



# Aktives Stadtzentrum Wittlich



2011

## Innenstadt- Entwicklungsconcept

Stadtverwaltung Wittlich  
Schloßstraße 11  
54516 Wittlich  
[www.wittlich.de](http://www.wittlich.de)





**Autoren:**

**Thomas Eldagsen, Stadtplanung**

**Tel.: 06571 17-1201** · E-mail: [thomas.eldagsen@stadt.wittlich.de](mailto:thomas.eldagsen@stadt.wittlich.de)

**Rainer Wener, Wirtschaftsförderung**

**Tel.: 06571 17-1301** · E-mail: [rainer.wener@stadt.wittlich.de](mailto:rainer.wener@stadt.wittlich.de)

**Ulrike Kelle, Stadtmarketing und Tourismus**

**Tel.: 06571 17-1310** · E-mail: [ulrike.kelle@stadt.wittlich.de](mailto:ulrike.kelle@stadt.wittlich.de)

---

Stadtverwaltung Wittlich  
Schloßstraße 11 · 54516 Wittlich  
[www.wittlich.de](http://www.wittlich.de)

1. Auflage: 70 Stück  
Stand: Juli 2011  
Gedruckt auf chlorfrei  
gebleichtem Papier



**Inhalt**

Vorwort des Bürgermeisters .....	4
Einleitung .....	5
<b>Teil 1 - Allgemeine Rahmenbedingungen</b>	
1.1 Die räumliche Lage und die regionale Bedeutung Wittlichs .....	12
1.2 Stadtteile, Industrie- und Gewerbegebiete .....	14
<b>Teil 2 - Städtebauliche Entwicklung</b>	
2.1 Städtebauliche Sanierung .....	16
2.2 Konversion .....	17
2.3 Aktive Stadtzentren .....	19
<b>Teil 3 - Bestandsaufnahme / -Analyse</b>	
3.1 Stadtbild, Stadtgestalt, Baustruktur .....	24
3.2 Eigentümerstruktur/Grundstückssituation .....	37
3.3 Nutzungen .....	39
3.3.1 Wohnen .....	39
3.3.2 Einzelhandel .....	49
3.3.3 Soziale Infrastruktur .....	56
3.4 Verkehrsinfrastruktur .....	59
3.5 Grün- und Freiraumstruktur .....	68
3.6 Klimaschutz/ Umwelt .....	74
3.7 Tourismus / Freizeit .....	78
<b>Teil 4 - Handlungskonzept - Ziele und Maßnahmen</b>	
4.1 Stadtbild / Stadtgestalt / Baustruktur .....	84
4.2 Eigentümerstruktur / Grundstückssituation .....	92
4.3 Nutzungen .....	94
4.3.1 Wohnen .....	94
4.3.2 Einzelhandel .....	98
4.3.3 Soziale Infrastruktur .....	105
4.4 Verkehr .....	107
4.5 Grün- und Freiraumstruktur .....	111
4.6 Klimaschutz / Umwelt .....	117
4.7 Tourismus / Freizeit .....	121
<b>Teil 5 - Resümee .....</b>	<b>131</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>136</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>139</b>



## Vorwort



Die Stadt Wittlich befindet sich seit Jahren im Aufwind. Eine starke Wirtschaft und eine gute Infrastruktur in Verbindung mit einer wunderschönen geographischen Lage haben dazu beigetragen, dass sich Wittlich zu dem bedeutendsten Mittelzentrum zwischen Trier und Koblenz entwickelt hat.

Dennoch gilt es auch für die Stadt Wittlich, sich den Herausforderungen, wie sie typischerweise in Städten dieser Größenordnung auftreten, zu stellen. Es gilt, die Anziehungskraft der Innenstadt in ihrer ursprünglichen Funktion als Ort des Wohnens, des Handels und des Arbeitsens zu vitalisieren und zu stärken sowie ihre Funktionsvielfalt wieder herzustellen, zu erhalten und zu verbessern.

### „Die Städte sind für Dich gebaut“

Der Auszug aus Bertold Brechts „Lesebuch für Städtebewohner“ trifft den Gedanken sehr genau, der mit der Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzepts einhergehen sollte.

Ohne die Unterstützung und Mitarbeit aller Akteure, sowohl der Einwohner und Einzelhändler als auch der Berufstätigen oder Besucher der Innenstadt kann das Ziel, eine lebens- und liebenswerte Stadt zu gestalten, nicht umgesetzt werden. Die zukünftige Entwicklung unserer historischen Altstadt betrifft uns alle und lässt sich nur gemeinsam vorantreiben.

Das vorliegende Konzept soll die Grundlage für die Entwicklung der nächsten Jahre bilden. Es beinhaltet zahlreiche Ideen und Vorschläge, versteht sich aber nicht als abschließendes Werk. Die Stadtentwicklung unterliegt einem sich ständig im Wandel befindenden Prozess, der permanent für neue Ideen offen sein muss. Ich bitte daher um tatkräftige Unterstützung bei der Umsetzung der Vorschläge und Maßnahmen sowie der weiteren Ideenentwicklung für unser „Aktives Stadtzentrum Wittlich“.

Ich danke allen, die mit großem Engagement an diesem Konzept mitgewirkt haben.

Ihr

  
Joachim Rodenkirch  
Bürgermeister der Stadt Wittlich

## Einleitung

### Anlass und Zielsetzung

Wittlich hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem starken und prosperierenden Mittelzentrum entwickelt. Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm für das Land Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist Wittlich als Mittelzentrum und als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt deklariert. Besonders erwähnenswert ist dabei, dass - anders als bei zahlreichen anderen Mittelzentren - keine Kooperationsempfehlung oder gar -pflicht mit anderen Zentren vorgegeben ist. Dies ist bezeichnend für die Eigenständigkeit und die Bedeutung der Stadt Wittlich in der Region.

Mittelzentrum Wittlich

Begleiterscheinungen der äußerst positiven Entwicklungen der letzten Jahre waren jedoch auch Ansiedlungen wohnlicher und gewerblicher Art außerhalb des Stadtzentrums. Supermärkte, Fach- und Einzelhandelsgeschäfte und Teile der Dienstleistungsbranche orientierten sich dem allgemeinen Trend folgend an den Stadtrand, wo die Bereitstellung großer Parkplätze und die bessere Erreichbarkeit mit dem Fahrzeug gewährleistet werden konnte. Auch Wohnnutzungen verlagerten sich zum Teil in die Peripherie, da dort das Bauland günstiger und geeignete Grundstücke zahlreicher vorhanden waren. Im Ergebnis hat der Stadtkern dadurch deutlich an funktionaler Substanz verloren.

Trend

Dieser Funktions- und Strukturwandel bringt neben Problemen auch Potenziale für die künftige Entwicklung der Innenstadt mit sich. Die Ansiedlung eines Cafes in der Fußgängerzone ist beispielsweise dort, wo vorher ein Handwerksbetrieb ansässig war, wünschenswert und trägt zur Attraktivität der Innenstadt bei.

Entwicklung

Um maßgeblichen Einfluss auf die künftige Entwicklung der Innenstadt nehmen zu können, beantragte die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit Schreiben vom 15.09.2008 die Erarbeitung eines „Nachhaltigen Bebauungs- und Nutzungskonzepts Wittlich Innenstadt“. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am 13.11.2008. Dabei wurde die Stadtverwaltung mit den Vorarbeiten zur Entwicklung eines Stadtentwicklungskonzepts für die Kernstadt beauftragt. Ergänzend hierzu wurde ein „Runder Tisch“ mit je einem Vertreter der Stadtratsfraktionen, dem Verein Stadtmarketing Wittlich e.V. und den zuständigen Verwaltungsmitarbeitern gebildet.

Nutzungskonzept

Mit dem Innenstadtentwicklungsconcept sollen Ziele und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden, um Einfluss auf die mittel- bis langfristige Entwicklung der Stadt nehmen zu können. Anhand von Analysen über die bisherige und künftige Bevölkerungsentwicklung sowie über die Wirtschafts-, die Verkehrs- und Freiraumentwicklung sollen Potenziale aufgedeckt und genutzt werden. In diesem Zusammenhang sind der integrative Ansatz und eine ganzheitliche und themenübergreifende Betrachtung von besonderer Bedeutung.

Potenziale

Um den Veränderungen, die durch den sozialen, wirtschaftlichen, technischen und demografischen Wandel entstanden sind bzw. entstehen werden Rechnung zu tragen, soll das Innenstadtentwicklungsconcept insbesondere folgende Ziele verfolgen, die sich aus der Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergeben:

Ziele



### **Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit**

- Erhaltung und Entwicklung der Kernstadt als Ort zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung und Freizeit
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

### **Soziale Kohäsion**

- Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch

### **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Belebung des Stadtzentrums durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen

### **Stadtbaukultur**

- Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen
- Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten

### **Stadtverträgliche Mobilität**

- Integration und Optimierung von Verkehrswegen (Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr)
- Barrierefreie und qualitätvolle Gestaltung der Verkehrsräume

### **Partnerschaftliche Zusammenarbeit**

- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung
- Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verfestigung kooperativer Prozesse

### **Methodische Vorgehensweise**

Auftrag

Mit Stadtratsbeschluss vom 13.11.2008 erhielt die Stadtverwaltung Wittlich den Auftrag, ein Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt zu erarbeiten. Beschlossen wurde unter anderem:

Runder Tisch

„1. Die Vorarbeiten zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes für die Kernstadt werden von der Stadtverwaltung durchgeführt.

...

4. Es wird ein „Runder Tisch“ gebildet, der bedarfsorientiert zusammen tritt. Zusammenkünfte finden aber mindestens einmal im Quartal statt. Über die Zusammensetzung des „Runden Tisches“ entscheidet der Wirtschafts- und Marketingausschuss.“



Abbildung 1 + 2: Der Runde Tisch (Quelle: Stadt Wittlich)

Der Runde Tisch setzte sich zunächst zusammen aus je einem Vertreter der Stadtratsfraktionen, einem Vertreter des Vereins Stadtmarketing Wittlich e.V. sowie städtischen Mitarbeitern aus den Bereichen Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing. Später wurde einvernehmlich ein weiterer Vertreter aus Stadtmarketing Wittlich e.V. - Initiativgruppe 5 Stadtbild und Verkehr (sog. „Architektengruppe“) am Runden Tisch aufgenommen. Der Runde Tisch konstituierte sich am 24.03.2009 und tagte bis zum 12.04.2011 insgesamt siebzehnmal.

Die Grundlagen für die Gliederung des Konzeptes sowie die Ideen für die wünschenswerten Handlungsmaßnahmen wurden mittels Brainstorming und Workshops in den Sitzungen des Runden Tisches erarbeitet. Die Ausarbeitung dieser Grundlagen oblag den Mitarbeitern der Stadtverwaltung.

Im Zuge der Fördermittelrecherche hat am 09.02.2009 ein erstes Informationsgespräch mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier stattgefunden. Nach einem Ortstermin am 16.06.2009 wurde der Stadt Wittlich nahe gelegt, eine Bewerbung zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadtzentren“ einzureichen. Nach Zusendung dieser Bewerbung am 15.07.2009 erfolgte die offizielle Aufnahme in das Förderprogramm am 27.07.2009.

Förderprogramm

Die im Programm „Aktive Stadtzentren“ geforderte vorläufige Festlegung eines Untersuchungsgebietes wurde am 01.09.2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Um das Konzept auf eine möglichst breite Basis zu stellen, wurden bei der Erarbeitung die Öffentlichkeit sowie verschiedenste Akteure der Innenstadt beteiligt. Dies erfolgte durch folgende Aktionen:

Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Informationen über das Programm „Aktive Stadtzentren“ und die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes während einer **Einwohnerversammlung**.

- Information und Beteiligung aller 256 **Grundstücks- und Hauseigentümer** mittels Versendung eines **Fragebogens** zur Bestandsaufnahme. Parallel dazu wurden persönliche Beratungsgespräche angeboten, die von 51 Eigentümern genutzt wurden. 162 Fragebögen wurden ausgefüllt an die Stadtverwaltung zurückgesandt, die Rücklaufquote der Fragebögen betrug demnach über 63 %.



Die Auswertung dieser Fragebögen finden sich im Teil 3 wieder. Trotz der enorm hohen Rücklaufquote liegen die tatsächlichen Zahlen (z. B. der Wohneinheiten) nicht vor. Die Anzahl der vorliegenden Fragebögen bieten jedoch eine ausreichende Basis, um Hochrechnungen zu verwenden bzw. Durchschnittswerte zu berechnen.

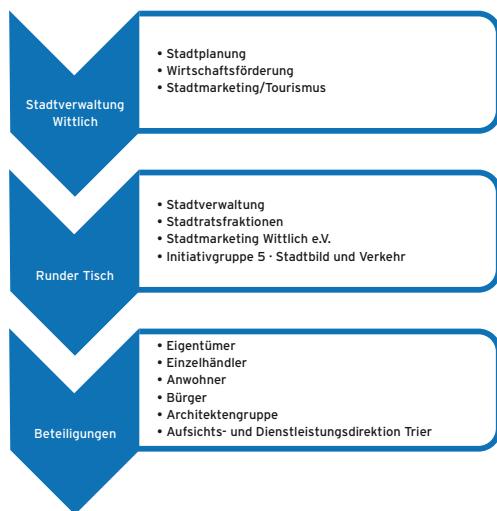
- Beteiligung einer Hochschule. Zwei Studenten der Universität Kaiserslautern untersuchten im Rahmen ihrer Diplomarbeit „Wohnraum Stadtzentrum“ in Kooperation mit der Stadt Wittlich Teile des Untersuchungsgebietes und boten in diesem Zusammenhang einen „**Stadtspaziergang**“ an, zu dem die Öffentlichkeit, insbesondere die Anwohner, eingeladen wurden.
- Einladung des Runden Tisches zur Sitzung der Initiativgruppe 5 „Stadtbild - Verkehr“ (sog. **Architektengruppe**). Hier wurde die Arbeit des Runden Tisches vorgestellt und über die Möglichkeit der Einführung von Architekten-Beratungsgutscheinen für investitionswillige Eigentümer diskutiert.
- **Informationsveranstaltung für die Einzelhändler** der Innenstadt. Dabei wurde u. a. über das Innenstadtentwicklungskonzept und die Fördermöglichkeiten aus dem Programm „Aktive Stadtzentren“ berichtet.
- **Persönliche Einzelhändlergespräche** mit über 80 interessierten Geschäftsinhabern der Innenstadt.
- Beteiligung der Jugend durch die Einbindung des **Jugendparlaments** und des **Hauses der Jugend**. Dort wurden einerseits Stellwände aufgestellt, auf denen die Besucher Vorschläge und Ideen aufschreiben konnten. Zudem wurden mit Hilfe von **social networks** Diskussionsrunden ausgelöst, die weitere Beiträge zum Innenstadtentwicklungskonzept lieferten.
- Auf der Homepage der Stadt Wittlich wurden unter dem Link [www.wittlich.de](http://www.wittlich.de) grundlegende Informationen zum Innenstadtentwicklungskonzept, seiner Handlungsfelder und zum Programm „Aktive Stadtzentren“ hinterlegt. Zudem hat dort jeder Interessierte die Möglichkeit, Anregungen und Verbesserungsvorschläge **interaktiv** per E-Mail an die Stadtverwaltung zu senden. Diese Seite soll auch nach Fertigstellung des Konzepts zur Verfügung gestellt werden, da die Innenstadtentwicklung kein endlicher Prozess ist und auch in Zukunft Ideen und Anregungen aus der Bevölkerung immer wieder zu Verbesserungen in der Innenstadt führen können.

Die Chronologie der Ereignisse ist als Anhang VI., Seite 142/143, beigefügt.

### **Der Abwägungsprozess**

Die Stadtverwaltung hat zusammen mit dem Runden Tisch die Handlungsfelder herausgearbeitet, die im Innenstadtentwicklungskonzept thematisiert werden sollen. Wichtig ist dabei die ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen Komponenten der Stadt und deren inhaltlicher Zusammenhang. Im Fokus stehen die Themen Stadtbild, Wohnen, Einzelhandel, Soziale Infra-

struktur und Verkehr. Aber auch die Freizeitgestaltung, der Tourismus, Klimaschutz und Umwelt sowie die Grün- und Freiraumstruktur werden genauer unter die Lupe genommen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden einer Abwägung unterzogen. Hieraus werden Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert.



## INNENSTADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Abbildung 3: (Quelle: Stadt Wittlich)

sichtigten Ziele und Maßnahmen mit sich bringen, überwiegen und nicht lediglich die im Einzelfall ggf. entstehenden Nachteile kompensieren.

Um Interessenskonflikte frühzeitig zu erkennen und zu lösen, ist eine umfassende und vielfältige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine ausgeprägte Kommunikationskultur zur Vermittlung und Abstimmung der teils widersprüchlichen Interessen von besonderer Bedeutung. Einwände und Anregungen, die im Rahmen der oben beschriebenen Bürgerbeteiligung eingingen, wurden bei der Ziel- und Maßnahmendefinition berücksichtigt.

### Systematischer Aufbau des Konzeptes

Teil 3 des Innenstadtentwicklungskonzepts beinhaltet die Bestandsaufnahme und -analyse der jeweiligen Themenbereiche. Am Ende eines jeden Themenbereichs werden die Stärken und Schwächen stichwortartig dargestellt. Diese Darstellung wird im konzeptionellen Teil 4 als Einstieg zur Erarbeitung von Lösungsansätzen bzw. Maßnahmen zum jeweiligen Thema wieder aufgegriffen.

Die wichtigsten der im Teil 4 aufgeführten Maßnahmenvorschläge sind in einem separaten Aktionsplan (s. Anhang) dargestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist die Plattform vieler Akteure, deren unterschiedliche Interessen bei der Definition von Zielen und Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Differenzen entstehen beispielsweise bei den Themen Wohnen - Veranstaltungen oder Wohnen - Gastronomie. Hier ist eine sorgfältige Abwägung der diversen Interessenlagen mit dem Ziel eines für alle Seiten tragfähigen Kompromisses, der idealerweise eine Win-win-Situation darstellt, unumgänglich. Eine Beeinträchtigung privater Interessen durch Maßnahmen im Sinne des öffentlichen Interesses ist grundsätzlich nur akzeptabel, wenn dadurch ein erheblicher Vorteil für die Aufwertung der Innenstadt entsteht. Zumindest sollten die Vorteile, die die Aufwertung der Innenstadt durch die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen mit sich bringen, überwiegen und nicht lediglich die im Einzelfall ggf. entstehenden Nachteile kompensieren.

Differenzen

Win-Win

Aufwertung

Bürgerbeteiligung

Bestandsaufnahme und Analyse

## Allgemeine Begriffsdefinitionen <sup>1</sup>

### Kernstadt:

Die Kernstadt ist der Zentralbereich einer Stadt. Umgangssprachlich ist der Stadtkern der namensgebende historische Hauptort einer Stadt, im Unterschied zu anderen heute auch zur Stadt gehörenden Ortsteilen, die zum Beispiel im Zuge einer Gemeindereform eingemeindet wurden.

### Innenstadt:

Die Innenstadt bzw. das **Stadtzentrum** ist der innere Teil einer Stadt in dem sich meist alle wichtigen Verkehrswege und Versorgungswege treffen, ineinander münden oder kreuzen. Des Weiteren konzentrieren sich hier Handel, Dienstleistungseinrichtungen und regionale Verwaltungen, Bahnhof und ZOB. Als Innenstadt wird der Stadtteil bezeichnet, der keinen extra ausgewiesenen Namen trägt, aber umgangssprachlich als solche bezeichnet wird.

Oftmals wird die Kernstadt mit der Innenstadt gleichgesetzt. Unter Innenstadt versteht man jedoch nur die eigentliche Mitte einer Stadt, also das Zentrum mit den Geschäftsstraßen, die meist als Fußgängerzonen umgestaltet wurden.

