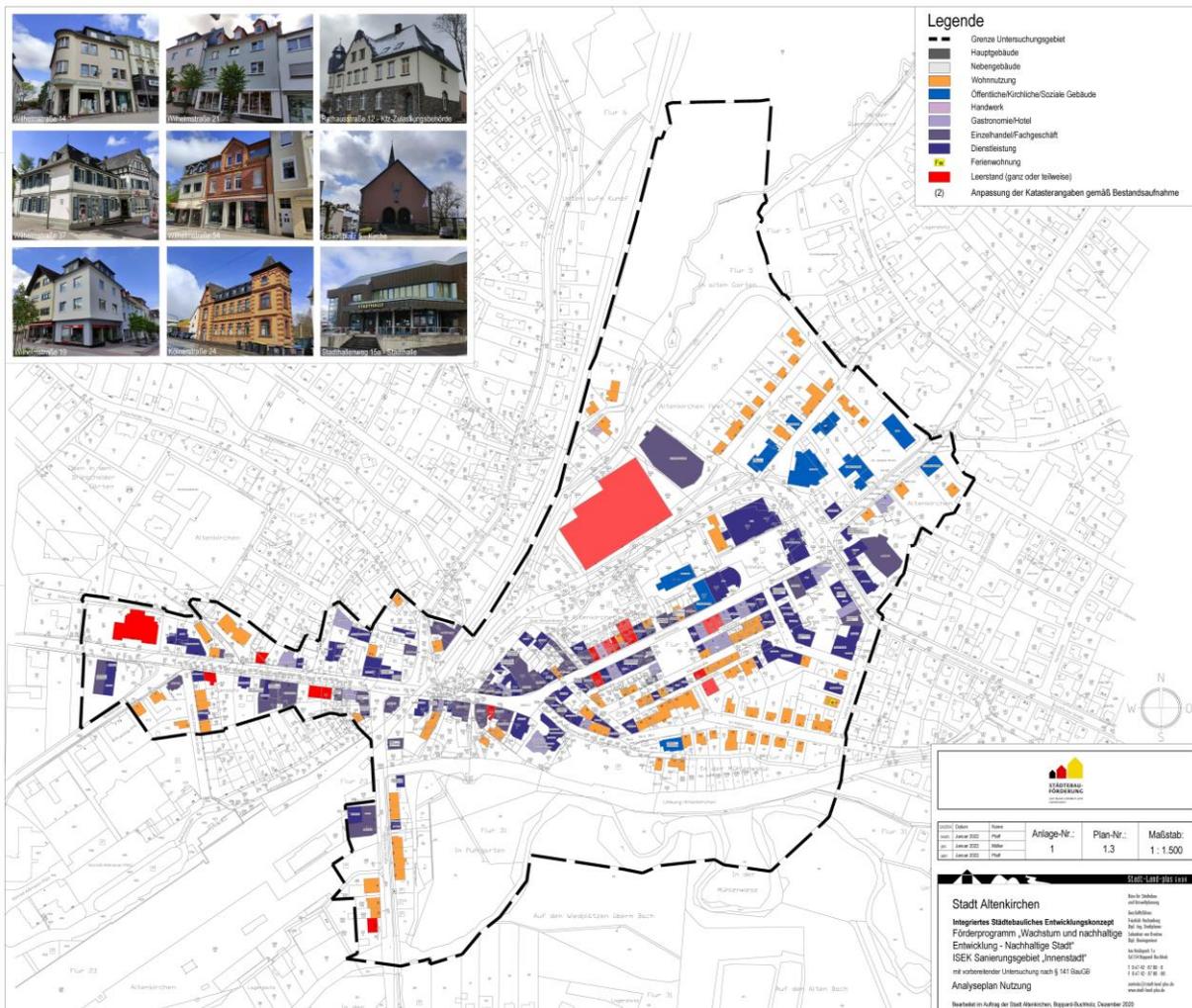
Der hohe Anteil an Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten gepaart mit dem überdurchschnittlich hohen Alter der Bevölkerung lässt jedoch in Zukunft gleichermaßen Leerstände erwarten.



3.2 Stadtbild und Baustruktur

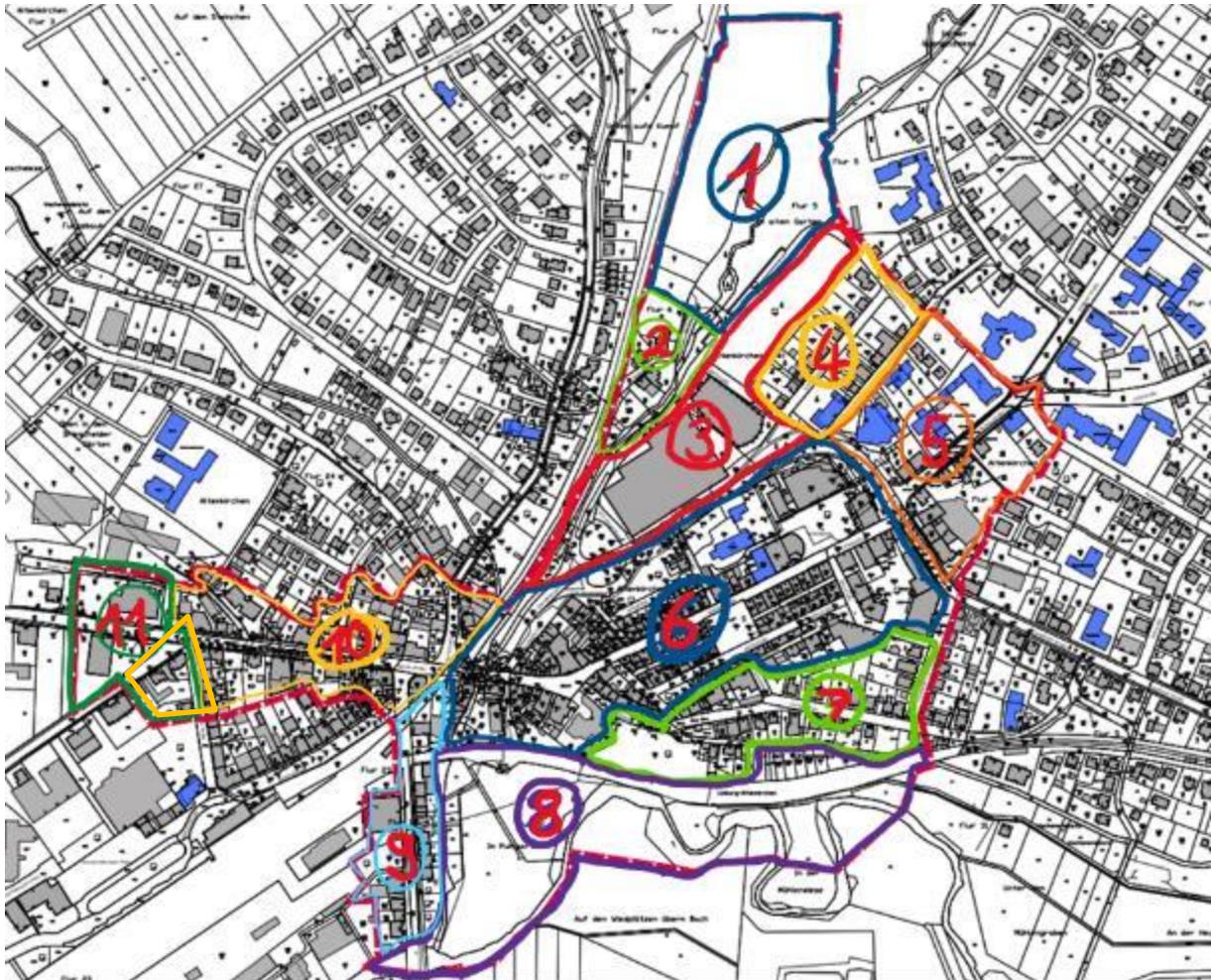
3.2.1. Analyse der Stadtbereiche

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Baustruktur sowie der vorherrschenden Nutzungen in verschiedene Bereiche zониert werden.



Analyseplan Nutzung, unmaßstäblich

Zwischen den einzelnen Stadtbereichen bestehen funktionale Verflechtungen, die jedoch in vielerlei Hinsicht als optimierungsbedürftig bezeichnet werden können. Die funktionale und gestalterische Vernetzung der einzelnen Stadtbereiche muss daher ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung sein. Die Zonierung bildet die Grundlage für die Ableitung von quartiersbezogenen Entwicklungsleitlinien und führt zudem zu Erkenntnissen hinsichtlich notwendiger funktionaler und gestalterischer Aufwertungen der Verbindungen der einzelnen Stadtbereiche.



Skizze, Zonierung der Stadtbereiche Altenkirchen, unmaßstäblich



Bereich 1: „Parc de Tarbes“, Festwiese



Der Bereich 1 umfasst die Festwiese sowie angrenzende Grünflächen und befindet sich im Norden des Untersuchungsgebiets. Bereich 1 ist frei von Bebauung. Im Norden schließt sich der „Parc de Tarbes“ an, westlich wird der Bereich durch eine Bahntrasse begrenzt. Der geschotterte Platz, welcher für verschiedene Veranstaltungen genutzt wird, wird von einem Gehölzbestand gesäumt. Der Quengelsbach fließt von Norden nach Süden durch den Bereich

Bereich 1

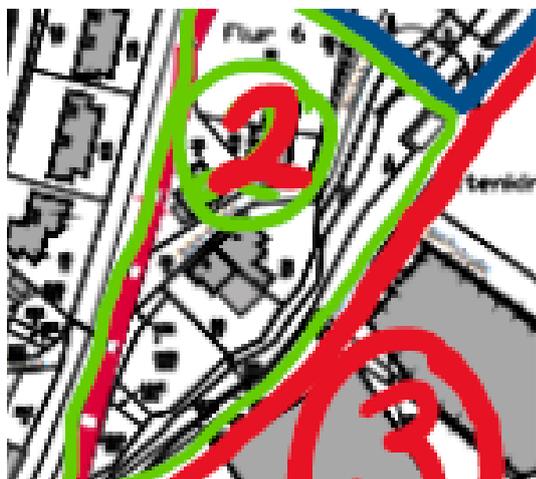


v.l.n.r. Festwiese, Quengelsbach

Entwicklungsziele:

- Klimagerechte Weiterentwicklung des Festplatzes (Begrünung)
- Anbindung an das Naherholungsgebiet Stadtpark („Parc de Tarbes“)

Bereich 2: „Bachstraße“



Dieser kleine Bereich südlich des Festplatzes umfasst lediglich wenige Gebäude mit Wohnnutzung und einem Handwerksbetrieb im Bereich der „Bachstraße“. Die Einfamilienhäuser sind zweigeschossig und weisen einen ausgebauten Dachstuhl auf.

Bereich 2

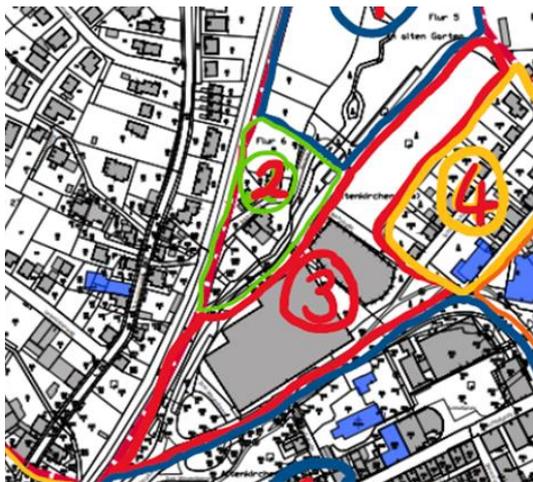


v.l.n.r. „Bachstraße“ 1, „Bachstraße“ 2, „Bachstraße“ 3a

Entwicklungsziele:

- Unterstützung der privaten Modernisierung
- Straßenausbau nach Notwendigkeit

Bereich 3: „Dammweg“, „Bachstraße“, „Zum Weyerdamm“



Bereich 3

In diesem Bereich befindet sich ein großer Elektrofachmarkt, das leerstehende ehemalige REWE-Center sowie eine große Parkplatzfläche. Die beiden Gewerbebauten heben sich von ihrer Größe und Struktur deutlich von der Umgebungsbebauung ab. Durch das leerstehende REWE-Center hat der Bereich deutlich an Bedeutung verloren. Aufgrund der Schließung des REWE-Centers zum 30.04.2020 ist eine Neuordnung dieses innenstadtnahen Areals durch einen privaten Investor geplant. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Weyerdamm“ aufgestellt werden (Stand: Dezember 2021).

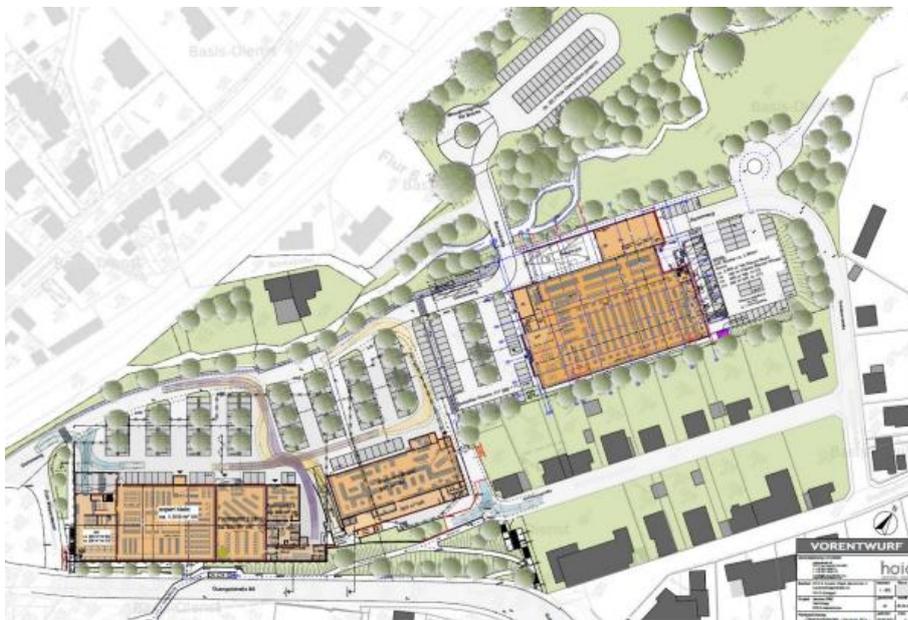


v.l.n.r. „Quengelstraße“ 5, „Dammweg“ 4, Parkplatz an „Dammweg“



Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Weyerdamm“

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ist durch die drohenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Funktionsverluste in der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld mit seinem rund 6.300 Einwohner zählenden Mittelzentrum Altenkirchen begründet, welche durch den zu erwartenden großflächigen Leerstand hervorgerufen würden. Bereits seit den 1970er Jahren nimmt der Standort eine wichtige Rolle für die großflächige Einzelhandelsversorgung der Stadt Altenkirchen und die gesamte Verbandsgemeinde in zentraler, innenstadt-naher Lage ein. Nicht nur das Rewe-Center hat zur Sicherstellung einer umfassenden zentralen Nahversorgung beigetragen, sondern auch der Elektronikfachmarkt Expert Klein nahm eine wichtige Versorgungsfunktion ein, da dieser bereits heute der mit deutlichem Abstand größte Elektronikfachmarkt in der Region ist. Um auch weiterhin die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und die Nahversorgung auf einem gleichbleibenden und zeitgemäßen Niveau zu erhalten, ist die städtebauliche Neuentwicklung des Areals erforderlich. Vorgesehen ist der Abbruch des REWE-Centers und des Elektronikfachmarktes Expert Klein. An deren Stellen und auf der Fläche des angrenzenden Parkplatzes ist die Neuerrichtung verschiedener Fachmärkte vorgesehen. Im Bereich des nördlich des Quengelbachs gelegenen Festplatzes sollen öffentliche Parkflächen sowie ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden. Darüber hinaus stellen insbesondere die Unterbrechung des „Dammweges“ sowie der „Bachstraße“ wesentliche städtebauliche Änderungen dar. Busverkehre sollen an einer geplanten Haltestelle mit Haltebucht entsprechend abgewickelt werden. Das bestehende Fußwegenetz wird zu großen Teilen erhalten und bspw. im Bereich der Hangkante durch eine Treppenanlage ergänzt.



Planung Fachmarktzentrum, haid Architekten | Ingenieure, ohne Maßstab

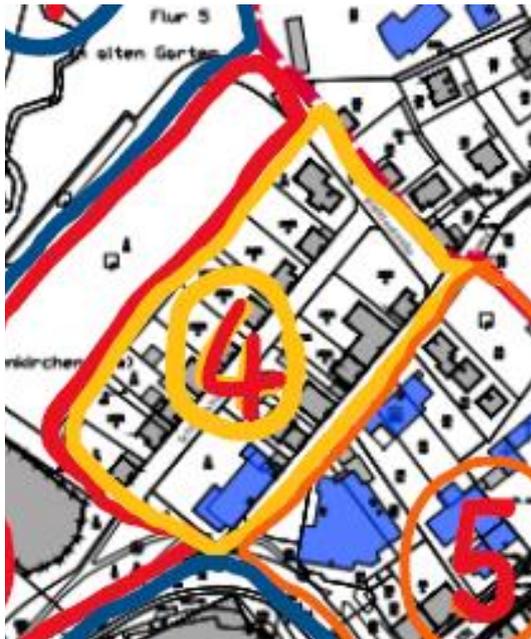
Mit der städtebaulichen Entwicklung soll zusammenfassend das Fortbestehen des Areals als wichtigen Einzelhandelsstandort und damit die Attraktivität von Altenkirchen als Einkaufsstadt mit regionaler Bedeutung langfristig gesichert werden.



Entwicklungsziele:

- Klimagerechte Nachnutzung der Fläche des Fachmarktzentrums
- Aufwertung und Entsiegelung des Parkraums

Bereich 4: „Schützenstraße“, „Stadthallenweg“ (gerade Hausnummern)



Die Gebäude entlang des „Stadthallenwegs“ und der „Schützenstraße“ sind weitestgehend ein- bis zweigeschossig. Neben der überwiegenden Wohnbebauung befindet sich im „Stadthallenweg“ das Haus der evangelischen Kirche Altenkirchen. Die Gebäude sind überwiegend in einem guten bis leicht sanierungsbedürftigen Zustand und weisen nur einen geringen Modernisierungsbedarf auf. Die freistehenden Gebäude heben sich von ihrer Größe deutlich von den größeren Gebäudestrukturen ab, die sich an den Bereich anschließen. Durch die topographischen Gegebenheiten findet allerdings eine gewisse Abgrenzung zwischen den Gebäuden unterschiedlicher Größen- und Nutzungsstruktur statt.

Bereich 4



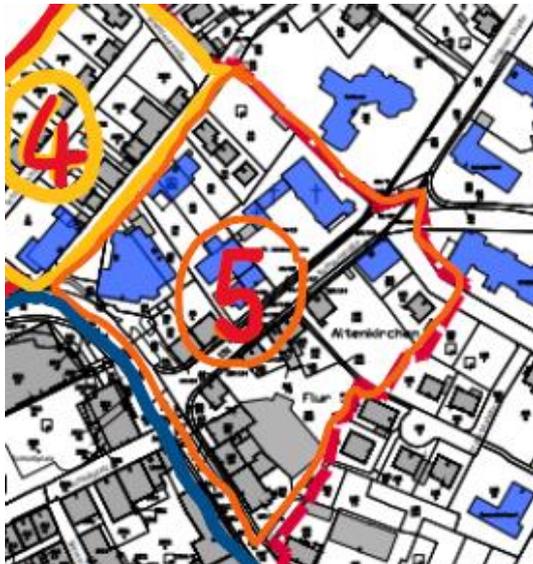
v.l.n.r. „Schützenstraße“ 12, „Stadthallenweg“ 16

Entwicklungsziele:

- Private Sanierung/Modernisierung



Bereich 5: „Stadthallenweg“ (ungerade Hausnummern), „Rathausstraße“, Frankfurter Straße 1, 3, 5



Bereich 5 umfasst die Gebäude westlich des „Stadthallenwegs“ und die Gebäude der „Rathausstraße“ sowie die Frankfurter Straße 1, 3 und 5.

Der Bereich ist von mehreren öffentlichen Gebäuden geprägt. Neben der Stadthalle und dem Rathaus befindet sich außerdem eine Kirche mit Pfarramt, eine Kindertagesstätte und die Kfz-Zulassungsstelle. Im westlichen Teil des Bereichs sind verschiedene gastronomische Betriebe, Dienstleister und Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Zum Teil befindet sich darüber eine Wohnnutzung

Bereich 5



v.l.n.r. „Stadthallenweg“ 15a, „Rathausstraße“ 9, „Rathausstraße“ 2



v.l.n.r. „Rathausstraße“ 12, „Rathausstraße“ 2a

Durch die verschiedenen Nutzungen unterscheiden sich die Gebäude in diesem Bereich deutlich in Bezug auf die Grundfläche und Gebäudehöhe. Insbesondere die Stadthalle



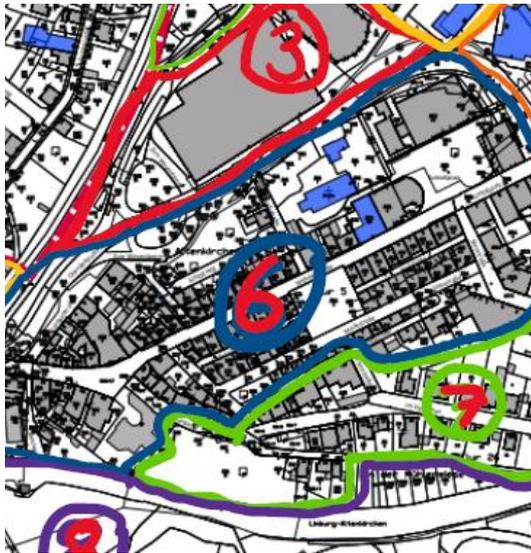
und das von der Straße zurückversetzte Gebäude mit der Adresse „Rathausstraße 2a“ weisen eine deutliche höhere Grundfläche als die umliegenden Gebäude auf.

Von besonderer Bedeutung in diesem Bereich ist das Gebäude der Kfz-Zulassungsbehörde. Die kleine Mansarddach-Villa, wohl um 1910 erbaut, steht unter Denkmalschutz.

Entwicklungsziele

- Bewahrung, Inwertsetzung und ggf. Inszenierung historischer Bausubstanz
- Klimagerechte Flächenentwicklung des Stadthallenareals

Bereich 6: „Wilhelmstraße“, „Hofstraße“, „Marktstraße“, „Saynstraße“, „Schloßplatz“, „Schloßweg“, „Quengelstraße“, „Kirchstraße“, „Zum Weyerdamm“



Bereich 6

Dieser Bereich umfasst den Innenstadtbereich von Altenkirchen mit der Fußgängerzone und umliegenden Straßen sowie dem „Schloßplatz“ und dem „Marktplatz“. Die „Wilhelmstraße“ ist von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt. In den Erdgeschosslagen der „Wilhelmstraße“ befinden sich überwiegend Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister.

Die übrigen Geschosse weisen hauptsächlich eine Wohnnutzung auf. Im Erdgeschoss sind einige Leerstände zu verzeichnen. Vornehmlich traufständig wenden sich die Gebäude dem Straßenraum zu. Auffällig ist die leicht differierende Gebäudehöhe sowie die Vielzahl unterschiedlichster Gaubenformen und -größen.



v.l.n.r. „Wilhelmstraße 39“, „Wilhelmstraße 54“, „Schloßplatz 1“

Der „Schloßplatz“ ist vollständig versiegelt und wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Im Gegensatz dazu weist der Marktplatz eine Gestaltung auf, die zum Aufenthalt einlädt. Zum Teil nutzen auch am „Marktplatz“ ansässige Gastronomiebetriebe Teile des Platzes für die Außenbestuhlung. Auch an diversen Punkten in diesem Bereich gibt es weitere funktionale und gestalterische Elemente. Zu nennen sind beispielsweise Spielelemente und Sitzgelegenheiten sowie Radabstellanlagen entlang der „Wilhelmstraße“ und das durchgrünte „Amphitheater“.



v.l.n.r. „Schloßplatz“, „Marktplatz“, „Amphitheater“

Die angebotenen Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe sind zum einen Teil inhabergeführt und werden zum anderen Teil durch Ketten betrieben. Durch großflächig angebrachte Werbung wirken die Fassaden unruhig, was sich negativ auf das Stadtbild im Innenstadtbereich auswirkt.



v.l.n.r. „Wilhelmstraße“ 12, „Wilhelmstraße“ 30

Während sich einige Gebäude in gutem Zustand befinden, weisen andere Gebäude leichte bis mittelstarke bauliche Mängel auf. Positiv herauszuheben sind die Fachwerkbauten „Am Marktplatz 4“ mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschossbereich sowie der unter Denkmalschutz stehende barocke Putzfachwerkbau in der „Wilhelmstraße“ 37.



v.l.n.r. „Wilhelmstraße“ 37, Am „Marktplatz“ 4

Insbesondere die „Hofstraße“ parallel zur „Wilhelmstraße“, die weitestgehend als Fußgängerbereich ausgebildet ist, hat einen schmalen Straßenquerschnitt und dient nur der Erschließung einzelner Gebäude, da viele der Gebäude über die „Wilhelmstraße“ oder die „Markt-, bzw. Saynstraße“ erschlossen sind. Während die „Wilhelmstraße“ überwiegend



als Fußgängerzone gekennzeichnet ist, können die übrigen Straßen zumeist befahren werden und sind als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet. Sowohl am „Schlossweg“ und im Blockinnenraum der „Saynstraße“ als auch in der Tiefgarage unter dem „Schloßplatz“ befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Fußgängerzone.



„Hofstraße“



Entwicklungsziele:

- Reduzierung des Leerstands durch Neuansiedelung von Einzelhandel und Gastronomie zur Aufwertung der Innenstadt,
- Städtebauliche Sanierung der Gebäudesubstanz (private Modernisierung)
- Klimagerechte Flächengestaltung des „Schloßplatzes“ (Raumtragwerk)

Bereich 7: „Im Hähnchen“, „Ludwig-Jahn-Straße“, „Gartenstraße“



Bereich 7

Der Bereich 7, welcher sich südlich an die Innenstadt anschließt, ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.

Die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von ein bis zwei Geschossen auf. Neben der überwiegend freistehenden Einfamilienhaus-Bebauung gibt es auch einzelne Mehrfamilienhäuser. Die überwiegende Zahl der Gebäude weist geringe bis mittlere bauliche Mängel auf. Zum Bereich gehört auch der großflächige Parkplatz Mühlengasse, der eine weitere großräumige Parkplatzfläche in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone darstellt. Dieser Bereich bildet den südlichen Siedlungsrand von Altenkirchen und wird von einer Bahntrasse begrenzt. Südlich davon schließt sich die Wied-Aue an.