### Historische Altstadt:

In vielen Städten fällt der Bereich der Innenstadt mit dem Gebiet der historischen Altstadt, der städtischen Keimzelle, zusammen. Hier sind meist die Sehenswürdigkeiten (Kirchen, Bau- und Kulturdenkmäler, historische Gebäude) einer Stadt konzentriert.



Abbildung 4: Luftbildaufnahme der Innenstadt von Wittlich (weiß: Innenstadtentwicklungsbereich; rot: Untersuchungsgebiet Förderprogramm Aktive Stadtzentren) (Quelle: Stadt Wittlich)

1 vgl. BMVBS (2010): Entwurf Weißbuch Innenstadt;  
<http://www.calsky.com/lexikon/de/txt/i/in/innenstadt.php>; [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

# Teil 1

# Allgemeine Rahmenbedingungen



## Teil 1 - Allgemeine Rahmenbedingungen

### 1.1 Die räumliche Lage und die regionale Bedeutung Wittlichs

Mittelzentrum



Die Stadt Wittlich liegt mit ca. 19.000 Einwohnern und einer Grundfläche von 50 km<sup>2</sup> im sternförmigen Zentrum eines großräumigen Wirtschaftsraumes in der Mitte Europas. Das Mittelzentrum für ein Einzugsgebiet im Eifel- und Moselraum mit bis zu 100.000 Einwohnern ist seit jeher ein Ort für Handel, Handwerk und Gewerbe. In den letzten vier Jahrzehnten hat die Stadt eine beispielhafte wirtschaftliche Entwicklung erlebt, die die Bezeichnung Wirtschaftsstandort oder Wirtschaftszentrum nachvollziehbar werden lässt.

Grundlage dieser Entwicklung war und ist der hervorragende Anschluss an die überregionalen Verkehrsanbindungen auf Straße und Schiene und die Nähe zu verschiedenen Flughäfen. So führt das Autobahnkreuz Wittlich die A 1 als wichtige Nord-Süd-Achse mit der A 60 zusammen und schafft damit die Verbindung nach Belgien und in die Niederlande zu den Nordseehäfen Antwerpen und Rotterdam und durch Frankreich zum Kanaltunnel nach Großbritannien. Die B 50 neu als Weiterführung der A 60 wird in absehbarer Zeit die Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet wesentlich verbessern; der expandierende Flughafen Frankfurt-Hahn wird dann von Wittlich aus in wenigen Minuten anzufahren sein. Schon heute sind die wirtschaftlichen Kerngebiete Rhein-Main, Kölner Bucht und Lothringen sowie Luxemburg als bedeutender europäischer Finanzplatz, aber auch die Flughäfen Frankfurt, Köln, Saarbrücken und Luxemburg binnen Stundenfrist zu erreichen.



Abbildung 5: Luftbildaufnahme Industriegebiet I, Ia und II (Quelle: Stadt Wittlich)

In Wittlich finden, rechnet man nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, nahezu 12.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Beamte, Freiberufler, geringfügig Beschäftigte und Selbstständige einbezogen, erhöht sich diese Zahl auf ca. 17.000. Damit liegt die Arbeitsplatzdichte bei ca. 900 je 1.000 Einwohner und Wittlich in der absoluten Spitzengruppe der Städte in Rheinland-Pfalz.

hohe Arbeitsplatzdichte

Während 8.400 Menschen zu ihrer Arbeitsstätte nach Wittlich pendeln, arbeiten 2.400 Einwohner außerhalb ihrer Heimatstadt Wittlich.

Mehr als 250 Hektar an Industrie- und Gewerbegebäuden wurden seit Ende der sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts besiedelt; mehr als 1.300 Arbeitsstätten haben in Wittlich ihren Sitz. Weltbekannte und weltweit agierende Unternehmen sind vertreten, darunter die Firmen Goodyear Dunlop Tires Germany, Ideal Standard, Dr. Oetker, Franklin Electric und Hellmann Worldwide Logistics.

Arbeitsstätten

Geprägt wird der Standort aber auch von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen aus Handel, Handwerk und Dienstleistung. Einige dieser oft noch als Familienbetrieb geführten Unternehmen sind weit über die Grenzen der Stadt bekannt, wie beispielsweise die Firma Benninghoven (Straßenbauanlagen), das Shopping-Center Bungert, der EG-Schlachthof Simon und die Fensterbaufirma Helmut Meeth GmbH & Co KG.

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Wittlich als Mittelzentrum und als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt deklariert.

Wittlich ist als Mittelzentrum zudem ein bedeutender Verwaltungsstandort. Ansässig sind die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land und die Stadtverwaltung Wittlich als Kommunalverwaltungen. Darüber hinaus sind folgende Einrichtungen zu nennen:

Verwaltungen

- AOK und Ersatzkassen
- Amtsgericht
- Bereitschaftspolizei
- Finanzamt
- Forstamt
- Haus der Landwirtschaft
- Justizvollzugsanstalt / Jugendstrafanstalt
- Kreishandwerkerschaft
- Kriminalinspektion
- Polizeidirektion
- Polizeiinspektion
- Staatliches Gesundheitsamt
- Straßenmeisterei
- Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues - Außenstelle Wittlich
- Weinbauamt
- Zollamt



## 1.2 Stadtteile, Industrie- und Gewerbegebiete

Die Eingemeindung der früher eigenständigen Gemeinden Bombogen, Dorf, Lüxem, Neuerburg und Wengerohr erfolgte im Jahr 1969. Die Stadtteile erfüllen mit Ausnahme von Wengerohr überwiegend den Zweck des attraktiven Wohnens am Stadtrand. Insgesamt ist hier in der vergangenen Dekade ein Bevölkerungszuwachs zu erkennen, der dem allgemeinen demographischen Wandel widerspricht.

jeweils am 30. Juni	Einwohner gesamt	Einwohner Stadtmitte	Einwohner im Stadtteil				
			Bombogen	Dorf	Lüxem	Neuerburg	Wengerohr
2000	18.506	11.690	1.522	536	1.303	820	2.635
2001	18.615	11.714	1.527	534	1.296	853	2.691
2002	18.670	11.755	1.484	551	1.273	884	2.723
2003	18.870	11.823	1.499	567	1.277	913	2.791
2004	19.106	12.048	1.480	565	1.297	914	2.802
2005	19.027	11.972	1.515	565	1.287	909	2.779
2006	19.070	12.000	1.502	562	1.273	915	2.818
2007	19.015	11.942	1.470	581	1.276	922	2.824
2008	18.943	11.913	1.444	590	1.279	904	2.813
2009	18.893	11.922	1.433	592	1.294	862	2.790
Veränderung absolut:	387	232	-89	56	-9	42	155

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen 2000-2009 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Im Stadtteil Wengerohr sind zwei Industrie- und Gewerbegebiete vorhanden, die mit der Ansiedlung des größten und ständig wachsenden Unternehmens Dr. Oetker von besonderer Bedeutung für die Stadt Wittlich sind. Nach erfolgtem Baulandumlegungsverfahren im **Industriegebiet Wengerohr-Süd** werden hier von der Stadt etwa 30 ha Gewerbegebiete zur Vermarktung vorgehalten, die wegen ihrer direkten Anbindung an die neu entstehende B50 neu und dem Autobahnkreuz Wittlich eine hohe Wertigkeit besitzen.

Die weiteren Industriegebiete 1, 1a, 2, 3 und Mesenberg sind weitestgehend belegt. Kleinere Lücken sind im privaten Besitz und wurden in den vergangenen Jahren sukzessive durch neue Gewerbeansiedlungen oder durch gewünschte Umsiedlungen aus dem Stadtkern - wie zuletzt die Firma Stahlbau Lütticken - geschlossen.

## Teil 2

# Städtebauliche Entwicklung

## Städtebauförderung

## Teil 2 - Städtebauliche Entwicklung

### 2.1 Städtebauliche Sanierung

Von großer Bedeutung für die positive Entwicklung der Stadt - konkret bezogen auf den Innenstadtbereich - waren die Städtebausanierungsmaßnahmen auf Basis des Städtebauförderungsgesetzes - später Baugesetzbuch. Über das Sanierungsprogramm wurden in Wittlich unter dem Einsatz von Fördermitteln des Bundes, des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Wittlich in der Zeit von 1971 - 1996 zahlreiche sinnvolle Maßnahmen der Stadterneuerung und -gestaltung unterstützt.



Abbildung 6: Platz an der Lieser mit Brunnenanlage  
(Quelle: Stadt Wittlich)

Anfangs lag der Schwerpunkt der Maßnahmen zunächst auf dem Grunderwerb, um gezielt in den Bereichen Feldstraße und dem heutigen Parkplatz Rommelsbach die für die notwendigen Verkehrsanlagen zur Entlastung der Kernstadt erforderlichen Flächen bereit zu stellen.

## Sanierungsgebiet

Parallel zur dadurch ermöglichten Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahmen, wie den Bau des Parkplatzes Rommelsbach (Zentrum) mit Altstadtbrücke über die Lieser und den Ausbau der Feldstraße mit Platz an der Lieser, erfolgte dann eine Neuausrichtung der Sanierungsziele hin zu einer Modernisierung der überalterten Bausubstanz im Sanierungsgebiet.

Durch den Ankauf, die umfassende Modernisierung und anschließende Veräußerung von vier Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in der Oberstraße (Nrn. 16, 24, 30 und 34) hat die Stadt Wittlich das Interesse vieler privater Grundstückseigentümer geweckt, ebenfalls ihre renovierungsbedürftigen Gebäude mit Hilfe einer Förderung aus Sanierungsmitteln instand zu setzen. Daraus entwickelte sich in den folgenden Jahren eine lebhafte Modernisierungstätigkeit mit zuletzt über 70 privaten Objekten mit einem Investitionsvolumen von über 9 Mio. EUR, die mit einem Fördervolumen von rund 2,45 Mio. EUR erzielt worden ist.

## Modernisierungstätigkeit



Abbildung 7: Impressionen der Oberstraße (Quelle: Stadt Wittlich)

Sofern in einzelnen Fällen ein Erhalt der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich nicht umsetzbar war, wurde die Freilegung der bebauten Flächen zur Vorbereitung einer Neubebauung durch Förderung von Ordnungsmaßnahmen unterstützt.

Neben den genannten Schwerpunkten wurde eine Reihe weiterer wichtiger Maßnahmen umgesetzt, vorwiegend zur Neuanlegung und Umgestaltung von Verkehrsanlagen (Straßen und Plätze). Dazu waren vielfach vor Ausführung der Baumaßnahmen der Ankauf und die Freilegung von Grundstücken ebenso notwendig wie die Umsiedlung von Bewohnern und Betrieben. Im Laufe des gesamten Sanierungsverfahrens wurden Ausgaben von fast 17 Mio. EUR geleistet, die sich wie folgt auf die einzelnen Ausgabearten verteilen:

Infrastrukturelle Maßnahmen

Vorbereitende Untersuchungen.....	0,00 EUR
Weitere Vorbereitungen.....	107.686,62 EUR
Grunderwerb.....	4.168.184,89 EUR
Vermessung Bodenordnung.....	32.604,64 EUR
Umzug von Bew. und Betrieben.....	166.818,79 EUR
Beseitigung baulicher Anlagen.....	1.082.688,49 EUR
Erschließung .....	6.391.249,80 EUR
Sonstige Kosten .....	608.693,47 EUR
Baumaßnahmen .....	4.140.251,43 EUR
Sonstige Maßnahmen .....	146.575,31 EUR
<b>Insgesamt .....</b>	<b>16.844.753,43 EUR</b>

Derzeit steht die Sanierungsmaßnahme vor ihrem Abschluss, die prüffähigen Abrechnungen und Unterlagen wurden der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier als zuständige Behörde Ende 2008 von der Stadtverwaltung Wittlich vorgelegt.

## 2.2 Konversion

Nach Abzug der französischen Garnison im Jahr 1999 wurden im Bereich der Stadt Wittlich Konversionsflächen mit insgesamt 184 ha freigegeben. Die städtebaulich wichtigsten Bereiche sind die ehemalige Marschall-Foch-Kaserne (18 ha) und die sich daran anschließende Wohnsiedlung (15 ha) im südlichen Stadtgebiet von Wittlich. Bereits 1998 wurden diese Bereiche einschließlich der französischen Schule als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Das Kasernengelände war wegen der militärischen Nutzung mit Mauern und Zäunen abgegrenzt und bildete eine Barriere zwischen der Wohnbebauung und den Naherholungsräumen Mundwald und Lieser. Die Wohnsiedlung bestand aus 40 Mehrfamilienhäusern mit über 350 Wohnungen, für die es keine adäquate Nachfrage gab, wohl aber nach Baustellen für Einfamilienhäuser.

Wohnsiedlung

## Vitelliuspark

Im Bereich der Wohnsiedlung wurden marktgerechte Mehrfamilienhäuser (4-Familienhäuser) sowie weitere Einzelgebäude (Offizierscino, Maison de France, Doppelhaus) direkt von der Bundesanstalt für Immobilien nach städtebaulichen Vorgaben der Stadt Wittlich veräußert und einer neuen Nutzung zugeführt. Den übrigen Bereich der Wohnsiedlung und die französische Schule (insgesamt 5,3 ha) hat ein Investor erworben, der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Wittlich die aufstehenden Mehrfamilienhäuser beseitigte und die freigewordenen Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern vorbereitete.



Abbildung 8: Lage des Vitelliusparks (ehemalige Kaserne) im Stadtgebiet  
(Quelle: Stadt Wittlich)

## Altlastensanierung

Das Kasernengelände haben die Stadtwerke Wittlich im Auftrag der Stadt im Jahr 2004 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Anschließend wurde das komplette Gelände - parallel zur Altlastensanierung, die noch im Auftrag des Bundes als Voreigentümer erfolgte -

freigelegt, Erschließungsanlagen errichtet, Baurecht über Bebauungspläne geschaffen und mit der Vermarktung der Flächen begonnen.

Bereits zu Beginn der Vermarktung zeigte sich die positive Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes - inzwischen „Vitelliuspark“ genannt. Insgesamt 13,3 ha sind laut Bebauungsplan für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen, 2,2 ha stehen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Eine rege Nachfrage insbesondere nach Gewerbevlächen

Ansiedlungen

und Sondergebietsflächen für Einzelhandel spiegeln die Lagevorteile des Geländes zwischen Nähe zur Altstadt und verkehrsgünstiger Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz wider.



Abbildung 10: Visualisierung der Ansiedlungen im Vitelliuspark, im Vordergrund großflächiger Einzelhandel in Sondergebieten (bereits komplett verkauft), im Hintergrund das neue Wohngebiet (Vermarktung seit 2008). Von den übrigen Flächen (7,4 ha Gewerbe- und Mischgebiet) sind bereits 3 ha verkauft bzw. über den Verkauf wird verhandelt. (Quelle: Stadt Wittlich)

Bei der Vermarktung der Gewerbevlächen wurde und wird sehr genau auf die Gesamtentwicklung der Stadt

geachtet. Ansiedlungswünsche, insbesondere des Einzelhandels, müssen den Anforderungen entsprechen, die von der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittlich entwickelt wurden. Hierbei wird vor allem darauf geachtet, dass keine Unternehmen mit innenstadtrelevantem Sortiment (Ausnahme: Randsortiment mit geringem Prozentanteil der Verkaufsfläche) angesiedelt werden.

Fünf Jahre nach dem Erwerb des Kasernengeländes sind alle Ordnungsmaßnahmen vollzogen und ca. 50 % der vermarktbaren Flächen veräußert. Die dabei erzielten Einnahmen decken bereits die Ausgaben der Konversionsmaßnahme, so dass alle aufgenommenen Kredite und auch die vom Land bewilligten Fördermittel in Höhe von 2.030.508,24 EUR komplett zurückgezahlt werden konnten.

Sowohl für die städtebauliche Entwicklung der Stadt als auch in finanzieller Hinsicht ist die Konversion in Wittlich ein voller Erfolg.

Konversion

## 2.3 Aktive Stadtzentren

Um dem mittlerweile wieder drohenden städtebaulichen Substanzverlust, wie z.B. den Verfall von Gebäuden oder Leerständen, entgegen zu treten, erhielt die Verwaltung vom Stadtrat den Auftrag zur Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzepts. Der Auftrag beinhaltete

neben der Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzepts auch die Fördermittelrecherche, um Anreize für private Investoren zu schaffen.

Angesichts des auslaufenden Sanierungsprogramms bemühte sich die Stadtverwaltung daher im Jahr 2009, ein neues, auf die Situation der Kernstadt von Wittlich passendes Förderprogramm zu finden. Nach vielen Gesprächen mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier und dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz fiel die Wahl auf das ein Jahr zuvor gestartete Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“, nach dem städtebauliche Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen, die als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und entwickelt werden sollen.

#### Förderprogramme

#### Programmaufnahme



Die Stadtverwaltung hat im März 2009 die Aufnahme beantragt und auf der Grundlage der im Juli 2009 vorgelegten „Bewerbung“ mit Schreiben vom 27.07.2009 eine Zusage des zuständigen Ministeriums des Innern und für Sport über die Aufnahme in das Förderprogramm erhalten. Alle Formerfordernisse des Ministeriums (Formantrag, vorläufige Festlegung des Untersuchungsgebietes) wurden erfüllt.

#### Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“:

Die Stadt- und Ortsteilzentren haben herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden insgesamt. Das Leitbild der europäischen Stadt und die kulturelle Identität der Stadtbevölkerung werden geprägt durch die Vitalität der Zentren. Das Spektrum der zentralen Räume reicht vom kleinen Ortskern mit Nahversorgung und Gemeindetreffpunkt über Orts- und Stadtteilzentren mit lokaler Bedeutung bis hin zu den Innenstadtzentren mit größeren Einzugsbereichen. All diese Zentren tragen zum vielfältigen und leistungsfähigen Siedlungssystem in Deutschland bei. Vitale Zentren haben entscheidende Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt und der Region. In den Zentren entscheiden sich sozialer Zusammenhalt, ökologische Verträglichkeit, ökonomische Tragfähigkeit und kulturelle Innovation unserer Städte und Gemeinden. Die Zentren sind vielfältige Orte für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit. Zugleich sind sie Identifikationsorte der Gesellschaft und Kristallisierungspunkte für das Alltagsleben. Angesichts der Bedeutung der Zentren und der vor ihnen liegenden Herausforderungen haben Bund und Länder in der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingerichtet. Damit steht erstmals ein spezielles Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche bereit, kurz das „Zentrenprogramm“.

Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 09/2009

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 1. September 2009 mit einstimmigem Beschluss folgendes Untersuchungsgebiet für das Programm „Aktive Stadtzentren“ festgelegt:

Untersuchungsgebiet

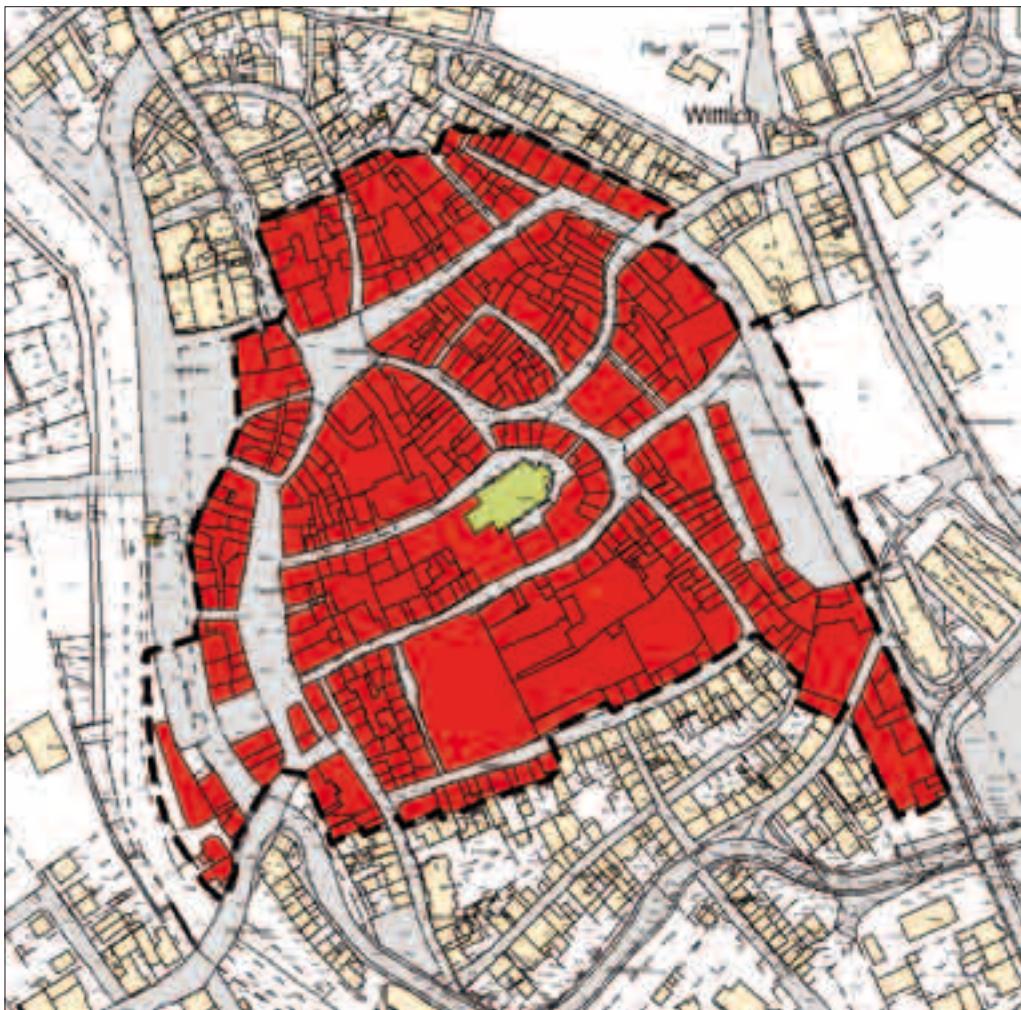


Abbildung 11: Lageplan Untersuchungsgebiet (Quelle: IngradaWeb; Darstellung Stadt Wittlich)

Das ca. 8,7 ha große Gebiet umfasst die zentralen Versorgungsbereiche - also die Häuser und Straßenzüge, in denen Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Aufenthalt überwiegt.

zentrale  
Versorgungsbereiche

#### **Verwaltungsverfahren - Verzicht auf sanierungsrechtliche Instrumente**

Das vorläufig beschlossene Untersuchungsgebiet wird als Stadtumbaugebiet entsprechend § 171 b Abs. 1 BauGB festgelegt. Für eine zusätzliche Festlegung als Sanierungsgebiet durch den Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB haben sich keine sanierungsrechtlichen Erfordernisse ergeben.

Stadtumbaugebiet



Investitionsrückstände	Im Programm „Aktives Stadtzentrum Wittlich“ besteht, bedingt durch Investitionsrückstände, vorwiegend Bedarf an privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.  Größere Umstrukturierungsprozesse im städtebaulichen Gefüge und Neubaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Grundstückserwerbe, durchgreifende Ordnungsmaßnahmen und neue Verkehrserschließungen sind nicht beabsichtigt. Für die Ausübung von Vorkaufsrechten oder Entschädigungsleistungen, Verlagerungen von Betrieben oder Bewohnern, Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen etc. besteht kein Bedarf.
private Maßnahmen	Das Programm ist bisher von den Grundstücks- bzw. Hauseigentümern sehr gut angenommen worden. Es konnten bereits 11 dringende private Maßnahmen (Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen) durch Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn in Angriff genommen werden. Weitere 11 private Vorhaben sind in Vorbereitung, können jedoch erst nach Fertigstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts einschließlich der erforderlichen Beschlüsse beantragt werden.  Die vorgesehenen Projektziele und Maßnahmen lassen sich ohne zusätzlichen Einsatz der sanierrungsrechtlichen Instrumente nach § 142 BauGB durchführen. Vielmehr wird die Festlegung des zukünftigen Fördergebiets zum Stadtumbaugebiet entsprechend § 171 b Abs. 1 BauGB als angemessen und zielgerichtet bewertet.
Aktive Stadtzentren	Diese Vorgehensweise unterstreicht den Charakter des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“, das bewusst den räumlichen als auch den zeitlichen Rahmen der Förderung limitiert und auf eine möglichst zeitnahe unbürokratische Anwendung abzielt.  Dieses Procedere reduziert zudem den erforderlichen Verwaltungsaufwand für alle Beteiligten, was zu einer ökonomischen Projektumsetzung beiträgt.  Zur Umsetzung der erarbeiteten Projektziele und Maßnahmen ist demnach eine Sanierungssatzung bzw. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB nicht das adäquate Mittel.
städtebauliche Mängel	Da die Beseitigung der derzeit bestehenden städtebaulichen Struktur- und Funktionsmängel über die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gem. § 171b Abs. 1 BauGB erfolgen wird, hat die ADD Trier die Stadt Wittlich aufgefordert die Sanierungssatzung aus dem Jahr 1972 aufzuheben und damit das Sanierungsgebiet „I - Stadt Wittlich“ abzuschließen.  Vor diesem Hintergrund wurde die Stadt Wittlich bereits 2009 in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen.

## Teil 3

# Bestandsaufnahme/ - analyse

### Teil 3 - Bestandsaufnahme / -Analyse

Die nachfolgende Bestandsaufnahme bzw. -analyse bezieht sich insbesondere bei den Themen, **Wohnen, Einzelhandel** und **Stadtbild** auf das Untersuchungsgebiet. Andere Themen wie beispielsweise die **Verkehrsinfrastruktur** oder **Tourismus/Freizeit** erfordern einen Blick über den Tellerrand. Ziele und Maßnahmen gehen daher darüber hinaus.

#### 3.1 Stadtbild, Stadtgestalt, Baustruktur

##### Stadtstruktur

Die heutige Bebauungsstruktur der Wittlicher Innenstadt ist durch einen über tausendjährigen Entwicklungsprozess geprägt und noch immer lässt sich dieser in der Grundrissstruktur nachvollziehen. Um das heutige Erscheinungsbild der Stadt zu charakterisieren, kann man die Anatomie dieses Stadtorganismus in verschiedene Bereiche unterteilen.

Merkmale dieser gewachsenen Struktur sind geprägt durch:

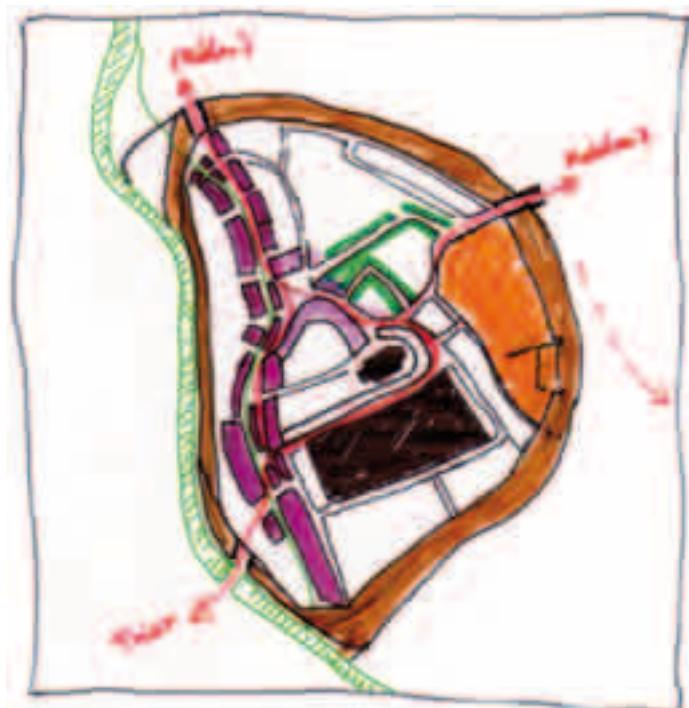


Abbildung 12: Abstrahierte Darstellung der Innenstadt (Quelle: Philippe Bourassin)

- einstige, noch heute ablesbare Fernstraßenverbindungen:
  - Fernverbindung Trier-Köln → Himmeroder Straße
  - Richtung Trier → Trierer Straße, Pariser Platz oder Karrstraße
  - Richtung Koblenz / Traben-Trarbach → Burgstraße
- Bebauung im Bereich der Kordel und der Kirche (s. Skizze 1): Einstige Hofstadt des Kurfürsten in der frühen Entstehungszeit. In der Folge Ausbildung der dichten Bebauung der Karrstraße.

- Dem Verlauf des heute nicht mehr sichtbaren Mühlengrabens (s. Skizze 2) folgende Bebauung.
- Bebauung im Bereich des Marktplatzes und Verbindung zur Karrstraße und der Kirche (s. Skizze 6)
- Stadtbefestigung: Doppelmauer (s. Skizze 4)
- Bereich des Schloßplatzes und der Schloßstraße. Durch Burg/Schloss und Nebengebäude der einstigen kurfürstlichen Residenz geprägte Bebauungen, die heute nur noch rudimentär erfahrbar sind.
- Altneugasse und Neugasse später Neustraße (s. Skizze 5)

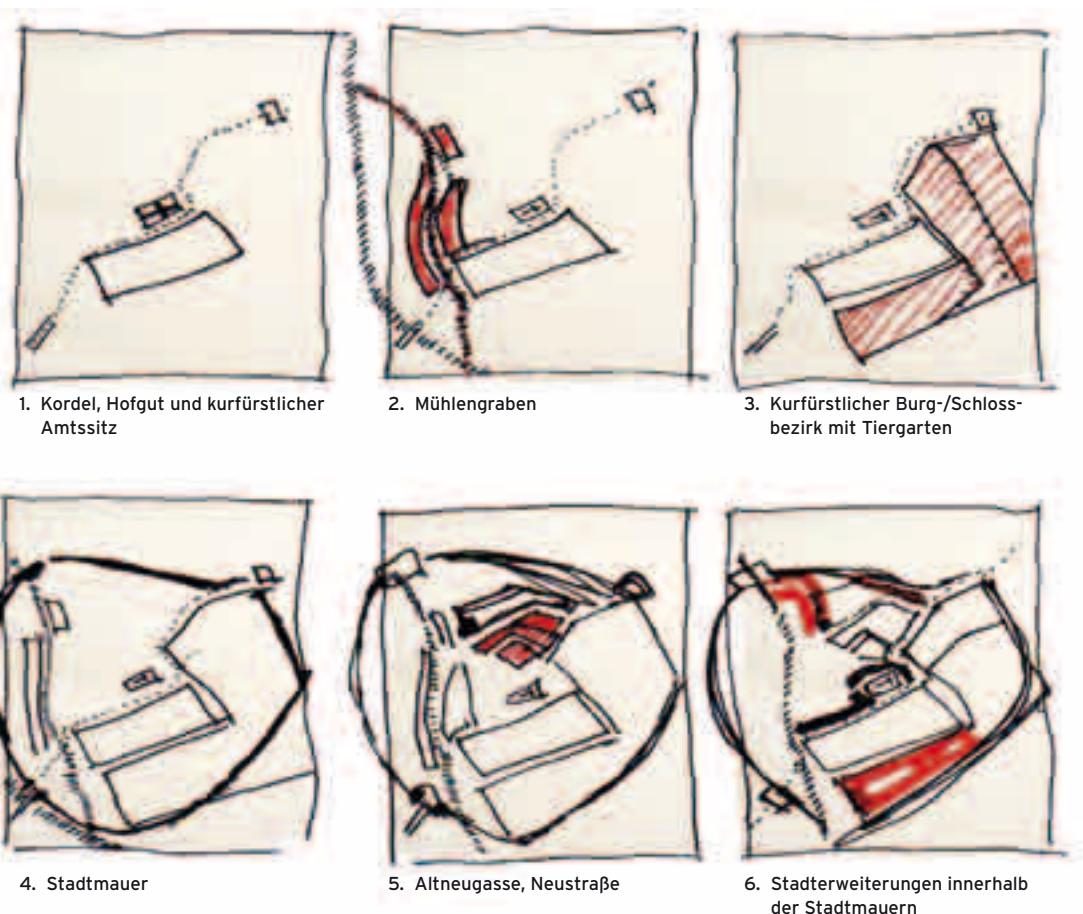


Abbildung 13: Abstrahierte Detailzeichnungen einzelner Innenstadtbereiche (Quelle: Philippe Bourassin)

- Darauf aufbauende und ergänzende Straßenzüge und Strukturen: Oberstraße, Hochstraße und Stadtverdichtungen zur Stadtmauer etc. (s. Skizze 6)



## **Stadtgestalt**

### Blockrandbebauung

Die städtebauliche Struktur der historischen Innenstadt ist geprägt durch die bestehende Blockrandbebauung. Zu nennen sind hier beispielweise

- der Block, der durch die Neustraße, den Marktplatz, die Burgstraße (gegliedert durch die Altneugasse) begrenzt wird,
- der Block, der durch die Trierer Straße, den Marktplatz, die Burgstraße und die Kirchstraße begrenzt wird,
- der Block, der durch die Karrstraße, die Klosterstraße, die Mittlere Kordel sowie die Untere Kordel begrenzt wird.

### **Plan 1: Stadtgestalt (siehe Doppelseite 28/29)**

### Zeilenbebauungen

Sehr charakteristisch sind die im Plangebiet vorhandenen Zeilenbebauungen mit zweiseitiger Erschließung, die teilweise auf den Höhenunterschied im nordwestlichen Bereich der Innenstadt zurückzuführen sind. Zu nennen sind hier:

- Bebauung am Schloßplatz
- Bauzeile zwischen Neustraße und Hochstraße
- Bauzeile zwischen Kirchstraße und Burgstraße bzw. Karrstraße.

### Zwischenstufen

Zwischen Block und Zeile finden sich Zwischenstufen. Es handelt sich um Blöcke, die sich fast zur Zeile auflösen, wie z.B. zwischen der Feldstraße und Trierer Straße. Diese Struktur hat sich historisch entwickelt und ist auf den Verlauf des ehemaligen Mühlengrabens zurückzuführen.

Solitärgebäude kommen im Plangebiet kaum vor. Am markantesten ist hier die St. Markuskirche und aus neuerer Zeit das St. Markushaus und der Kindergarten.

## **Stadträume**

Charakteristisch ist der Wechsel zwischen Straßenschluchten und Straßenaufweitungen.

- Marktplatz: In der frühen Entwicklung der Stadt angelegter städtischer Platz mit Rathaus, Poststation etc.
- Platz an der Lieser: Versuch der 70er/80er Jahre, den Fluss in die Stadt zu integrieren
- Schloßplatz: Entwicklung seit der Säkularisierung des Schlosses, erst als Viehmarkt, dann als dem Bahnhof vorgelagerten Platz (mittlerweile durch Schlossgalerie Straßenaufweitung)
- Straßenplätze entlang Mühlengrabens (Himmeroder Straße/Trierer Straße: Pariser Platz)
- Straßenaufweitungen: entlang der Burgstraße zwischen Markt und Karrstraße
- Enge „Straßenschluchten“: z.B. Karrstraße, Obere Kordel, Trierer Straße (Verbindung zwischen Marktplatz/Pariser Platz), etc..

### Sichtachsen, Blickbeziehungen

In der Innenstadt finden sich wichtige Sichtbeziehungen, die in einem markanten baulichen Endpunkt münden. Beispielsweise mit Blick

Sichtbeziehungen

- aus der Neustraße auf den Marktplatz (denkmalgeschützte Fassaden, u.a. „Hotel Well“),
- aus der Trierer Straße in nördliche Begrenzung des Pariser Platzes (Haus Nr. 12 - „Cafe del Mondo“),
- aus der Schloßstraße zur Ecke Burgstraße/Neustraße (Gebäude Neustraße Nr. 49 - „Deutsche Bank“).

Durch die Höhendifferenz zwischen Schloßplatz und historischer Altstadt ist ein Aussichtspunkt im Bereich zwischen Schloßplatz 8 und 9 vorhanden.

Höhendifferenz

Als weithin sichtbare Landmarke wirkt der barocke Kirchturm, der sich aus der angrenzenden kleinteiligen Bebauung abhebt, weit ins Wittlicher Tal.

Die Silhouette der Stadt ist geprägt durch schiefergedeckte Dächer.

### Bebauungstypologie

Im Innenstadtbereich finden sich hauptsächlich zwei- bis dreigeschossige Gebäude zuzüglich Dach. Die Parzellenbreite beträgt in der Regel zwischen 3 und 5 Fensterachsen (6 bis 10m).<sup>2</sup>

Fensterachsen

Die Gebäudetypen sind mehrheitlich historisch geprägt, vereinzelte Gebäude stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Der überwiegende Teil stammt aus dem 19. Jahrhundert. Zu nennen sind hier einige landwirtschaftlich geprägte Häuser (Höfe/Mühlen/Weingüter), Bürgerhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, öffentliche Gebäude und Gewerbe- und Handwerkergebäude.

### Texturen

Dominierend sind Sandsteingewände, verputztes Natursteinmauerwerk und Schieferdächer (z. T. auch Ziegeldeckungen) sowie die für das 19. Jahrhundert typischen Turmgauben, Kopfstein und Kleinsteinpflaster. Markant ist der Grüngürtel jenseits der ehemaligen Stadtmauer (Ohling/ Lieser/Friedhof).