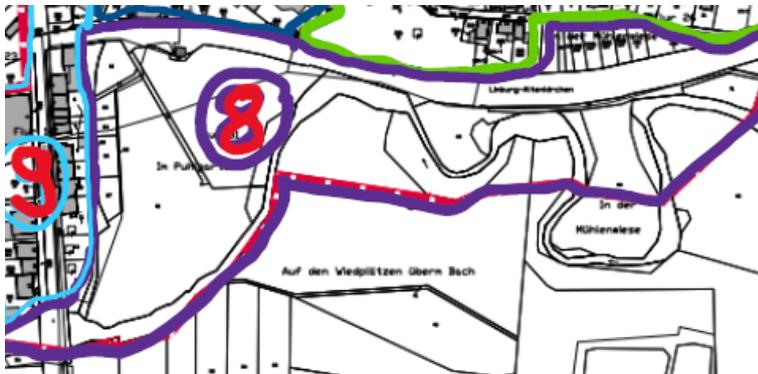


„Ludwig-Jahn-Straße“ 9, „Im Hähnchen“ 10

Entwicklungsziele:

- Städtebauliche Sanierung der Gebäudesubstanz (private Modernisierung)
- Anbindung an die Naherholungsfläche Wied-Aue

Bereich 8: Wied Aue



Der südliche Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst die sogenannte Wied-Aue mit den Gewässern Wied, Quengelsbach und Mühlgraben. Der Bereich ist frei von Bebauung und umfasst neben der Wied-Aue auch die daran angrenzenden Privatgärten.

Bereich 8



Blick vom Parkplatz „Mühlengasse“ über die Bahntrasse in Richtung Süden



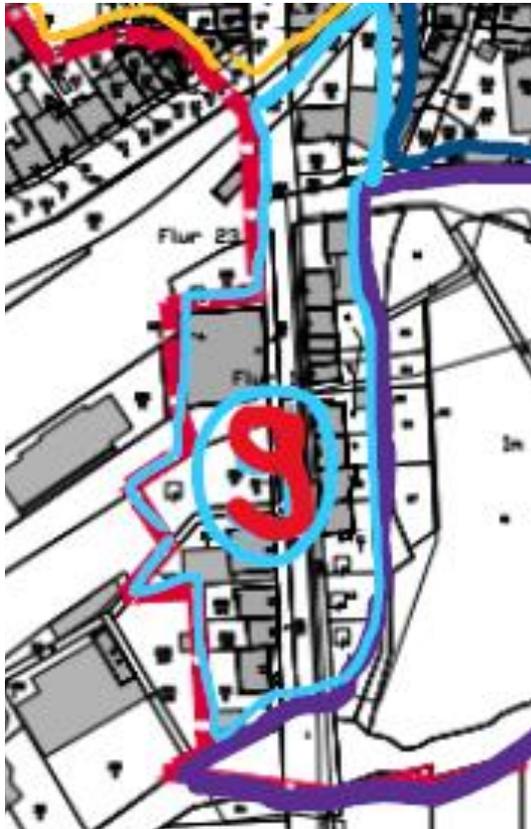
Blick von der „Heimstraße“ (Felsenkeller) in Richtung Wied-Aue

Entwicklungsziele:

- Erhaltung und Entwicklung als Naherholungsgebiet.



Bereich 9: „Koblenzer Straße“



Dieser Bereich von Altenkirchen umfasst die Gebäude entlang der, als Landesstraße klassifizierten „Koblenzer Straße“. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind als traufständige Reihenhausbebauung errichtet worden. Zum Teil befindet sich im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung. Die westlichen Gebäude grenzen an die Wied-Aue an. Östlich der Straße befindet sich neben weiteren Wohngebäuden ein größerer Gebäudekomplex, in dem drei Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind. Einige der Gebäude entlang der „Koblenzer Straße“ befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Bereich 9



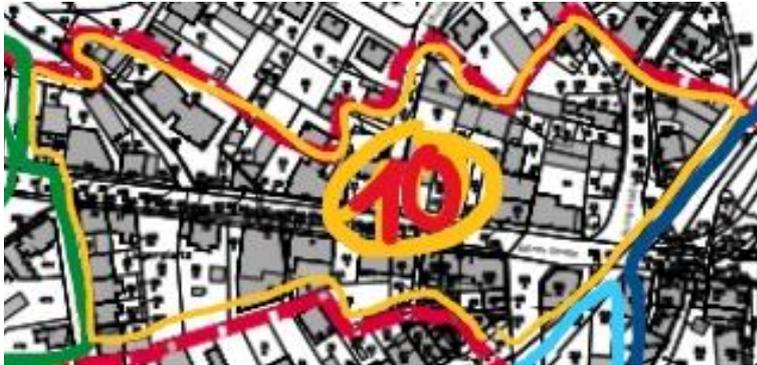
v.l.n.r. „Koblenzer Straße“ 13, „Koblenzer Straße“ 15, „Koblenzer Straße“ 11

Entwicklungsziele:

- Förderung privater Sanierung und Modernisierung,
- Intensive städtebauliche Beratung
- Ausbau der Nebenanlagen der „Koblenzer Straße“
- Anbindung an die Wied-Aue



Bereich 10: „Kölner Straße“, „Kumpstraße“, „Schulstraße“, „Ziegelweg“, „Friedrich-Emmerich-Straße“



Bereich 10

Zwei- bis dreigeschossige Gebäude prägen den Bereich rund um die „Kölner Straße“ (B 8). Einige Gebäude sind als Reihenhausbauung zu erkennen, andere stehen isoliert. Im Erdgeschoss gibt es bei vielen Gebäuden eine Nutzung durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe.

Neben den Gebäuden gibt es entlang der „Kölner Straße“ einige stark versiegelte Hofflächen, die für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Auch in diesem Bereich befinden sich einige Gebäude, die sanierungsbedürftig sind. Insbesondere die Gebäude „Kölner Straße“ 17 und 22a wirken sich aufgrund des schlechten baulichen Zustands negativ auf das Stadtbild aus.

Durch die Lage an der Durchfahrts- und Bundesstraße sowie den desolaten Zustand bedarf es einer Sanierung.



v.l.n.r. „Kölner Straße“ 1, „Friedrich-Emmerich-Straße“ 5, „Kölner Straße“ 9

Entwicklungsziele:

- Sanierung der Gebäudesubstanz
- Eventuell Umsiedlung von Gewerbebetrieben und klimagerechte Flächenentwicklung freiwerdender Flächen



Bereich 11: „Kölner Straße“, Wiedstraße, „Friedrich-Emmerich-Straße“



Bereich 11

Der Bereich im Westen des Untersuchungsgebiets ist geprägt von großflächigen Gebäuden. Während das Gebäude südlich der „Kölner Straße“ Angebote des Einzelhandels und Dienstleistungen vorweist, steht das Gebäude nördlich der Straße weitestgehend leer. Neben den Gebäuden gibt es weiträumige Parkmöglichkeiten; Diese Flächen sind fast vollständig versiegelt. Das Gebäude der „Kölner Straße“ 30 steht leer und weist erhebliche bauliche Mängel auf. Es beeinträchtigt aufgrund des desolaten Zustands das städtebauliche Erscheinungsbild.



v.l.n.r. „Kölner Straße“ 21, „Kölner Straße“ 30

Entwicklungsziele:

- Entwicklung/Umnutzung des leerstehenden Gebäudekomplexes
- Teilentsiegung der weitläufigen Stellplatzanlagen
- Klimagerechte Flächenentwicklung



3.2.2. Denkmalschutz

In der Gemarkung Altenkirchen befinden sich eine Denkmalzone sowie 14 Einzeldenkmäler, davon elf Gebäude, ein Turm, ein Denkmal und ein Halbmeilenstein. Drei der Einzeldenkmäler befinden sich im Programmgebiet.²⁴ Nachfolgend werden diese Kulturdenkmäler zusammenfassend dargestellt.

Gebäude	Beschreibung, gem. Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz	Abbildung
<ul style="list-style-type: none"> „Friedrich-Emmerich-Straße 2“ 	Postamt, Putzbau, um 1920	
<ul style="list-style-type: none"> „Rathausstraße 12“ 	kleine Mansarddach-Villa, Eingangslaube, wohl um 1910	
<ul style="list-style-type: none"> „Wilhelmstraße 37“ 	Wohn- und Geschäftshaus; barocker Putzfachwerkbau, angeblich 1730	

²⁴ Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler. Kreis Altenkirchen. Generaldirektion Kulturelles Erbe. S. 4, 2019.



3.2.3. Leerstandsituation

Zur Auswertung der Wohn- und Gewerbeleerstände wurden lediglich die im **Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme** erfassten, augenscheinlichen Leerstände herangezogen. Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurden hierzu keine Angaben gemacht. Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Ladenleerstände im Erdgeschoss. Ergänzt wird die augenscheinliche Bestandserhebung durch eine Auflistung (**Stand: 02.10.2019**). Laut dieser stehen im Untersuchungsgebiet insgesamt 13 Ladenlokale sowie Büro- und Praxisräume leer: Sechs Ladenlokale und ein Büro davon in der „Wilhelmstraße“, drei Ladenlokale in der Frankfurter Straße und jeweils ein Ladenlokal in der „Marktstraße“, „Friedrich-Emmerich-Straße“ und der „Bahnhofsstraße“. Weiterhin sind eine große Gewerbeimmobilie in der „Kölner Straße“ und in der „Quengelstraße“ (ehem. REWE Center) ungenutzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Momentaufnahme der Leerstandsituation handelt.



Leerstand in der „Wilhelmstraße“



Leerstand in der „Wilhelmstraße“



Leerstand in der „Wilhelmstraße“



Leerstand in der „Wilhelmstraße“



Leerstand in der „Marktstraße“



Leerstand in der „Frankfurter Straße“



Leerstand in der „Kölner Straße“



Leerstand in der „Kölner Straße“

Durch die leeren Schaufenster und den teilweise vorliegenden Sanierungsbedarf verlieren die betroffenen Straßen –die sich zum Teil im Innenstadtbereich befinden– an Attraktivität.

3.3 Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung

Im Untersuchungsgebiet liegt der Innenstadtbereich der Stadt Altenkirchen. Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich zudem der Bahnhofsbereich, welcher ein sehr großes Spektrum an verschiedenen Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsangeboten aufweist. Randbereiche davon gehören zum Untersuchungsgebiet.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Altenkirchen weist zum derzeitigen Zeitpunkt eine hohe Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen auf. Unter den Dienstleistungsbetrieben befinden sich verschiedene Restaurants und Kaffees sowie Bankfilialen verschiedener Anbieter. Im Sektor des Einzelhandels sind im Innenstadtbereich hauptsächlich Textilfachgeschäfte vertreten sowie ein großes Elektrofachgeschäft nördlich der „Quengelstraße“. Durch die Schließung des REWE-Centers verliert der zentrale Versorgungsbereich ein großes Einzelhandelsunternehmen.²⁵

²⁵https://www.rhein-zeitung.de/region/aus-den-lokalredaktionen/kreis-altenkirchen_artikel,-rewe-center-schliesst-ende-april-2020-68-mitarbeitern-in-altenkirchen-wird-offenbar-gekuendigt-stadtc_arid,2040321.html (Stand: 23.10.2019)



Aufgrund vergleichbarer Situationen in anderen Städten und der augenscheinlichen Bewertung des Einzelhandelssortiments im Innenstadtbereich ist ohne entsprechende Gegenmaßnahmen eine Zunahme der Leerstände zu erwarten. Oftmals befinden sich die Immobilien bei inhabergeführten Geschäften im Eigentum des jeweiligen Inhabers. Mieten müssen daher nicht entrichtet werden, daher sind Betriebsausgaben geringer und der Betrieb weiterhin wirtschaftlich. Sofern keine Übernahme des Betriebs durch die nachfolgende Generation innerhalb der Familie erfolgt, schließen inhabergeführte Geschäfte. Aufgrund der Altersstruktur in der Innenstadt von Altenkirchen ist dies in Zukunft mehrfach zu erwarten. Eine nachfolgende Vermietung des Ladenlokals an Externe hat nur dann Erfolg, wenn eine entsprechende Kundenfrequenz für den notwendigen Umsatz sorgt.

3.4 Verkehr, Parken und Straßenraum

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere wichtige Hauptverkehrsstraßen: Die Bundesstraße 8 und die Landesstraße 267.

Die Innenstadt wird von der B 8 („Kölner Straße“, „Quengelstraße“, „Frankfurter Straße“) als Ortsdurchfahrt tangiert. Als wichtige Südanbindung zur Stadt Altenkirchen fungiert die L 267 („Koblenzer Straße“). Auf der B 8 (Kreuzung „Kölner Straße/Koblenzer Straße“) wurde 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 11.431²⁶ mit einem Schwerverkehrsanteil von 2 % gemessen. Das Untersuchungsgebiet weist einige großflächige Stellplatzfläche in der „Mühlengasse“, am „Schloßweg“ und im „Dammweg“ auf. Unter dem „Schloßplatz“ befindet sich eine Tiefgarage. Zusammenfassend ist das Stellplatzangebot als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

Das Untersuchungsgebiet wird durch Nord-Süd und Ost-West verlaufende Bahntrassen begrenzt und geprägt. Der Bahnhof befindet sich westlich des Untersuchungsgebietes und ist fußläufig von der Innenstadt gut erschlossen.

In Bezug auf die Radmobilität sind augenscheinlich keine Radwege im Straßenraum zu erkennen. Die derzeitige Verkehrsführung ist dem Stadtgrundriss und der vorhandenen Wegestruktur angepasst. Optimierungsbedarf ist vorhanden, jedoch sind keine weitreichenden Änderungen der Verkehrsführung aufgrund der Rahmenbedingungen möglich.



Einmündung „Koblenzer Straße“ auf „Kölner Straße“



Einmündung „Koblenzer Straße“ auf „Kölner Straße“ aus Richtung „Kölner Straße“

²⁶ Querschnittsbelastung in Kfz / 24 h. Quelle: Verkehrsstärkenkarte Bundesfern- und Landesstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Einmündung „Wiedstraße/Kölner Straße“



Ausbaustandard „Friedrich-Emmerich-Straße“
Einmündung in „Kölner Straße“



„Wilhelmstraße“



„Wilhelmstraße“



Fahrradabstellanlagen „Schloßplatz“



„Marktplatz“

Insbesondere die Einmündungsbereiche der „Koblenzer Straße“ in die „Kölner Straße“ und der „Wiedstraße“ und der „Friedrich-Emmerich-Straße“ in die „Kölner Straße“ sind problematisch und bergen Konfliktpotenzial.

Der Zustand der Straßen im Innenstadtbereich ist weitestgehend als gut zu bezeichnen.



Die Fußgängerzone ist mit verschiedenfarbigen Natur- und Betonsteinbelägen gepflastert und weist einige Möblierungselemente auf, die zum Verweilen einladen oder als Spielelemente für Kinder dienen. Zu erwähnen sind außerdem die Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs am „Marktplatz“ sowie mehrere Fahrradabstellanlagen im Innenstadtbereich.

Neben der Fußgängerzone gibt es weitere gepflasterte Straßen, allerdings ist der überwiegende Teil des Straßenraums im Untersuchungsgebiet asphaltiert.



„Gartenstraße“

Einige Straßenabschnitte weisen einen Aufwertungs- und Sanierungsbedarf auf, sowohl im Hinblick auf den Zustand von Fahrbahn und Bürgersteig als auch bezüglich der Gestaltung und Sicherheit. Zu nennen sind hier insbesondere die „Quengelstraße“, „Kölner Straße“, „Koblenzer Straße“, der „Dammweg“, die „Bachstraße“, der „Stadthallenweg“ und die Straße „Im Hähnchen“.



„Bahnhofstraße“



„Stadthallenweg“



„Koblenzer Straße“



„Kölner Straße“



Aufwertungs- und Sanierungsbedarf besteht vor allem im Bereich der „Kölner und der Koblenzer Straße“. Da es sich hier jedoch um klassifizierte Straßen handelt, muss in Abstimmung mit den Landesbetrieben Mobilität agiert werden. Handlungsbedarf besteht zudem im „Dammweg“, der die Grenze zwischen der Bebauung und dem angrenzenden Naherholungsgebiet und des Festplatzes bildet. Ebenso bedarf der „Schloßplatz“ mit der angrenzenden Fußgängerzone einer Aufwertung.



„Dammweg“



„Schloßplatz“

Parken

Im Programmgebiet befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze.

Ein großer Parkplatz befindet sich südwestlich der Innenstadt. Auf 101 Pkw-Stellplätzen kann auf dem Parkplatz „Mühlengasse“ geparkt werden.



Parkplatz „Mühlengasse“

Zwischen „Wilhelmstraße“ und B 8 befindet sich am Rand des Innenstadtbereichs ein weiterer großer Parkplatz für 47 Pkws. Zum Parken benötigt man einen Parkschein.



Parkplatz am „Schlossweg“



In räumlicher Nähe zur Festwiese befindet sich am „Dammweg“ eine große öffentliche Parkplatzanlage mit 72 Parkplätzen. Das Parken ist hier kostenfrei möglich. Ebenso an den etwa 37 Parkplätzen entlang der Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Parkplatz am „Dammweg“

Im Osten der Innenstadt im Inneren einer offenen Blockstruktur befindet sich ein weiterer Parkplatz. Der Parkplatz „Saynstraße“ fällt dadurch auf, dass bewachsene Pergolen den Autos Schatten spenden. Ein Parkschein berechtigt zum temporären Abstellen des Fahrzeugs auf einem der 43 Parkplätze.



Parkplatz „Saynstraße“

Ein weiterer Parkplatz befindet sich am westlichen Rand des Innenstadtbereichs im „Bleichweg“. Bei der Sackgasse, die von der „Wilhelmstraße“ abzweigt und im Süden durch die Bahntrasse begrenzt wird, handelt es sich um einen ausgewiesenen Parkplatz mit Platz für 13 Pkws. Parken ist hier mit Parkschein möglich.



Parkplatz „Bleichweg“



An der „Koblenzer Straße“ kann auf 26 Parkplätzen ein Fahrzeug abgestellt werden. Außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich hier weiterer Parkraum.



Parkplatz „Koblenzer Straße“

Der privat bewirtschaftete Parkplatz an der „Rathausstraße“ bietet Platz für 21 Pkws.



Parkplatz „Rathausstraße“

An der „Rathausstraße“ gibt es einen weiteren öffentlichen Parkplatz, welcher Platz für 11 Fahrzeuge bietet.



Parkplatz „Rathausstraße“

14 Pkws finden in der „Parkstraße“ Platz. Im weiteren Verlauf der Straße befinden sich weitere Parkplätze, die außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen.



Parkplatz „Parkstraße“

Ein kleiner Parkplatz im Innenstadtbereich befindet sich in der „Wallstraße“. Hier ist Platz für 10 Fahrzeuge.



Parkplatz „Wallstraße“



Darüber hinaus befinden sich im Programmgebiet eine großflächigere private Stellplatzanlage am REWE-Center. Auch an das Untersuchungsgebiet angrenzend sind weitere private große Stellplatzanlagen zu finden, etwa im Bereich nördlich des Bahnhofs. Außerdem sind innerhalb des Untersuchungsgebietes teilweise Hofanlagen als private Stellplatzflächen für Anwohner unterschiedlicher Gebäude genutzt.

Öffentliche Stellplätze finden sich auch im Straßenraum, zum Beispiel entlang der „Quengelstraße“, der „Kölner Straße“, der „Schützenstraße“, der „Saynstraße“, des „Stadthallenwegs“, der „Marktstraße“, der Straße „Im Hähnchen“ und entlang weiterer Straßen.



Parkplätze im Straßenraum („Friedrich-Emmerich-Straße“)

Parkraumbilanz

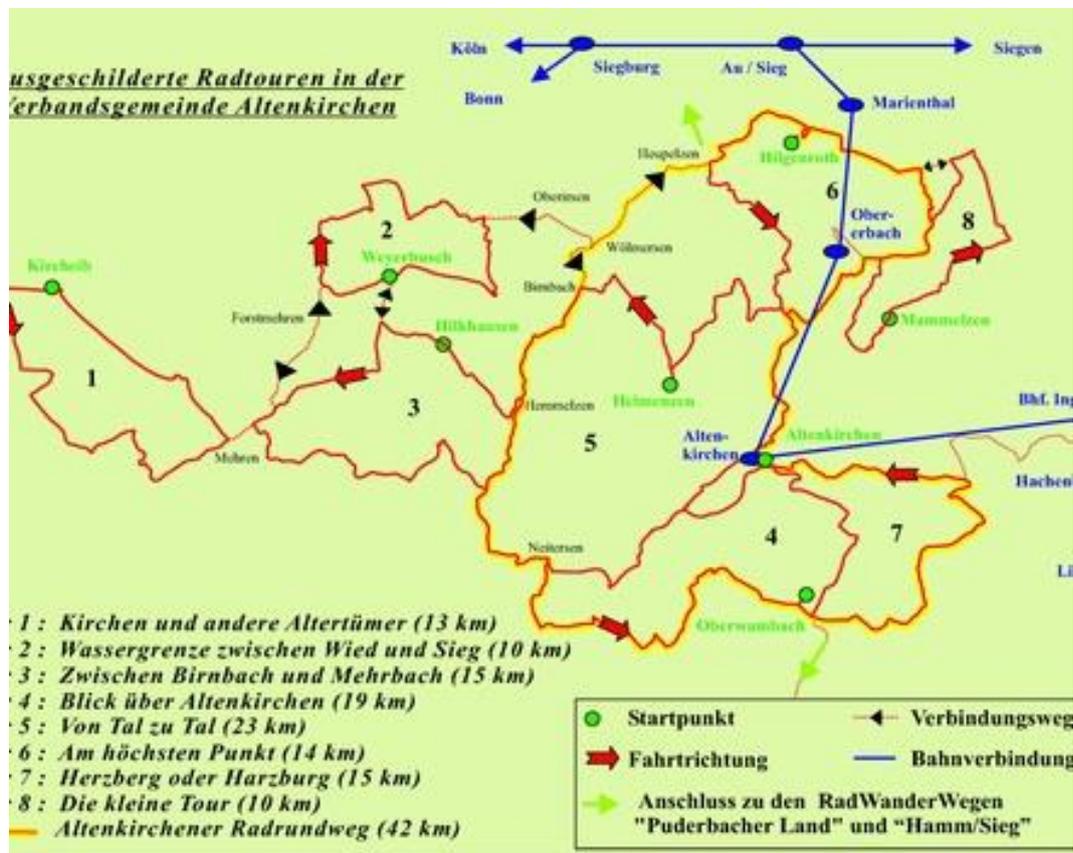
Auf eine genaue Bilanzierung des Parkraums wurde bei der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verzichtet, da diese im Rahmen der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes erfolgen wird.

Grundsätzlich erscheint das Parkraumangebot im Programmgebiet als ausreichend. Im Rahmen der Bedarfsabfrage im Zuge der Eigentümerbefragung, machten 48% der Befragten zu diesem Thema keine Angaben. Lediglich 17,3 % gaben einen Bedarf an.

Das Mobilitätskonzept kann jedoch ein Augenmerk auf das vorhandene, wohnortnahe Stellplatzangebot legen und hier den Bedarf genauer herausarbeiten. Es wird daher empfohlen, im Zuge von privaten Maßnahmen (bspw. Entkernung) im Kernbereich effiziente, gemeinschaftliche Parkraumlösungen zu finden, um somit die Möglichkeit zu schaffen, Flächen zu entsiegeln, Freiraum zu schaffen und dennoch genug Parkraum im Kernbereich des Programmgebietes zu erhalten.

Fuß- und Radwege

In der Verbandsgemeinde Altenkirchen findet man 8 ausgeschilderte Radtouren, 3 Touren verlaufen direkt durch Altenkirchen. Zudem verläuft die Westerwald-Schleife, welche Teil der Rheinland-Pfalz-Radroute ist, nördlich von Altenkirchen und hat zwei ausgeschilderte Zubringer von der Stadt aus. Zudem verläuft der Wied-Radweg direkt durch das Wiesental.



Radwegekarte

Die Innenstadt von Altenkirchen kann grundsätzlich als „fahrradtauglich“ beschrieben werden. Größere Steigungen sind nicht vorhanden. Zudem sind Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum vorhanden und auf dem „Marktplatz“ werden Ladestationen für E-Bikes bereitgestellt. Vor dem Hintergrund der Potenziale des Radtourismus und der Stärkung des Nahverkehrs bestehen hier dennoch Entwicklungspotenziale. Insbesondere der Bahnhof kann als „Wechsel- und Umstiegspunkt“ betrachtet werden und sollte daher auch die notwendige Infrastruktur bieten.

Die Ausbildung eines Großteils der Innenstadt im Bereich „Schloßplatz“ und „Marktplatz“ als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Fußgängerzone gibt dort dem Fußgängerverkehr deutlichen Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr. Insbesondere der Kernbereich der Altstadt kann hinsichtlich der Straßen- und Platzgestaltung als barrierearm beschrieben werden. Da baulich getrennte Gehwege aufgrund der Mischverkehrsflächen in den engen Straßen fehlen, existieren zum großen Teil auch keine Bordsteine o.ä. Problematischer ist die Situation jedoch im Bereich der „Kölner- und der Koblenzer Straße“. Hier besteht im Straßenraum auch hinsichtlich eines barrierearmen Ausbaus noch Potential. Ebenso Aufwertungsbedarf besteht am Übergang der Altstadt zum Quengelsbach. Hier kann mit kurzen Wegen im Bereich der „Quengelstraße“ und dem „Dammweg“ eine Verbindung und eine Promenade entlang des Bachs entstehen.



3.5 Öffentliche Freiräume und Plätze

Im Programmgebiet liegen einige öffentliche Freiräume und Plätze mit unterschiedlicher Bedeutung und Funktion für die Stadt.

Die Stadt Altenkirchen weist in der Zusammenschau zwei großflächige Grünräume auf: Im Norden den Stadtpark „Parc de Tarbes“ und die im Süden gelegene Wied-Aue. Letztere wird genauer im Kapitel 3.7 Grünstruktur und Klimaschutz genauer beschrieben.

Stadtpark „Parc de Tarbes“

Der ca. 7,4 ha große Stadtpark „Parc de Tarbes“ fügt sich in Nord-Süd-Ausdehnung zwischen westlich gelegener Bahntrasse und dem östlich gelegenen Wohnquartier in den Siedlungskörper ein. Der Stadtpark ist über den „Dammweg“ mittels eines gut gestalteten Parkeingangs mit der südlich gelegenen Innenstadt erschlossen.



Eingang Stadtpark



Bouleplatz

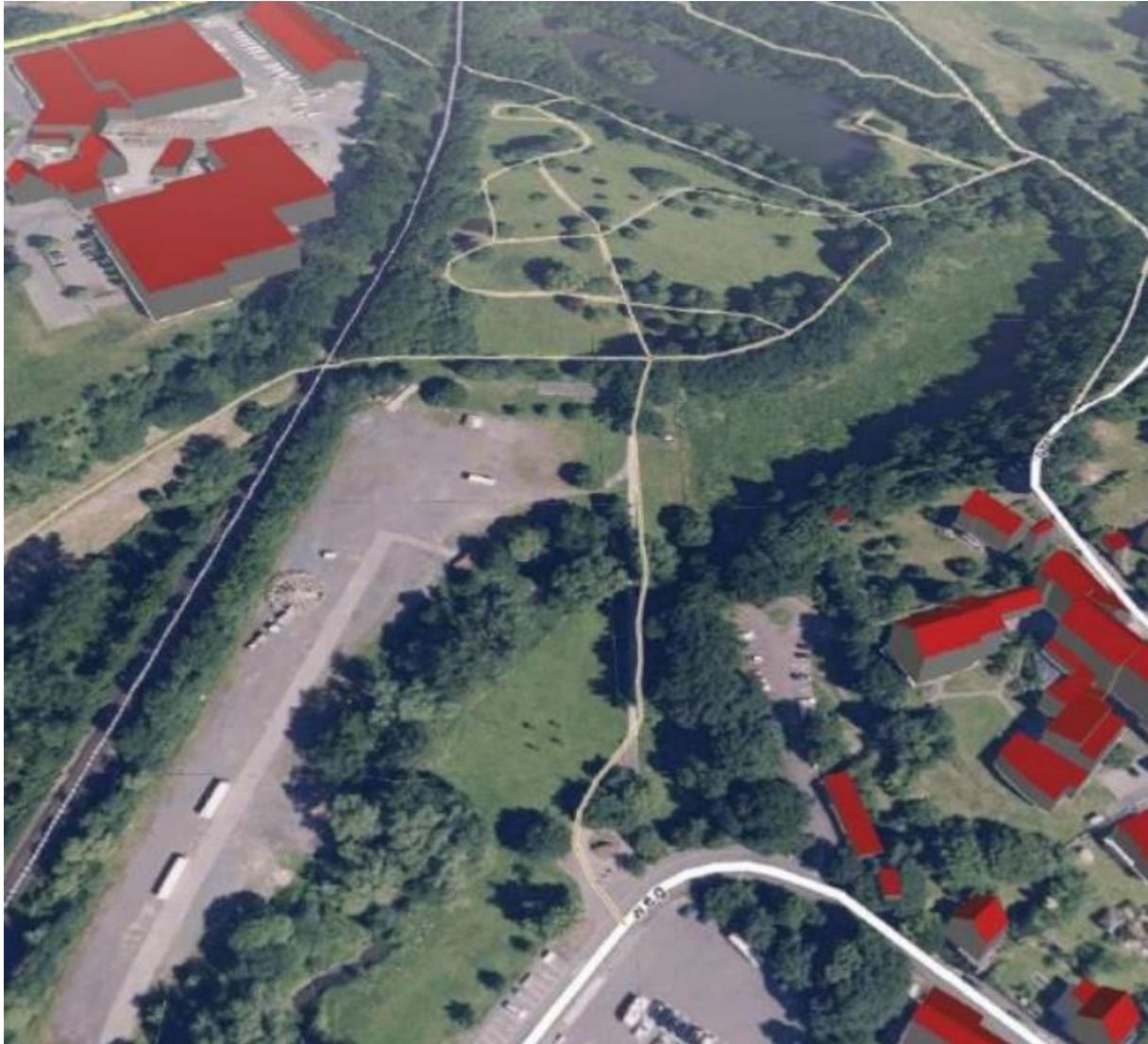


Jugendtreff



Parksee

Der Starkpark weist zu einem großen Teil extensiv gepflegte Wiesen auf. Der Quengelsbach verläuft südlich und westlich durch den Park bis zum im Norden gelegenen See. Nach Norden hin steigt das Gelände an.



Frei- und Grünflächenstruktur Stadtpark „Parc de Tarbes“

Der Stadtpark weist ein vernetztes Wegesystem auf. Die Wege sind entweder gepflastert (südlicher Bereich) oder mit einer wassergebundenen Oberfläche (nördlicher Bereich) gestaltet. Der Stadtpark ist flächendeckend mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern, einem aufwertungsbedürftigen Jugendtreff, einem Bouleplatz sowie einer Gemeinschaftsfläche am See ausgestattet. Mit seinem Baumbestand, dem Wegenetz und den Ruhezeiten (Sitzgelegenheiten) bildet er zusammenfassend den klassischen Parkbereich zum Spazierengehen und Verweilen.

Der südlich gelegene Festplatz bietet Potenzial für eine Aufwertung und Verknüpfung zum Stadtpark. Generell gilt es, den für Altenkirchen wichtigen „Parc de Tarbes“ nutzergerecht und gestalterisch aufzuwerten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.



„Schloßplatz“

Der ca. 0,22 ha große „Schloßplatz“ ist einer von zwei Plätzen in der Innenstadt. Gelegen an der zentralen südlich verlaufenden „Wilhelmstraße“ nimmt er einen annähernd rechtwinkligen Platzgrundriss mit wenigen Ausläufern ein. Im Norden, Osten und Westen ist er von Bebauung umgeben. Von der nordwestlichen Ecke aus verläuft ein Teilbereich des Platzes weiter Richtung Westen zur Kirche.



„Schloßplatz“, Richtung Norden



„Schloßplatz“, Richtung Westen



„Schloßplatz“, Blick von der Wilhelmsstraße aus



„Schloßplatz“, Vorplatz mit Sitzgelegenheiten

Der Platz weist eine gepflasterte Bodenoberfläche und keine Grünflächen auf. Entlang der Randbereiche sind Stadtbäume (Säuleneiche, Spitzahorne) gepflanzt. Ebenso befindet sich entlang der zur Innenstadt gelegenen Straßenseite ein Vorplatz mit Sitzgelegenheiten.

Der Platz bietet nur wenige Sitzgelegenheiten und wird von seinen Rändern aus nicht bespielt. Er fungiert aufgrund seiner Größe und seiner ununterbrochenen Freiraumstruktur mehrheitlich als Platz für gesellschaftliche Festivitäten wie kulturelle Veranstaltungen (bspw. Open-Air-Konzerte).



„Marktplatz“

Der zentral gelegene, ca. 0,14 ha große „Marktplatz“ unterscheidet sich in seiner Gestaltung und Nutzung grundlegend vom „Schloßplatz“. Er weist einen nahezu quadratischen Grundriss auf und ist von allen Seiten erschlossen. Entlang der nördlichen und südlichen Begrenzung verlaufen jeweils die „Wilhelmstraße“ und die „Marktstraße“. Von der Mitte jeder Seitenkante aus führen Straßen weg vom Platz.



„Marktplatz“, Blick Richtung Westen



„Marktplatz“, Blick von der „Wilhelmstraße“



„Marktplatz“, Blick von der „Wilhelmstraße“



„Marktplatz“, Blick Richtung Norden

Topografisch bedingt ist der Platz spielerisch mit Mauer- und Sitzelementen gestaltet. Insgesamt ist ein hoher Besatz an Sitzgelegenheiten vorhanden. Der Bodenbelag des Platzes hat eine mehrfarbige, sich von den angrenzenden Straßenflächen abhebende Pflasterung. Der Platz weist größere schattenspende Stadtbäume an der östlichen und südlichen Platzeinfassung auf. Er wird regelmäßig temporär für Märkte genutzt. An der südwestlichen Einfassung befindet sich ein Restaurant, das zur Platzbespielung beiträgt. Ebenfalls am „Marktplatz“ gelegen sind Ladeboxen für Pedelecs und E-Bikes. Hervorzuheben ist zudem der Brunnen, der sich durch seine besondere Gestaltung im Stadtbild abhebt. Auffallend sind junge Familien mit Migrationshintergrund, die sich gerne auf dem „Marktplatz“ aufhalten. Festzustellen ist, dass sich die bauliche und gestalterische Aufwertung des „Marktplatzes“ sehr positiv auch auf die Integration ausgewirkt hat, so auch das Ergebnis der Expertengespräche.



„Amphitheater Kirchstraße“

Das „Amphitheater“, bildet einen qualitativ gut gestalteten Übergang zwischen der Innenstadt und dem REWE-Center. Die Anlage stellt einen Freiraum am Innenstadtrand dar, welche aufgrund ihrer anspruchsvollen vegetativen Gestaltung und der vielen Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt und laut Aussage der Verwaltung gut angenommen wird.



„Amphitheater Kirchstraße“



Blick von der „Kirchstraße“



Unterführung zum REWE Center



Zugang von der Innenstadt aus



3.6 Gemeinbedarfseinrichtungen & Infrastruktur

Im Programmbereich befinden sich einige Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Altenkirchen.

Zum einen befindet sich hier das Kultur/Jugendkulturbüro Haus Felsenkeller e.V., das sich durch eine kulturelle und soziale Praxis auszeichnet und den Zugang zur sozialen Arbeit und Kultur erleichtern soll.²⁷

Zusätzlich haben der Caritasverband Altenkirchen, das Kinder- und Jugendzentrum KOMPA und das Mehrgenerationenhaus Mittendrin-Diakonisches Werk Altenkirchen ihren Sitz im Zentralen Versorgungsbereich.

Des Weiteren befinden sich ebenfalls der katholische Kindergarten St. Jakobus und das katholische Pfarramt St. Jakobus und Joseph sowie die Kölner Wirtschaftsfachschule GmbH und das Studienseminar Altenkirchen im Innenstadtbereich der Stadt Altenkirchen. Die Pestalozzi Grundschule, das Westerwald-Gymnasium und die Realschule Plus (August-Sander-Schule), befinden sich außerhalb des Gebietes jedoch in direkter Nähe.

Außerdem befindet sich in der „Quengelstraße“ die mittlerweile geschlossene Stadthalle von Altenkirchen. Die Verbandsgemeindeverwaltung, die Kreisverwaltung, das Amtsgericht, das Gesundheitsamt sowie das Forstamt liegen außerhalb, aber in räumlicher Nähe zum nordöstlichen Siedlungsrand.

Im Programmgebiet gibt es einige öffentliche Versammlungsstätten, Veranstaltungsorte und allgemeine bürgerschaftliche Treffpunkte. Neben verschiedenen öffentlichen Plätzen und Freiflächen ist hier die Stadthalle zu nennen, welche jedoch in Bezug auf die vorhandenen Räumlichkeiten und deren barrierefreie und energetische Ausstattung nicht mehr den Vorgaben einer modernen Versammlungsstätte entspricht.

Des Weiteren befindet sich im Stadtpark ein ebenfalls in die Jahre gekommener Jugendtreff.

3.7 Grünstruktur und Klimaschutz

Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses verfügt der Kern des Programmgebietes nur über wenig innerstädtischen Grünraum, welcher sich hauptsächlich aus Straßenbegleitgrün und privaten Gärten zusammensetzt. Mit der Wied-Aue und dem Stadtpark im nördlichen Untersuchungsgebiet grenzen jedoch großflächige Grünflächen unmittelbar an die Innenstadt an. Diese Freiflächen übernehmen wichtige stadtklimatische Funktionen und sind gleichzeitig Erholungsraum für die Bevölkerung.

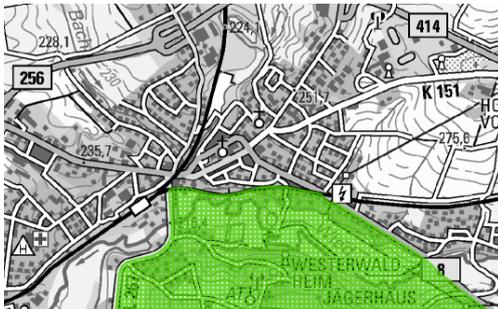
Im Süden angrenzend an das Programmgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Im Dorn“. Schutzzweck ist laut § 3 der Rechtsverordnung „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Wiedbachtals mit den, das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen“.²⁸

²⁷<http://www.kultur-felsenkeller.de/de/s29-kultur-fuer-die-region-ueber-uns.html> (Stand: 23.10.2019)

²⁸ (Quelle: LANIS RLP)



Der geschützte Bereich schließt den Bereich Wied-Aue des Programmgebietes ein, daher ist der Schutzstatus im Zuge etwaiger Maßnahmen im angrenzenden Bereich zu berücksichtigen.



Schutzgebiet (Quelle: LANS)

Innerhalb des Kernbereichs des Programmgebiets bestehen Potenziale zur Stärkung der Grünstruktur im Sinne einer Verbesserung des Stadtklimas hauptsächlich in den Blockinnenbereichen. Durch den Rückbau untergenutzter Nebengebäude könnten Freiflächen entstehen und die Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld verbessern.

Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes verfügt die Innenstadt von Altenkirchen aufgrund der fehlenden innerstädtischen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs bzw. der schwierigen, fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte an den Orträndern über Optimierungsbedarf. Derzeit ist zu beobachten, dass auch Bewohner der Innenstadt primär den Pkw nutzen, um zu den Einkaufsmärkten zu gelangen. Mit Maßnahmen, wie der Stärkung des innerstädtischen Handels sowie einer besseren Anbindung der Lebensmittelmärkte für den Fuß- und Radverkehr könnte dem Kraftfahrzeugverkehr entgegengewirkt und damit eine Verbesserung des Stadtklimas und einer Reduzierung der CO₂-Belastung erzielt werden.

Weitere Potenziale im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes liegen darüber hinaus in der energetischen Sanierung privater Bausubstanz (siehe Kapitel 3.2.1.).

Wied-Aue

Der Untersuchungsbereich, der die Wied-Aue einbezieht, wird südlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke der „Heimstraße“ begrenzt. Im Osten bildet eine Nord-Süd gedachte Begrenzungslinie auf Höhe des Gebäudes der Evangelischen freien Gemeinde Altenkirchen („Im Hähnchen“) den östlichen Abschluss.



Blick vom Parkplatz „Mühlengasse“ über die Bahntrasse in Richtung Süden



Blick von der Heimstraße (Felsenkeller) in Richtung Wied-Aue



Erschlossen ist die Wied-Aue bislang im Westen über den „Bleichweg“, die „Koblenzer Straße“ und die „Heimstraße“ und im Osten durch einen Fußweg („Im Hähnchen“) sowie den „Heuweg“. In östlicher Richtung schließt dieser an ein bestehendes Wegenetz an. Eine unmittelbare Verknüpfung zwischen Innenstadtbereich und der Wied-Aue ist nicht im Stadtbild erkennbar. Die Wied-Aue wird insgesamt durch - als Barriere wirkende - Verkehrsstrassen vom nördlichen und westlichen Siedlungskörper isoliert.

Der zentrale, unmittelbar südlich der Innenstadt liegende Bereich der Wied-Aue ist geprägt von Feldgehölzen, Obst- und Waldwiesen sowie extensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Die Wied verläuft mäandrierend durch die Aue. Diese weist innerhalb des zentralen Auenbereichs kein großflächig zusammenhängendes Wegenetz auf. Dieser Bereich ist bislang nicht als Naherholungsgebiet erleb- und nutzbar.



Grünflächenstruktur Wied-Aue

Fließgewässer Wied, Quengelsbach

Wie eingangs dargestellt fließen durch die Stadt Altenkirchen insgesamt sechs Bäche, die größtenteils im Stadtbild nicht wahrnehmbar oder gar erlebbar sind. Der entlang der „Quengelstraße“ zentral fließende Quengelsbach erfüllt keine Nah- oder Erlebnisfunktion. Auch die Wied ist im Stadtbild kaum wahrnehmbar. Sie ist lediglich an der westlichen Grenze der Wied-Aue auf einer Brücke über die „Koblenzer Straße“ sichtbar. Hier besteht großer Handlungsbedarf, einerseits beide Fließgewässerbereiche frei zugänglich zu machen und andererseits so zu gestalten, dass sie erlebbar sind und eine Naherholungsfunktion einnehmen können.



Quengelsbach, „Quengelstraße“



Quengelsbach, „Quengelstraße“



Quengelsbach im Parc de Tarbes“



Die die „Koblenzer Straße“ unterfließende Wied

3.8 Nachverdichtungspotenziale

Im Programmgebiet existieren faktisch keine Baulücken. Die Innenstadt ist primär von einer verdichteten Baustruktur geprägt. Nachverdichtungspotenziale sind vorhanden, jedoch müssen hierzu oftmals tiefgreifende Änderungen der Baustruktur in einzelnen Blockbereichen erfolgen. Als Beispiel hierzu ist der Umzug einer Tankstelle aus der „Kölner Straße“, sowie die Auslagerung des Landwirtschaftshandels aus der „Kumpstraße“ zu nennen (siehe Kapitel 3.2.1. "Analyse der Stadtbereiche", Bereich 10 „Kölner Straße“ u.a.)

Durch Niederlegung und Neuordnung könnten zeitgemäße Grundstücks- und Gebäudezuschnitte entstehen, bei gleichzeitiger Auflockerung der Innenbereiche und Schaffung von Freiräumen. Diesbezüglich gilt es, private Eigentümer zu aktivieren und durch Entwicklungskonzepte auf Ebene einzelner Quartiere nachhaltige Wohnbauentwicklung anzustoßen und seitens der Stadt zu unterstützen. Entwicklungspotenziale bestehen zudem in den Leerständen, welche im Innenstadtbereich vornehmlich in Erdgeschosslagen vorherrschen. Konzentriert sind diese im Bereich der „Wilhelmstraße“ zu finden (überwiegend ehemalige Ladenlokale). Auch hier ist eine Umnutzung zu Wohnraum denkbar, dies muss jedoch mit einer Gesamtbetrachtung des Quartiers und der Auflockerung der Blockinnenbereiche einhergehen, um attraktiven Wohnraum zu schaffen.



Sehr großes Neuordnungspotential bietet die Fläche des ehem. REWE Centers und des Elektronik Fachmarktes. In diesem Bereich ist eine Neuordnung des innenstadt-nahen Areals durch einen privaten Investor geplant. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Weyerdamm“ aufgestellt werden (Stand: Dezember 2021). Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ist durch die drohenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Funktionsverluste in der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld mit seinem rund 6.300 Einwohner zählenden Mittelzentrum Altenkirchen begründet, welche durch den zu erwartenden großflächigen Leerstand hervorgerufen würden. Bereits seit den 1970er Jahren nimmt der Standort eine wichtige Rolle für die großflächige Einzelhandelsversorgung der Stadt Altenkirchen und die gesamte Verbandsgemeinde in zentraler, innenstadt-naher Lage ein. Nicht nur das Rewe-Center hat zur Sicherstellung einer umfassenden zentralen Nahversorgung beigetragen, sondern auch der Elektronikfachmarkt Expert Klein nahm eine wichtige Versorgungsfunktion ein, da dieser bereits heute der mit deutlichem Abstand größte Elektronikfachmarkt in der Region ist. Um auch weiterhin die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und die Nahversorgung auf einem gleichbleibenden und zeitgemäßen Niveau zu erhalten, ist die städtebauliche Neuentwicklung des Areals erforderlich. Vorgesehen ist der Abbruch des REWE-Centers und des Elektronikfachmarktes Expert Klein. An deren Stellen und auf der Fläche des angrenzenden Parkplatzes ist die Neuerrichtung verschiedener Fachmärkte vorgesehen. Im Bereich des nördlich des Quengelbachs gelegenen Festplatzes sollen öffentliche Parkflächen sowie eine Buswendeanlage errichtet werden. Darüber hinaus stellen insbesondere die Unterbrechung des „Dammweges“ sowie der „Bachstraße“ wesentliche städtebauliche Änderungen dar. Busverkehre sollen an einer geplanten Haltestelle mit Haltebucht entsprechend abgewickelt werden. Das bestehende Fußwegenetz wird zu großen Teilen erhalten und bspw. im Bereich der Hangkante durch eine Treppenanlage ergänzt.

Mit der städtebaulichen Entwicklung soll das Fortbestehen des Areals als wichtigen Einzelhandelsstandort und damit die Attraktivität von Altenkirchen als Einkaufsstadt mit regionaler Bedeutung langfristig gesichert werden.

4. Beteiligungsprozess

Zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit allen lokalen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern/Eigentümern umgesetzt werden. Die prozessbegleitende aktive Bürgermitwirkung bildet einen bedeutenden Pfeiler der Aktivierungsstrategie im Rahmen der Städtebauförderung.

Zu diesem Beteiligungsverfahren zählen beispielsweise:

- moderierte Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern,
- Durchführung von Expertengesprächen,
- Durchführung einer umfassenden Eigentümerbefragung,
- Einwohnerversammlungen (Informationsveranstaltungen),
- themenbezogene Workshops (z.B. zu wirtschaftlichen, sozialen, baukulturellen Aspekten).



Im März 2021 wurde eine umfassende Einwohnerbefragung durchgeführt, die u.a. Aufschluss über den Investitions- und Modernisierungsbedarf im Rahmen privater Investitionen Aufschluss gibt.

Am 08. November 2021 fanden zwei Expertengespräche zu folgenden Themenfeldern statt:

- Handel, Gastronomie, Tourismus
- Kultur, Stadtmarketing, Soziales

Aus diesen Gesprächen kristallisierten sich u.a. diese Schwerpunkte heraus:

Themenfeld Handel, Gastronomie, Tourismus

- Belebung der Innenstadt durch verschiedene kleine Veranstaltungen
- Schaffen eines touristischen Angebotes (z.B. bessere Ausweisung des bestehenden Wanderwegnetzes)
- Herausarbeiten der Vorteile des örtlichen Einzelhandels (persönliche Beratung, Einkaufsatmosphäre, Fachhandel)
- Bereitstellen von Angeboten für die junge Generation (Trendläden)
- Entwicklung eines Leitbildes (Stadtmarketing zur Imagebildung)
- Leerstandsmanagement und daraus folgend eventuell auch Umnutzung zu Wohnraum (dahingehende Beratung der Eigentümer)
- Installation eines Gastronomen-Stammtisches (Abstimmung untereinander über Schließzeiten und kleiner Veranstaltungen)
- Folgende weitere Projektideen wurden genannt:
 - „Sport-Spots“ in der Stadt verteilen
 - Projekt „Nette Toilette“ (<http://www.die-nette-toilette.de/>)
 - Info-Wege-Leit-System
 - Minigolf im Stadtpark
 - Kletterpark

Themenfeld Kultur, Stadtmarketing, Soziales

- Herausheben der sehr guten, bestehenden sozialen Infrastrukturen (u.a. Kultur/Jugendkulturbüro Haus Felsenkeller e.V., Caritas-Verband Altenkirchen, Kinder- und Jugendzentrum KOMPA, Mehrgenerationenhaus)
- Schaffung von sozialem Wohnraum im Innenstadtbereich (kurze Wege, gesucht werden kleinere Wohnungen für Einzelpersonen oder auch Alleinerziehende)
- Soziale Brennpunkte bestehen im Bereich der Unterführung zum ehemaligen REWE-Markt und am Konrad-Adenauer-Platz (nicht im Untersuchungsgebiet) und die Wied-Aue (starke Vermüllung, zu nahe Lage an der Straße, unzureichendes Angebot für Kleinkinder, fehlende Sitzgelegenheiten, Angsträume).
- Als Kulturangebot gibt es das Haus Felsenkeller. Hier fehlen Räumlichkeiten in zentraler Lage für offene Treffs und weitere Kultur- und Bildungsveranstaltungen.
- Wünschenswert wäre eine Dependance in der Innenstadt (Erwerb einer Immobilie in der Innenstadt und Nutzung als soziale, ökologische und nachhaltige Einrichtung für Kultur- Bildungs- und Sozialarbeit)
- Gründung einer „Innenstadtgenossenschaft“ zur besseren Vernetzung der sozio-kulturellen Aspekte, wie z.B.: Fairer Handel, soziale Initiativen, Bildung, Jugendkunstschule, etc.



- Konzipierung eines „Sozialen Stadtrundgangs“ zur Sichtbarmachung aller bestehenden Angebote.

Aus den Ideen der Interessensgruppen konnten erste Leitlinien für die Stadt entwickelt werden, welche in das vorliegende Konzept und insbesondere die darin enthaltenen Maßnahmen eingeflossen sind.

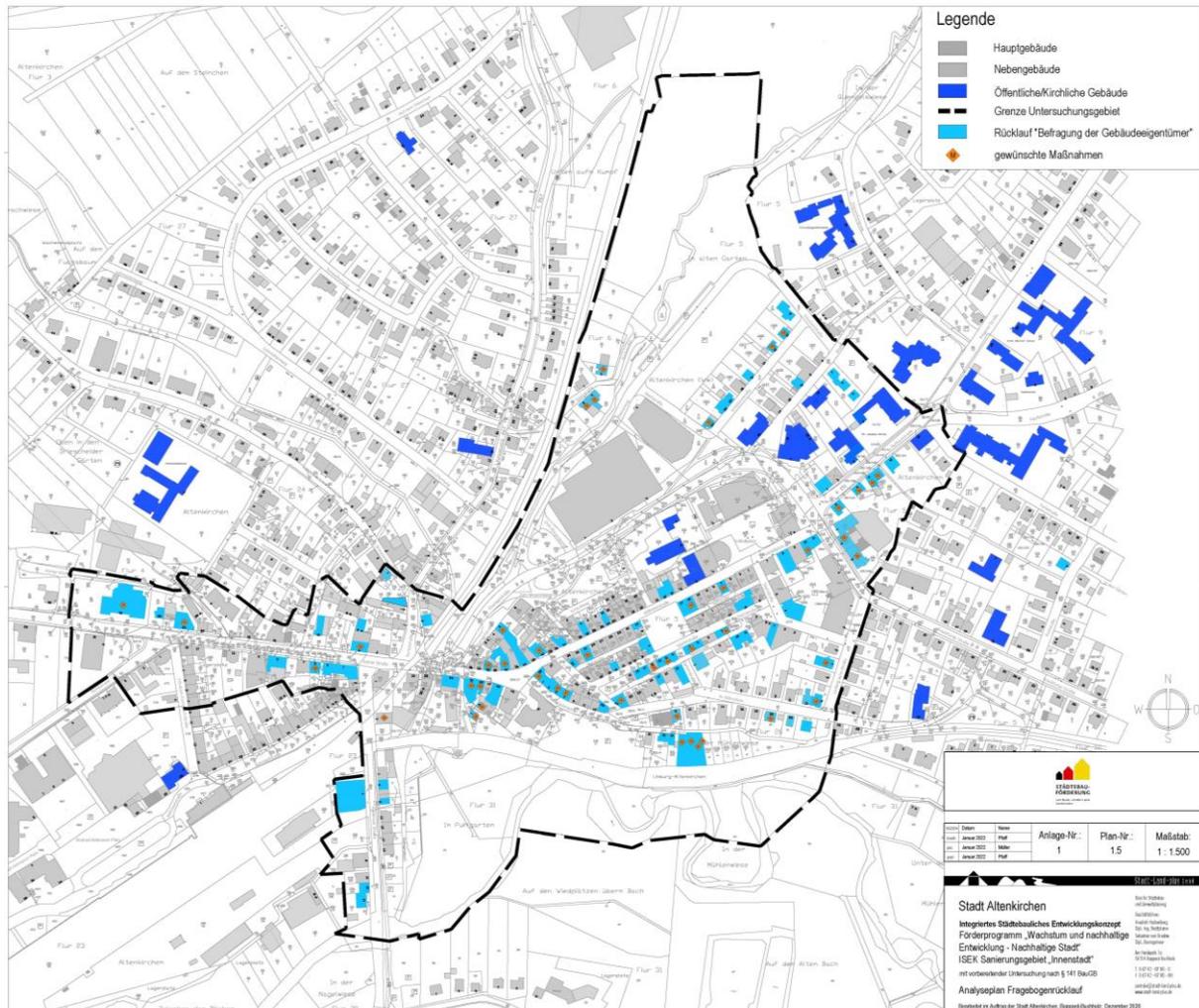
Eine weitere Partizipation der Interessensgemeinschaften und der Bürgerschaft an der weiteren Stadtentwicklung sollte durch geeignete Instrumente (z.B. Workshops im Rahmen des Citymanagements) fortgesetzt werden. So wird gewährleistet, dass sowohl private Eigentümer(-gemeinschaften), Vereine, Initiativen und Gewerbetreibende aktiv den Stadterneuerungsprozess mitgestalten.