Grüngürtel

### Denkmalgeschützte Gebäude

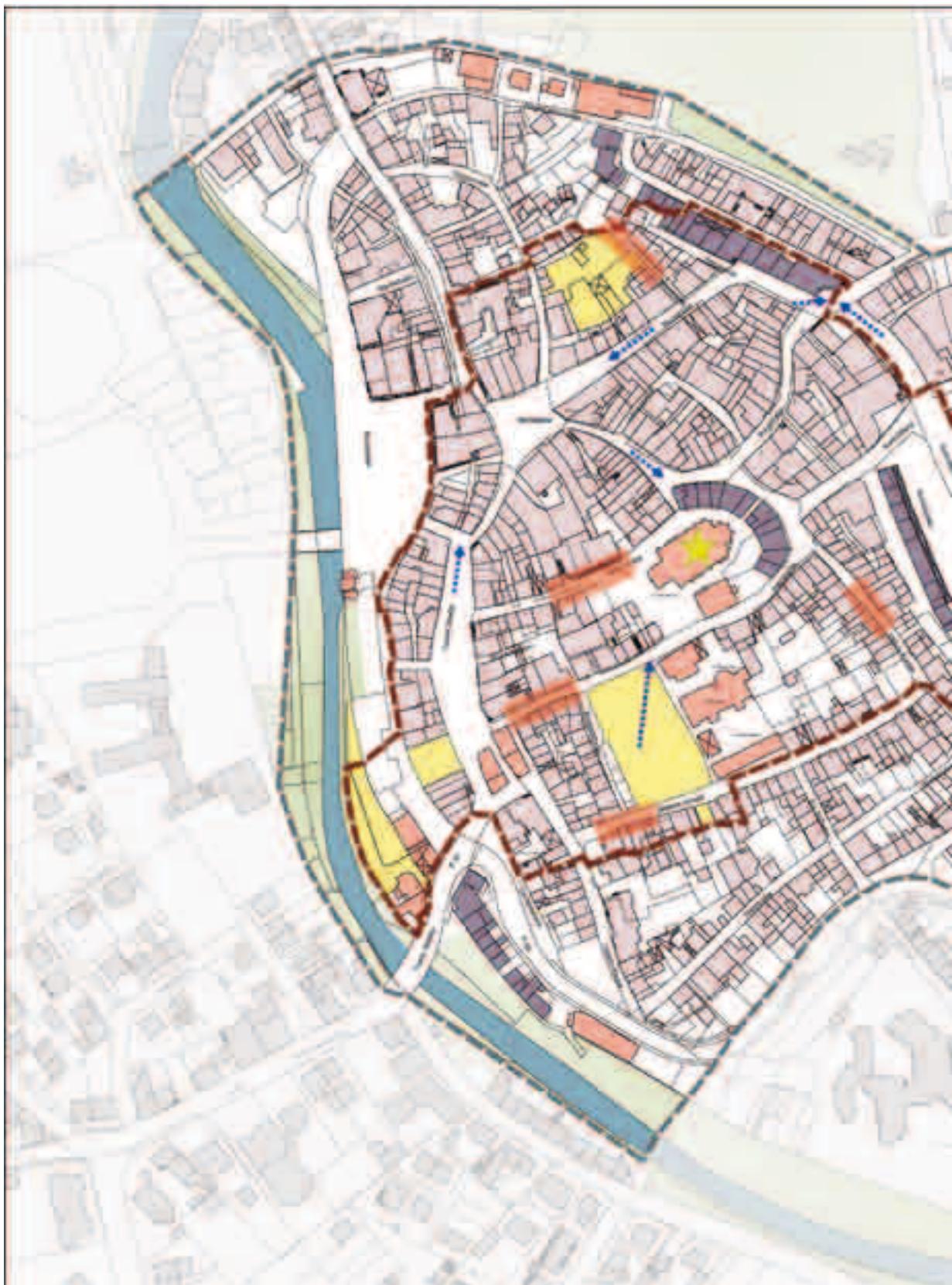
Die im Jahr 1987 veröffentlichte Denkmaltopographie der Stadt Wittlich widmet sich ausführlich den Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden der Innenstadt.

Im Jahr 2009 hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe als zuständige Fachbehörde des Landes ein nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landes vorgelegt.<sup>3</sup> Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler stellt erstmals den gesamten Bestand der zum jetzigen Zeitpunkt erfassten

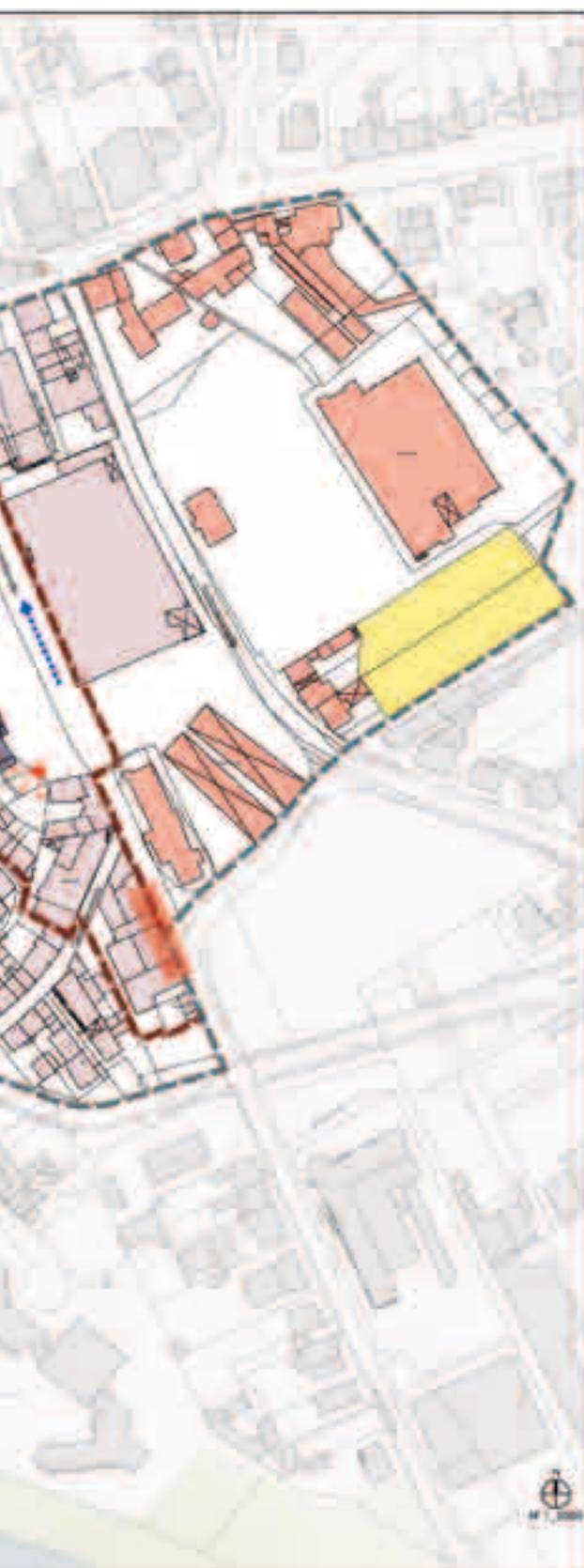
Kulturdenkmäler

<sup>2</sup> Eine ausführliche Untersuchung zu diesem Thema wurde im Jahr 1979 im Rahmen der Studienarbeit „Hausinventar Wittlich“, herausgegeben vom Rheinischen Verein für Denkmalpflege im Jahr 1979 von Jürgen Heinkele, begleitet von dem Wittlicher Architekten Justinus Bendermacher. Geleitet und betreut wurde diese Arbeit von Elisabeth Von den Hoff im Rahmen einer Studienarbeit am Cusanus-Gymnasium.

<sup>3</sup> <http://www.gdke-rlp.de/sites/kulturdenkmäler.php>



Plan 1: Stadtgestalt



Legende

- Blockrandbebauung
- Zellenbebauung mit zwei seitiger Erschließung
- Solitärbebauung
- Brachflächen / Baulücken
- Bereiche mit hohem Sanierungsbedarf
- städtische Dominante
- Aussichtspunkt
- Sichtbeziehung mit markanten Endpunkten
- Grünflächen
- Lieser
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet

Stadt Wittlich  
Innenstadtentwicklungskonzept

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



Plan 2: Kulturdenkmale



Legende

	Einzeldenkmal
	Denkmalzone
	Grünflächen
	Lieser
	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
	Abgrenzung Innenstadtentwicklungsraum

**Stadt Wittlich**  
**Innenstadtentwicklungskonzept**

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



Denkmäler des Landes Rheinland-Pfalz vor. Anlass ist die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes mit dem Wechsel vom konstitutiven Unterschutzstellungsverfahren zur Unterschutzstellung durch Gesetz.

In das Verzeichnis sind die der Fachbehörde in jüngster Zeit zugegangenen Informationen über „neue“ Denkmäler, Anschriftenänderungen, Abbrüche etc. eingeflossen.

Im **Plan 2** ist der aktuelle Stand dargestellt (Doppelseite 30/31).

### Architektonische und städtebauliche Mängel

#### Investitionsstau

Das vordringliche Problem im Untersuchungsgebiet ist offensichtlich der Zustand und der Zuschchnitt der bestehenden Bausubstanz. Angesichts eines großen Investitionsstaus haben einige alteingesessene Einzelhändler ihr Geschäft in der Fußgängerzone aufgegeben mit der Folge, dass viele Gewerbeflächen ungenutzt bleiben oder einer hohen Fluktuation unterliegen. Auch eine Vielzahl der über den Gewerbeplänen liegenden Wohnungen ist sanierungsbedürftig, so dass die Funktion „Wohnen in der Innenstadt“ immer mehr an Bedeutung verliert.

#### Funktionsverluste

Problematisch ist der Zuschnitt der Gebäude insofern, als dass die ehemaligen Ladeninhaber üblicherweise in den Obergeschossen direkt über der Gewerbepläne wohnten. Der Wohnbereich war überwiegend nur durch die Geschäftsräume zu erreichen. Da diese Raumauflösung von Einzelhändlern in der Regel nicht mehr nachgefragt wird, werden entweder die Wohnungen im Obergeschoss oder die Ladenflächen nicht mehr genutzt. Ein hoher Anteil des zur Verfügung stehenden Raumes im Stadtkern liegt brach und führt zu erheblichen Funktionsverlusten in ehemals stark frequentierten Geschäftsstraßen.

Straße	Anzahl Gebäude	Gewerbe		Wohnen		Einwohner
		gewerb. nutzbar	Leerstand	wohnl. nutzbar	Leerstand	
Altneugasse	3	2	0	3	3	5
Burgstraße	45	43	2	42	9	83
Feldstraße	4	4	1	3	1	11
Karrstraße	36	30	2	33	4	77
Kirchstraße	13	4	3	10	3	15
Klosterstraße	7	0	0	7	0	25
Marktplatz	10	9	1	8	2	16
Mittlere Kordel	19	0	0	19	0	45
Neustraße	36	25	3	31	7	93
Obere Kordel	25	8	1	25	7	50
Oberstraße	9	1	1	9	3	21
Schloßberg	7	7	0	6	0	23
Schloßplatz	9	7	1	8	2	17
Schloßstraße	5	4	2	4	3	4
Trierer Straße	37	37	2	36	6	94
Untere Kordel	8	3	0	8	2	29
<b>Summe</b>	<b>273</b>	<b>184</b>	<b>19</b>	<b>252</b>	<b>52</b>	<b>608</b>

Tabelle 2: Nutzung im Untersuchungsgebiet (Quelle: Erhebung Stadt Wittlich, Stand 27.04.2011)

#### marktfähige Gewerbepläne

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden im Gewerbebereich ca. 10 %, im Wohnbereich ca. 25 % der Ressourcen nicht genutzt. Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen könnten neben modernen Wohnungen auch marktfähige Gewerbepläne zur Verfügung gestellt werden, um die Innenstadt zu beleben und die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums wieder zu gewährleisten.

Nachfolgend werden architektonische bzw. städtebauliche Mängel und Missstände im Bestand im Einzelnen kurz aufgeführt:

- architektonische, bauliche Missstände u. a. von Fassaden, Wohnungen, Arbeitsstätten und der Bausubstanz kompletter Gebäude,
- Entwicklungshemmnisse durch komplexe Eigentumsverhältnisse und unübersichtliche Kleinstparzellierung Kleinstpazellierung
- sehr kleine und nicht sanierte und somit nicht marktgängige Gewerbebeflächen
- unattraktive, nicht zeitgemäße und somit nicht marktgängige Wohnungen
- übermäßige bauliche Verdichtung - fehlende private Frei- und Grünflächen
- erheblicher Mangel an privaten Stellflächen (ruhender Verkehr)



Abbildung 14: Bebauungsdichte zwischen Burgstraße, Altneugasse und Neustraße - Blickrichtung vom Turm des Alten Rathauses, (Quelle: Stadt Wittlich)

Als Beispiel ist hier das Quartier Neustraße/Burgstraße/Altneugasse zu nennen. Der historische Blockinnenbereich ist fast vollständig versiegelt. Die einzelnen Mängel überlagern und verstärken sich wechselseitig.

Versiegelung

Neben den oben beschriebenen Mängeln im Bestand sind vor allem in zwei Bereichen flächenbezogene Entwicklungen durch eine Nutzung von Brachflächen möglich und auch dringend erforderlich.

Brachflächen

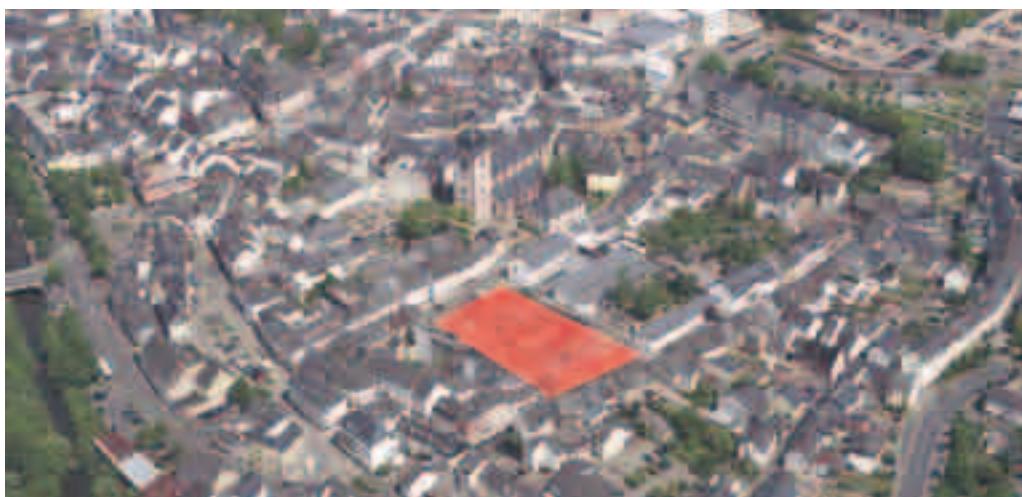


Abbildung 15: Luftbildaufnahme Stadt Wittlich mit Brachfläche Parkplatz Karrstraße (Quelle: Stadt Wittlich)

#### → Bereich Karrstraße

Seit dem Abriss der Markusschule vor etwa 10 Jahren konnten verschiedene Projekte auf dieser in städtischem Eigentum befindlichen ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Fläche nicht umgesetzt werden. Eine Vermarktung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel war nicht zu realisieren. Die Fläche wird derzeit als provisorischer Parkplatz genutzt.

Im Rahmen des Prozesses der Innenstadtentwicklung wird die zukünftige Nutzung und Gestaltung der Fläche in den städtischen Gremien beraten und entschieden.

#### → Bereich Oberstraße

Die ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich in direkter Nähe zum Marktplatz. Die darauf befindlichen Aufbauten sind baulich in marodem Zustand und größtenteils einsturzgefährdet. Das erhaltenswerte Hauptgebäude der ehemaligen Gastronomie, Oberstraße 2, ist ein auf das Jahr 1805 bezifferter fünfachsiger Mansarddachbau und in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe aufgenommen. Auch dieses Gebäude ist in sehr schlechtem Zustand und müsste schnellstmöglich generalsaniert bzw. entkernt werden, um den Erhalt zu sichern.

#### → Bereich Schloßstraße 12 - 24

Die Gebäude Schloßstraße 12 - 24 befinden sich in privatem Eigentum und stehen zum Teil seit mehreren Jahren leer. Die Bausubstanz hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Der Verkauf an private Investoren ist aus verschiedenen Gründen mehrfach gescheitert.

Bedingt durch den Bau der B50 neu sowie der Ortsumgehung Wengerohr wird sich die Schloßstraße zu einer Haupteinfallstraße entwickeln. Der Bereich Schloßstraße 12 - 24 rückt dadurch als Eingang zur Innenstadt in den Vordergrund. Umso dringender ist hier eine zeitnahe Sanierung bzw. Neuentwicklung.



Abbildung 16: Luftdetailaufnahme Stadt Wittlich mit Brachfläche Gelände Kainenburg (Quelle: IngradaWeb)



Abbildung 17: Sanierungsbedürftige Häuserzeile in der Schloßstraße (Quelle: Stadt Wittlich)



Abbildung 18: Ehemalige Kohlenhandlung Petri am Lieserufer (Quelle: Stadt Wittlich)

→ **Bereich Ehemalige Kohlenhandlung Petri, Feldstraße**

Im Bereich der „Ehemaligen Kohlenhandlung Petri“ befinden sich direkt am Lieserband alte ungenutzte Schuppen. Mehrere Investoren haben die bevorzugte Lage am Fluss erkannt, in der Vergangenheit konnte jedoch keine Einnahme über den Kaufpreis erzielt werden.



Abbildung 19: Städtebauliche Lücke Trierer Straße 42 - 46 (Quelle: Stadt Wittlich)

→ **Baulücke Trierer Straße 42 - 46**

Die Baulücke zwischen Trierer Straße und Feldstraße besteht seit vielen Jahren und wird seither als kostenpflichtiger Parkplatz genutzt. Zwar sind die innerstädtischen Parkplätze von großer Bedeutung, die Schließung der Lücke wäre aus städtebaulicher Sicht trotzdem wünschenswert. Im Falle einer Bebauung sollte die gleichzeitige Errichtung einer Tiefgarage geprüft werden.



Abbildung 20: Städtebauliche Lücke Mittlere Kordel 16 - 18 (Quelle: Stadt Wittlich)

→ **Baulücke Mittlere Kordel 16 - 18**

Auch die Baulücke zwischen den Gebäuden Mittlere Kordel 14 und 20 unterbricht die ehemals zusammenhängende Häuserzeile. Durch die entstandene Lücke wird jedoch der hintere Bereich erschlossen, der Parkplätze und Grünflächen für die umliegenden Bewohner vorhält. Eine Schließung dieser Lücke wird daher nicht für zwingend erforderlich erachtet.

→ **Gelände Rauschmann/Thiel, Kurfürstenstraße**

Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich auf einem städtischen Grundstück (ehem. Rauschmann/Thiel) eine städtebauliche Brache von ca. 3.650 m<sup>2</sup> im östlichen Teil des Innenstadtentwicklungsbereiches. Durch den Bau des Fürstenhofes, der Schlossgalerie und den geplanten Bau des neuen Rathauses ist die Fläche mehr in den Vordergrund getreten und bietet aufgrund seiner neuen Zentralität große städtebauliche Potentiale.



Abbildung 21: Luftbildaufnahme der sog. Oberstadt (Quelle: IngradaWeb)

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere Bereiche, in denen in zusammenhängender Bebauung ein dringender Sanierungsbedarf besteht (s. Plan 1, Seite 29).

	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Historisch gewachsene Altstadt mit hohem Wiedererkennungswert und Identifikation</li><li>• Markante Plätze, bzw. Stadträume</li><li>• Stadtbild prägende Gebäude und Einzeldenkmäler</li><li>• Überwiegend homogene Baustruktur hinsichtlich der Gebäudehöhen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoher Sanierungsstau</li><li>• Kleine, nicht marktgängige Gewerbegebäude</li><li>• Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich</li><li>• Zwei nicht- bzw. mindergenutzte größere Flächen im Untersuchungsgebiet</li></ul>

### 3.2 Eigentümerstruktur/Grundstückssituation

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet orientieren sich aufgrund des historisch gewachsenen Stadtcores an kleinteiligen Parzellenstrukturen. Charakteristisch ist die Aneinanderreihung sehr schmaler Grundstücke, die überwiegend von vorne erschlossen werden und sich im Besitz von privaten Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften befinden. Auch die katholische Kirche, die Sparkasse und die Stadt Wittlich treten als Eigentümer auf.

Im Untersuchungsgebiet beläuft sich die überbaute Fläche - die Verkehrsflächen ausgenommen - auf 92 %. Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche liegt rechnerisch bei ca. 180 m<sup>2</sup>, was jedoch auf einzelne große Grundstücke zurückzuführen ist. Eine Vielzahl der mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Flächen sind deutlich kleiner und zu 100 % bebaut.