4.1 Eigentümerbefragung

Um ein zielgerichtetes Baustruktur- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, wurden mit Hilfe einer Fragebogenaktion zunächst gebäudebezogene Grundlagendaten ermittelt, welche Auskunft über die strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge geben. Im Vorfeld der Befragung wurde ein dreiseitiger Fragebogen erarbeitet, in dem u.a. folgende wesentliche Sachverhalte abgefragt wurden:

- gebäudebezogene Grunddaten,
- bauliche Beschaffenheit der Gebäude,
- geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden,
- Verkaufs- bzw. Zukaufsabsichten.

Zusammenfassend ergab die Auswertung der abgegebenen Fragebögen sehr gute Ergebnisse und zusätzliche Erkenntnisse zur Beurteilung der derzeitigen Ist-Situation im Stadtkern von Altenkirchen. Detaillierte Ergebnisse lassen sich den gesonderten Erläuterungen zur Eigentümerbefragung (s. Anlage) entnehmen.



Übersicht, Fragebogenrücklauf

Es wurden 482 Eigentümer aus dem Programmgebiet angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug 24 % (116 Eigentümer).

Im Programmgebiet befinden sich auch Bauten mit mehreren Eigentumswohnungen. Angeschrieben wurden alle Wohnungseigentümer, sodass mehrere Fragebögen zu einem Gebäude versendet wurden. Für die Auswertungen wurden keine Mehrfachaussagen bei Eigentumsgemeinschaften abgegeben. Dementsprechend steht eine Einschätzung für 116 von 262 Gebäuden im Untersuchungsgebiet zur Verfügung.

Die größte Anzahl der Rückläufe bezieht sich mit rd. 18,5 % auf Gebäude, die zwischen 1945 und 1960 erbaut wurden, dicht gefolgt jedoch, mit rd. 18 % von Gebäuden, die zwischen 1900 und 1945 erbaut wurden. Rückläufe erfolgten jedoch auch zu Gebäuden, die zwischen 1961 und 1980 (6,7 %) und ab 1981 (9,6 %) erbaut wurden.

Ungefähr ein Viertel der Eigentümer geben Modernisierungs-/Sanierungsbedarf ihrer Gebäudehülle an, 5,2 % der Eigentümer sogar dringenden Sanierungsbedarf. Im Gebäudeinneren sehen ebenfalls rund ein Viertel der Eigentümer Handlungsbedarf, ebenfalls 4,2 % dringenden Sanierungsbedarf. Der größte Anteil an energieeinsparender Ausstattung liegt bei der Isolierverglasung, welche bei über 84,5 % der Gebäude vorhanden ist.



Der Großteil der Befragten ist mit dem Wohnumfeld zufrieden (gut bis zufriedenstellend: 65,5 %). 16 % beurteilen es als sehr gut. Verbesserungsbedarf gibt es demnach vor allem beim Stadtbild/Leerstand, hinsichtlich des Verkehrs und der Nahversorgung.

Durch die rege Beteiligung und die detaillierten Angaben der Eigentümer wird die städtebauliche Beurteilung vereinfacht und eine genauere Abschätzung der jeweiligen Gebäudesubstanzen, des Bauzustandes aber auch der Entwicklungsabsichten der Eigentümer ermöglicht. Aufgrund der Ergebnisse dieser Fragebogenaktion bietet sich im weiteren Projektverlauf die Möglichkeit, gemeinsam mit kooperationsbereiten Eigentümern gezielte Maßnahmen innerhalb des Programmgebietes zu entwickeln und anzugehen.

4.2. Informationsveranstaltung

Es ist vorgesehen das ISEK im Rahmen einer Einwohnerversammlung öffentlich zu diskutieren. Dies war coronabedingt bislang noch nicht möglich. Alternativ wird derzeit überlegt das ISEK parallel zum Verfahren nach § 139 BauGB öffentlich auszulegen, bzw. online zu präsentieren (wurde am 15.03.2022 online vorgestellt).

4.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Wird ausgeführt



5. Städtebauliche Missstände nach BauGB

Die für die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes ursächlichen städtebaulichen Missstände werden durch die in Kapitel 1 thesenhaft aufgeführten Defizite hervorgerufen. Nach § 136 (3), Sätze 1 und 2 BauGB ist u.a. dann von städtebaulichen Missständen auszugehen, wenn:

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
- d) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
- g) die vorhandene Erschließung;*

die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,*
- b) die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,*
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich,*

nicht gewährleistet sind.

Die in diesem Kriterienkatalog genannten städtebaulichen Missstände, so das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, liegen im Untersuchungsgebiet vor:

- fehlende Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen und Vereine (Stadthalle)
- fehlender privater/halböffentlicher Freiraum in den Quartieren aufgrund enger Bebauung,
- Großflächiger innerstädtischer Leerstand in schlechtem baulichem Zustand (REWE Center),
- Konzentrationsbereiche mit überdurchschnittlich hohen Leerstandsquoten in den Erdgeschosslagen
- fehlende Aufenthaltsqualität innerstädtischer Freiflächen („Schloßplatz“),
- fehlende funktionale und gestalterische Verbindungen zwischen einzelnen Stadtbereichen, z.B. Kernstadt und Wied-Aue sowie Kernstadt und Naherholungsbereich „Parc de Tarbes“

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus entwickelten Planungsziele sehen punktuelle Veränderungen in der Stadtkernstruktur vor, ohne jedoch die charakteristischen Merkmale zu beeinträchtigen. Tiefgreifende Eingriffe in private Belange werden durch die städtebauliche Erneuerung nicht erwartet. Im Gegenteil: Es wird eine Initialzündung für private Veränderungen und Investitionen geschaffen.



6. Modernisierungsrichtlinie

Ein wichtiger Baustein des Städtebauförderprogramms sind private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie wird ein abgestimmtes Regelungsinstrument für zukünftige Förderungen geschaffen.

Anhand einer äußerlichen Gebäudebewertung sowie aufgrund von Angaben in der durchgeführten Fragebogenaktion wurden sämtliche Gebäude bewertet und in fünf Kategorien eingeteilt. Die modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Gebäude wurden in der Modernisierungsrichtlinie ausgewiesen. Der Vorteil der Kennzeichnung liegt darin, dass es im Falle einer Förderung für die gekennzeichneten Gebäude keiner Einzelfallgenehmigung durch die ADD bedarf. Zwischenzeitlich ist die Abstimmung der zukünftig förderfähigen Gebäude mit Vertretern der ADD Koblenz erfolgt.

Mit diesem Instrument ist die Stadt in der Lage, zukünftig umfassende Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden finanziell zu unterstützen. Diesem imagebildenden und identitätsstiftenden Instrument der Förderung privater Investitionen liegt die Erfahrung zugrunde, dass Menschen, die sich mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld identifizieren bereit sind, langfristig dort zu wohnen und in ihr Eigentum zu investieren.

Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Bei Kulturdenkmälern besteht bspw. die Pflicht einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.1 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Die Festlegung der für die Förderung vorrangig in Frage kommenden, erhaltenswürdigen und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen erfolgte flächendeckend durch Beurteilung des derzeitigen Gebäudeäußeren und Einteilung in verschiedene bauliche Qualitätsstufen (in Zweifelsfällen ist im Rahmen von Einzelprüfungen bspw. auch der innere Gebäudezustand zu erfassen und zu bewerten).

<p>B 1 guter Zustand - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig</p>	<p>kein Instandsetzungsbedarf erkennbar Bsp.: Gebäude ohne Mängel oder Neubaugebäude</p>
<p>B 2 leichte Mängel - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig</p>	<p>Instandsetzung erforderlich Bsp.: Leichte Mängel wie gestalterische Überformung durch die Verwendung ortsuntypischer Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.</p>
<p>B 3 mittlere Mängel Förderung möglich</p>	<p>Modernisierung erforderlich Bsp.: Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.</p>

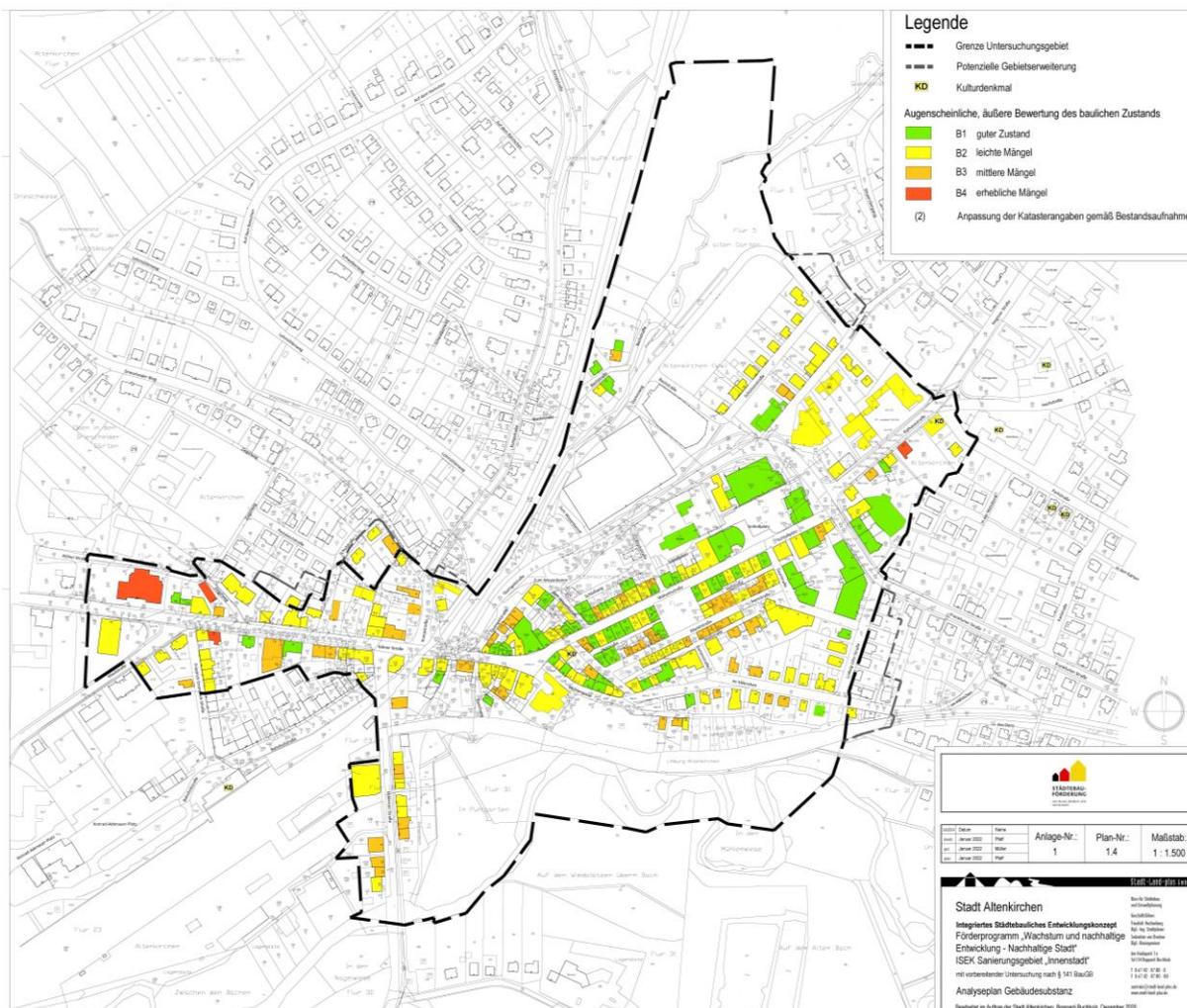


<p>B 4 erhebliche Mängel - Förderung möglich</p>	<p>Sanierung erforderlich Bsp.: Erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, erneuerungsbedürftige bauliche Anlage. Teilweise ist zu prüfen, ob eine wirtschaftliche vertretbare Sanierung noch möglich ist (sonst: Teil-/Totalabriss unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild und des Denkmalschutzes)</p>
<p>S Sonstige - Einzelfallprüfung notwendig</p>	<p>Bsp.: Nebengebäude</p>

Einordnung in vier bauliche Qualitätsstufen, zuzüglich Kategorie „Sonstige“

Entsprechend der oben dargestellten Tabelle wurden sämtliche Gebäude innerhalb des Programmgebietes „von außen“ analysiert und dokumentiert. Die Analyse wurde durch Angaben der Eigentümer der vorangegangenen Befragung ergänzt. Beispielsweise konnte auch deren Einschätzung zum Zustand und Modernisierungsbedarf der eigenen Gebäude mit in die Betrachtung einfließen. Folgendes Ergebnis konnte vorläufig notiert werden:

B1 guter Zustand: 67 Gebäude B3 mittlere Mängel: 56 Gebäude
 B2 leichte Mängel: 135 Gebäude B4 erhebliche Mängel: 4 Gebäude



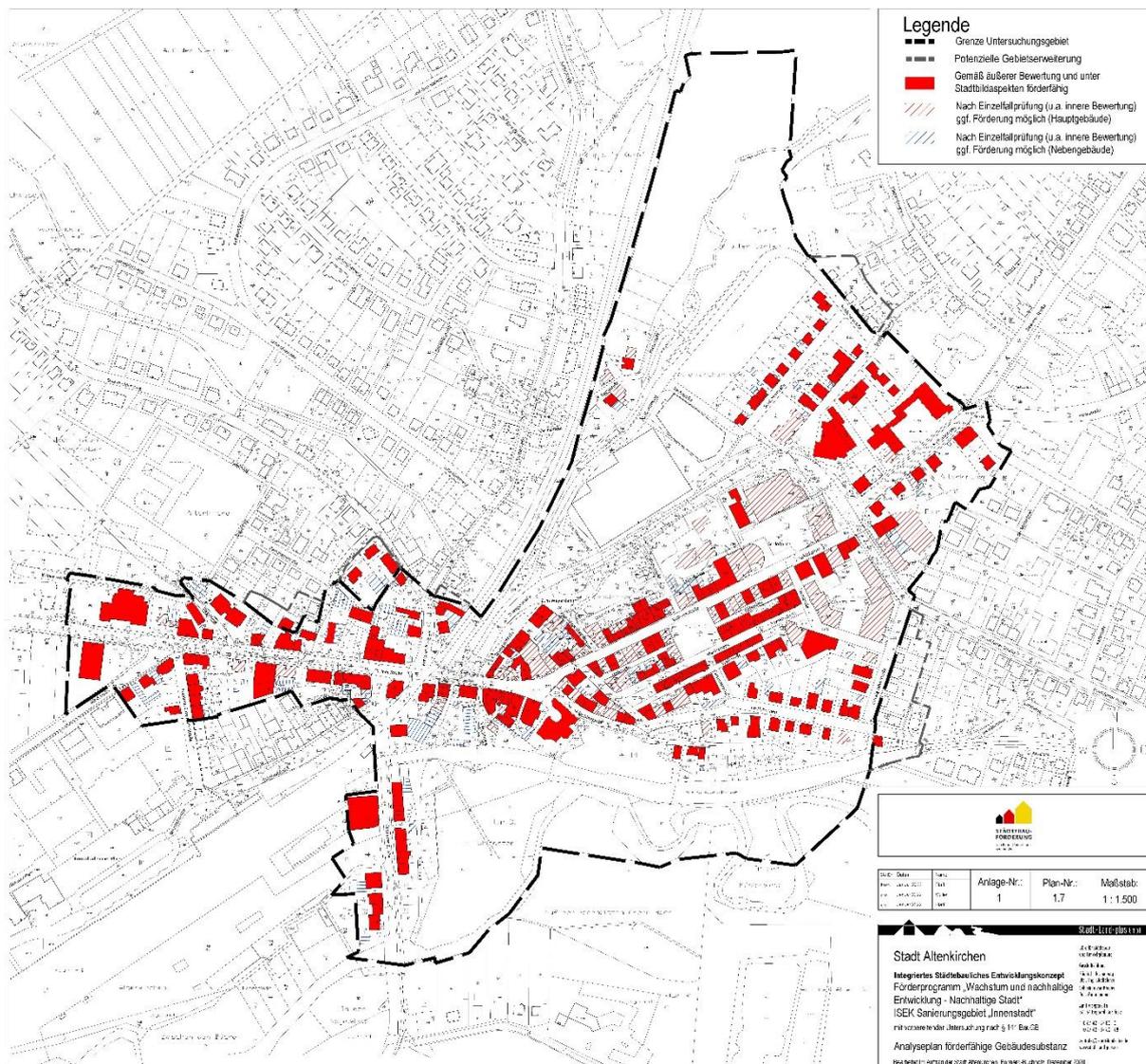
Analyseplan Gebäudesubstanz, unmaßstäblich



Bausubstanzbewertung

Die Gesamtbewertung der Bausubstanz wird im Analyseplan förderfähige Gebäudesubstanz farblich dargestellt und dient als Grundlage für die Modernisierungsrichtlinie. Hieraus werden die für eine Förderung vorrangig in Frage kommenden modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen abgeleitet (Anlage zur Modernisierungsrichtlinie) und festgelegt.

In dem ca. 30,6 ha großen Programmgebiet werden laut Modernisierungsrichtlinie 195 der insgesamt 262 erfassten Gebäude als grundsätzlich, nach Richtlinie förderfähig ausgewiesen.



Analyseplan förderfähige Gebäudesubstanz, unmaßstäblich



7. Leitthemen und Handlungsfelder

Die Leitthemen für die zukünftigen Planungen in der Innenstadt von Altenkirchen werden durch die Formulierung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Prioritäten konkretisiert. Dazu werden die bestehenden Entwicklungschancen, die ortsspezifischen Strukturen und Problempunkte, aber auch die übergeordneten Planungsabsichten zusammenhängend betrachtet und zielgerichtet integriert.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bettet die Überlegungen für die Innenstadt in eine Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt ein und zeigt regionale Bezüge auf. Es fasst die konzeptionellen Ziele und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung zusammen.

Die wichtigsten Leitthemen und Handlungsfelder werden stichwortartig aufgezählt und erläutert. Die Aufzählung ist nicht abschließend und zunächst, ohne eine Einstufung in Prioritäten zu verstehen. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Bedeutung für die Stadtentwicklung auch parallel angegangen werden.

Leitthemen

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt und ebenso der westlich der Innenstadt angrenzenden Bereiche in der „Kölner Straße“ und der „Koblenzer Straße“ erfordert eine Aufwertung aller das Programmgebiet einbezogenen Quartiere.

Die Innenstadt bietet grundsätzlich aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, sowie ihrer Ausstattung mit Einrichtungen des Handels der Dienstleistung und der Gastronomie weitreichende Potenziale, sich als lebendiger Einzelhandels- und Wohnschwerpunkt mit hoher regionaler Strahlkraft zu entwickeln. Ein erhebliches Risiko für die weitere städtische Entwicklung besteht jedoch in einem drohenden großgewerblichen Leerstand, welcher erhebliche Folgen für die Stadt Altenkirchen, insbesondere auch im Hinblick auf die Belebung der Innenstadt und in ihrer Funktion als Nahversorger hat. Dennoch würde die Neuentwicklung dieses Areals ein enormes Potenzial bieten, die funktionale Verbesserung der Wegeverbindung und auch das als übergeordnetes Ziel dargestellte „Grüne Band“ im Stadtbild sichtbarer und insgesamt wirksamer umzusetzen. Insbesondere auch die Wahrung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturen in der Altenkirchener Innenstadt könnte sich zu einem Alleinstellungsmerkmal positiv entwickeln.

Durch die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung–Nachhaltige Stadt“, die zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes beitragen, werden auch Impulse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Einwohnerschaft gesetzt. Ein positives Image und Planungssicherheit einschließlich finanzieller Anreize schaffen ein Klima für neue Investitionen. Damit bieten sich auch Chancen und Synergien für die weitere kulturelle, soziale und wirtschaftliche Entwicklung im Sinne einer positiven Wirkungskette.



7.1 Stadtbild und Baustruktur

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Programmgebiet durch Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes,
- Beseitigung ungenutzter Gebäude. Neuordnung durch Umnutzung und Neubebauung (Beseitigung der städtebaulichen Missstände und In-Wert-Setzung),
- Neuordnung der Quartiersinnenbereiche, Flächenfreilegung (Nachverdichtung, Innenentwicklung, Erschließung),
- Durchführung von o.g. Entwicklungsmaßnahmen in Schwerpunktbereichen (Stadthalle, gewerblich genutzte Flächen nördlich der „Kölner Straße“ und der „Quengelstraße“ als Initialprojekt der Stadtentwicklung und Erzeugung von Synergien in der Umgebung,
- Erneuerung und Sanierung der vernachlässigten, überalterten Bausubstanz mit Modernisierungszuschüssen, Schaffung eines positiven Investitionsklimas, Schaffung serviceorientierter Beratungsstrukturen für private Eigentümer,
- langfristige Erneuerung und Vereinheitlichung der Stadtmöblierung durch die Entwicklung eines einheitlich abgestimmten Gestaltungskonzeptes.

7.2 Nutzungen/Wohnen und Infrastruktur

- Schaffung von zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum durch Umnutzung von Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeleerständen,
- Verstärkte, zielgruppenorientierte Vermarktung des „Wohnstandortes Innenstadt“ (sowohl Senioren, Einzelpersonen, Alleinerziehende als auch Familien),
- Stärkung des vorhandenen Einzelhandels, Förderung von Neuansiedlungen im Innenstadtbereich, Unterstützung der Nach- und Wiedernutzung von gewerblichem Leerstand durch Vermarktung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt (City- Quartiersmanagement).

7.3 Freiraum

- Erlebbar machen der Wied-Aue und des Stadtparks
 - Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt,
 - Gestalterische und funktionale Aufwertung von Grün- und Verkehrsflächen
- Schaffung von halböffentlichen/privaten Freiräumen im Stadtkern durch Rückbau von Nebengebäuden, Schaffung nachbarschaftlicher Begegnungsmöglichkeiten.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads der Hauptverkehrsstraßen durch ortsgerechte Begrünung

7.4 Mobilität & Verkehr

- Optimierung des Verkehrsnetzes zur besseren Erschließung der Innenstadt, Beseitigung von Gefahrenstellen und Missständen,
- Vernetzung der Innenstadt mit dem Versorgungsbereich westlich der Innenstadt, sowie mit den Grünflächen südlich und nördlich der Innenstadt
 - Aufwertung der Unterführung,
 - Schaffung von Querungen, Über-/Unterführungen



- Entwicklung von alternativen Mobilitätsmodellen zur Verbesserung der Erreichbarkeiten von Wohnen/Arbeiten/Einkaufen,
- funktionale und gestalterische Aufwertung/ortsgerechte Entwicklung der Straßenräume im Programmgebiet, gestalterische und funktionale Aufwertung bestehender Parkplätze,
- Verknüpfung wichtiger Radwege mit dem Programmgebiet (verkehrssichere Wegeführung, Schaffung attraktiver Fahrradstellplätze).

7.5 Tourismus

- Entwicklung eines touristischen Leitbilds und Entwicklungskonzepts unter Einbeziehung lokaler Stärken (sozial-kulturell) sowie regionaler Bezüge (Hachenburg, Hamm, NRW etc.). Die Umsetzung liegt außerhalb der Städtebauförderung (STU).
- Aufwertung der innerstädtischen Angebote durch Erneuerung touristischer Hinweise und touristischer Routen (z.B. Anbindung an das Wanderwegnetz),
- Qualitätssteigerung durch Betriebszertifizierung, Beratungs- und Schulungsangebote für lokale touristische Dienstleister (Gastronomie, Ferienwohnungen, Veranstalter, etc.) sowie Untersuchung des Bedarfs an weiteren Ferienwohnungen bzw. Übernachtungsmöglichkeiten. Die Umsetzung liegt außerhalb der Städtebauförderung (STU).

7.6 Soziales & Demografie

- Im Zuge der Nachverdichtung im Innenstadtbereich, Schaffung von altersgerechtem Wohnraum (barrierefreie Erschließung und Grundrissaufteilung, Betreutes Wohnen),
- Schaffen von Wohnraum für Einzelpersonen und Alleinerziehende
- Entwicklung des öffentlichen Raums im Sinne einer zeitgemäßen barrierefreien Gestaltung,
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen,
- Aufwertung der Blockinnenbereiche zu nachbarschaftlichen Quartierstreiffpunkten,
- Stärkung ehrenamtlicher Initiativen und verstärkte projektbezogene Bürgerbeteiligung (City- Quartiersmanagement).

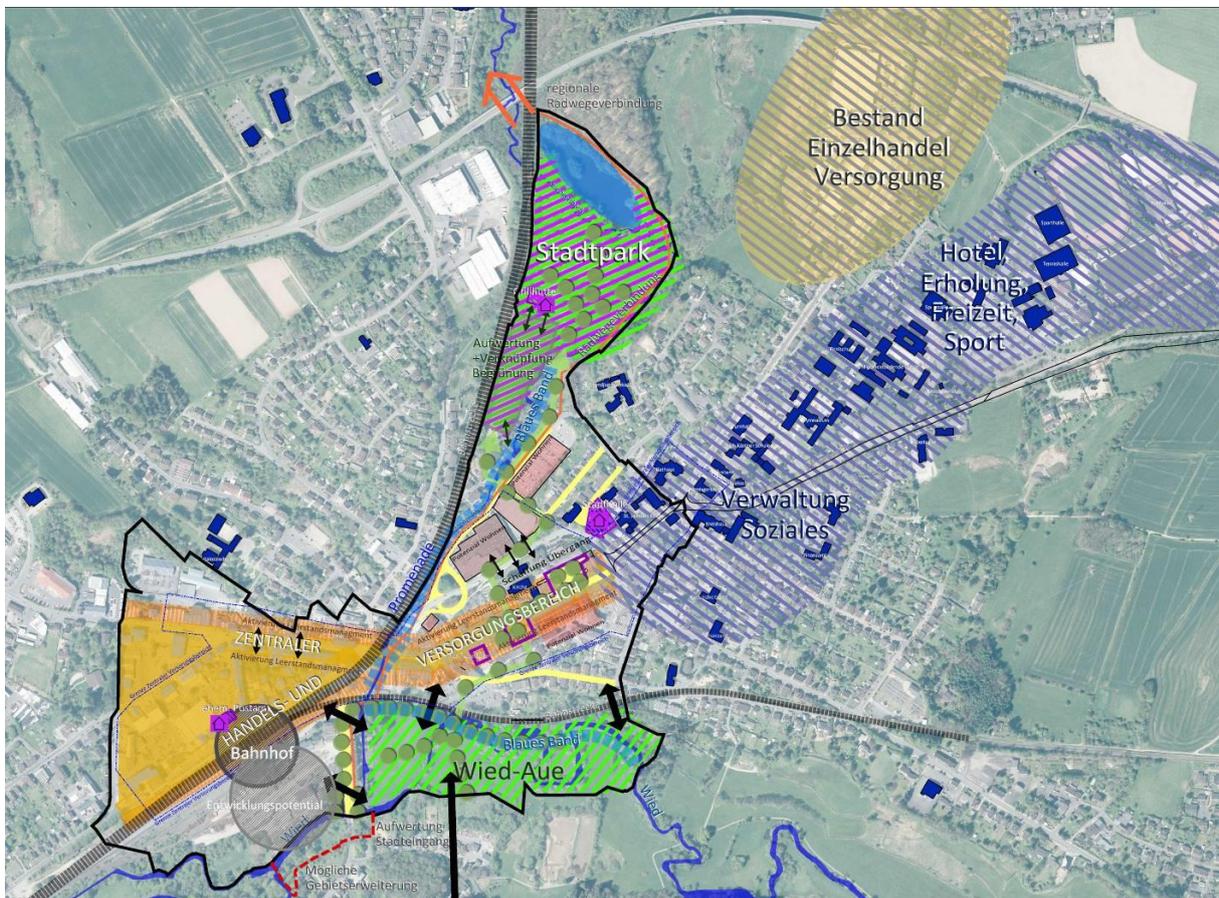


8. Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen

8.1 Konzeptbeschreibung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept - mit Aussagen zur künftigen Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung des Programmgebiets - stellt die maßgeblichen Ziele und Maßnahmen zusammenfassend dar und enthält Aussagen zu den einzelnen Konzeptbausteinen.

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt bündelt - in Form eines Räumlichen Leitbilds - die genannten Leitthemen in plakativer Weise und leitet zu den relevanten Maßnahmen hin, die im städtebaulichen Rahmenplan zusammenfassend dargestellt sind.



Räumliches Leitbild (aus der Bewerbung mit ursprünglichem Untersuchungsbereich)

Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, die Innenstadt von Altenkirchen zukünftig als Standort für Wohnen, Handel und als Naherholungsort zu stabilisieren.

Dem strukturellen Wandel in Einzelhandel und Dienstleistung sowie dem demografischen Wandel und dessen Auswirkungen auf die Innenstadt soll durch geeignete Maßnahmen begegnet werden. Dabei steht die Aufwertung der Bausubstanz und des Wohnumfelds zunächst im Vordergrund, um als synergetische Nachfolge-Effekte die Situation des Einzelhandels und der Versorgung zu verbessern. Die gewachsenen Strukturen der Innenstadt gilt es dabei zu bewahren bzw. behutsam zu transformieren, sodass sie sowohl für die



angestammte Bevölkerung und alteingesessenen Betriebe attraktiv bleiben als auch für neue Nutzungen und Nutzergruppen interessanter werden.

Mit der Stadthalle und dem ehemaligen Postamt lassen sich zwei sanierungsbedürftige ortsbildprägende städtische Gebäude aufführen, die für die weitere wirtschaftskulturelle und soziale Entwicklung der Stadt Altenkirchen von großer Bedeutung sind. Die Stadthalle böte nach einer Modernisierung ein enormes Potenzial zur Umnutzung in ein soziokulturelles Zentrum für multifunktionale Zwecke (u.a. Veranstaltungen, Seminare). Als alternative Maßnahme wäre auch der Neubau einer neuen Stadthalle an gleicher Stelle oder auf einem anderen Grundstück denkbar. Die Umsiedlung der Stadthalle und die Freiräumung des Grundstücks könnte den Weg für eine klimagerechte Flächenentwicklung durch einen Investor frei machen.

Die fußläufig gut vernetzte und kompakte Innenstadt von Altenkirchen bietet ihren Bewohnern derzeit noch ein gut ausgestattetes Versorgungsangebot in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und Kultur. Jedoch wird sich auch hier das Umschwenken der Kunden auf den Online-Handel bemerkbar machen. Dem gilt es durch geeignete Maßnahmen (kleine Veranstaltungen, Schaffen eines Einkaufserlebnisses, etc.) entgegenzuwirken. Nachbesserungsbedarf besteht zudem im Bereich des Angebotes für die jüngere Generation (Trendläden). Weiterhin könnte das sozio-kulturelle Angebot im Innenstadtbereich sichtbarer gemacht werden. Denkbar wäre hier eine Dependence der Kultureinrichtung „Felsenkeller“ in der Innenstadt.

Von der Innenstadt aus sind der Bahnhof, das Fachmarktzentrum (ehem. REWE- Center), der Stadtpark und die Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen fußläufig erreichbar, bedürfen jedoch der Aufwertung. Der Bereich des Fachmarktzentrums wird derzeit durch einen Bebauungsplan neu geordnet.

Die räumliche Vernetzung der Innenstadt mit der Umgebung und dabei insbesondere die verstärkte Integration des Freiraums des Stadtparks und der Wied-Aue sowie die infrastrukturelle Vernetzung – auch durch neue Mobilitätsformen – der Kernstadt mit dem Versorgungsbereich sind daher wichtige Ziele der Stadtentwicklung und spiegeln sich in den Maßnahmen wider.

Die Maßnahmen gliedern sich in fünf übergeordnete Entwicklungsziele deren konzeptionelle Ausrichtung in der Folge erläutert werden.

Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt

Vor dem Hintergrund von gewerblichen Leerstand in der Innenstadt und der „Kölner Straße“ besteht besonderer Handlungsbedarf im Hinblick auf die Aktivierung und Belebung der Innenstadt als Arbeits-, Einkaufs- und Wohnstandort. Es gilt, den Bestand an Geschäften zu sichern und die Versorgungsfunktion der Stadt Altenkirchen weiterzuentwickeln. Zur Belebung der Innenstadt und deren Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort bieten sich einige Möglichkeiten zur Nachverdichtung an.

Schon im Rahmen der Bestandsanalyse wurde sowohl im Rahmen von Aufstockungen als auch von klassischen Nachverdichtungen in der Umnutzung von Leerständen Potential identifiziert. Hauptsächlich im Bereich der Sanierung und Modernisierung der Gebäude in Privatbesitz besteht hier die Möglichkeit das Ziel der Innenentwicklung zu erreichen.



Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ und der Erstellung einer Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet sollen die Eigentümer bei den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen finanziell unterstützt und beraten werden.

In diesem Zusammenhang sollten nicht erhaltenswerte Gebäude oder ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut und großflächig versiegelte Flächen entsiegelt, begrünt und neugestaltet werden. Besonders effektiv könnten diese Maßnahmen im Bereich des großflächigen Gewerbes an der „Kölner Straße“ eingesetzt werden. Eine Neuordnung kann hier zur Schaffung von wohnortnahen Freiräumen und der Schaffung von zeitgemäßen Wohnformen beitragen und damit die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort verbessern.



„Kölner Straße“

Hier gilt es, das Stadtbild mutig weiterzuentwickeln und dabei einen Schwerpunkt auf lokale Baukultur (Farben, Formen, Materialität) sowie eine nachhaltige und zukunftsfähige Bauweise zu legen.

Demografischen Wandel als Chance nutzen

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind in der Innenstadt von Altenkirchen bereits heute spürbar. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust der Gesamtstadt sowie der steigende Anteil der über 65-jährigen werden in Zukunft insbesondere die Innenstadt vor große Herausforderungen stellen.

Nur durch Zuzug kann dem bedingten Rückgang der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Da der demografische Wandel jedoch alle Kommunen in Rheinland-Pfalz trifft, stehen die Städte auch bei der Gewinnung von neuen Bewohnern untereinander im Wettbewerb.

Die Innenstadt von Altenkirchen könnte dabei jedoch gezielt von den demografischen Folgen im Umland profitieren. Die Innenstadt ist in vielen Bereichen barrierefrei erschlossen, mit dem Stadtpark und zukünftig mit der Wied-Aue sind attraktive Freizeitangebote für alle Generationen vorhanden. Auch die sozialmedizinische Infrastruktur ist durch mehrere Seniorenheime, eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie einige Ärzte und Pflegedienste sichergestellt.



Jedoch ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet nur zum Teil vorhanden. Eine Grundversorgung findet hauptsächlich im Versorgungsbereich westlich der Innenstadt statt. Um den Wohnstandort auch für Senioren attraktiv zu halten sind daher zunächst Lösungen zu etablieren, die Versorgung durch eine bessere Vernetzung der Innenstadt und des Versorgungsbereichs sicherzustellen. Dazu zählt der barrierefreie Ausbau des Gehwegs an der „Kölner Straße“ und die Herstellung einer Fußgängerquerung an der „Quengelstraße“ aber auch der Entwicklung neuer Versorgungsmodelle, beispielsweise Einkaufsdiensten. Auch den Wochenmarkt gilt es weiterhin zu erhalten und zu forcieren, da er derzeit einen wichtigen Baustein in der Nahversorgung der Innenstadt bildet.

Auch die Schaffung von Wohnraum für Einzelpersonen und insbesondere Alleinerziehende wird als weiterer Baustein zur Belebung der Innenstadt und zu Förderung einer Mehrgenerationengesellschaft im Innenstadtbereich gesehen.

Langfristig ist durch die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, durch Aufwertung der Bausubstanz und Aufwertung des Umfelds auch die Stärkung des lokalen Einzelhandels zu erwarten. Diese Entwicklung kann jedoch zusätzlich durch aktive Steuerung der Verwaltung begünstigt werden: Ein guter Kontakt zu Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien, Investorenakquise, Vermarktung und Akteursvernetzung sind dabei unerlässlich, um bereits kurz- bis mittelfristig Leerstände zu mindern und Einzelhandel mit Versorgungsfunktion in der Innenstadt anzusiedeln.

Die „Durchwachsene“ Stadt

Im Innenstadtbereich von Altenkirchen gibt es nur wenige Grünflächen und es ist nur wenig bis kaum straßenbegleitende Vegetation in den Straßenräumen („Koblenzer- und Kölner Straße“) vorhanden. Grundsätzlich ist in der Innenstadt und in den Hauptverkehrsstraßen ein hoher Versiegelungsgrad zu verzeichnen. Im Zuge der Sanierung und Gestaltung wichtiger Verkehrsstraßen und Wegeverbindungen ist daher, auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Kühlung der Innenstadt, auf eine ortsgerechte Begrünung zu achten.

Radwege sind zudem im Straßenraum nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung sind nachhaltige Mobilitätsformen zu fördern und das Thema Radfahren in der Stadt Altenkirchen – auch mit Blick auf einen nachhaltigen Tourismus – stärker zu fokussieren. Ferner gilt es, innerstädtische Radwege zu qualifizieren und im Straßenraum zu implementieren.

Trotz einer hohen Zahl an Fließgewässern in Form von Bächen sind diese im Stadtbild kaum wahrnehmbar. Die Stadt Altenkirchen besitzt mit der Wied-Aue und dem Stadtpark großflächige, zusammenhängende öffentliche Grünflächen. Aufgrund von topografischen Rahmenbedingungen und den als Barriere wirkenden Bahntrassen mangelt es zwischen den Grünräumen und der Innenstadt sowie der Wied-Aue und dem Bahnhofsquartier an fußläufigen Verbindungen. Die Wied-Aue ist im Stadtbild nicht erkennbar und im zentralen Bereich aufgrund fehlender Wegeverbindungen als Grünfläche kaum erlebbar. Zudem entwickelt sie sich durch ihre „Abgeschiedenheit“, nach Aussage lokaler Akteure, zu einem sozialen Brennpunkt und könne in Zukunft ein „Angstraum“ sein. Dies gilt es, durch eine Anbindung an den Innenstadtbereich zu verhindern.



Als wichtiges Leitziel gilt es - auch mit Hinblick auf die touristische Entwicklung von Altenkirchen - diese Grünräume für Erholungssuchende besser zu vernetzen. Dazu zählt auch eine Anbindung der am Bismarckturm gelegenen Fachklinik für Suchttherapie über die Grünräume mit der Innenstadt. Insgesamt sind diese Verbindungen im Sinne einer „Durchwachsenen Stadt“ als ein „Grünes Band“ mit vegetativen Elementen zu gestalten. Ergänzend hierzu, kann die Idee eines „Blauen Bandes“ im Rahmen der Erlebarmachung der Fließgewässerbereiche Quengelsbach und Wied verfolgt werden.

Tourismus sanft und nachhaltig

Der Tourismus spielt in Altenkirchen derzeit eine untergeordnete Rolle. Jedoch ist ein Sport- und Seminar- Hotel außerhalb der Innenstadt ansässig. Weiterhin gibt es drei Ferienwohnungen. Mit dem Aufschwung des durch die Pandemie forcierten „Urlaub vor der Haustür“ und dem Angebot an Rad- und Wanderwegen rund um Altenkirchen könnte jedoch ein leichter Anstieg der Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten einhergehen.

Im Zuge eines nachhaltigen Tourismus und Maßnahmen, die auch den Bewohnern der Stadt selbst als Naherholungsmöglichkeit dienen, kann bestehende, touristische Infrastruktur, wie z.B. das Stadtmobilium inklusive touristischer Wegweiser und Informationstafeln modernisiert und erweitert werden. Ebenso bieten die am Stadtrand gelegenen Grünflächen die Möglichkeit der Naherholung und sollen gut ausgeschildert und vom Stadtkern aus barrierefrei zu erreichen sein.

Auch die Qualifizierung und Zertifizierung von Unterkünften und Betrieben sollte verstärkt forciert werden, um die Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu erhöhen.

Stadt vernetzen

Das Entwicklungsziel der vernetzten Stadt zielt sowohl auf die bereits benannten räumlichen Vernetzungen ab (z.B. Innenstadt/„Kölner Straße“, Wied-Aue/Innenstadt, Stadtpark/Innenstadt), als auch auf regionale Kooperationen, der Vernetzung von Mobilitätsformen bis hin zu Akteursnetzwerken innerhalb der Quartiere. Gerade letzteres wird in Zukunft von entscheidender Bedeutung für das Gelingen des Stadtentwicklungsprozesses sein.

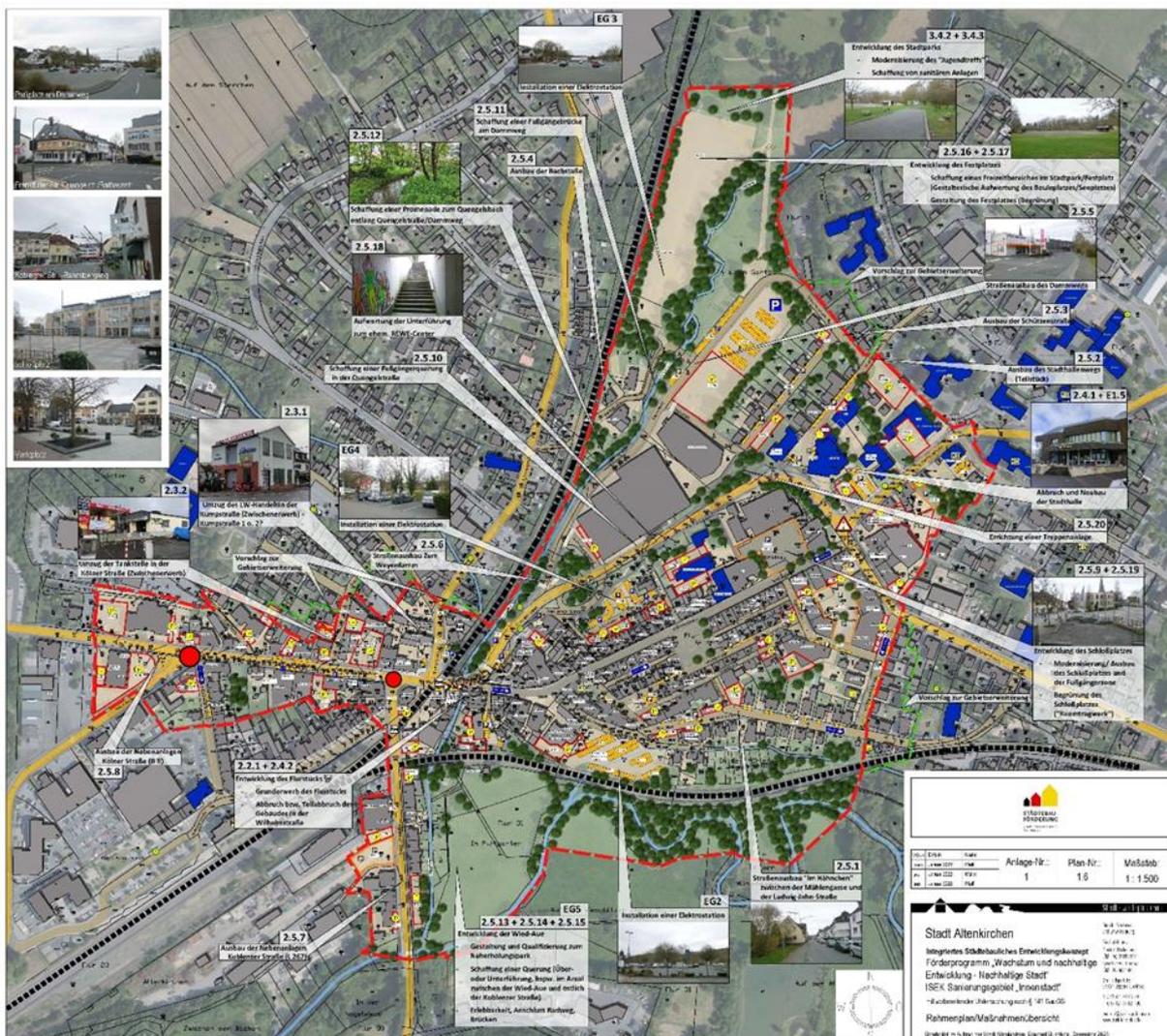
Die 2012 erstellte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 der Stadt und der Verbandsgemeinde Altenkirchen umfasst eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes und eine Neuberechnung des vorhandenen Kaufkraftpotentials auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern. Der Stadt Altenkirchen wird eine mittlere Versorgungsfunktion zugeordnet, wodurch das bestehende Angebot sich im Bereich des niedrigen und mittleren Preis- und Qualitätsgenres ausrichtet. Dies ist aber kein Mangel, sondern wird als Standortqualität angesehen. Die Optimierung der Vernetzung der einzelnen Versorgungsbereiche Innenstadt - Bereich „Kölner Straße“- Bahnhof muss zur Stärkung dieses Potentials vorangetrieben werden. Die Erkenntnisse des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes müssen nun in konkrete Maßnahmen überführt werden. Bis zur Umsetzung einzelner Projekte werden weitere Jahre vergehen. Aus der Sichtweise der Bürgerschaft kann diese lange Zeitspanne als frustrierend wahrgenommen werden, daher ist es umso wichtiger, anhand von konkreten Projekten die Bürgerbeteiligung aktiv und mit Erfolg durchzuführen sowie kleinere Maßnahmen auf Initiative der Bürgerschaft kurzfristig umzusetzen.



Der bisherige Beteiligungsprozess und das Interesse am vorliegenden Konzept zeigen die Bereitschaft der Bürger, sich aktiv für die Entwicklung der Innenstadt einzusetzen. Mit geeigneten Maßnahmen und steter Beständigkeit muss dies seitens der Verwaltung unterstützt und gefördert werden (Citymanagement, Workshops).

8.2 Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen

Im Hinblick auf die Durchführung der nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen wird zwischen Vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegt der Stadt, wogegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers ist.



Rahmenplan, unmaßstäblich

Darüber hinaus hat die Unterscheidung in Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen Bedeutung im Hinblick auf die Kostenverteilung. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen.



Die Kosten der Baumaßnahmen trägt der Eigentümer bzw. Bauherr, im Falle von Modernisierung/erhaltender Erneuerung ggfs. unterstützt durch öffentliche Förderung. Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen in Hinsicht auf Trägerschaft, Kosten, Förderung und Priorität erfolgt in Kapitel 10.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge in einem Gesamtmaßnahmenkatalog aufgezählt und erläutert. Es ist zu beachten, dass die Aufzählung nicht als eine Einstufung in Prioritäten oder bindende Reihenfolge zu verstehen ist. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

Bei den im Gesamtkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich noch um keine Detailplanungen, die bereits Auswirkungen auf Dritte haben. Die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planungen zwischen der Stadt und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Hierbei sind beispielsweise denkmalschützende (Betroffenheit Kulturdenkmäler, Umgebungsschutz), naturschutzrechtliche (Landschaftsbild, Naturhaushalt, Artenschutz) oder wasserrechtliche Belange (Ausgleich von Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet) zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit zeitlich versetzt oder auch parallel angegangen werden.



8.3 Maßnahmenkonzept/Maßnahmensteckbriefe

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB

KG A 1.1.1

Erstellung eines Integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB



Zielsetzung:

Erarbeitung und Definition von Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Altenkirchen unter Beteiligung der Bevölkerung, städtischer Institutionen, Fachplanern und weiterer Experten.

Maßnahme:

Mit Schreiben vom 03.09.2020 wurde die Stadt Altenkirchen in das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – nachhaltige Stadt“ des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) leitet den Handlungsbedarf aus einer fundierten Analyse ab und entwickelt hieraus ein durch die Bevölkerung und die städtischen Gremien getragene Entwicklungsstrategie. Die Vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht bilden die Voraussetzungen für eine Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im Programmgebiet. Nach einer Evaluierung zur Halbzeit der Förderperiode ist ggf. eine Fortschreibung bzw. Anpassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Programmgebiet „Innenstadt“ notwendig und durchzuführen.

Klimaschutzaspekt:

Untersuchung und Analyse von klimaschutzrelevanten Themen- und Problemfeldern und Darstellung von Lösungsansätzen innerhalb des Maßnahmenkatalogs.

Durchführungszeitraum:

2020-2022

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 75.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.1 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.2.1 RL-StEE)



1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

KG A 1.2.1

Personalkosten Citymanagement



Zielsetzung:

Schaffen einer lokalen Anlaufstelle („Kümmerer“) für Bewohner, Gewerbetreibende und weitere Akteure.

Maßnahme:

Beim Citymanagement konzentrieren sich die Aktivitäten auf die Zusammenführung bisher getrennt voneinander agierender Innenstadtakteure zur Gewährleistung eines einheitlichen Planungshandelns zum Nutzen der Innenstadt.

Citymanagement ist ein umsetzungsorientierter, integrativer Prozess welcher die Bürger und weitere Akteure in die im ISEK herausgearbeiteten, umzusetzenden Maßnahmen einbezieht und somit partizipativ und kooperativ die Umsetzung derselben vorantreibt. Das Citymanagement ist durch feste Ansprechpartner besetzt und steht allen Akteuren (Stadt, Verbandsgemeindeverwaltung, Bürgern u.a.) vor Ort beratend zur Verfügung. Zu den weiteren Aufgaben gehört u.a. die Öffentlichkeitsarbeit, die Durchführung von Informationsveranstaltungen und die Verwaltung des Verfügungsfonds

Klimaschutzaspekt:

Unterstützung und Beratung auch in Bezug auf klimaschutzrelevante Aspekte der durchzuführenden Planungen.

Durchführungszeitraum:

2020-2030

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen eventuell in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister

Gesamtkosten:

ca. 700.000 € (10 Jahre á 70.000 €/Jahr)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.5.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.2.2 Erstmalige und laufende Sach- und Nebenkosten des Citymanagements

KG A 1.2.3 Verfügungsfond

KG A 1.5.1 Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren



1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

KG A 1.2.2

Erstmalige und laufende Sach- und Nebenkosten des Citymanagements



Zielsetzung:

Schaffen einer lokalen Anlaufstelle („Kümmerer“) für Bewohner, Gewerbetreibende und weitere Akteure.

Maßnahme:

Das Citymanagement erhält eigene Räumlichkeiten, möglichst im Gebiet, um die Präsenz und die Erreichbarkeit für alle Akteure zu gewährleisten. Die Räume des Quartiersmanagements sind vor allem Anlaufstelle für Bewohner und Bewohnerinnen. Im Idealfall liegt das Büro an einem belebten, oft frequentierten Standort mit einer hohen Sichtbarkeit. Unter den erstmaligen und laufenden Sach- und Nebenkosten des Citymanagements versteht man u.a. Raummiete und Kosten für Büroausstattung sowie Kosten für Bürokommunikation.

Klimaschutzaspekt:

Auf klimaschutzrelevante Aspekte und Nachhaltigkeit kann bei der Ausstattung geachtet werden (Vorbildfunktion).

Durchführungszeitraum:

2020-2030

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen eventuell in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister

Gesamtkosten:

ca. 185.000 € (Im ersten Jahr 45.000 €/Jahr, alle weiteren Jahre 20.000 €/Jahr)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.5.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.2.1 Citymanagement



1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

KG A 1.2.3

Verfügungsfond Citymanagement



Zielsetzung:

Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Quartiersbereiche

Maßnahme:

Der Verfügungsfond dient als Instrument zur Herbeiführung und Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Kooperation unterschiedlicher Akteure. Er ermöglicht den flexiblen und lokal angepassten Einsatz von Fördergeldern zur Umsetzung kleinerer, in der Bürgerschaft entwickelter, Projekte innerhalb des Gebietes. Neben Investitionen und investitionsvorbereitenden Maßnahmen können auch nicht-investive Maßnahmen gefördert werden. Die Mittel des Verfügungsfonds setzen sich zusammen aus bis zu 50% Fördermittel des Bundes, des Landes und der Kommunen. Der private Anteil wird von Akteuren der lokalen Wirtschaft und engagierten Privatpersonen, oder alternativ durch zusätzliche Mittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Über die Verwendung der Gelder entscheidet ein lokales Gremium auf Grundlage des integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Der Verfügungsfond wird durch das Citymanagement verwaltet und hat folgende Aufgaben:

Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche

Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in der Stadt

Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner

Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung

Flexible Umsetzung "eigener" Projekte im Gebiet der Städtebauförderung

Klimaschutzaspekt:

Förderung klimarelevanter Projektideen möglich

Durchführungszeitraum:

2022-2030

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen eventuell in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister, Bürger, Vereine, private Initiative

Gesamtkosten:

ca. 40.000 € (8 Jahre á 5.000 €/Jahr, nur Anteil der Fördermittel bis zu 50%)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.1 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.5.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.2.1 Citymanagement



1.3 Städtebauliche Planung

KG A 1.3.1

Mobilitätskonzept

Zielsetzung:

Erarbeitung und Definition einer Entscheidungsgrundlage zur Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Mobilität in der Stadt Altenkirchen.