Die Auswertung der Fragebögen ergab, dass 58 % der Wohneinheiten durch die Eigentümer selbst genutzt werden und 42 % zur Vermietung vorgesehen sind.

kleinteilige  
Parzellenstruktur

Auswertung

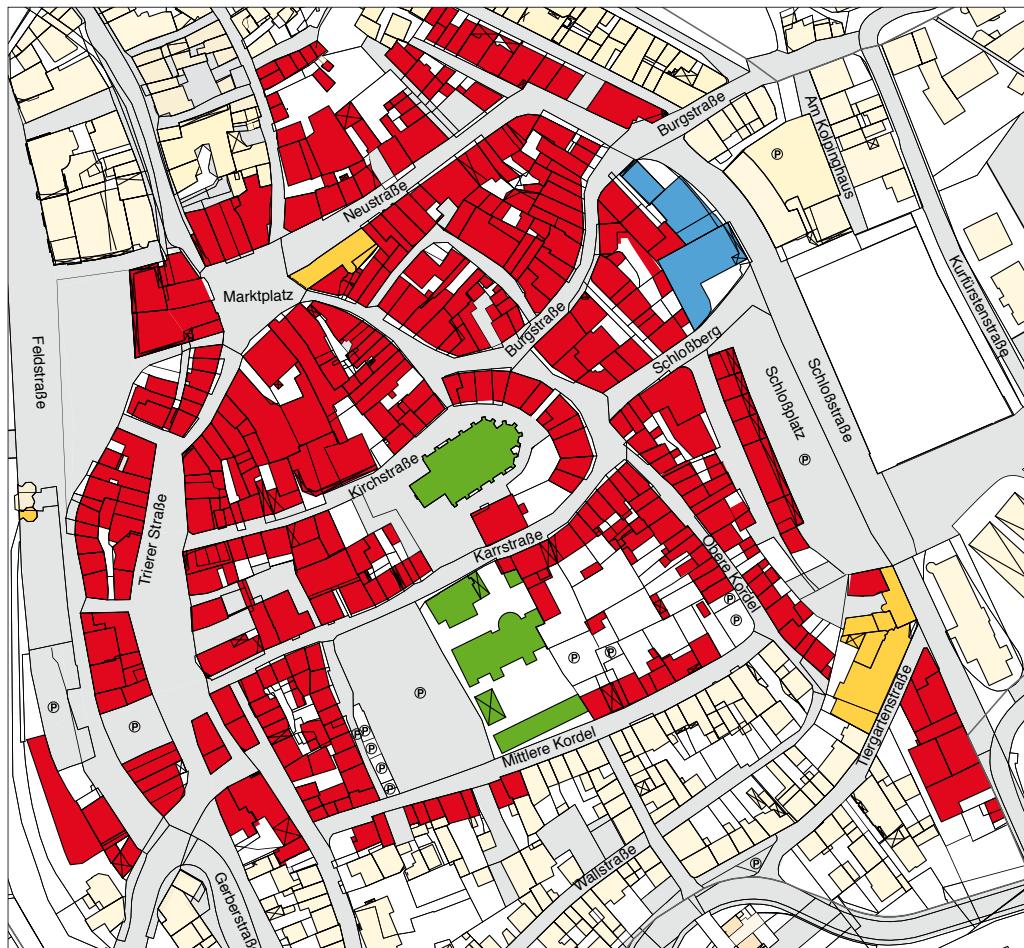


Abbildung 22: Darstellung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Wittlich)

**Private Eigentümer** **Sparkasse** **Kirche** **Öffentliche Gebäude** **Öffentliche Flächen**



## Wohnraum

Die enge urbane Bebauung ist einerseits für den Charme einer historischen Altstadt verantwortlich, andererseits aber auch für die Problematik, modernen Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung zu stellen. Der Zugang zu den im Obergeschoss befindlichen Wohnungen erfolgt oftmals durch das im Erdgeschoss befindliche Ladenlokal.

## Erschließung

Vereinzelt haben Kooperationen zwischen Privateigentümern stattgefunden. Durch die Zusammenlegung mehrerer kleiner Gewerbeblächen im Erdgeschoss zu einer großen marktgängigen Gewerbebläche und einer gemeinsamen Erschließung der in den Obergeschossen befindlichen Wohnungen konnten gute Ergebnisse erzielt werden.

## Oasen

Auch Parkplätze und Balkone oder Terrassen sind in großen Teilen des Untersuchungsgebietes nur bedingt möglich. Insbesondere in den Blockinnenbereichen bestünde durch ein gemeinsames Engagement mehrerer Eigentümer die Möglichkeit, kleine Oasen zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität deutlich zu steigern.

<ul style="list-style-type: none"><li>• 58 % der Wohneinheiten werden durch Eigentümer genutzt - dadurch starke Identifikation mit der Innenstadt</li><li>• hohe Investitionsbereitschaft</li><li>• hohe Verkaufsbereitschaft offeriert Möglichkeiten für potentielle Investoren</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklungshemmnisse durch komplexe Eigentumsverhältnisse und Kleinstparzellierung</li><li>• Kaum Steuerungsmöglichkeiten bei Wohn- und Geschäftsgebäuden durch öffentliche Hand</li><li>• Aufgrund der Altersstruktur fehlende Investitionsbereitschaft</li><li>• Investitionshemmnisse bei Eigentumsübergang an Erbengemeinschaften</li></ul>

### 3.3 Nutzungen

Die Innenstadt ist geprägt durch die Vielfältigkeit ihrer Funktionen und die Heterogenität der Nutzungen. Je breiter das Nutzungsspektrum des Stadtzentrums, je mehr Möglichkeiten Einwohner und Besuchern geboten werden, desto attraktiver gestaltet sich die Innenstadt als Lebensraum. Im Folgenden werden die Themen Wohnen, Einzelhandel und Soziale Infrastruktur aufgrund ihrer besonderen Bedeutung detaillierter betrachtet.

Nutzungsspektrum

#### 3.3.1 Wohnen

##### Demographische Strukturen

###### Aktuelle Entwicklungstendenzen des innerstädtischen Wohnens in Deutschland

Die Siedlungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland war in den vergangenen Jahrzehnten u. a. von einer (Wohn-)Suburbanisierung geprägt. Mit Suburbanisierung wird der Auszug von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen über die Grenzen der Kernstädte hinaus ins Umland bezeichnet.

Suburbanisierung

Diese Bewegung heraus aus der kompakten Stadt des 19. Jahrhunderts wurde einerseits durch die bestehende räumliche Enge erzwungen, andererseits durch Bodenpreise begünstigt. Durch die Entstehung moderner Massenverkehrssysteme, später dann auch durch die Automobilisierung und des Massenwohlstands wurde diese Entwicklung technisch begünstigt und deutlich verstärkt. Entscheidend aber war, dass die Menschen auch so leben wollten: in der Nähe zur Natur, im Eigentum und im Einfamilienhaus.

Automatisierung

Seit einiger Zeit ist ein steigendes Interesse am Wohnen in der Stadt - auch im innenstadtnahen Bereich - zu beobachten. Besonders bemerkenswert erscheint - nach Jahren des Bevölkerungsverlustes - die Zunahme der Einwohnerzahl in manchen Innenstadtgebieten. In einigen Städten ist der Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt, vor allem Ballungsräume verzeichnen wieder Einwohnerzuwächse. Dabei ist zu erwarten, dass weiterhin, zumal in Städten, die über innenstadtnahe Recyclingflächen verfügen, ein Anstieg der Einwohnerzahl erfolgen wird. Die Kernstadt gewinnt als Wohnort wieder zumindest relativ an Gewicht gegenüber dem Umland.

Recyclingflächen

Als wesentliche Ursachen dieser Entwicklungstendenzen sind zu nennen:

- **Gesellschaftliche Umbruchssituation:** Suburbanisierung ist ein Familienmodell, sie ist gebunden an die familiäre Lebensweise und den Wunsch nach dem Einfamilienhaus als ideales Zuhause. Aber eben diese Lebensweise verliert an Bedeutung:

Eine wachsende Minderheit an Erwachsenen tritt gar nicht mehr in diese Lebensweise ein, sie bleiben kinderlos oder sogar lebenslang Single. Die rasante Zunahme der Single-Haushalte wirkt sich somit zu Gunsten „geselliger“ also städtischer Wohnmodelle aus.

Angesichts steigender Lebenserwartung beansprucht die Familienphase nur noch den kleineren Teil des Erwachsenenlebens. Die Kinder bleiben durchschnittlich 20 Jahre im Haushalt der Eltern. Nach ihrem Auszug haben die Eltern noch gut 25 bis 30 Jahre des Lebens „im leeren

Lebenserwartung



Nest“ vor sich, nun jedoch an einem Standort und in einer Wohnform, die große Vorteile für das Leben mit kleinen Kindern, aber viele Nachteile für andere Lebensphasen haben. Demzufolge schwindet die soziale Basis der Suburbanisierung.

- **Wirtschaftliche Gründe:** Eigentumsbildung im Wohnungsmarkt setzt langfristig kalkulierbare Einkommen als Bedingung für die Kreditwürdigkeit eines Haushalts voraus. Angesichts der Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt ist diese Sicherheit für immer mehr Menschen nicht mehr gegeben. Hinzu kommt die sukzessive Reduzierung der staatlichen Subventionierung der Eigentumsbildung und des Pendlerverkehrs.

- **Geänderte Zeitstrukturen:** Für Haushalte mit einem Berufstätigen im Normalarbeitsverhältnis und mit regelmäßigen Arbeitszeiten sind große Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort, wie sie häufig mit suburbanen Wohnstandorten verbunden sind, ohne größere Schwierigkeiten zu bewältigen. Wenn aber zwei Mitglieder desselben Haushalts an verschiedenen Orten und zu individualisierten und flexibilisierten Arbeitszeiten berufstätig sind, wird es für sie außerordentlich aufwendig, im Umland und damit entfernt vom städtischen Arbeitsmarkt zu wohnen.

Das immer enger werdende Zeitbudget spielt somit eine immer wichtigere Rolle. So erkennen immer mehr Familien, dass sie in innerstädtischen Wohnlagen den Zweitwagen sparen und vor allem die durch quälende Staus verursachte Ausweitung der Fahrtzeiten umgehen können.

- **Zugewinn der deutschen Städte an Attraktivität:** Beigetragen zur neuen Werthaltigkeit des Städtischen hat zweifellos der Zugewinn der deutschen Städte an Attraktivität. Die Vorteile des innerstädtischen Wohnens sind unumstritten und liegen in der Urbanität, den kurzen Wegen, den sozialen Netzen und Infrastrukturangeboten. Voraussetzung dafür sind allerdings Strukturen, die beides bereithalten: Urbanität und Rückzugsbereiche.<sup>4</sup> Diese zählen zu den entscheidenden Standortfaktoren, die zur Attraktivität der Innenstadt beitragen. Attraktive Wohnlagen in den Innenstädten geraten als „weicher“ Standortfaktor in den Fokus von Stadtmaking und Identitätspolitik.<sup>5</sup>

### **Aktuelle Entwicklung des Wohnens in der Innenstadt Wittlich**

Seit dem Jahr 2005 wurden in der Innenstadt von Wittlich durch städtebaulich vertretbare und auch erforderliche Nachverdichtungen auf gewerblichen Brachen oder unbebauten Flächen eine Vielzahl von städtebaulichen Projekten geplant und realisiert.

Nachverdichtung

Zu nennen sind das Baugebiet Talweg, die Bauflächen „Elsens Garten“, das Baugebiet „Ehemalige französische Schule“, das Baugebiet „Wohnen auf dem Kalkturm“, der Bau des „Fürstenhofes“ sowie der Bau des Einkaufszentrums „Schlossgalerie“.

4 Dankwart Guratzsch, aus „Die Welt“ vom 10.04.2008: „Renaissance der Innenstadt“:

5 Aus: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 2008/I, Klaus J. Beckmann, Gregor Jekel, Franciska Fröhlich von Bodelschwingh, „Wohnen zwischen Vision und Wirklichkeit“, S.6



- I Historische Altstadt  
II Oberstadt
- 1 Wohnanlage Fürstenhof  
 2 EKZ Schlossgalerie  
 3 Alter Bahnhof  
 4 Baugebiet Talweg  
 5 Baugebiet Elsens Garten  
 6 Ehem. Franz. Schule  
 7 Baugebiet  
 Wohnen auf dem Kalkturm  
 8 Projekt Parkplatz  
 Rommelsbach/Zentrum  
 9 Platz an der Lieser  
 10 Fußgängerzone mit  
 historischem Marktplatz  
 11 Oberstraße

Abbildung 23: Darstellung der Innenentwicklung der vergangenen Jahre (Quelle: Stadt Wittlich)

Damit ist das lange verfolgte städtebauliche Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in hervorragender Weise umgesetzt worden. Darüber hinaus konnte auch ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Wohnens („Belebung durch Bewohnung“) in der Innenstadt geleistet werden.

Innenentwicklung

Im nächsten städtebaulichen Entwicklungsschritt wird es nun jedoch erforderlich sein, den Fokus in die bebauten Bereiche der Innenstadt, insbesondere in die der historischen Altstadt zu lenken. Vor diesem Hintergrund wird seit Ende 2008 verstärkt in verschiedenen Bereichen an der Entwicklung der Innenstadt gearbeitet. Als erstes konkretes Projekt ist die Entwicklung im Bereich der Neustraße/Altneugasse zu nennen, bei dem sich drei Investoren in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittlich zur Entwicklung eines neuen Quartiers „Altstadt - die Neue“ zusammengefunden haben.

Altstadt, die Neue

### **Demographische Entwicklung in Wittlich**

Kommunen stehen in Zeiten des demographischen Wandels im Wettbewerb um Einwohner, Arbeitsplätze, attraktive Lebensbedingungen und angenehme Aufenthaltsqualität. Laut den

vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz zur Verfügung stehenden Zahlen hat sich die Stadt Wittlich in der Zeit von 1815 bis zum Jahr 2008 nahezu versechsfacht. Dabei hat offensichtlich die Industrialisierung, die Anbindung an das Fernverkehrsnetz wie auch die Deutsche Wiedervereinigung zu Beginn der 90er Jahre erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Wittlich genommen.

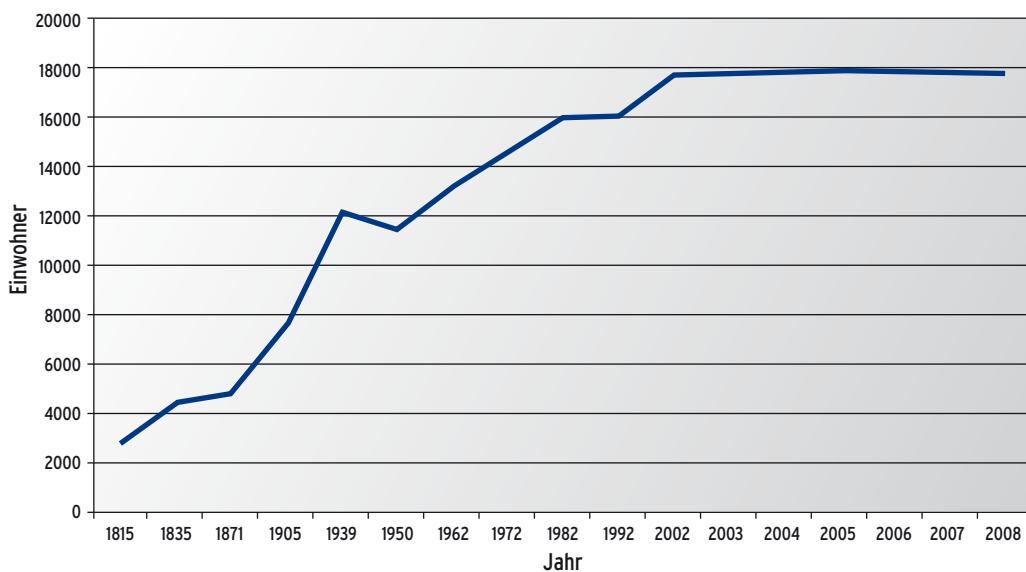


Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 200 Jahre in Wittlich  
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

#### Bevölkerungszuwachs

Wittlich gehört laut aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes und der Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) zu den stark prosperierenden Kommunen in Deutschland. Während die Bevölkerung im Land Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 0,8 %, im Landkreis Bernkastel-Wittlich sogar um 1,1 % abnimmt, ist in Wittlich mit einem Bevölkerungszuwachs von 3,1 % zu rechnen. Die Stadt wird demnach im Landkreis eine bedeutendere Stellung einnehmen und ihre Funktion als Mittelzentrum stärken.

In Wittlich wohnten zum Stichtag 31.12.2008 insgesamt 17.763 Menschen. Davon leben 608 Personen, also 3,4 Prozent im Untersuchungsgebiet. 1.271 Menschen leben im erweiterten Bereich der Innenstadt, dies entspricht 7,2 % der Wittlicher Bevölkerung.

#### Demographie

Die demographischen Veränderungen bewirken dabei eine deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen, rückläufige Geburtenzahlen und Wanderungsbewegungen. Dies führt regional zu unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen.

#### Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird einen entscheidenden Einfluss auf die künftige Entwicklung der Innenstadt von Wittlich haben. Die nachfolgende Übersicht vergleicht die derzeitige Altersstruktur des Untersuchungsgebietes mit der Gesamtstadt und dem Land Rheinland-Pfalz.

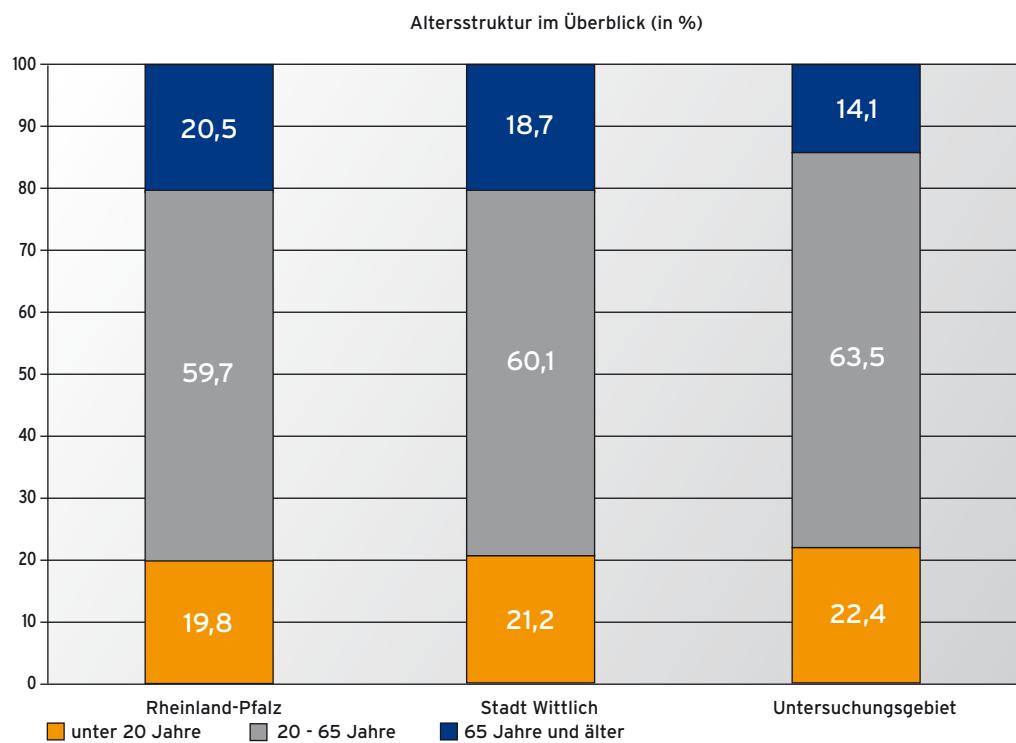


Abbildung 25: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit der Stadt Wittlich und dem Land Rheinland-Pfalz  
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und Stadt Wittlich)

Die Altersstruktur entwickelte sich in Wittlich wie folgt:

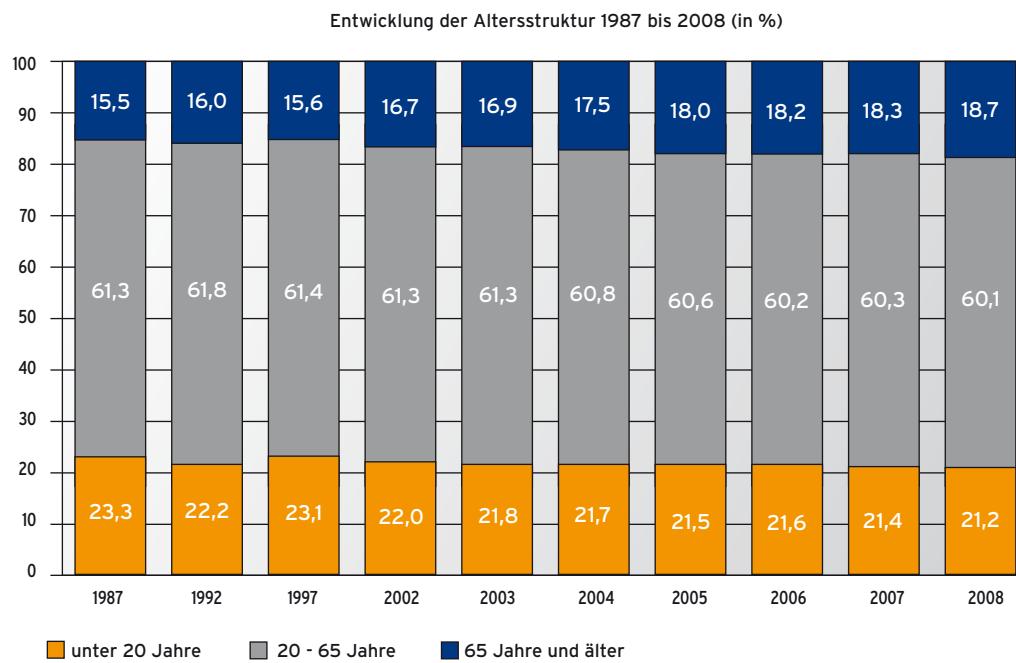


Abbildung 26: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Wittlich von 1987 - 2008  
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

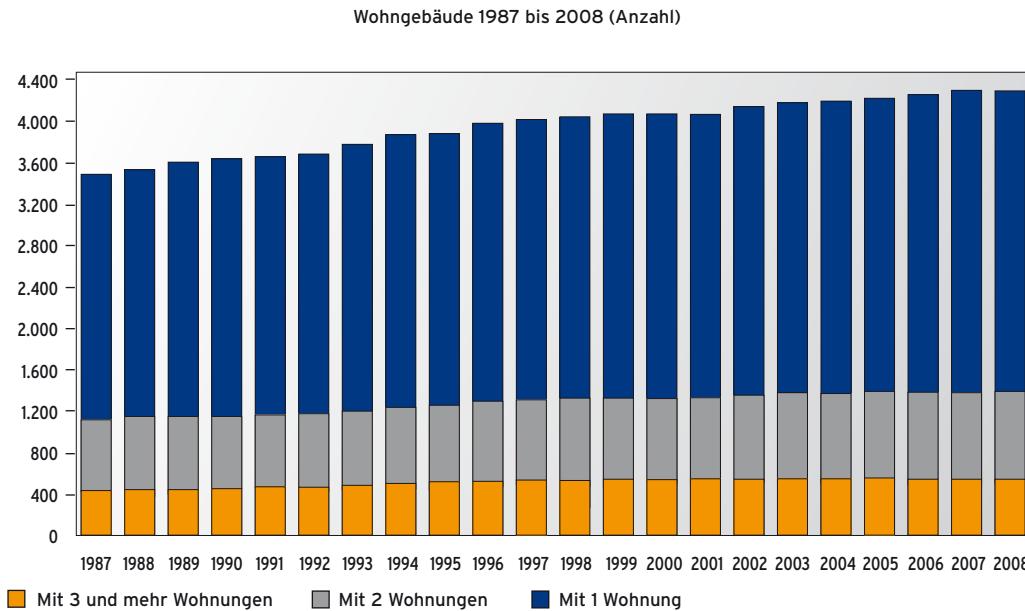


Abbildung 27: Die Statistik zeigt die Anzahl der Wohngebäude der Gesamtstadt Wittlich, sowie die jeweilige Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen, (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben überdurchschnittlich viele jüngere Menschen und Familien. Deutlich unterrepräsentiert ist die Gruppe der über 65 Jahre alten Personen. Für sie ist das Untersuchungsgebiet als Ort zum Leben offenbar weniger attraktiv.

Ein Grund hierfür ist die fehlende Barrierefreiheit im definierten Bereich, da im Erdgeschoss meist eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Zudem mangelt es im engen urbanen Raum der Altstadt oftmals an Aufenthaltsqualität. Enge Treppenhäuser, fehlende Terrassen, Balkone und Grünflächen mindern den oftmals gewohnten Komfort.

Ziel des Konzeptes muss es also sein, das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu gestalten und moderne Wohnformen zu ermöglichen. Dies gilt vor dem Hintergrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung, besonders für das Wohnen im Alter.

Modernisierung

Aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses in Wittlich ist ein entsprechendes Wohnungsangebot auch in der Innenstadt vorzuhalten. Anzustreben ist daher sowohl die Modernisierung der bestehenden Wohneinheiten als auch die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nutzung der teilweise vorhandenen Ausbaureserven im Immobilienbestand oder durch Neubau von Gebäudekomplexen.

## Bau- und Nutzungsstruktur

Die Stadt Wittlich umfasst eine Fläche von insgesamt 49,64 km<sup>2</sup>, also 4.964 ha. Auf Siedlungs- und Verkehrsflächen entfallen 1.191 ha. Der definierte Innenstadtbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 22,3 ha, die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt lediglich 8,7 ha. Dies entspricht 0,73 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Innenstadtbereich

Auf dieser Fläche befinden sich 273 Gebäude. Davon sind 76 % Wohn- und Geschäftshäuser, 13 % Einfamilienhäuser und 11 % Mehrfamilienhäuser. Bei einer Gebäudeanzahl in der Stadt Wittlich von 4.299 (Stand 2008) entspricht dies einem Anteil von 6,4 %.

Die Tatsache, dass nur 3,7 % der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet lebt, dort jedoch 6,4 % der Gebäude vorgehalten werden, macht deutlich, dass viele Gebäude nicht oder mindergenutzt werden (vgl. hierzu Tabelle S. 32).

Die 273 Gebäude im Untersuchungsgebiet verfügen über insgesamt 456 Wohneinheiten, die von 608 Personen bewohnt werden. Durchschnittlich werden demnach pro Gebäude 1,67 Wohneinheiten vorgehalten, es leben durchschnittlich 1,33 Personen in einer Wohneinheit.

Wohneinheiten

Aus der Befragung der Eigentümer ergibt sich, dass derzeit hochgerechnet 60 Wohneinheiten leer stehen, dies entspricht ca. 13 % des vorhandenen Wohnungsangebotes. Auffällig ist, dass 70 % der leerstehenden Wohneinheiten über keine Parkmöglichkeiten verfügen. Darüber hinaus lässt sich kein eindeutiges Kriterium zuordnen, das hauptsächlich für die jeweiligen Leerstände verantwortlich ist. Die vielfältigen Gründe liegen einerseits im zum Teil schlechten Zuschnitt und Zustand der Wohneinheiten, partiell sind die Wohnungen nur durch das darunterliegende Geschäft erreichbar.

Leerstände

Ermittelt wurden insgesamt ca. 190 private Stellflächen. Demnach stehen pro Wohneinheit lediglich 0,42 Parkflächen zur Verfügung. 65 % der befragten Eigentümer gaben an, keine eigenen Parkflächen anbieten zu können.

Parkflächen



Plan 3: Nutzungen im Erdgeschoss



Stadt Wittlich  
Innenstadtentwicklungskonzept

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



## Wohnquartier

Wie aus Plan 3 zu ersehen, wird die Erdgeschossnutzung der im Untersuchungsbiet befindlichen Gebäude von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung bestimmt. Hinzu kommen öffentliche Einrichtungen wie Verwaltung, Behörden, kirchliche Einrichtungen und Banken. Das Wohnen ist im Erdgeschoss nur untergeordnet vorhanden und spielt nur in den Randbereichen im Übergang zu den innerstädtischen Wohnquartieren eine Rolle. Kaum vorhanden hingegen sind handwerkliche Nutzungen in den Erdgeschossen, die sich in den letzten Jahrzehnten deutlich aus der Innenstadt zurück gezogen haben.

## Mix

Darüber hinaus sind einige Leerstände, 7,8 Prozent, zu verzeichnen.

Spürbar ist eine Entwicklung der letzten Jahre, in der eine Steigerung des Anteils von Dienstleistung und Gastronomie zu verzeichnen ist. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass in Wittlich ein gesunder Mix an verschiedenen Nutzung vorhanden ist.

<ul style="list-style-type: none"><li>• Positive Bevölkerungsprognose</li><li>• Trend zur Reurbanisierung (innerstädtisches Wohnen gewinnt wieder an Bedeutung)</li><li>• Nutzungsmischung als Standortvorteil</li><li>• kurze Wege / gute fußläufige Erreichbarkeit von verschiedenen infrastrukturellen Einrichtungen</li><li>• Vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barrierefreies Wohnen kaum möglich</li><li>• Häufig kein separater Zugang zu Wohnungen in den Obergeschossen</li><li>• Unzureichendes Angebot hinsichtlich moderner Wohnbedürfnisse (Zuschnitt, Energetik, Belichtung)</li><li>• fehlende private Frei- und Grünflächen</li><li>• erheblicher Mangel an privaten Stellflächen</li></ul>

### 3.3.2 Einzelhandel

#### Entwicklung des Einzelhandels in den deutschen Innenstädten

Der Einzelhandel hat in den letzten Jahren entscheidende Veränderungen erfahren. Nachdem über viele Jahrzehnte vorrangig die Angebotsseite das Marktgeschehen bestimmte, unterliegt die Einzelhandelslandschaft heutzutage zunehmend auch den strukturell veränderten Ansprüchen der Kunden auf der Nachfrageseite. Diese Veränderungen bestimmen maßgeblich die Situation der Innenstädte, betroffen sind vor allem Grund- und Mittelzentren.

Marktgeschehen

Auf der einen Seite bestimmen großflächige und filialisierte Betriebe die Angebotsstruktur, so dass kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte sich einem immer größer werdenden Wettbewerb stellen müssen. Auf der anderen Seite hat sich das Verhalten der Kunden stark verändert. Die gestiegene räumliche Mobilität und damit einhergehend die bessere Erreichbarkeit umliegender Oberzentren, eine erhöhte Erlebnisorientierung als auch die Themen Versandhandel und Internetshopping multiplizieren die bereits bestehenden Schwierigkeiten.

Mobilität

Zusätzlich müssen sich die Innenstädte einem immer größeren Wettbewerb zu ihren Konkurrenzstandorten auf der grünen Wiese stellen. Diese nichtintegrierten Zentren sind in der Regel verkehrsgünstig zu erreichen, verfügen über ein großzügiges Parkraumangebot unmittelbar vor den Eingangstüren und bieten dem Kunden ein gezieltes Einkaufserlebnis, indem verschiedene Aktivitäten unter einem Dach präsentiert werden. Eigenschaften, die Innenstädte selten aufweisen können und die die Problematik der veränderten Kaufgewohnheiten zusätzlich verschärfen.

Alternativen

Dem herrschenden Wettbewerb sind viele kleinere, inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt nicht mehr gewachsen. So fehlt beispielsweise das Geld für notwendige Modernisierungsmaßnahmen, die allerdings für den Wert, den Erhalt und die Attraktivität des Objektes zwingend notwendig wären. Folge derartiger Szenarien sind oftmals Mindernutzungen in Form von Billigketten oder gar Leerstände.

Mindernutzung

Diese strukturellen Funktionsverluste der Innenstädte führen zu einer Vereinheitlichung des Angebotes und einem Verlust der Aufenthaltsqualität. Der Geschäftsbesitz wird gegenüber anderen Städten austauschbar und einstige Alleinstellungsmerkmale gehen verloren. Potenzielle Kunden orientieren sich neu und verlagern ihre Einkäufe auf höherrangige Zentren, in denen sie mehr Vielfalt, ansprechende Öffnungszeiten und einen gesteigerten Erlebniswert erwarten.

Grund- und Mittelzentren vor allem in ländlichen Räumen werden zukünftig vermehrt mit den genannten Strukturproblemen zu kämpfen haben, so dass es schwierig sein wird, fortan ein ansprechendes und vielfältiges Angebot zu gewährleisten.

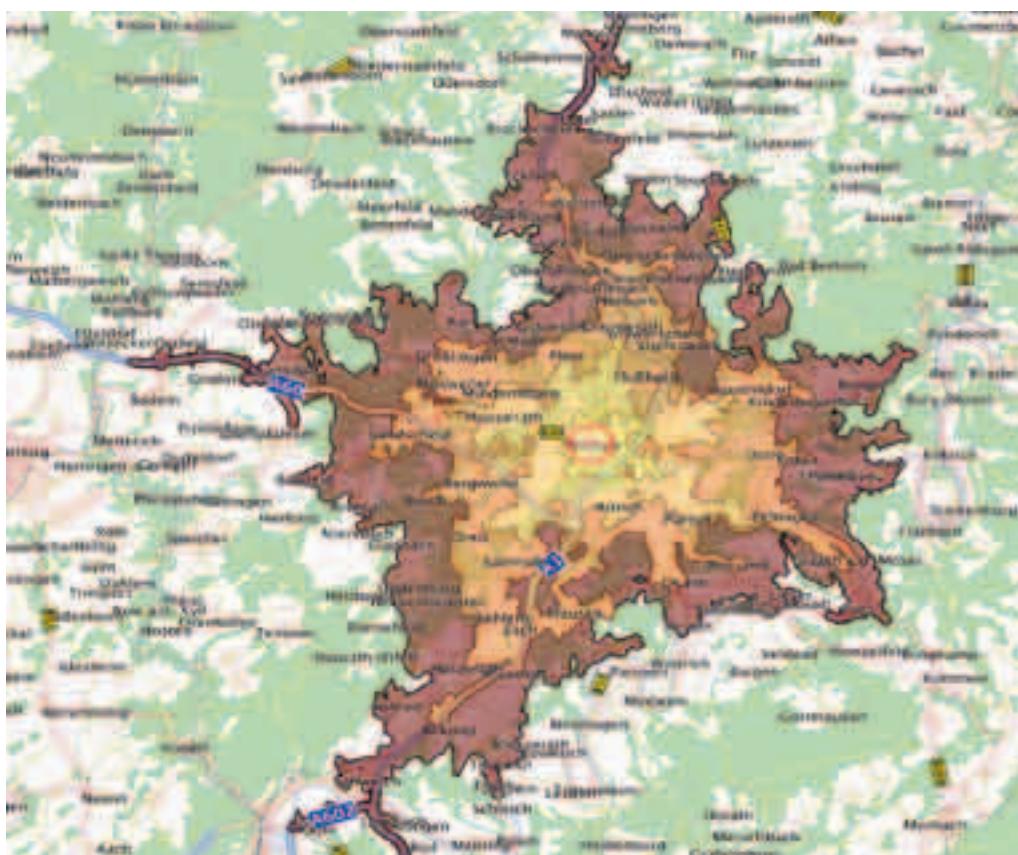
Strukturprobleme

## Einzelhandelslandschaft in Wittlich

Die beiden nachfolgenden Themen „Einzugsbereich“ und „Lokale Kaufkraft“ beruhen auf vorläufigen Untersuchungen der Fa. ISU, Bitburg, die im Jahr 2010 durchgeführt wurden. Sie dienen als Einstieg in das Thema Einzelhandel, haben jedoch keinen verbindlichen Charakter.

### Einzugsbereich

Die Stadt Wittlich als Mittelzentrum verfügt bedingt durch die Anbindung an die beiden Autobahnen A 1 und A 60 und die gut ausgebauten Bundesstraßen im direkten Umfeld der Stadt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Umlandes. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einwohner in der Umgebung Wittlichs, die die Stadt innerhalb von 5-20 min mit dem PKW erreichen können.



Legende:  Fahrzeit 5 Min  Fahrzeit 10 Min  Fahrzeit 15 Min  Fahrzeit 20 Min

	Fahrzeit, Kfz 5 Min	Fahrzeit, Kfz 10 Min	Fahrzeit, Kfz 15 Min	Fahrzeit, Kfz 20 Min	Gemeinde
Bevölkerung	9.204	20.219	39.981	67.475	18.089
Fläche in km <sup>2</sup>	8,33	64,44	206,03	491,53	49,64
Bevölkerungsdichte (EW/km <sup>2</sup> )	1.105,02	313,76	194,05	137,27	364,40

Abbildung 28: Einzugsbereich der Stadt Wittlich (orientiert an den Vorgaben des LEP IV), gestaffelt nach Autofahrminuten  
(Quelle: ISU Bitburg)

Unter Berücksichtigung der Einkaufsaffinitäten der Einwohner und der Unterteilung der Warengruppen kurzfristiger Sortimente in ca. 10 min. Fahrtzeit und mittel- bis langfristiger Sortimente in ca. 20 min. Fahrtzeit Entfernung lässt sich die Einwohnerzahl im so ermittelten Einzugsbereich definieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Überschneidungs- und Unterdeckungsbereiche anderer Zentren hier als Korrekturfaktor einzubringen sind.

Fahrtzeit

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für die Stadt Wittlich für die Versorgung im Nahbereich ein Einzugsbereich von ca. 24.000 Einwohnern. Für den Mittelbereich können Wittlich ca. 55.000 Einwohner zugerechnet werden.

### Lokale Kaufkraft

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft einer durchschnittlichen Person bei 5.201 EUR pro Jahr. Für die Stadt Wittlich gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 98,0 %, der die Eigenbindung der zur Verfügung stehenden Einkommen der Wittlicher Einwohner beschreibt. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von 5.097 EUR im Nahbereich und von 2.683 EUR im erweiterten Mittelbereich pro Person und Jahr<sup>6</sup>.

Kaufkraft

Auf der Grundlage der durchgeführten vorläufigen Untersuchungen lassen sich die folgenden gerundeten Bindungsquoten für die einzelnen Warengruppen ermitteln:

Bindungsquoten

Warengruppe	Kaufkraftbindung	Warengruppe	Kaufkraftbindung
Nahrungs- und Genussmittel	160	Foto / Optik	50
Gesundheits- und Körperpflege	160	Schuhe / Lederwaren	180
Baumärktspezifische Waren	120	Informationstechnologie	30
Bekleidung	140	Sport / Camping	110
Einrichtungsbedarf	170	Glas / Porzellan / Keramik	80
Bücher / Schreibwaren	50	Uhren / Schmuck	10
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	40	Telekommunikation	50
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	20	Baby- / Kinderartikel	50
Spielwaren / Hobbys	70	-	-

Tabelle 3: Kaufkraftbindung, gestaffelt nach Warengruppen (Quelle: ISU Bitburg)

<sup>6</sup> Berechnungsgrundlage und Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsumforschung, 2009

## Kaufkraft

Laut Handelsatlas 2007 für den Bezirk der Industrie- und Handelskammer Trier beläuft sich die Zentralitätskennziffer in Wittlich auf 245,3. Eine Zentralitätskennziffer von genau 100 bedeutet, dass sich Kaufkraftzufluss und Kaufkraftabfluss in der Waage halten. Werte von über 100 zeigen einen Zufluss, Werte unter 100 einen Abfluss.

## Standortwahl

Über die Bedeutung der Kaufkraftbindung hinaus beschreibt die Zentralitätskennziffer folglich einen sehr aussagekräftigen Wert, der vor allem für ansiedlungswillige Filialisten im Einzelhandel, aber auch für größere Unternehmen anderer Gewerbe für die Standortwahl ausschlaggebend sein kann.