Maßnahme:

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden ISEKs konnte auf Basis erster Daten eine grundsätzlich ausreichende Verfügbarkeit von Stellplatzflächen ermittelt werden, jedoch bedarf es für fundierte Aussagen hinsichtlich der Steuerungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten vertiefender Untersuchungen. Ebenso konnten im vorliegenden ISEK verkehrliche Konfliktpunkte ermittelt werden, notwendig ist jedoch nun ein Verkehrsführungskonzept, welche die vorliegenden Konfliktpunkte berücksichtigt und einhergehend mit einem Parkraumkonzept die ganzheitliche verkehrliche Situation der Innenstadt berücksichtigt und entsprechende Lösungen entwickelt. Dabei müssen insbesondere nachhaltige Ansätze und neue Mobilitätsformen besondere Berücksichtigung finden. Auf Grundlage des für die die Stadt Altenkirchen erarbeiteten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und dem daraus abzuleitenden Handlungsbedarf bietet das Mobilitätskonzept die Möglichkeit einer detaillierteren, verkehrsplanerischen Betrachtung der herausgearbeiteten Handlungsfelder. Es betrachtet die einzelnen Verkehrsarten und ist strategische Grundlage für die weitere Entwicklung der Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus. In Form von Parkraumbedarfsanalysen, Analysen in Bezug auf vorhandene und benötigte Rad- und Fußwege, Abstellanlagen für Fahrräder, Verkehrsberuhigung, Beschilderung Fußgänger- und Parkleitsysteme, sowie die Integration und die Weiterentwicklung des ÖPNV liefert es die Beurteilungsgrundlage für durchzuführende Maßnahmen.

Klimaschutzaspekt:

Erstellung eines Konzepts zur Umsetzung von Klimazielen durch eine nachhaltige Mobilität

Durchführungszeitraum:

2022 - 2023 (Konzepterstellung)

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Ca. 30.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.3 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.4 Machbarkeitsstudie zur Erschließung der Wied – Aue etc.

KG A 2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen



1.3 Städtebauliche Planung

KG A 1.3.2

Gestaltungs-/Erhaltungssatzung

Zielsetzung:

Erarbeitung einer Richtlinie/Satzung zur Erhaltung baulicher und gestalterischer Merkmale der Gebäude- und Stadtstrukturen der Innenstadt



Foto, Gebäude am „Marktplatz“ (Apotheke)

Maßnahme:

Zwei – bis dreigeschossige Bebauung, besonders in der Innenstadt, prägt das Stadtbild von Altenkirchen. Teilweise sind die Gebäude jedoch, besonders im Erdgeschossbereich, durch große Schaufensterflächen überformt. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung verfolgt das Ziel die charakteristischen Merkmale des Innenstadtbereiches zu erhalten, bzw. sie im Falle von Neu- oder Umbauten wieder hervorzuheben. Die Satzung gibt der Stadt ein Instrument an die Hand die typischen Gestaltungselemente und die traditionelle Baustruktur zu erhalten. Zudem ist sie die Grundlage und Anleitung für private Investitionen die besondere Bauweise im Innenstadtbereich wieder sichtbar zu machen bzw. zu erhalten. Ergänzend zur Satzung kann den Bürgern und der Verwaltung ein Gestaltungsleitfaden zur Verfügung gestellt werden. Dieser erläutert beispielhaft die typischen Gestaltungsmerkmale. Zudem nimmt die Satzung Einfluss auf bestehende und künftige Bebauungspläne. Diese müssen auf Übereinstimmung mit den Festsetzungen in der Satzung überprüft werden. Die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Stadt Altenkirchen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts (BauGB) hat als Rechtsgrundlage die §§ 172 ff. BauGB. Sie dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder der Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Abbruch („Rückbau“), die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Stadt. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Dieses Genehmigungserfordernis ist unabhängig von einer etwaigen landesrechtlichen Genehmigungsfreiheit nach dem Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2022-2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.3 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 3.1.1 Baumaßnahmen, Private Modernisierung



1.3 Städtebauliche Planung

KG A 1.3.3

Machbarkeitsstudie Stadthalle



Foto Stadthalle

Zielsetzung:

Erarbeitung und Definition einer Entscheidungsgrundlage zur Modernisierung, Neubau oder der alternativen Nachnutzung/Veräußerung der Stadthalle

Maßnahme:

Für die Modernisierung bzw. die Nachnutzung der Stadthalle stehen derzeit 5 Alternativen zur Diskussion. Um die Vor- bzw. Nachteile der einzelnen Varianten zu beleuchten und der Stadt somit eine Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, sollte eine Machbarkeitsstudie erstellt werden.

Ziel der Studie ist es herauszuarbeiten, welche der Alternativen mit den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten Zielen der Stadtentwicklung im Einklang steht und zudem wirtschaftlich und nutzungsorientiert ist.

Klimaschutzaspekt:

Untersuchung und Analyse von klimaschutzrelevanten Themen- und Problemfeldern im Zusammenhang mit dem Neubau der Stadthalle und der Nachnutzung des Stadthallenareals.

Durchführungszeitraum:

2022-2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Ca. 50.000 € (incl. Schallschutzgutachten und Beteiligungsverfahren)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.3 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Investorenwettbewerb Stadthalle

KG A 2.4.1 Abbruch Stadthalle

KG A 3.4.1 Baumaßnahmen, Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen, Stadthalle



1.3 Städtebauliche Planung

KG A 1.3.5

Machbarkeitsstudie zur Erschließung der Wied-Aue

- Bahnquerung Wied – Aue
- Querung „Koblenzer Straße“



Foto und

Planausschnitt Wied-Aue, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Erarbeitung und Definition einer Entscheidungsgrundlage zur Anbindung der Wied-Aue an das Stadtgebiet, um diese als Naherholungsgebiet erlebbar zu machen.

Maßnahme:

Die Wied-Aue wird insgesamt durch, als Barriere wirkende Verkehrstrassen vom nördlichen und westlichen Siedlungskörper isoliert.

Durch eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf eine eventuelle Bahnquerung und/oder eine Querung der „Koblenzer Straße“ bzw. alternative Anbindungen sollen die Möglichkeiten untersucht werden, die Grünfläche an das Stadtgebiet anzubinden. Die Machbarkeitsstudie ist ein Instrument und gleichzeitig eine Grundlage für die Entscheidung über die Durchführbarkeit des Projektes und weiteren Planungen voranzustellen.

Klimaschutzaspekt:

Einbindung einer großen und stadtnahen Grünfläche als Naherholungsgebiet unter Beachtung klima- und naturschutzrelevanter Aspekte

Durchführungszeitraum:

2022-2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 30.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.3 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.13 Gestaltung der Wied – Aue zum Naherholungsgebiet

KG A 2.5.14 Schaffung einer Querung zur Wied – Aue

KG A 2.5.15 Schaffung einer Querung zwischen dem Areal östl. der „Koblenzer Straße“ und der Wied - Aue



1.3 Städtebauliche Planung

KG A 1.3.6

Vorkaufsrechtssatzung



Zielsetzung:

Die Satzung versetzt die Stadt in die Lage bestimmte Grundstücke oder Gebäude, welche für die städtebauliche Entwicklung nötig sind, vorrangig zu erwerben.

Maßnahme:

Erstellen einer Satzung der Stadt Altenkirchen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Innenstadt“. Die Satzung versetzt die Stadt in die Lage bestimmte Grundstücke oder Gebäude, welche für die städtebauliche Entwicklung nötig sind, vorrangig zu erwerben.

Klimaschutzaspekt:

In Folge der Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts besteht u.a. die Möglichkeit der klimage-rechten Flächenentwicklung und der Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2022-2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.3 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten

KG A 1.5.1

Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren



Zielsetzung:

Mit einer fundierten Beratung im Sanierungsprozess kann als erster Schritt sichergestellt werden, dass die private Sanierung neben den formellen Anforderungen der Modernisierungsrichtlinie auch den Zielen des Entwicklungskonzepts dient. In Vor-Ort Beratungen soll daher insbesondere für städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne von lokaler Baukultur aufgeklärt und gewonnen werden.

Maßnahme:

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung setzt die Stadt Altenkirchen einen Schwerpunkt auf die Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang sollen private Immobilieneigentümer eine Sanierungsberatung in Anspruch nehmen können bzw. müssen.

Klimaschutzaspekt:

Beratung privater Bauherren u.a. über die Möglichkeit klimagerechter Bauweisen und der Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2022-2029

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 26.250 € (3.750 €/Jahr für die verbleibenden 7 Jahre)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.4 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.2.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 3.1.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude



Ordnungsmaßnahmen

2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb

Die Stadt Altenkirchen sieht innerhalb der Förderperiode den Ankauf von derzeit drei Flächen im Programmgebiet vor. Diese stehen in Zusammenhang mit OM 2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben, der OM 2.4 Freilegung von Grundstücken und der OM 2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen (hier Nebenanlagen „Kölner Straße“). Sollten diese Flächen ganz oder teilweise an Investoren zur Neubebauung weiterveräußert werden sind lediglich die Zwischenerwerbskosten (Finanzierungskosten auf höchstens 5 Jahre, Erwerbsnebenkosten) grundsätzlich zuwendungsfähig. Daher sind die Kosten für zwei der drei Maßnahmen derzeit unter der Kostengruppe A 4.1 Vor- Zwischenfinanzierung eingestellt.

KG A 2.2.1

Grunderwerb „Wilhelmstraße“ Flurstück 510/62 einschl. aufstehendem Gebäude



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Maßnahme:

Der Erwerb des Grundstückes und des aufstehenden Gebäudes soll die Stadt Altenkirchen in die Lage versetzen, den Einmündungsbereich „Wilhelmstraße/Quengelstraße/Quengelbach“ neu zu gestalten.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, Erlebbarmachen von Gewässern

Durchführungszeitraum:

2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 60.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.1 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.4.2 Abbruch bzw. Teilabbruch des Gebäudes „Wilhelmstraße“ (Flur 510/62)



2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb

KG A 2.2.2

Grunderwerb einer Innenstadt-Immobilie zur Einrichtung einer sozio-kulturellen Anlaufstelle (Kulturbüro)



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Sichtbarmachen des vorhandenen Kulturangebotes in Altenkirchen (u.a. Haus Felsenkeller). Niederschwellige Angebote für alle Bewohner. Derzeit fehlen Räumlichkeiten in zentraler Lage für offene Treffs und weitere Kultur- und Bildungsveranstaltungen.

Maßnahme:

Der Erwerb eines noch nicht identifizierten Gebäudes in der Innenstadt und Nutzung als Zweigstelle für Kultur und Soziales. Die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit dem Büro des Citymanagements sollte überprüft werden. Vor der Durchführung muss die Finanzierung des Betriebes geklärt werden (eventuell Leader Förderung).

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Noch nicht beziffert, da die Möglichkeit der Finanzierung im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden muss. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.1 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 3.1.3 Sanierung eines Innerstädtischen Gebäudes (Kulturbüro)



2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Es ist geplant, zwei Betriebe, die größere Flächen an der „Kölner Straße“ in Anspruch nehmen, umzusiedeln. Hier können Kosten für die Umsiedlung der Betriebe geltend gemacht werden. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der KG 4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung, hier nur Zwischenerwerb, sofern die freiwerdenden Flächen durch einen Investor beplant werden sollen.

KG A 2.3.1

Umzug LW- Handel „Kumpstraße“ (Zwischenerwerb)



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen und maßstabsgerechter Neubebauung innerhalb des Quartiers.

Maßnahme:

Umsiedlung eines, eine größere Fläche in Anspruch nehmenden Betriebes und Beplanung der freiwerdenden Fläche durch einen Investor.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 80.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.3 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.4.3 Abbruch der Gebäude des LW – Handels „Kumpstraße“ innerhalb eines Ordnungsmaßnahmenvertrages

KG A 4.1.1 Grunderwerb als Zwischenerwerb LW Handel



2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

KG A 2.3.2

Umzug Tankstelle „Kölner Straße“ (Zwischen-erwerb)



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen und maßstabsgerechter Neubebauung innerhalb des Quartiers.

Maßnahme:

Umsiedlung eines, eine größere Fläche in Anspruch nehmenden Betriebes und Bepanung der freiwerdenden Fläche durch einen Investor.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2026

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 60.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.3 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.3.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.4.4 Abbruch der Gebäude der Tankstelle an der „Kölner Straße“ innerhalb eines Ordnungsmaßnahmenvertrages

KG A 4.1.2 Grunderwerb als Zwischenerwerb Tankstelle „Kölner Straße“



2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

KG A 2.3.3

Umzug Bäckerei „Wilhelmstraße“ Flurstück 510/62



Foto Bäckerei, Wilhelmstraße

Zielsetzung:

Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Maßnahme:

Umsiedlung eines Gewerbebetriebes mit dem Ziel die dadurch freiwerdende nicht erhaltenswerte Bausubstanz zu erwerben und niederzulegen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2026

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 30.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.3 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.3.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.1 Grunderwerb „Wilhelmstraße“ Flurstück 510/62 einschl. aufstehendem Gebäude
KG A 2.4.2 Abbruch bzw. Teilabbruch des Gebäudes „Wilhelmstraße“ (Flur 510/62)



2.4 Freilegung von Grundstücken

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen. Die vorgesehene Freilegung von Grundstücken stehen in engem Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. In Altenkirchen soll geprüft werden, ob die Niederlegung der Stadthalle und der Neubau an derselben oder einer anderen Stelle eine wirtschaftlichere Alternative zu deren Sanierung darstellt. Weiter ist der Abbruch/Teilabbruch eines Gebäudes im Bereich der „Wilhelmstraße“ angedacht. Diese Maßnahme steht im Zusammenhang mit der OM 2.2. Für die Flächenentwicklung im Bereich der Tankstelle und des Landhandels an der „Kölner Straße“ können seitens der Stadt Ordnungsmaßnahmenverträge mit Investoren abgeschlossen werden, in welchen sich die Stadt an den Kosten der Niederlegung beteiligt.

KG A 2.4.1

Abbruch Stadthalle

Zielsetzung:

Vorbereitung einer neuen, den Entwicklungszielen der Stadt Altenkirchen entsprechenden Nutzung durch Rückbau der bestehenden Bausubstanz



Foto Stadthalle Altenkirchen

Maßnahme:

Für die Modernisierung bzw. die Nachnutzung der Stadthalle stehen derzeit 5 Alternativen zur Diskussion. Eine Alternative ist der Neubau an gleicher Stelle. Eine Möglichkeit ist die Veräußerung des Grundstücks an einen Investor. Im zuletzt genannten Fall ist die Förderung der Niederlegung nur im Rahmen eines Vorteilsausgleiches (bis zu 2/3 Stadt, mind. 1/3 Investor) möglich. Eine Entscheidungsgrundlage über die zu wählende Variante soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erarbeitet werden.

Klimaschutzaspekt:

Klimagerechte Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einer Neubebauung.

Durchführungszeitraum:

2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Ca. 480.000 € (der Betrag ist abhängig von der gewählten Variante, Kostenermittlung siehe KoFi)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Investorenwettbewerb Stadthalle

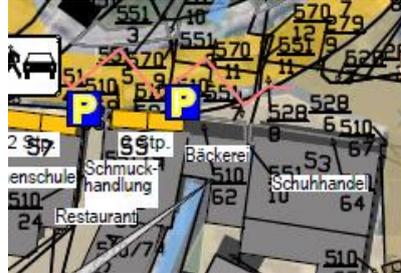
KG A 3.4.1 Baumaßnahmen, Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen, Stadthalle



2.4 Freilegung von Grundstücken

KG A 2.4.2

Abbruch bzw. Teilabbruch
„Wilhelmstraße“ Flurstück
510/62



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Maßnahme:

Der Rückbau bzw. der Teilrückbau des aufstehenden Gebäudes soll die Stadt Altenkirchen in die Lage versetzen den Einmündungsbereich „Wilhelmstraße/Quengelstraße/Quengelbach“ neu zu gestalten.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, Erlebbarmachen von Gewässern

Durchführungszeitraum:

2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 20.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.1 Erwerb des Grundstücks „Wilhelmstraße“ (Flur 510/62) incl. aufstehendem Gebäude



2.4 Freilegung von Grundstücken

KG A 2.4.3

Abbruch der Gebäude des LW-Handels in der „Kumpstraße“



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Maßnahme:

Der Rückbau des aufstehenden Gebäudes im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit einem Investor welcher die freiwerdende Fläche entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Altenkirchen entwickelt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, Klimagerechte Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einer Neubebauung

Durchführungszeitraum:

2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Investor

Gesamtkosten:

In KoFi derzeit mit 0,00 € enthalten. Möglichkeit der Finanzierung muss im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.3.1 Umzug LW – Handel

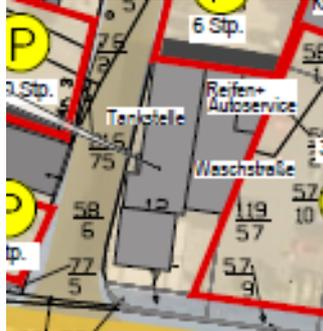
KG A 4.1.1 Grunderwerb als Zwischenerwerb LW Handel



2.4 Freilegung von Grundstücken

KG A 2.4.4

Abbruch Tankstelle in der „Kölner Straße“



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Maßnahme:

Der Rückbau der aufstehenden Gebäude im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit einem Investor welcher die freiwerdende Fläche entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Altenkirchen entwickelt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, Klimagerechte Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einer Neubebauung

Durchführungszeitraum:

2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

In KoFi derzeit mit 0,00 € enthalten. Möglichkeit der Finanzierung muss im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.3.2 Umzug Tankstelle „Kölner Straße“

KG A 4.1.2 Grunderwerb als Zwischenerwerb Tankstelle „Kölner Straße“



2.4 Freilegung von Grundstücken

KG A 2.4.5

Abbruch des ehem. REWE Centers und des ehem. Elektrofachmarktes



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Mit der städtebaulichen Entwicklung soll das Fortbestehen des Areals als wichtiger Einzelhandelsstandort und damit die Attraktivität von Altenkirchen als Einkaufsstadt mit regionaler Bedeutung langfristig gesichert werden.

Maßnahme:

Rückbau der aufstehenden Gebäude im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit einem Investor. Vorgesehen ist der Abbruch des REWE-Centers und des Elektronikfachmarktes Expert Klein. An deren Stellen und auf der Fläche des angrenzenden Parkplatzes ist die Neuerrichtung verschiedener Fachmärkte vorgesehen. Im Bereich des nördlich des Quengelbachs gelegenen Festplatzes sollen öffentliche Parkflächen sowie ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden. Darüber hinaus stellen insbesondere die Unterbrechung des „Dammweges“ sowie der „Bachstraße“ wesentliche städtebauliche Änderungen dar. Busverkehre sollen an einer geplanten Haltestelle mit Haltebucht entsprechend abgewickelt werden. Das bestehende Fußwegenetz wird zu großen Teilen erhalten und bspw. im Bereich der Hangkante durch eine Treppenanlage ergänzt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Klimagerechte Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einer Neubebauung

Durchführungszeitraum:

2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Privater Investor. Derzeit mit 0,00 € in der KoFi enthalten.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.4 Ausbau „Bachstraße“

KG A 2.5.5 Ausbau „Dammweg“

KG A 2.5.20 Fußläufige Anbindung des FMZ durch eine Treppenanlage



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Innerhalb der Förderperiode soll die Sanierung mehrerer Straßen und Nebenanlagen sowie die Schaffung von Fußgängerquerungen und die Aufwertung der Naherholungsbereiche realisiert werden. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen wird maßgeblich durch weiter zu beteiligenden Behörden (LBM, Naturschutzbehörde, u.a.) beeinflusst. Die Förderung des Flächenausbaus erfolgt aufgrund von Pauschalen/m². Sonderbauwerke wie Treppen, bestimmte Mauern u.ä. können ggf. separat angesetzt werden. Zu generierende Einnahmen wie z.B. Einnahmen KAG Beiträge müssen als Einnahmen eingestellt und gegengerechnet werden.

KG A 2.5.1

Ausbau „Im Hähnchen“ zwischen „Mühlengasse“ und „Ludwig-Jahn-Straße“



Planausschnitt „Im Hähnchen“, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Im Hähnchen“ liegt am südlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes. Sie erschließt als Einbahnstraße eine reine Wohnbebauung. Eine gerade Streckenführung mit lediglich linksseitig angeordneten Stellplätzen ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine Straßenraumdurchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

2022-2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

Ca. 425.000 € zuwendungsfähige Kosten (1700 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 297.000 € ergibt 128.000 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandart)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)



Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.1 KAG Beiträge Ausbau „Im Hähnchen“

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.2

Ausbau „Stadthallenweg“
(Teilstück)



Foto und Planausschnitt „Stadthallenweg“, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Stadthallenweg“ liegt am nord-östlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes. Sie erschließt als Sackgasse u.a. die Stadthalle und eine KiTa. Eine gerade Streckenführung mit lediglich rechtsseitig angeordneten Stellplätzen ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine Straßenraumdurchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch einzelne Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

2024-2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

ca. 336.250 € zuwendungsfähige Kosten (345 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 235.375 € ergibt 100.875 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandart)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.2 KAG Beiträge Ausbau „Stadthallenweg“ (Teilstück)



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.3

Ausbau „Schützenstraße“

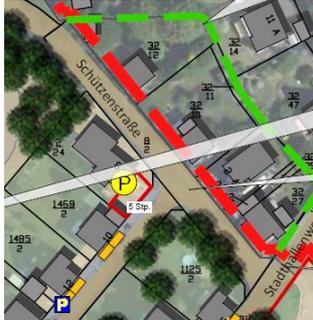


Foto und Planausschnitt „Schützenstraße“, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Schützenstraße“ liegt am nord-östlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes. Sie erschließt Wohngebäude und geht in den „Dammweg“ über. Eine gerade Streckenführung mit lediglich rechtsseitig angeordneten Stellplätzen ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine Straßenraum-Durchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch einzelne Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

2025-2026

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

ca. 551.500 € zuwendungsfähige Kosten (2.206 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 386.050 € ergibt 165.450 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandart)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.3 KAG Beiträge Ausbau „Schützenstraße“



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.4

Ausbau „Bachstraße“



Planausschnitt „Bachstraße“, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Bachstraße“ liegt am nord- westlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes in unmittelbarer Nähe zum Festplatz und dem Quengelbach. Sie erschließt vier Wohngebäude und geht in den „Dammweg“ über. Sie erscheint als reine Anliegerstraße. Eine Straßenraumdurchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch einzelnen Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

Derzeit noch nicht geplant

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

Es wurden noch keine Kosten bestimmt, die Maßnahme ist in der KoFi noch mit keinem Betrag hinterlegt.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.4 KAG Beiträge Ausbau „Bachstraße“. Derzeit noch nicht hinterlegt



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.5

Ausbau „Dammweg“



Foto und Planausschnitt „Dammweg“, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Dammweg“ liegt am nördlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes. Sie erschließt ein Parkhaus und Parkplätze sowie mittelbar den Festplatz. Einseitig wird sie auf einem Teilstück durch den Quengelbach begleitet. Eine übersichtliche Streckenführung ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine konsequente Straßenraumdurchgrünung fehlt. Der Ausbau steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.12 Schaffung einer Promenade am Quengelbach.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch Straßenraumbegrünung.

Durchführungszeitraum:

2024-2026

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

ca. 1.412.750 € zuwendungsfähige Kosten (5.651 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 988.925 € ergibt 423.825 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandart) Beitragspflicht muss noch geklärt werden.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP. neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG A 2.5.12 Schaffung einer Promenade entlang der „Quengelstraße/Dammweg“

KG E 1.4.5 KAG Beiträge Ausbau „Dammweg“ Beitragspflicht muss noch geklärt werden.



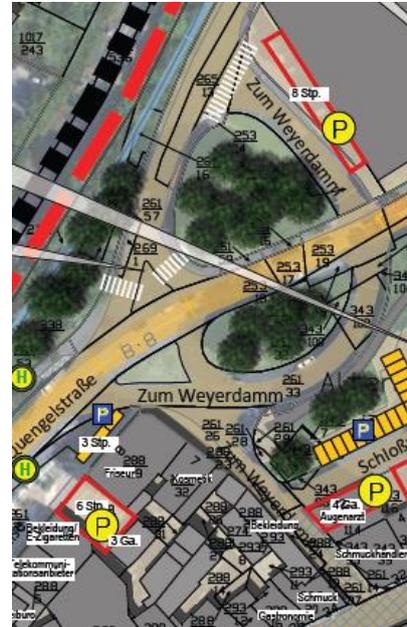
2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.6

Ausbau „Zum Weyerdamm“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.



Planausschnitt „Zum Weyerdamm“, unmaßstäblich

Maßnahme:

Die Straße „Zum Weyerdamm“ liegt am nördlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes und verbindet die Straßen „Dammweg“ und „Quengelstraße“. Sie erschließt zudem Wohn- und Parkplatzflächen. Eine Straßenraumdurchgrünung ist teilweise vorhanden. Ein eventueller Ausbau sollte im Zusammenhang mit dem Ausbau des „Dammweges“ erfolgen.

Klimaschutzaspekt:

Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch einzelne Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

Derzeit noch nicht geplant

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke

Gesamtkosten:

Es wurden noch keine Kosten bestimmt, die Maßnahme ist in der KoFi noch mit keinem Betrag hinterlegt.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG A 2.5.5 Ausbau „Dammweg“

KG E 1.4.6 KAG Beiträge Ausbau „Zum Weyerdamm“. Derzeit noch nicht hinterlegt.



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.7

Ausbau Nebenanlagen „Koblenzer Straße“ (L267)

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die „Koblenzer Straße“ verläuft vom südlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes und trifft in der Gebietsmitte auf die „Kölner Straße“. Sie ist eine klassifizierte Straße (L 267) und fällt somit in den Zuständigkeitsbereich der Landesbetriebe Mobilität (LBM). Nebenanlagen können jedoch grundsätzlich durch Städtebaufördermittel gefördert werden. Eine übersichtliche Streckenführung ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine konsequente Straßenraum-Durchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch Straßenraumbegrünung.

Durchführungszeitraum:

2026-2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke, LBM

Gesamtkosten (nur Nebenanlagen):

ca. 600.500 € zwendungsfähige Kosten (2.402 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 420.350 € ergibt 180.150 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandard)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.7 KAG Beiträge Ausbau „Nebenanlagen Koblenzer Straße“



Foto und Planausschnitt „Koblenzer Straße“, unmaßstäblich



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.8

Ausbau Nebenanlagen der „Kölner Straße“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

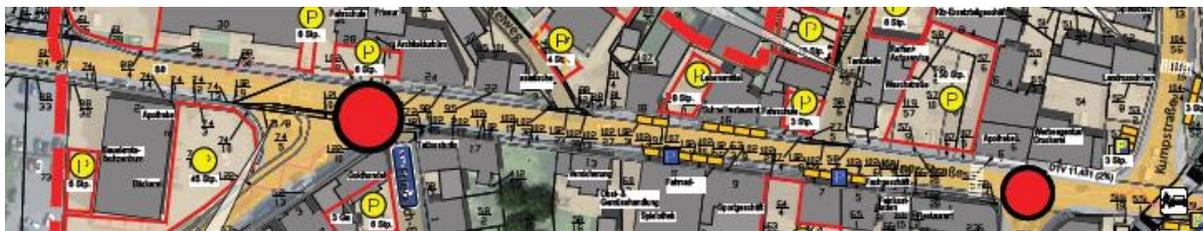


Foto und Planausschnitt „Kölner Straße“, unmaßstäblich

Maßnahme:

Die „Kölner Straße“ verläuft vom westlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes und trifft in der Gebietsmitte auf die „Koblenzer Straße“. Sie ist eine klassifizierte Straße (B 8) und fällt somit in den Zuständigkeitsbereich der Landesbetriebe Mobilität (LBM). Nebenanlagen können jedoch grundsätzlich durch Städtebaufördermittel gefördert werden. Eine übersichtliche Streckenführung ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine konsequente Straßenraum-Durchgrünung fehlt.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Kühlung und Verschattung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen.