## Standort

Ein wichtiger Punkt zur Einordnung des Untersuchungsgebietes ist die Abgrenzung lokaler Versorgungsbereiche innerhalb des Gesamtstandortes Wittlich. In der nachfolgenden Abbildung wird versucht, die Versorgungsbereiche in verschiedene Kategorien von Angebotsclustern zu unterteilen, wie sie vom Verbraucher vor Ort wahrgenommen werden können.

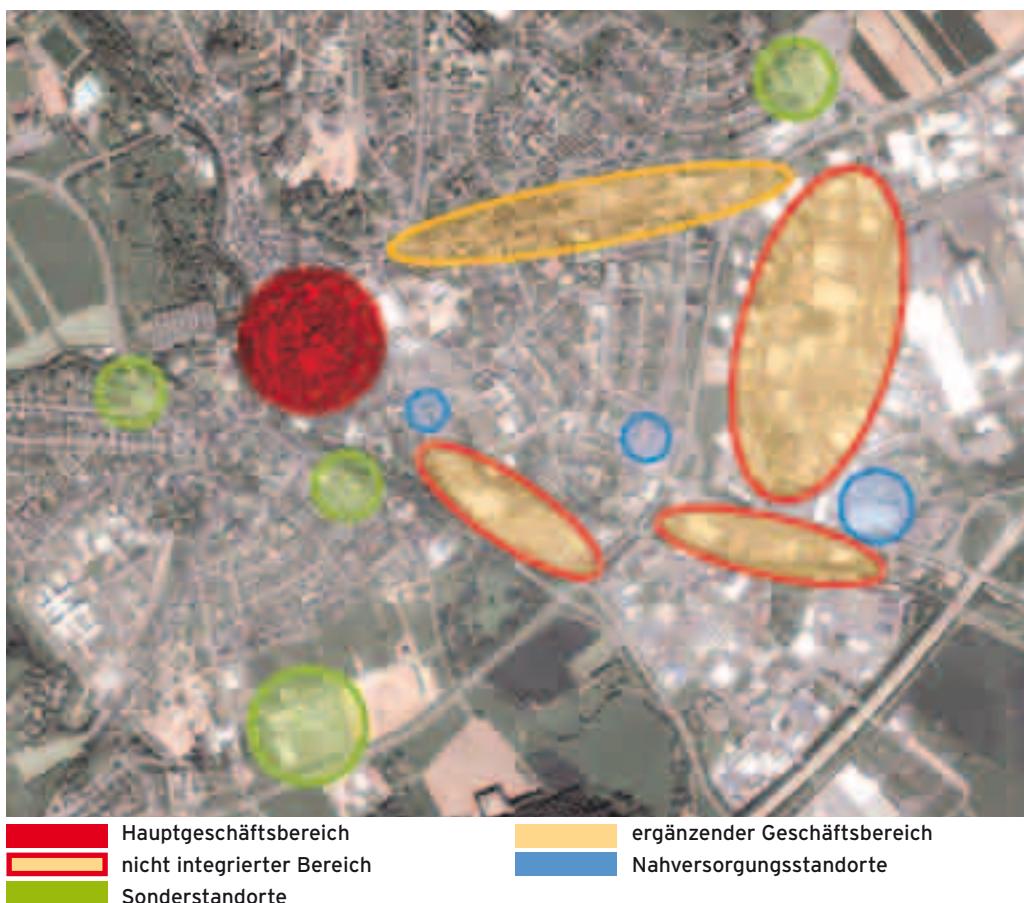


Abbildung 29: Versorgungsbereiche der Stadt Wittlich (Bild: GoogleEarth, Quelle: Stadt Wittlich)

Die mit „rot“ gekennzeichnete Fläche ist mit ihrer Fußgängerzone und den zu beobachtenden hohen Verkehrsvorgängen als **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt Wittlich zu identifizieren und stellt zugleich den Innenstadtentwicklungsbereich dar. Der mit „gelb“ gekennzeichnete Bereich ist ein **ergänzender Geschäftsbereich** klein- und großflächiger Angebote. Er stellt einen wesentlichen Teil der im Stadtgebiet ermittelten Verkaufsflächen. Dabei werden hier Angebote vorgehalten, die innenstadtrelevant und entlang der Einfallstraße Friedrichstraße orientiert sind. Die **nicht integrierten Bereiche** in den Rand- und Gewerbelagen sind mit „rot-gelb“ gekennzeichnet. Die mit „blau“ gekennzeichneten **Nahversorgungsstandorte** stellen als Versorger der direkten Umgebung eine flächendeckende Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Angeboten des vorwiegend täglichen Bedarfs dar. Die **Sonderstandorte** sind mit „grün“ markiert. Dabei handelt es sich um räumlich konzentrierte Angebote mit einer großen Sortimentsvielfalt.

Verkaufsflächen

### Struktur des Einzelhandels

Wie aus der Übersicht der Versorgungsbereiche der Stadt ersichtlich, gibt es in Wittlich neben dem Innenstadtentwicklungsbereich, in dem sich der Hauptgeschäftsbereich befindet, zahlreiche einzelhandelsrelevante Standorte, die als ergänzender Geschäftsbereich fungieren oder gar als Sonderstandort tituliert werden müssen.

Bereiche

Von besonderer Relevanz hinsichtlich der Sonderstandorte ist für den Wittlicher Einzelhandel ein familiengeführtes Kaufhaus im Nordosten der Stadt. Das Traditionshaus „Bungert“ bietet seit einer Erweiterung im Oktober 2010 auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 11.000 m<sup>2</sup> ein vielfältiges, innenstadtrelevantes Sortiment, angefangen von Kleidung über Bücher, Elektroartikel, Haushaltswaren bis hin zu Lebensmitteln, eingerahmt durch Gastronomie und einen Loungebereich und 500 hauseigene Parkplätze.

Sortiment

Darüber hinaus ist der Vitelliuspark im ehemaligen Konversionsgebiet zu nennen. Neben einem bereits existierenden Aldimarkt (1.360 m<sup>2</sup>), einem Edeka-Center (3.500 m<sup>2</sup>) und einem Pro-Markt (1.400 m<sup>2</sup>) wird in 2012 ein Globus-Baumarkt (9.500 m<sup>2</sup>) entstehen sowie weitere 4,5 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Vitelliuspark

Des Weiteren ist als ergänzender Geschäftsbereich die Friedrichstraße als Einfallstraße aus Richtung Nordosten und die Schloßstraße aus Richtung Südosten durch Einzelhandel und Gewerbe geprägt, als auch Teile der Industriegebiete Ia und II. Hier befinden sich beispielsweise Filialisten wie DM, Deichmann, Fressnapf, KIK oder Takko.

Filialisten

Im Innenstadtentwicklungsbereich selbst gibt es derzeit 146 Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Diese Zahl verdeutlicht, dass Wittlich gemessen zu seiner Einwohnergröße über eine hohe Anzahl von Ladenlokalen verfügt. Neben klassischen Filialisten wie Fielmann, Ihr Platz, Adessa oder Bonita, finden sich unzählige inhabergeführte Geschäfte und Caf  betriebe. Mit 68 % ist der Anteil der inhabergeführten Läden und Lokalunternehmer deutlich höher als in vielen anderen Stten.

Lokale



Lagen	Auch findet der Kunde einen sehr ausgedehnten Fußgängerzonenbereich mit zahlreichen Aufenthaltsqualitäten vor. Die Burgstraße, der Marktplatz, der Platz an der Lieser als auch der Pariser Platz können als klassische 1a- und 1b-Lagen bezeichnet werden, die Neustraße und die Karrstraße als typische b-Lagen. Die Himmeroder Straße und der Bereich Obere Kordel sollten in der heutigen Zeit vielmehr bereits als eine Art „Randlage mit Einzelhandelsrelevanz“ betrachtet werden.
Verteilung	Als grundsätzlich positiv kann hinsichtlich der Geschäftsstraßen die Anordnung der öffentlichen Parkplätze angesehen werden. Durch die gleichmäßige Verteilung rund um das Untersuchungsgebiet werden aus den verschiedenen Richtungen Eingangssituationen in die Stadt geschaffen.
Ankermieter	Im Jahre 2010 wurde unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet zur Attraktivierung der Innenstadt ein innerstädtisches Einkaufszentrum eröffnet. Die sogenannte Schlossgalerie erstreckt sich über 2 Etagen und bietet auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.400 m <sup>2</sup> derzeit 11 Mieter Platz. Ankermieter des Objektes sind der Drogeriemarkt Müller, C & A und Das Depot.
Innenstadt	Diese Umstände tragen dazu bei, dass, in Relation zur Stadtgröße, ein vielfältiges Angebot und ein relativ breiter Branchenmix gewährleistet werden kann.
Brachenmix	Fehlender Modernisierungswillen und Investitionsbereitschaft, nicht-marktgängige Verkaufsflächen, das sich allgemein ändernde Kundenkaufverhalten als auch die vielen ergänzenden Geschäftsbereiche und Sonderstandorte (siehe Abb. 29) tragen jedoch in Summe auch in der Innenstadt Wittlichs dazu bei, dass das Untersuchungsgebiet unter den allgemeinen Funktionsverlusten von Grund- und Mittelzentren zu leiden hat.

### **Einzelhändlergespräche**

Um die Innenstadt auch zukünftig konkurrenzfähig zu machen bzw. in der Vergangenheit bereits verlorene Kunden wieder für den Standort gewinnen zu können, ist die Stadtverwaltung im August 2010 an die Einzelhändler herangetreten und hat zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen. Im Zuge der weiteren Kontaktwahrung hat die Stadtverwaltung individuelle Befragungen mittels eines leitfadengestützten Fragebogens im Innenstadtentwicklungsreich durchgeführt. Dabei standen die Themen Branchenmix, Kundenfrequenz, Öffnungszeiten, Einzelhandelsbesatz, Marketingaktivitäten und weiche Standortfaktoren (z.B. Sitzmöblierung, Blumenschmuck, etc.) im Fokus der Gespräche.

Insgesamt wurden in einem Zeitraum von sechs Monaten 81 Einzelhändler der Innenstadt befragt. Vielfach thematisierte Punkte, die für das Innenstadtentwicklungskonzept relevant sind, stellten hierbei dar:

Konzept

- mehr Grün in der Stadt
- Sitzmöblierung
- Gestaltung der zentralen Plätze
- hochwertiger Geschäftsbesatz mit Sortimentsvielfalt
- gehobene und abwechslungsreiche Gastronomie
- Ausbau des Angebotes im Bereich Imbiss/Mittagstisch
- Verkehrsführung bzw. -erschließung der Innenstadt
- Erhalt der kostenfreien Parkplätze
- einheitliche Öffnungszeiten
- Sauberkeit und Sicherheit
- Imagekampagne

### Leerflächenmanagement

Viele ansiedlungswillige Unternehmen suchen im Rahmen der Standortanalyse den Kontakt zur Stadtverwaltung, um geeignete Gewerbegebäude ausfindig zu machen. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt vermehrt vermittelnd tätig wurde, wird seit 2003 von der Stadtverwaltung ein aktives Leerflächenmanagement betrieben. Zum einen sollen mit diesem Instrument bestehende Leerflächen beseitigt, zum anderen sich abzeichnende Geschäftsaufgaben lückenlos in eine nachfolgende Nutzung überführt werden. Zu diesem Zweck werden die Hauseigentümer zunächst telefonisch oder persönlich durch die Stadtverwaltung angesprochen. Anschließend wird die Möglichkeit geboten, die freiwerdende oder bereits leerstehende Geschäftsmobilie unentgeltlich ins digitale Leerflächenkataster auf der Homepage der Stadt Wittlich einzustellen. Dies bietet den Vorteil, dass sich potentielle Interessenten einen schnellen und detaillierten Überblick über die Eckdaten und Ansichten der vorhandenen vakanten Geschäftsräume verschaffen können.

Leerflächen

Interessenten

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Anordnung der öffentlichen Parkplätze rund um das Stadtzentrum Verhinderung von Randlagen in Geschäftsstraßen</li> <li>• Inhabergeführte Geschäftsbetriebe garantieren Qualität und mindern die Austauschbarkeit der filialgeprägten Innenstädte</li> <li>• Historisches Stadtbild schafft Aufenthaltsqualität und Atmosphäre</li> <li>• Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch die Schlossgalerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Lebensmittelmarkt im Zentrum</li> <li>• hoher Verkaufsflächenanteil außerhalb des Innenstadtbereiches</li> <li>• Insolvenz von zwei Traditionsmodehäusern in der Innenstadt</li> <li>• Filialisierungsgrad nimmt zu</li> <li>• einige Leerstände im Untersuchungsgebiet</li> <li>• für den Einzelhandel relativ ausgedehnter, weitläufiger Innenstadtbereich</li> </ul>

### 3.3.3 Soziale Infrastruktur

#### Ärztliche Versorgung

Medizin

Wittlich verfügt im Bereich Gesundheit/Pflege über ein Krankenhaus, welches den Allgemeinbedarf in der medizinischen Versorgung abdeckt. Folgende medizinische Leistungsangebote werden im Krankenhaus Wittlich vorgehalten:

- Allgemein- und Viszeralchirurgie
- Anästhesie, Intensivmedizin, Notfallmedizin, Schmerztherapie
- Frauenklinik
- Gefäßchirurgie und Phlebologie
- Innere Medizin
- Kinder- und Jugendmedizin
- Neurologie
- Psychiatrie und Psychotherapie
- Unfall-, Hand- und Wiederherstellungschirurgie
- Belegabteilung für HNO-Heilkunde
- Belegabteilung für Orthopädie
- Praxis für Radiologie (CT/ MRT)
- Praxis für Nuklearmedizin



Abbildung 30: Verbundkrankenhaus St. Elisabeth, Wittlich  
(Quelle: Verbundkrankenhaus)

Hubschrauberrettung

Des Weiteren betreibt der ADAC am Standort Wittlich eine Hubschrauber-Luftrettungsstation. Hinzu kommt das Justizvollzugskrankenhaus mit 68 Betten, das jedoch ausschließlich für erkrankte Gefangene aus Rheinland-Pfalz und dem Saarland zur Verfügung steht.

In der Stadt praktizieren insgesamt 73 Ärzte, 13 davon als Allgemeinmediziner. Das medizinische Angebot wird u. a. erweitert durch eine Vielzahl von Apotheken, Physiotherapeuten, Logopäden, Ergotherapeuten und Massagepraxen sowie ein Dialysezentrum.

Erreichbarkeit

Eine Vielzahl der genannten medizinischen Einrichtungen befindet sich direkt im Untersuchungsgebiet oder in fußläufiger Erreichbarkeit. Die ärztliche Versorgung der Innenstadt ist somit gewährleistet.

Feuerwehr

Für den Brandschutz hält die freiwillige Feuerwehr vier strategisch sinnvolle Standorte in der Stadtmitte sowie im Industriegebiet Wengerohr, in Neuerburg und in Lüxem vor.



Abbildung 31: Feuerwache Stadtmitte mit Fuhrpark  
(Quelle: Stadt Wittlich)

Den weit über 100 Mitgliedern stehen Tanklöschfahrzeuge, Drehleiter, Kreisgefahrenstoffzug und weitere Fahrzeuge sowie ein umfangreiches und modernes Equipment zur Verfügung.

Weiterhin ist das Technische Hilfswerk, das Deutsche Rote Kreuz und der Malteser Hilfsdienst vor Ort, die sowohl in Notfällen als auch bei größeren Veranstaltungen mitwirken.

Veranstaltungen

In Wittlich sind zudem eine Polizeiinspektion, eine Kriminalinspektion und eine Abteilung der Bereitschaftspolizei Rheinland-Pfalz mit der Landespolizeischule Rheinland-Pfalz (s. u.) ansässig.

Mit Investitionen von rund 70 Mio. EUR wurde die Justiz- und Jugendstrafanstalt Wittlich mit nunmehr 900 Haftplätzen zur landesweit größten Einrichtung ausgebaut. Weitere Investitionen in Höhe von 23 Mio. EUR werden in den kommenden Jahren getätigt. Insassen haben die Möglichkeit, eine Berufsausbildung in den Eigenbetrieben Bau, Malerei, Schlosserei, Schreinerei zu absolvieren. Zudem ist die Landesjustizvollzugsschule in Wittlich angesiedelt. In der JVA/JSA sind ca. 500 Menschen beschäftigt, die für den Wohnungsmarkt und den Einzelhandel in Wittlich von großer Bedeutung sind.

JVA

### **Bildungseinrichtungen**

Die Stadt Wittlich hält insgesamt neun Kindergärten vor, vier davon in städtischer Trägerschaft. In vier der fünf Stadtteilen ist ein Kindergarten vorhanden. Zudem sind momentan zwei weitere Kindertagesstätten im Konversionsgebiet „Vitelliuspark“ und im geplanten Mehrgenerationendorf St. Paul in Planung. Der Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren wird im Zusammenhang mit ständigen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen forciert.

Kindergärten

Wittlich bietet eine breite Vielfalt an Schulformen. In der Stadt sind vier Grundschulen, eine Realschule Plus, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Berufsbildende Schule mit integriertem Fachgymnasium und mehreren Formen der Berufsschule sowie zwei Sonderschulen mit verschiedenen Förderschwerpunkten vorzufinden.

Schulen

Im Schuljahr 2008/2009 waren an den vier Grundschulen insgesamt 805, an den beiden Förderschulen 48 und an den weiterführenden Schulen zusammen 3.298 Schüler angemeldet. In der Berufsbildenden Schule waren im gleichen Schuljahr 1.743 Schüler registriert (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz).

Im Jahr 2008 waren mit 4.217 Schülern 42 (+ 1%) mehr angemeldet als im Jahr 1998 mit 4.175 Schülern. An der Berufsbildenden Schule waren im Schuljahr 2008/2009 1.743 Schüler angemeldet, im Schuljahr 1998/1999 1.738. Die Veränderung im Vergleichszeitraum ist damit eher unbedeutend.

BBS

Bei der Gesamtbetrachtung der Schülerzahlen am Standort Wittlich ist festzuhalten, dass diese zwischen 1998 und 2008 relativ konstant geblieben sind. Als zentraler Schulstandort gilt für Wittlich, dass ein Großteil der Schüler, die in den Schulen untergebracht sind, nicht in der Stadt wohnhaft und somit Schulpendler sind. Dies gilt vor allem für die weiterführenden und berufsbildenden Schulen. Der Pendlersaldo bei den weiterführenden Schulen betrug im Schul-

Schüler



Grundschulen jahr 2008/2009 + 1.904. Die Grundschulen hingegen werden vorwiegend von Schülern besucht, die auch in der Stadt wohnen. Hier lag der Pendlersaldo lediglich bei einem Plus von 75.

Bildung Die Kindertagesstten und Grundschulen in sttischer Trerschaft sind im stndigen Fokus des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements der Stadtverwaltung Wittlich und befinden sich aus baulicher und energetischer Sicht ausnahmslos in gutem Zustand. Auch die nichtsttischen Bildungseinrichtungen verfügen aufgrund hoher Investitionen für Modernisierungen über eine gute Qualität.

Die Landespolizeischule in Wengerohr bietet in Ergänzung zum Hauptstandort Hahn zwei Bachelor-Studiengänge für insgesamt 60 Studierende an.

Auch die in Wittlich ansässige Landesjustizvollzugsschule Rheinland-Pfalz bietet durchschnittlich 90 Schülern die Möglichkeit, ihre Berufsausbildung zu absolvieren.

Bibliothek Die Sttbibliothek Wittlich wird jährlich von über 120.000 Besuchern frequentiert und verfügt

ber 60.000 Medien. Nicht zuletzt aufgrund der vielen Aktionen, die im Besonderen auf die Zielgruppe Kinder fokussiert sind, erscheint die Sttbibliothek Wittlich seit Jahren im Bibliothekenindex (BIX) unter den ersten drei Platzierungen.