Durchführungszeitraum:

2026-2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Werke, LBM

Gesamtkosten:

ca. 408.750 € zuwendungsfähige Kosten (1.635 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 286.125 € ergibt 122.625 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandard)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept

KG E 1.4.8 KAG Beiträge Ausbau Nebenanlagen „Kölner Straße“



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.9

Modernisierung/Ausbau
„Schloßplatz“ & Fußgängerzone



Planausschnitt „Schloßplatz“, unmaßstäblich und Foto

Zielsetzung:

Schaffen von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Nutzung der öffentlichen Flächen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verschattung und Kühlung.

Maßnahme:

Der „Schloßplatz“ befindet sich im zentralen Innenstadtbereich und grenzt an die Fußgängerzone „Wilhelmstraße“. Der Flächenausbau befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Es fehlen jedoch Verschattungs- und Kühlungselemente sowie Elemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.19 „Begrünung Schloßplatz“.

Klimaschutzaspekt:

Kühlung und Verschattung des öffentlichen Raumes.

Durchführungszeitraum:

2025 - 2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 956.750 € zwendungsfähige Kosten (3.827 m² x 250 €/m², abzüglich ca. 70% KAG Beiträge 669.725 € ergibt 287.025 €, gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandard; Achtung! Eine Beitragspflicht der Maßnahme muss noch geklärt werden)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.19 „Begrünung „Schloßplatz““ (Raumtragwerk)

KG E 1.4.9 KAG Modernisierung / Ausbau Schloßplatz & Fußgängerzone; Einnahmen derzeit in KoFi hinterlegt, eine Beitragspflicht muss jedoch noch geklärt werden



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.10

Fußgängerquerung
„Quengelstraße“



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto
„Quengelstraße“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die „Quengelstraße“ schließt mittig im Stadtgebiet an die „Kölner Straße“ an. Sie verläuft weiter als klassifizierte Straße (B 8) und fällt somit in den Zuständigkeitsbereich der Landesbetriebe Mobilität (LBM). Die Einrichtung von Fußgängerquerungen sind somit mit dem LBM abzustimmen. Die Einrichtung einer Querung, zusätzlich zu der vorhandenen Unterführung wird jedoch als notwendig erachtet, um die Infrastruktureinrichtungen nördlich und südlich der viel befahrenen Straße auch fußläufig zu verbinden.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen.

Durchführungszeitraum:

2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, LBM

Gesamtkosten:

ca. 6.600 € zuwendungsfähige Kosten (40 m² x 250 €/m²) gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandard

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.11

Schaffung einer Fußgängerbrücke/Überweg „Dammweg“



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto „Dammweg“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Die Straße „Dammweg“ liegt am nördlichen Rand des Stadt- und des Fördergebietes. Sie erschließt ein Parkhaus und Parkplätze sowie mittelbar den Festplatz. Einseitig wird sie auf einem Teilstück durch den Quengelbach begleitet. Eine übersichtliche Streckenführung ermöglicht ein zügiges Durchfahren. Eine konsequente Straßenraum-Durchgrünung fehlt. Der Ausbau steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.12 Schaffung einer Promenade am Quengelbach. Die Einrichtung einer Querung wird als notwendig erachtet, um die Innenstadtbereiche fußläufig mit dem Naherholungsgebiet Stadtpark („Parc de Tarbes“) zu verbinden.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebiet.

Durchführungszeitraum:

Derzeit noch nicht definiert.

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Derzeit noch nicht definiert. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Ausbau des „Dammweges“

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.5 Ausbau „Dammweg“

KG A 2.5.12 Schaffung einer Promenade entlang der „Quengelstraße/Dammweg“

KG E 1.4.5 KAG „Dammweg“; Einnahmen derzeit in KoFi hinterlegt, eine Beitragspflicht muss jedoch noch geklärt werden



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.12

Schaffung einer Promenade zum Quengelbach entlang der „Quengelstraße“ und des „Dammweges“



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto „Dammweg/Quengelstraße“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Der Quengelbach verläuft an der nördlichen Grenze des Fördergebietes, am Rande des Festplatzes entlang, in Richtung des Naherholungsgebietes Stadtpark („Parc de Tarbes“). Einseitig wird er auf einem Teilstück zunächst durch die „Quengelstraße“ und im Folgenden durch den „Dammweg“ begleitet. Geplant ist ein Ausbau der begleitenden Fußwege als attraktive Promenade mit Aufenthaltsqualität, um das Gewässer für die Bewohner und Besucher Altenkirchens erlebbar zu machen. Zudem entsteht eine attraktive, fußläufige Verbindung der Innenstadt mit dem Festplatz und dem Naherholungsgebiet Stadtpark.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebiet.

Durchführungszeitraum:

2023-2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 220.000 € zuwendungsfähige Kosten (2.000 m² x 110 €/m²) gefördert durch B/L/G, die pauschale Förderobergrenze bestimmt sich nach dem Ausbaustandard

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.5 Ausbau „Dammweg“

KG E 1.4.5 KAG Ausbau „Dammweg“; Einnahmen derzeit in KoFi hinterlegt, eine Beitragspflicht muss jedoch noch geklärt werden



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.13

Gestaltung und Qualifizierung der Wied-Aue zum Naherholungs-park



Planausschnitt und Foto Wied-Aue, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden. Hierzu gehört auch die fußläufige Anbindung und Einbeziehung stadtnaher Grün- und Erholungsflächen.

Maßnahme:

Die Wied-Aue ist eine südlich der Innenstadt gelegene Grünfläche welche derzeit aufgrund der schlechten Erreichbarkeit nicht als Naherholungsbereich genutzt werden kann. In Zusammenhang mit weiteren Förderbereichen (z.B. Aktion Blau Plus) und dem Naturschutz soll geprüft werden, inwieweit dieses Gebiet als Naherholungsgebiet qualifiziert werden kann.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes. Schutz großer, zusammenhängender Grünflächen.

Durchführungszeitraum:

2024-2026

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 450.000 € zuwendungsfähige Kosten (Ansatz tatsächlich gestaltete Fläche 15.000 m² x 30 €/m²) vorrangige Förderung durch weitere Fördergeber muss noch geprüft werden.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)
Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung RLP

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.14 Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung zur Wied-Aue Bereich Mühlen-graben)

KG A 2.5.15 Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung zur Wied-Aue zwischen dem Areal östlich der „Koblenzer Straße“ und der Wied-Aue)



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.14

Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung) zur Wied-Aue Bereich Mühlgraben



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto Wied-Aue

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden. Hierzu gehört auch die fußläufige Anbindung und Einbeziehung stadtnaher Grün- und Erholungsflächen.

Maßnahme:

Die Wied-Aue ist eine südlich der Innerstadt gelegene Grünfläche, welche derzeit aufgrund der schlechten Erreichbarkeit nicht als Naherholungsbereich genutzt werden kann. In Zusammenhang mit weiteren Förderbereichen (z.B. Aktion Blau Plus) und dem Naturschutz soll geprüft werden, inwieweit dieses Gebiet als Naherholungsgebiet qualifiziert werden kann. Es soll ein Zugang zur Wied-Aue aus Richtung „Mühlengasse“ geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes. Schutz großer, zusammenhängender Grünflächen.

Durchführungszeitraum:

2026-2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, DB (Deutsche Bahn AG)

Gesamtkosten:

ca. 750.000 € geschätzt, da Bahngleise und Bahnkörper betroffen sind

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.13 Gestaltung und Qualifizierung der Wied Aue zum Naherholungspark



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.15

Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung) zur Wied-Aue

Areal östlich der „Koblenzer Straße“ und der Wied-Aue



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto Wied-Aue Blick aus Richtung „Koblenzer Straße“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden. Hierzu gehören auch die fußläufige Anbindung und die Einbeziehung stadtnaher Grün- und Erholungsflächen.

Maßnahme:

Die Wied-Aue ist eine südlich der Innerstadt gelegene Grünfläche, welche derzeit aufgrund der schlechten Erreichbarkeit nicht als Naherholungsbereich genutzt werden kann. In Zusammenhang mit weiteren Förderbereichen (z.B. Aktion Blau Plus) und dem Naturschutz soll geprüft werden, inwieweit dieses Gebiet als Naherholungsgebiet qualifiziert werden kann. Es soll ein Zugang zur Wied-Aue aus Richtung „Koblenzer Straße“ geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes. Schutz großer, zusammenhängender Grünflächen.

Durchführungszeitraum:

2026-2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 50.000 € geschätzt

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.13 Gestaltung und Qualifizierung der Wied Aue zum Naherholungspark

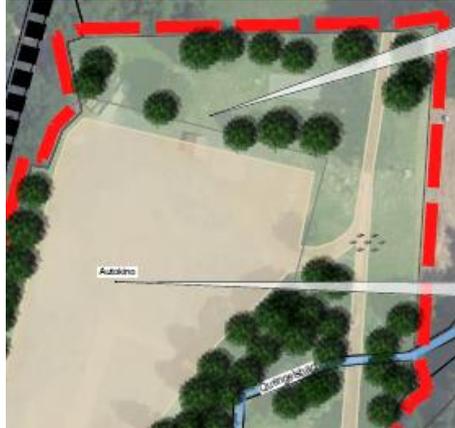


2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.16

Schaffung eines Freizeitbereiches im Bereich Stadtpark/Festplatz

Gestalterische Aufwertung, Bouleplatz, Seepfad



Planausschnitt, unmaßstäblich und Fotos Festplatz sowie Übergang Stadtpark

Zielsetzung:

Klima- und Nutzungsgerechte Weiterentwicklung einer großen innerstädtischen Freifläche

Maßnahme:

Der südlich des „Parc de Tarbes“ gelegene Festplatz bietet Potenzial für eine Aufwertung und Verknüpfung zum Stadtpark. Der Übergangsbereich zur Grünfläche des Stadtparks soll mehr Aufenthaltsqualität erhalten. Hier muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Fläche nutzergerecht und gestalterisch aufgewertet und zeitgemäß weiterentwickelt wird. Eine Nutzung als Festplatz soll weiterhin möglich sein.

Klimaschutzaspekt:

Klimagerechte Flächenentwicklung, Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2024-2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 180.000 € (1000 m² x 180 €/m²) geschätzt

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.17 Gestaltung des Festplatzes

KG A 3.4.2 Modernisierung Jugendtreff

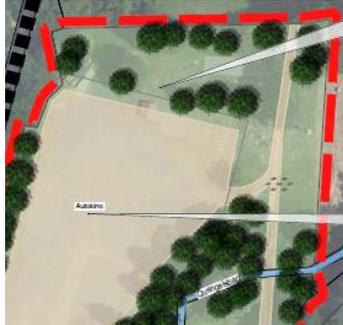
KG A 3.4.3 Schaffung von Sanitären Anlagen im Stadtpark



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.17

Gestaltung des Festplatzes
(Begrünung)



Planausschnitt, unmaßstäblich und
Foto Festplatz

Zielsetzung:

Klima- und Nutzungsgerechte Weiterentwicklung einer großen innerstädtischen Freifläche

Maßnahme:

Der südlich des „Parc de Tarbes“ gelegene Festplatz bietet Potenzial für eine Aufwertung und Verknüpfung zum Stadtpark. Die Fläche soll eine bessere Durchgrünung erfahren. Hier muss jedoch darauf geachtet werden, dass sie nutzergerecht und gestalterisch aufgewertet und zeitgemäß weiterentwickelt wird. Eine Nutzung als Festplatz soll weiterhin möglich sein.

Klimaschutzaspekt:

Klimagerechte Flächenentwicklung, Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2024-2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 28.000 € (1000 m² x 28 €/m²) geschätzt

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

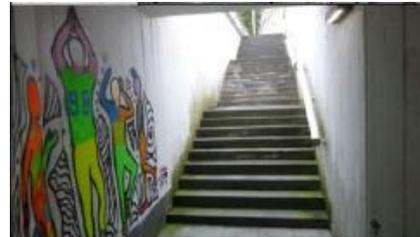
KG A 2.5.16 Schaffung eines Freizeitbereiches im Bereich Stadtpark/Festplatz
Gestalterische Aufwertung, Bouleplatz, Seeplatz



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.18

Aufwertung der Unterführung zum ehem. REWE-Center (Farbliche Gestaltung / Beleuchtung)



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto Unterführung

Zielsetzung:

Beseitigung eines Angstraumes, Attraktivieren der Querungsmöglichkeit an der „Quengelstraße“

Maßnahme:

Die Unterführung ermöglicht die fußläufige Querung der „Quengelstraße“. Die in die Jahre gekommene Unterführung ist jedoch durch die mangelhafte Beleuchtung wenig attraktiv und erscheint zudem als Angstrraum. Durch einen modernen Anstrich und eine gute Ausleuchtung soll dieser Fußweg attraktiver und sicherer gestaltet werden. Im Zuge der Modernisierung soll auch die Möglichkeit der Herstellung einer Barrierefreiheit zumindest für sehbeeinträchtigte Menschen geprüft werden.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca.18.400 € (240m² Wandfläche x 35 €/m² zuzgl. 10.000 € für Beleuchtung) geschätzt

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.19 Begrünung „Schloßplatz“ (Raumtragwerk)



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto „Schloßplatz“

Zielsetzung:

Schaffen von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Nutzung der öffentlichen Flächen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verschattung und Kühlung.

Maßnahme:

Der „Schloßplatz“ befindet sich im zentralen Innenstadtbereich und grenzt an die Fußgängerzone „Wilhelmstraße“. Der Flächenausbau befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Es fehlen jedoch Verschattungs- und Kühlungselemente sowie Elemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.9 „Modernisierung/Ausbau „Schloßplatz & Fußgängerzone“.

Klimaschutzaspekt:

Kühlung und Verschattung des öffentlichen Raumes.

Durchführungszeitraum:

2025 - 2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Derzeit ist noch kein separater Kostenansatz eingestellt, da die Maßnahme in Zusammenhang mit der KG A 2.5.9 Modernisierung/Ausbau „Schloßplatz & Fußgängerzone“ steht.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.9 Modernisierung / Ausbau Schloßplatz & Fußgängerzone

KG E 1.4.9 KAG Modernisierung / Ausbau Schloßplatz & Fußgängerzone; Einnahmen derzeit in KoFi hinterlegt, eine Beitragspflicht muss jedoch noch geklärt werden



2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

KG A 2.5.20

Treppenanlage
„Quengel-
straße“/Fachmarkt-
zentrum



Planausschnitt, unmaßstäblich und Foto
„Quengelstraße“

Zielsetzung:

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr im Stadtkern von Altenkirchen entsprechend der Entwicklungs- und Klimaziele optimiert werden.

Maßnahme:

Im Kurvenbereich der „Quengelstraße“ liegt der Innenstadtbereich von Altenkirchen einige Höhenmeter über dem Bereich der Stellplätze und dem Fachmarktzentrum am „Dammweg“. Um fußläufig eine direkte Verbindung zwischen dem Stellplatzangebot und dem Fachmarktzentrum zur Innenstadt zu gewährleisten, wird zusätzlich zu der barrierefreien Rampenanbindung eine Treppenanlage als notwendig erachtet, um die Infrastruktureinrichtungen nördlich und südlich der viel befahrenen Straße auch fußläufig zu verbinden.

Klimaschutzaspekt:

Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen.

Durchführungszeitraum:

2024 - 2025

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 200.000 € geschätzt

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



Baumaßnahmen (BM)

Zu den Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gehören sämtliche bauliche Maßnahmen, die der Verwirklichung der Städtebaulichen Entwicklungsziele dienen. Hierzu zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missestände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich Instand gesetzt werden sollen,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

KG A 3.1.1

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.



Zielsetzung:

Unterstützung privater Eigentümer bei der Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ einen wesentlichen Kernbestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert.

Modernisierung von Gebäuden bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung von Misseständen durch bauliche Maßnahmen und damit die nachdrückliche Verbesserung „in die Jahre gekommener“ baulicher Anlagen. Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln, die insbesondere auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen und Einwirkungen Dritter zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben.

Hierzu zählen u.a. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Fassadensanierung, Verbesserung der Wärmedämmung oder alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen, sofern hierfür nicht durch andere Stellen ein Zuschuss gewährt wird. Die Sanierung muss umfänglich erfolgen.

Maßnahme:

Ein wesentlicher Baustein der städtebaulichen Entwicklung ist die Förderung von Privatpersonen in Bezug auf die Modernisierung und Instandsetzung zumeist älterer Gebäude deren Sanierung zumeist ohne finanzielle Hilfe nicht möglich wäre. Grundlage für diese Förderung bildet eine durch die Stadt Altenkirchen zu beschließende Modernisierungsrichtlinie. Grundsätzlich zuwendungsfähig sind Vorhaben, welche im Fördergebiet liegen, den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und der Modernisierungsrichtlinie entsprechen, eine umfassende Sanierung darstellen und die noch nicht begonnen wurden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. In Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion wird ein Gebäudezustandskatalog aller im Sanierungsgebiet



liegenden Gebäude erfasst. Nach Beschluss der Modernisierungsrichtlinie wird die Stadt Altenkirchen in die Lage versetzt über die Förderung der Gebäude mit hohem und mittlerem Sanierungsbedarf in Eigenregie zu entscheiden (Richtlinierverfahren). Bei Maßnahmen, bei welchen ein geringer Sanierungsbedarf festgestellt wurde, erfolgt die Entscheidung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion. Eine Begutachtung der Gebäudesubstanz erfolgt zunächst nur von außen. Die Modernisierungsberatung (KG A 1.5.1) bietet interessierten Eigentümern die Möglichkeit sich in Bezug auf fachliche Fragen beraten zu lassen. Sie gibt Impulse im Rahmen der Städtebauförderung und darüber hinaus. In Bezug auf die Förderung von energieeffizienter Gebäudetechnik und weiteren Bereichen der Energieeffizienz ist zu beachten, dass die Mittel der Städtebauförderung subsidiär einzusetzen sind. Dies bedeutet, dass sofern z.B. zur Erneuerung der Heizung Mittel der KfW oder eine BAFA Förderung eingesetzt werden sollen, diese Vorrang haben. Eine Beratung ist auch in diesem Fall vor der Antragstellung zu empfehlen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung und Erhalt von innerstädtischem Wohnraum, Nutzung klimaschonender Baustoffe und Gebäudetechnik

Durchführungszeitraum:

2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

ca. 600.000 € (geschätzt 2 Gebäude / Jahr á 30.000 € auf 10 Jahre)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.4.1 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.4.1 RL-StEE,)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.5.1 Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren



3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

KG A 3.4.1

Stadthalle (5 Alternativen)

Zielsetzung:

Zukunftsweisende Modernisierung bzw. Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung. Im Zusammenhang mit der Tatsache, dass die Stadthalle zukünftig nicht mehr für Veranstaltungen zur Verfügung steht, wird über eine angepasste, alternative Veranstaltungslokalität an einem noch zu bestimmenden Standort nachgedacht. Entsprechende Konzeptansätze (Nutzungs- & Raumprogramm) müssen im Zuge der weiteren Entwicklung erarbeitet werden.



Planausschnitt „Stadthalle“, unmaßstäblich

Maßnahme:

Die an der „Quengelstraße“ in exponierter Lage gelegene Stadthalle befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet zum einen das Potenzial für eine Umnutzung in ein soziokulturelles Zentrum zum anderen stehen derzeit noch 5 mögliche Szenarien zur Nutzung bzw. Umnutzung des Areals zur Diskussion.

Alternative 0: Modernisierung der Stadthalle (Reduzierung des Förderbetrages aufgrund Nutzungsangebot auch für Bewohner außerhalb des Gebietes, Ziffer 8.4.4.2 der VV StBauE)

Alternative 1: Neubau nach Abbruch an gleicher Stelle in geringerem Umfang (Förderung des Abbruchs eventuell über die Städtebauförderung, Neubau i.d.R. im Programm Investitionsstock)

Alternative 2: Neubau auf freiem Grundstück im Sanierungsgebiet in geringerem Umfang (Förderung Neubau i.d.R. im Programm Investitionsstock)

Alternative 3: Neubau auf freiem Grundstück außerhalb des Sanierungsgebietes in geringerem Umfang (Förderung Neubau i.d.R. im Programm Investitionsstock)

Alternative 4: Mischbebauung durch einen Investor (Förderung des Abbruchs im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit dem Investor möglich bis zu 2/3 Stadt und mindestens 1/3 Investor)

Klimaschutzaspekt:

Klimagerechte Flächenentwicklung, Reduzierung ungenutzter Flächen, Energie effiziente Gebäudetechnik, Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2025-2027

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen, Investor

Gesamtkosten (nur Variante 1):

ca. zuwendungsfähig 2.240.000,00 € (Gesamtkosten ca. 5,6 Mio. davon geschätzt 40% über Städtebaufördermittel, Achtung > 1,5 Mio. Zuwendung => baufachliche Prüfung erforderlich, Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport erforderlich)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.4.2 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.4.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie Stadthalle

KG A 1.3.4 Investorenwettbewerb Stadthalle

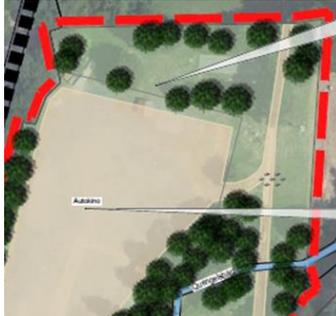
KG A 2.4.1 Abbruch Stadthalle



3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

KG A 3.4.2

Modernisierung Jugendtreff
im Stadtpark



Planausschnitt, unmaßstäblich und
Foto Stadtpark

Zielsetzung:

Sensibilisierung und Teilhabe der Jugend an dem Ziel der Städtebaulichen Entwicklung

Maßnahme:

Der in die Jahre gekommene Jugendtreff im Stadtpark soll modernisiert und zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich für Jugendliche gestaltet werden. Dies Projekt hat das Potential im Rahmen der Jugendsozialarbeit von den Jugendlichen unter Anleitung selbst durchgeführt zu werden. Es steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.16 Schaffung eines Freizeitbereiches im Stadtpark/Festplatz und der Maßnahme KG A 3.4.3 Schaffen von öffentlichen Toiletten.

Klimaschutzaspekt:

Verwendung umweltschonender Baustoffe, Umweltbildung

Durchführungszeitraum:

2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten (nur Variante 1):

ca. 7.500 € (30 m² x 250 €/ m²)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.4.2 VV-StBauE RLP, neu Ziff. 9.4.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.16 Schaffung eines Freizeitbereiches im Stadtpark/Festplatz
KG A 3.4.3 Schaffen von öffentlichen Toiletten.



3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

KG A 3.4.3

Schaffen von Sanitären Anlagen im Stadtpark



Zielsetzung:

Qualitative Aufwertung des Naherholungsbereiches

Maßnahme:

Im Übergangsbereich des Festplatzes und des Stadtparks fehlen öffentliche Toiletten. Da dieser Bereich gerne zur Naherholung genutzt wird, sollte dieser Mangel behoben werden. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Maßnahme KG A 2.5.16 Schaffung eines Freizeitbereiches im Stadtpark/Festplatz und der Maßnahme KG A 3.4.2 Modernisierung Jugendtreff.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2024

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten (nur Variante 1):

ca. 100.000 € (selbstreinigend, um den Unterhaltungsaufwand möglichst gering zu halten)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.4.2 VV-StBauE RLP neu Ziff. 9.4.2 RL-StEE,)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.16 Schaffung eines Freizeitbereiches im Stadtpark/Festplatz

KG A 3.4.2 Modernisierung Jugendtreff



3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

KG A 3.4.4

Sanierung einer Innenstadt Immobilie zur Einrichtung einer sozio-kulturellen Anlaufstelle (Kulturbüro)



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich

Zielsetzung:

Sichtbarmachen des vorhandenen Kulturangebotes in Altenkirchen (u.a. Haus Felsenkeller). Niederschwellige Angebote für alle Bewohner. Derzeit fehlen Räumlichkeiten in zentraler Lage für offene Treffs und weitere Kultur- und Bildungsveranstaltungen.

Maßnahme:

Sanierung eines noch nicht identifizierten Gebäudes in der Innenstadt und Nutzung als Zweigstelle für Kultur und Soziales. Die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit dem Büro des Citymanagements sollte überprüft werden. Vor der Durchführung muss die Finanzierung des Betriebes geklärt werden. (eventuell Leader Förderung)

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2023

Maßnahmenträger:

Stadt Altenkirchen

Gesamtkosten:

Noch nicht beziffert, da die Möglichkeit der Finanzierung im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden muss. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.2 VV-StBauE RLP,) neu Ziff. 9.4.2 RL-StEE

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.2 Erwerb eines Innerstädtischen Gebäudes (Kulturbüro)



8.4 Ergänzende Maßnahmen

Die benannten, unmittelbar wirksamen Maßnahmen des ISEKs werden ergänzt um begleitende bzw. die Innenstadtentwicklung flankierende Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Rahmenplans unterstützen. **Es handelt sich dabei primär um Vorhaben, die entweder außerhalb des Programmgebietes liegen oder nicht durch Mittel der Städtebauförderung umgesetzt werden können.**

EG 1 Energetisches Quartierskonzept (KfW-Förderung)

Gefördert werden - die Analyse betreffend den größten Energieverbraucher im Quartier - Identifizierung von Energieeinsparpotential und Ziel-Energiebilanz nach der Sanierung. Ebenso werden gefördert konkrete Maßnahmen und deren Ausgestaltung, Erhebung der Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, die Erfolgskontrolle, die Erstellung eines Zeitplans, die Mobilisierung der Akteure sowie die Information und Beratung und die Öffentlichkeitsarbeit ([www.kfw.de/inlandsfoerderung/Öffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Förderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-\(432\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Öffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Förderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-(432)/)).

EG 2 - 4: Errichtung verschiedener Mobilitätsstationen

Die Errichtung von (an verschiedenen Orten im Stadtgebiet) Mobilitätsstationen wird im Hinblick auf nachhaltige und zukünftige Mobilitätsformen für die Innenstadt von besonderer Bedeutung sein.

Neben den geplanten Ladestationen für Elektroautos und E- Bikes an den Rändern der Naherholungsgebiete „Wied-Aue“ und „Stadtpark“, im Bereich des „Dammweges“ und der „Mühlengasse“ sind auch im innerstädtischen „Schlossweg“ und in der Tiefgarage unter dem Schlossplatz eine Ladestationen sowohl für Elektroautos als auch für E-Bikes angedacht.

An den genannten Plätzen könnten Ausleihstationen für E-Bikes und Elektroautos geschaffen werden. Diese wären nicht nur ein Vorteil für Besucher der Stadt, sondern könnten auch von Bewohnern der Innenstadt dazu Verwendung finden, den Versorgungsbereich westlich der Innenstadt zu erreichen (z.B. mit e-gestützten Lastenfahrrädern). Die Stadt Altenkirchen kann hierbei gemeinsam mit privaten Investoren und passenden Förderoptionen ein zukunftsweisendes Projekt realisieren. Die Projektidee und deren Machbarkeit soll im Rahmen der VM 1.3 (KG A 1.3.1 Mobilitätskonzept) genauer betrachtet werden.

EG 5: Qualifizierung der Wied-Aue zur Naherholungsfläche

Die Wied-Aue soll sowohl als Naherholungsgebiet als auch in Zusammenhang mit einer touristischen Aufwertung der Stadt Altenkirchen erlebbar gemacht werden. Hierzu können unter anderem der Anschluss an das Radwegenetz und der Bau von Bücken bzw. Querungen dienen.

Die Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vorbereitungsmaßnahme KG A 1.3.5 „Machbarkeitsstudie Erschließung Wied-Aue“ und der Ordnungsmaßnahme KG A 2.5.13 „Gestaltung und Qualifizierung der Wied-Aue zum Naherholungsgebiet“. Es muss geprüft werden, ob andere Fördermöglichkeiten, z.B. das Programm „Blau Plus“ (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität) vorrangig eingesetzt werden müssen. Die Maßnahme selbst ist jedoch ein Schlüsselprojekt zur nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung in Altenkirchen und sollte mit Nachdruck verfolgt werden.



9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen dient als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Insbesondere wurden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen ermittelt.

9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchungen zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes deutlich auf. Klassische Missstände nach den Kriterien des § 136 (3) BauGB konnten, wie oben aufgeführt, ermittelt werden.

Das Programmgebiet wird mit der vorgeschlagenen Abgrenzung und den Erweiterungen bestätigt.

9.2 Festlegungsmöglichkeiten

Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann in unterschiedlicher Weise erfolgen und ist zu begründen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB)

Es liegen sowohl Substanzschwächen vor, da das Programmgebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Gebäudeleerstände).

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 BauGB). Zudem liegen eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB)

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können Stadt-/Ortsteile oder andere Gemeindeteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder die Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmals entwickelt werden oder sie werden im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt.

Die Festlegung als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 ff. BauGB kommt nicht in Betracht, da weniger die Neuentwicklung des gesamten Programmgebiets angestrebt wird, sondern die Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände, die Innenentwicklung und das Planen im Bestand.

Stadtumbau (§§ 171a-171d BauGB)

Stadtumbauaumaßnahmen sind Maßnahmen, die das Ziel haben, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind –wie beispielsweise ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, bspw. für Wohnzwecke– eine nachhaltige städtebauliche Struktur herzustellen.

Die Festlegung als „Stadtumbau-Gebiet“ kommt zwar grundsätzlich in Betracht, ist jedoch aufgrund des stärkeren Anteils an geplanten Sanierungsmaßnahmen gegenüber Neustrukturierungsmaßnahmen nicht zu empfehlen.

Erhaltungssatzung (§§ 172-174 BauGB)

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann eine Gemeinde die Genehmigungsbedürftigkeit von Rückbau und Nutzungsänderung, ggf. auch die Errichtung baulicher Anlagen festlegen, und zwar zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Festlegung als „Erhaltungsgebiet“ kommt nicht in Betracht, da der Erhalt der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und historischen Bausubstanz nicht allein im Fokus der weiteren Entwicklung steht, sondern auch die Neuentwicklung.

9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens

In der Stadt Altenkirchen wird aus oben genannten Gründen eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung im Programmgebiet „Innenstadt“ nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen.



Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zu aufwändig bewertet. Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeiträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeiträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Auf dieser Grundlage und aufgrund der angestrebten Maßnahmen wird von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren abgeraten.

Da im Programmgebiet das Augenmerk sowohl auf dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets als auch auf Neuentwicklungen und Nachnutzungen liegt, wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets nach § 142 (4) BauGB empfohlen.

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Im Rahmen der Sanierungssatzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 (1) BauGB zurückgegriffen. Darüber hinaus bedürfen genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB der Genehmigung durch die Stadt.

Die in § 144 (1) Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass die Stadt Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung und Entwicklung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.



Im Rahmen des gewählten Verfahrens sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Für Straßenausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben (vgl. Beitragssatzung; einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren).
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.
- Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ggfs. erhöhte steuerliche Absetzungen (gemäß § 7h EStG) möglich sind.

9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ zielt darauf ab, durch öffentliche und private Maßnahmen, dem strukturellen Wandel und deren Auswirkungen auf die Innenstadt –sowohl baulich, wirtschaftlich als auch soziokulturell- zu begegnen.

Das vorliegende Konzept enthält daher Maßnahmen, welche sehr querschnittsorientiert angesetzt sind und auf eine ganzheitliche, positive Entwicklung der Innenstadt abzielen.

Von den vorgesehenen, öffentlichen Maßnahmen wird nach erfolgter Umsetzung eine positive Wirkung auf das Stadtbild und die Funktion der Innenstadt erwartet. Insbesondere das Schlüsselprojekt „Stadthalle“ und diverse Straßenausbaumaßnahmen können als Katalysator für die Stadtentwicklung bezeichnet werden.

Die Umsetzung der Entwicklungskonzeption und der Maßnahmen wird zeitweise auch nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner als unmittelbar Betroffene haben. Diese können beispielsweise durch temporäre Beeinträchtigungen wie Baulärm oder Verkehrseinschränkungen hervorgerufen werden, sind jedoch im Zuge der Baumaßnahmen hinzunehmen.

Darüber hinaus kann es im privaten Bereich durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen kommen.

9.5 Evaluierung der Sanierungsmaßnahme

Die Gesamtmaßnahme der Stadtsanierung in Altenkirchen wird einer regelmäßigen Evaluierung unterzogen. Diese dient insbesondere dazu, die Zielerreichung des vorliegenden Konzepts einzuschätzen, etwaige Abweichungen zu korrigieren sowie auf veränderte Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung zu reagieren. Das vorliegende Evaluierungsmodell orientiert sich am Leitfaden zur Evaluierung der Städtebauförderung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen (vormals Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).



Als Methodik kann die Stadt Altenkirchen die regelmäßige Selbstevaluierung auf Gesamtmaßnahmenebene anwenden, möglich ist es jedoch im Bedarfsfall eine externe Zwischenevaluierung durchzuführen.

Die Evaluierung sollte jährlich durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten in einem Reflexionsprotokoll festgehalten werden, welches durch die Verwaltung erstellt und im öffentlichen Teil der Stadtratssitzungen beraten sowie auf der Internetseite der Stadt Altenkirchen veröffentlicht werden kann. Diese öffentliche Darstellung der Ergebnisse sowie deren ebenfalls öffentliche Erörterung kann ein zentraler Bestandteil der Evaluierung sein, da insbesondere Rückschlüsse auf die qualitative Zielerreichung nur in einem partizipativen Prozess festgelegt werden können. Rückmeldungen und Einschätzungen von Politik, Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen (Schlüssel-) Akteuren fließen in das Reflexionsprotokoll ein. Mit dieser Vorgehensweise ist zudem eine größtmögliche Transparenz gewährleistet.

Die Evaluierung erfolgt durch quantitative und qualitative Output Indikatoren und folgt demnach dem SMART-Prinzip²⁹. Als quantitative Output Indikatoren werden insbesondere die eingesetzten finanziellen Mittel herangezogen, sowie die Anzahl der im Verlauf des Förderzeitraums umgesetzten bzw. abgeschlossenen Maßnahmen. Als qualitative Output Indikatoren dienen die Bewertungen der Einzelmaßnahmen im Hinblick auf ihren Beitrag zu den in der Konzeptbeschreibung benannten Handlungsfelder.

Im Reflexionsbericht wird zudem das Verhältnis zwischen quantitativen und qualitativen Indikatoren zur Ermittlung der Zielerreichung bzw. Zielabweichung herangezogen. Im Ergebnis formuliert das Reflexionsprotokoll möglichen Anpassungsbedarf des Konzepts bzw. des Prozesses.

Evaluierungsschritt	Beispielhafte Indikatoren
Quantitativer Output	Verausgabte Mittel, im Verhältnis zum geplanten Gesamtbetrag (Eigenanteil, bewilligte und in Anspruch genommene Fördermittel)
	Anzahl der durchgeführten/abgeschlossenen Einzelmaßnahmen (öffentlich und privat)
Qualitativer Output	Einschätzung der Wirkung der umgesetzten Maßnahmen auf die Handlungsfelder des ISEKs (Effektivität)
Zielerreichung	Verhältnis von verausgabten Mitteln (Einzelmaßnahmen) und Wirkungsgrad auf die Handlungsfelder des ISEKs
Prozess- und Verfahrensreflexion	Darstellung von Verfahrens- und Umsetzungshemmnissen
	Darstellung von veränderten Rahmenbedingungen, Auswirkungen auf die Planung der Gesamtmaßnahme
Zielformulierung/Zielanpassung	Feststellung des verbleibenden Handlungsbedarfs
	Ggf. Fortschreibung/Anpassung des/der ISEKs/Maßnahmenliste, Lösungsansätze für Verfahrens-/Umsetzungshemmnisse

²⁹ SMART= spezifisch, messbar, akzeptiert, realistisch, terminiert



10. Kosten & Finanzierung

10.1 Maßnahmen und Kostenübersicht

Es ist geplant, die Gesamtmaßnahme laut Programmaufnahmeschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 03. September 2020 längstens für 10 Jahre (bis 2030) mit Fördermitteln auszustatten und nach spätestens 15 Jahren abzuschließen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten Jahren abzuwickelnden Maßnahmen. Sie stellt den aktuellen Diskussions- und Planungsstand dar. Es ist anzumerken, dass im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses in den nächsten Jahren eine Veränderung hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung aber auch des Wegfalls oder Hinzukommens von Maßnahmen erfolgen kann. Dies ist dann bei Bedarf zu ergänzen und durch den Stadtrat im Einzelfall zu entscheiden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird grundsätzlich jährlich entsprechend angepasst. Die KoFi gibt auch die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen in Abstimmung mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Stadt an. Damit einher geht auch die voraussichtliche Unterdeckung durch Gegenüberstellung der Ausgaben und der Einnahmen unter Beachtung eines angemessenen Einsatzes öffentlicher Mittel.

Es ist empfehlenswert nach der Hälfte des Förderzeitraums (nach ca. 5 Jahren), das Konzept zu evaluieren und das ISEK fortzuschreiben bzw. anzupassen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen im Rahmen des ISEK für den maximalen Förderzeitraum von zehn Jahren beträgt nach einer groben Kostenschätzung rund 11,4 Mio. Euro. Somit überschreiten die Investitionen die in der Bewerbung angegeben Kosten um rund 1,2 Mio. Euro. In der Bewerbung wurden Einnahmen in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro angegeben. Die dem ISEK zugrundeliegende KoFi errechnet mögliche Einnahmen in Höhe von rund 3,6 Mio. Euro, hauptsächlich aus Ausbaubeiträgen. Dies hat zur Folge, dass rund 5,46 Mio. Euro an Fördermittel des Bundes und des Landes benötigt werden. Dieser Betrag übersteigt den zunächst anvisierten Betrag der Fördermittel (Bund / Land) von rund 5,33 Mio. Euro um rund 130.000 €. Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgearbeitete Maßnahmen dienen der nachhaltigen Entwicklung Altenkirchens. Eine Durchführbarkeit ist jedoch bei einigen Maßnahmen noch zu klären. Daher sind eventuell Maßnahmen zu streichen und durch „Ersatzmaßnahmen“ zu ersetzen, sodass sich die Kosten der Gesamtmaßnahme ändern könnten.

Die Maßnahmenübersicht wurde ohne Priorisierung erstellt. Gleiches gilt für die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi). In dieser finden sich zudem einige Maßnahmen ohne Kostenzuteilung. Vor dem Hintergrund, dass Maßnahmen aus verschiedenen Gründen nicht oder nicht im ursprünglich geplanten Umfang durchgeführt werden können, sind somit aus dem ISEK hervorgehende, „Ersatzmaßnahmen“ schon in der Kosten- und Finanzierungsübersicht verortet. Detaillierte Angaben finden sich in den Maßnahmensteckbriefen.

Die in der Tabelle enthaltenen, unmittelbar wirksamen Maßnahmen des ISEK werden um begleitende Maßnahmen ergänzt, die die Zielsetzungen des Rahmenplans unterstützen.



Maßnahmenliste / Investitions- und Förderbedarf

Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
A1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme		
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB		
1.1.1	Erstellung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB	Ansatz: 75.000	75.000
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		
1.2.1	Personalkosten Citymanagement	Pauschal: 70.000 p.a. x 10 (Vollzeitstelle)	700.000
1.2.2	Erstmalige und laufende Sach- und Nebenkosten des Citymanagers	Im ersten Jahr 45.000 € (laufende Kosten + Erst-einrichtung) In den Folgejahren 20.000 €/Jahr (Miete, Neben-kosten)	185.000
1.2.3	Verfügungsfond (Verwaltung durch Citymanagement) Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Quartiersbereiche/flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung/flexible Umsetzung kleinerer Projekte	Pauschal: 5.000 €/Jahr (nur städtischer Anteil)	40.000 € Anteil der Städtebauförderung über die verbleibenden 8 Jahre. Hinzu kommen noch 40.000 € von privaten Akteuren
1.3	Städtebauliche Planung		
1.3.1	Mobilitätskonzept	Pauschal: 30.000	30.000
1.3.2	Gestaltungs-/Erhaltungssatzung	Pauschal: 15.000	15.000
1.3.3	Machbarkeitsstudie Stadthalle (incl. Schallschutzgutachten u. Beteiligungsverfahren)	Pauschal 50.000	50.000
1.3.4	Investorenwettbewerb Stadthalle	Pauschal: 50.000	50.000
1.3.5	Machbarkeitsstudie zur Erschließung der Wied-Aue <ul style="list-style-type: none"> • Bahnquerung Wied-Aue • Querung „Koblenzer Straße“ 	Pauschal: 30.000	30.000
1.3.6	Vorkaufssatzung	Pauschal: 15.000	15.000
1.4	Vergütung von Sanierungsträgern		
1.5	Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern		
1.5.1	Städtebauliche Beratung im Rahmen der Moderationsmaßnahmen privater Bauherren	3.750,00 p.a. x 7	26.250
AS1	Summe Vorbereitung		1.216.250,00



Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
A2	Ordnungsmaßnahme		
2.1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken		
2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb		
2.2.1	Grunderwerb „Wilhelmstraße“ (Flur- stück 510/62)	Pauschal 60.000	60.000
2.2.2	Erwerb eines Innerstädtischen Ge- bäudes (Kulturbüro)	Noch nicht beziffert und noch nicht in der Kofi hin- terlegt. Es derzeit noch nicht absehbar, ob die Re- alisierung der Maßnahme möglich ist.	
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
2.3.1.	Umzug LW-Handel „Kumpstraße“ (<i>Zwischenerwerb</i>)	Pauschal 80.000	80.000
2.3.2.	Umzug Tankstelle „Kölner Straße“ (<i>Zwischenerwerb</i>)	Pauschal 60.000	60.000
2.3.3	Umzug Bäckerei „Wilhelmstraße“ (Flurstück 510/62)	Pauschal 30.000	30.000
2.4	Freilegung von Grundstücken		
2.4.1.	Abbruch Stadthalle	2400m ² BGF x 200 EUR = 480.000	480.000
2.4.2	Abbruch, bzw. Teilabbruch Gebäude „Wilhelm- straße“ (Flurstück 510/62)	Pauschal 20.000	20.000
2.4.3	Abbruch der Gebäude LW- Handel „Kumpstraße“ innerhalb eines Ord- nungsmaßnahmenvertrages mit ei- nem Investor	Noch nicht beziffert und in der KoFi mit 0,00 € ent- halten. Möglichkeit der Fi- nanzierung muss im Rah- men des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung ge- prüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnah- men möglich.	



2.4.4	Abbruch der Gebäude der Tankstelle an der „Kölner Straße“ innerhalb eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit einem Investor	Noch nicht beziffert und in der KoFi mit 0,00 € enthalten. Möglichkeit der Finanzierung muss im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.	
2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		
2.5.1	Ausbau „Im Hähnchen“ zwischen Mühlgasse und Ludwig-Jahnstraße	1.700 qm x 250 EUR/qm ³⁰	425.000
2.5.2	Ausbau „Stadthallenweg“ (Teilstück)	1.345 qm x 250 EUR/qm	336.250
2.5.3	Ausbau „Schützenstraße“	2.206 qm x 250 EUR/qm	551.500
2.5.4	Ausbau „Bachstraße“	Noch keine Kosten bestimmt	0,00
2.5.5	Ausbau „Dammweg“	5.651 qm x 250 EUR/qm	1.412.750
2.5.6	Ausbau „Zum Weyerdamm“	s. „Dammweg“	0,00
2.5.7	Ausbau Nebenanlagen „Koblenzer Straße“ (L 267)	2.402 qm x 250 EUR/qm	600.500
2.5.8	Ausbau der Nebenanlage „Kölner Straße“ (B 8)	1.635 qm x 250 EUR/qm	408.750
2.5.9	Modernisierung/Ausbau Schloßplatz & Fußgängerzone	3.827qm x 250 EUR/qm	956.750
2.5.10	Fußgängerquerung „Quengelstraße“	40 qm x 165 EUR/qm	6.600
2.5.11	Schaffung Fußgängerbrücke „Dammweg“	Noch nicht beziffert und in der KoFi mit 0,00 € enthalten. Möglichkeit der Finanzierung muss im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.	
2.5.12	Schaffung einer Promenade zum Quengelsbach entlang „Quengelstraße“ / „Dammweg“	2.000 qm x 110 EUR/qm ³¹	220.000
2.5.13	Gestaltung und Qualifizierung der Wied-Aue zum Naherholungspark	Gesamtfläche ca. 6,5 ha	450.000

³⁰ Obergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen nach Nr. 8.3.5.4. VV-StBauE: 250 EUR je qm, 01.03.2021, Mdl Rheinland-Pfalz,

³¹ Erfahrungswert



	Öffnung des Mühlengrabens auf Parkplatz Förderung durch Aktion Blau Plus prüfen!	Ansatz: tatsächlich gestaltete Fläche: ca. 15.000 qm x 30 EUR/qm ³²	
2.5.14	Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung) zur Wied-Aue	Je nach Konzeption und Ausführung - Möglichkeit einer höhengleichen Querung prüfen	750.000
2.5.15	Schaffung einer Querung (Über- oder Unterführung) zwischen dem Areal östlich der „Koblenzer Straße“ und der Wied-Aue	Je nach Konzeption und Ausführung - Möglichkeit einer höhengleichen Querung prüfen	50.000
2.5.16	Schaffung eines Freizeitbereichs im Bereich Stadtpark/Festplatz (Gestalterische Aufwertung Bouleplatz/Seeplatz)	1000 qm x 180 EUR/qm	180.000
2.5.17	Gestaltung des Festplatzes (Begrünung)	Ansatz: 1.000 qm x 28 EUR/qm ³³	28.000
2.5.18	Aufwertung Unterführung zum Rewe-Center (Farbliche Gestaltung/Beleuchtung)	Wandgestaltung: 240 qm ³⁴ Wandfläche x 35 EUR/qm Beleuchtungskonzept + Installation Pauschal: 10.000	18.400
2.5.19	Begrünung „Schloßplatz“ („Raumtragwerk“)	Noch nicht beziffert und in der KoFi mit 0,00 € enthalten. Möglichkeit der Finanzierung muss im Rahmen des Gesamtbudgets und im Zuge der weiteren Entwicklung des Ablaufs der Stadtsanierung geprüft werden. Eventuell ist ein Tausch mit nicht durchführbaren Maßnahmen möglich.	
2.5.20	Treppenanlage FMZ	Pauschal 200.000	200.000
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
2.7	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen		
AS2	Summe der Ausgaben Ordnungsmaßnahmen		7.324.500,00

³² Erfahrungswert

³³ Erfahrungswert

³⁴ Berechnung: 40 m Länge x 3 m Wandhöhe x 2 Seitenwände



Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
A3	Baumaßnahme		
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude		
3.1.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	30.000 x EUR ³⁵ pro 2 Gebäude p.a. x 10 Jahre	600.000
3.2	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		
3.3	Neubebauung und Ersatzbebauung		
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtun- gen		
3.4.1	Bebauung/Standort Stadthalle		
	Alternative 0: <i>Modernisierung der Stadthalle</i>	<i>Stadt/ Städtebauförderung</i>	
	Alternative 1: <i>Neubau Stadthalle nach Abbruch an gleicher Stelle in geringerem Umfang</i>	<i>Stadt/ Städtebauförderung</i>	
	Alternative 2: <i>Neubau Stadthalle auf freiem Grund- stück innerhalb des Sanierungsgebiets in geringerem Umfang</i>	2.240.000 <i>Stadt/ Städtebauförderung</i>	2.240.000 ³⁶
	Alternative 3: <i>Neubau Stadthalle auf freiem Grund- stück außerhalb des Sanierungsge- biets in geringerem Umfang</i>	<i>Stadt/ I-Stock</i>	
	Alternative 4: <i>Mischbebauung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung)</i>	<i>Privater Investor</i>	
3.4.2	Modernisierung „Jugendtreff“ im Stadtpark	7.500 30 qm Grundfläche x 250 EUR/qm ³⁷	7.500
3.4.3	Schaffung von sanitären Anlagen im Stadtpark	Pauschal: 100.000 ³⁸	100.000

³⁵ Berechnung: 368 EUR x 450 qm BGF (drei Vollgeschosse)

³⁶ Geschätzter zuwendungsfähiger Anteil, siehe KoFi und Maßnahmensteckbrief

³⁷ BKI 2016, Sanierung Jugendtreff, inkl. Baupreissteigerung 15 %

³⁸ Erfahrungswert



3.4.4	Sanierung einer Innenstadt Immobilie zur Einrichtung einer sozio-kulturellen Anlaufstelle	Noch nicht beziffert und noch nicht in der Kofi hinterlegt. Es derzeit noch nicht absehbar, ob die Realisierung der Maßnahme möglich ist.	
AS3	Summe Baumaßnahme		2.947.500,00
A4	Sonstige Ausgaben/ Vermögenswerte		
4.1	Vor- Zwischenfinanzierung		
4.1.1	Grunderwerb (Zwischenfinanzierung) „Kumpstraße“ 4 / Landhandel	25.000 €	
4.1.2	Grunderwerb (Zwischenfinanzierung) „Kölner Straße“ / Tankstelle	25.000 €	
AS4	Summe sonstige Ausgaben/ Vermögenswerte		50.000,00
A	Summe Ausgaben		11.419.250,00

Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
	Einnahmen		
E1.4	Zu 2.6.1: Ausbau „Im Hähnchen“ zwischen „Mühlengasse und Ludwig-Jahnstraße“	Ansatz 70% ³⁹ Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 425.000 = 297.500	
	Zu 2.6.2: Ausbau „Stadthallenweg“ (Teilstück)	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 336.250 = 235.375	
	Zu 2.6.3: Ausbau „Schützenstraße“	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 551.500 = 386.050	
	Zu 2.6.5: Ausbau „Dammweg“	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 1.412.750 = 988.925	
	Zu 2.6.7: Ausbau Nebenanlagen „Koblenzer Straße“	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 600.500 = 420.350	
	Zu 2.6.8: Ausbau Nebenanlagen „Kölner Straße“:	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 408.750 = 286.125	
	Zu 2.6.9: Modernisierung (Ausbau „Schloßplatz“)	Ansatz 70% Ausbaubeitrag Anliegeranteil von 956.750 = 669.725	
E1.5	Verkauf Grundstück Stadthalle	Ansatz: ca. 2000 m ² x 145 EUR = (Bodenrichtwert) = 290.000	
E	Summe Einnahmen	3.574.050,00	

³⁹ Ansatz Ausbaubeitrag gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde.



Kostenübersicht

Nr.	Kostengruppe	förderfähige Gesamtkosten
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen	1.216.250,00
2.	Ordnungsmaßnahmen	7.324.500,00
3.	Baumaßnahmen	2.947.500,00
4.	Sonstige Ausgaben	50.000,00
	Summe:	11.538.250,00
	Zweckgebundene Einnahmen	3.574.050,00
	Städtebauförderungsmittel (Anteil: Bund, Land 70%, Anteil Gemeinde 30%)	7.964.200,00

Ergänzende Maßnahmen (Finanzierung außerhalb des Städtebauförderprogramms)

EG	Ergänzende Maßnahmen	Ansatz in EURO/Förderprogramm	Gesamtkosten in EURO brutto
1	Energetisches Quartierskonzept	Pauschal: 60.000	60.000
2	Mobilitätsstation Parkplatz „Mühlengasse“	Pauschal: Elektroauto Ladestation mit zwei Anschlüssen: 7.000 ⁴⁰ E-Bike-Ladestellenschrank, drei Ladestellen: 7.500 ⁴¹	14.500
3	Mobilitätsstation Parkplatz „Dammweg“	Pauschal: Elektroauto Ladestation mit zwei Anschlüssen: 7.000 E-Bike-Ladestellenschrank, drei Ladestellen: 7.500	14.500
4	Mobilitätsstation Parkplatz Schlossweg	Pauschal: Elektroauto Ladestation mit zwei Anschlüssen: 7.000 E-Bike-Ladestellenschrank, drei Ladestellen: 7.500	14.500
5	Mobilitätsstation Tiefgarage Schloßplatz	Pauschal: Elektroauto Ladestation mit zwei Anschlüssen: 7.000	7.000
6	Wied-Aue • Erlebbarkeit • Anschluss Radweg • Brücken		450.000 (Siehe KG A 2.5.13)

⁴⁰ https://www.mobilityhouse.com/de_de/abl-emc2-2p4403.html

⁴¹ <https://www.ziegler-metall.de/049-029/e-bike-ladestellenschrank-armario-3-ladestellen?number=049.029>



11. Ausblick

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegen unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Entwicklung und bestehender Entwicklungsansätze die Voraussetzungen -im Sinne von Leitlinien- für die Förderung der zukünftig durchzuführenden Einzelmaßnahmen vor.

Auf der Grundlage des vom Stadtrat befürworteten und beschlossenen Entwicklungskonzepts und der Modernisierungsrichtlinie können zukünftig -nach entsprechender Beratung der jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer und Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen- einzelne private und öffentliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen) anhand der erarbeiteten Ergebnisse in Angriff genommen und realisiert werden.

Teilbereiche des Programmgebietes erfordern noch eine Präzisierung durch Entwicklungs- und Gestaltungskonzepte, im Einzelfall auch durch verbindliche Bauleitplanung.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, April 2022

i.A. Gerald Pfaff/cm
Dipl.-Ing. Raumplanung