VHS Zusätzliche bedeutende Einrichtungen und Institutionen, die der Weiterbildung dienen sind u. a. die Volkshochschule Wittlich-Stadt und Land e.V., das Emil-Frank-Institut mit Bibliothek als Außenstelle der theologischen Fakultät der Universität Trier sowie mehrere private Weiterbildungseinrichtungen und Hausaufgabenbetreuungen.

Arbeitslosenquote Eine Verzahnung der in Wittlich angesiedelten Unternehmen zu einer Universität oder Fachhochschule sind vor Ort allerdings nicht gegeben. Die ansässigen großen und mittelständischen Unternehmen sind jedoch dringend auf gut ausgebildetes Fachpersonal angewiesen. Bei einer Arbeitslosenquote von momentan knapp über 3 % fällt es daher zunehmend schwerer, nicht nur hochqualifizierte Fachkrfe, sondern mittlerweile auch geeignetes Personal für mittlere oder sogar einfache Tätigkeiten zu akquirieren.

### Sonstige soziale Einrichtungen

Die verschiedenen Interessen der jeweiligen Altersgruppen machen eine Vielzahl an sonstigen sozialen Einrichtungen erforderlich. Das Angebot in der Stadt Wittlich ist dementsprechend breit gefächert. Zu nennen sind insbesondere folgende Einrichtungen:

Soziale Einrichtungen

- Haus der Jugend in Trägerschaft der AWO Rheinland e. V.
- Altenbegegnungsstätte des Caritasverbands Wittlich
- Mehrgenerationenhaus des Kinderschutzbundes Bernkastel-Wittlich
- Altenheime
- Haus der Vereine
- Bürgerhäuser in den Stadtteilen
- Gemeindepsychiatrisches Betreuungszentrum Haus Felsenburg des DRK-Sozialwerks
- Wittlicher Tafel

Ergänzt und abgerundet wird das Angebot durch eine große Anzahl aktiver Vereine.

Vereine

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute ärztliche Versorgung</li> <li>• alle für ein Mittelzentrum relevanten Bildungseinrichtungen sind vorhanden</li> <li>• breite Angebotsvielfalt für alle Generationen</li> <li>• viele soziale Einrichtungen sind von der Innenstadt aus gut erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Verbindungen zu Universitäten und Fachhochschulen</li> <li>• fehlendes Kino in Wittlich</li> </ul>

### 3.4 Verkehrsinfrastruktur

#### Allgemein<sup>7</sup>

Neben einem gut ausgebauten Straßenverkehrsnetz in und um Wittlich mit dem Anschluss an zwei Autobahnen sowie mehreren Bundesstraßen verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der zugleich ICE-Haltepunkt ist. Damit ist die Stadt nicht nur an das regionale Schienennetz angebunden, sondern verfügt auch über gute überregionale Verbindungen. Das Vorhandensein des ICE-Haltepunktes geht über die Mindestversorgungsstandards von Mittelzentren nach dem Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz hinaus.

Bahn

Durch geringe Wegedistanzen von maximal 90 Autominuten zu den Flughäfen Frankfurt-Hahn, Luxemburg, Saarbrücken, Frankfurt/Main und Köln/Bonn kann auch in diesem Bereich von einer sehr guten luftverkehrstechnischen Anbindung gesprochen werden.

Flughäfen

<sup>7</sup> Vgl.: Wohnraum Stadtzentrum. Konzepte für nachhaltige Wohnstrukturen in Mittelzentren im Ländlichen Raum. Die Beispiele Bad Bergzabern und Wittlich. Diplomarbeit von Timo Stutzenberger/ Andreas Heiseler, Technische Universität Kaiserslautern, Mai 2010, S. 144 ff.



Plan 4: Überregionale Verkehrsanbindung

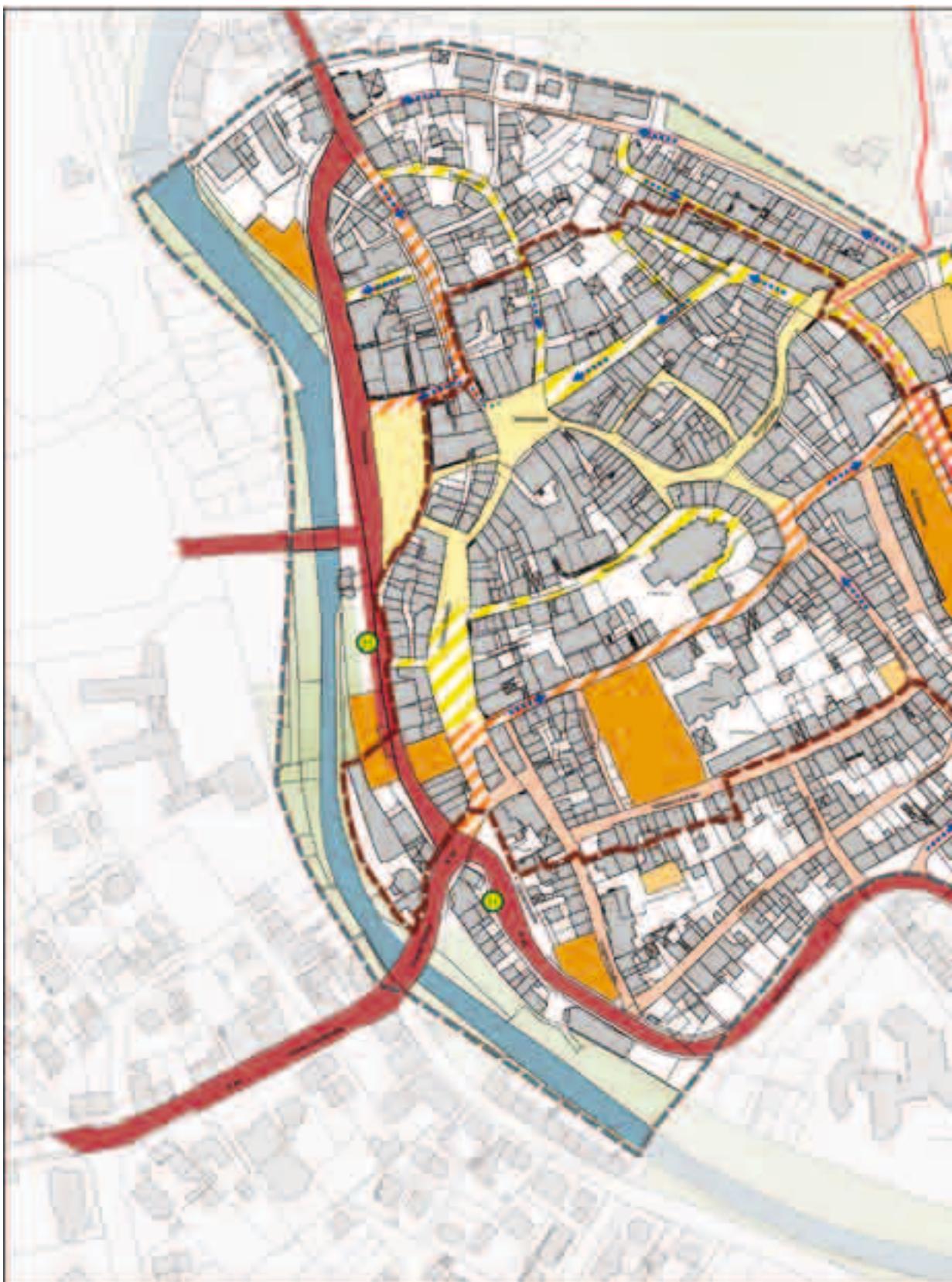


Legende

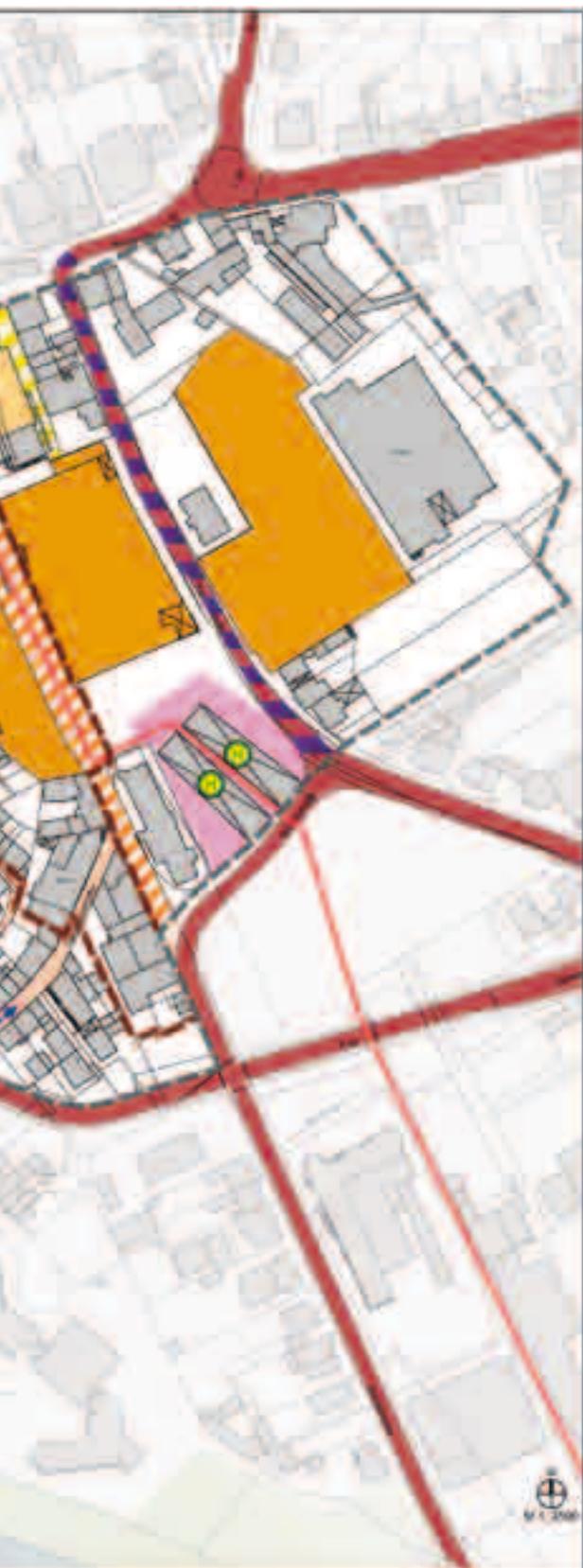
- Oberörtliche Verkehrsräder
- Städtische Hauptverkehrsstraßen
- Einfallstraßen aus Stadtteilen und umliegenden Ortschaften
- Innerstädtische Ringverbindungen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsbereich

**Stadt Wittlich**  
Innenstadtentwicklungs Konzept

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



Plan 5: Verkehr in der Innenstadt (Quelle: Stadt Wittlich)



Legende

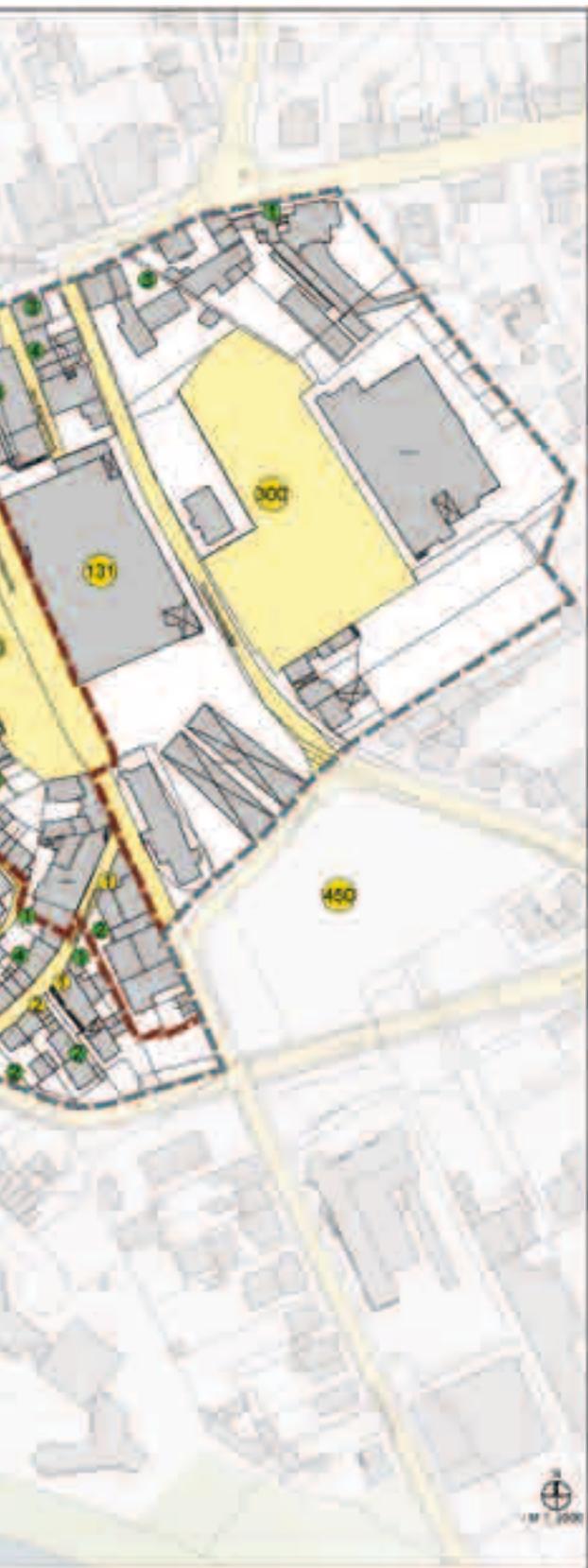
- Haupterschließungsstraße
- Sammelstraße mit besonderer Erschließungsfunktion
- Wohn- und Anliegerstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone
- öffentliche Parkplätze
- private Parkplätze
- ZOB
- Maare-Mosel-Radweg
- Einfahrtstraße
- Bushaltestelle
- unattraktiver Straßenraum mit Schwerpunkt MIV
- Grünflächen
- Lieser
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet

Stadt Wittlich  
Innenstadtentwicklungskonzept

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



Plan 6: Parkplatzplan mit öffentlichen und privaten Parkflächen



**Stadt Wittlich**  
**Innenstadtentwicklungskonzept**

ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg



## Innenstadt

Innenstadtring

Die Innenstadt wird von mehreren Hauptverkehrsstraßen umrahmt. Im Westen ist dies die ‚Feldstraße‘, im Süden die ‚Gerberstraße‘ (Südtangente/B 50) und im Osten die ‚Kurfürstenstraße‘. Alle genannten Straßen sind Zubringer für die im Südosten der Stadt gelegenen Industriegebiete, die innenstadtnahen Schulen, die Autobahn und stellen gleichzeitig eine Verbindung zur Mosel dar. Sie bilden zusammen einen Teil des Innenstadtrings. Die wichtigsten Straßen, die von diesem Ring in die Innenstadt führen, sind die ‚Himmeroder Straße‘ im Norden sowie die ‚Trierer Straße‘ im Südwesten, die in die ‚Karrstraße‘ übergeht. Letztgenannte ist eine Einbahnstraße, die von der Unterstadt zur Oberstadt führt und als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist.

verkehrsberuhigt

Sowohl die ‚Himmeroder Straße‘ als auch ein Großteil der Straßen im südöstlichen Innenstadtbereich sind Wohn- und Anliegerstraßen. Verkehrsberuhigte Straßen sind hauptsächlich im Norden der Innenstadt vorzufinden. Der an die ‚Karrstraße‘ angrenzende Teil des ‚Pariser Platzes‘ ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, ab Einmündung zur ‚Kirchstraße‘ ist er Bestandteil der Fußgängerzone. Diese wird durch den ‚Marktplatz‘ und den ‚Platz an der Lieser‘ sowie die platzverbindenden Straßen erweitert. Der Fußgängerzone zugehörig ist zudem noch die Burgstraße mit ihren Nebengassen. Die ‚Neustraße‘ ist mit einschränkenden Regelungen für den Verkehr freigegeben. ‚Burgstraße‘ und ‚Neustraße‘ genießen den Status als innerstädtische Hauptgeschäftsstraße.

Verkehrsführung im Bereich ZOB

In den vergangenen Jahren sind die Karrstraße, die Mittlere und die Obere Kordel sowie die Himmeroder Straße neu ausgebaut worden. Die Straßen im Plangebiet sind in einem guten Zustand.

Vision

Im Fokus der öffentlichen Diskussion steht seit den letzten Jahren die Verkehrsführung im Bereich ZOB. Als problematisch erweist sich in diesem Bereich insbesondere die Tatsache, dass motorisierter Individualverkehr (MIV), Busverkehr, Fußgänger- (vor allem Schüler) und Radverkehr (Frequentierung durch Maare-Mosel-Radweg) an diesem Punkt zusammentreffen. Zusätzlich wird die Situation in unmittelbarer Nähe in der Kurfürstenstraße durch die Zufahrten von Fürstenhof, Schlossgalerie sowie dem geplanten neuen Rathaus, die sich auf einem relativ kurzen Streckenabschnitt befinden, verschärft.

Zur Lösung dieser Probleme wurde von der Verwaltung mit dem ‚Entwicklungskonzept Oberstadt‘ ein Vorschlag erarbeitet, der als sogenannte „Vision“ den städtischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Die Realisierbarkeit dieser Vision wird zur Zeit in Zusammenarbeit mit Fachbehörden und -büros geprüft.

## Ruhender Verkehr

Insgesamt verfügt Wittlich über mehr als 1.800 öffentliche Parkplätze. Die meisten öffentlichen Parkplätze (ca. 1.100) liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes, jedoch überwiegend in direkter Nähe zum Zentrum. Weitere Parkmöglichkeiten (ca. 450) ergeben sich am Sportzentrum. Der überwiegende Teil der innenstadtnahen Parkplätze und die Parkplätze am Sportzentrum sind kostenfrei. Die dem innerstädtischen Bereich zuzuordnenden Parkplätze und Stellplätze im Straßenraum (ca. 250) können kostenpflichtig genutzt werden. Aufgrund der hohen baulichen Dichte fehlt es vielfach an privaten Stellplätzen. Vereinzelt sind private, gemeinschaftlich genutzte Parkplätze vorhanden, die nach Abriss ehemals vorhandener Gebäude entstanden sind.

Parkplätze

In der Vergangenheit wurden von privater Seite - sofern keine entsprechenden Nachweise geführt werden konnten - Stellflächen abgelöst. Diese Stellflächen wurden durch die Zahlung der Ablösesumme jedoch nicht konkret zugewiesen, so dass die abgelösten Parkplätze grundsätzlich auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Der Mangel an privaten Stellplätzen in der Innenstadt stellt ein Hindernis bei der Vermarktung bzw. Vermietung von leerstehendem Wohnraum dar. Dies wurde im Rahmen der Befragung der Hauseigentümer vielfach bestätigt. Als Lösungsansatz wurde daher von vielen Eigentümern ein Anwohnerparksystem vorgeschlagen.

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute überregionale und überörtliche Anbindung durch Autobahnkreuz, ICE-Haltepunkt und mehrere Flughäfen in geringer Distanz</li> <li>• hohe Anzahl kostenfreier Parkplätze in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum</li> <li>• dezentrale Anordnung der Parkplätze rund um die historische Innenstadt ermöglicht kurze fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums aus verschiedenen Richtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsproblematik rund um den ZOB</li> <li>• Mangel an privaten Stellplätzen im Untersuchungsgebiet</li> <li>• kostenlose öffentliche Parkplätze werden durch langzeitparkende Einpendler belegt und somit für Kunden der Innenstadt blockiert (s. Plan 6 Doppelseite 64/65)</li> </ul>



## 3.5 Grün- und Freiraumstruktur

### Grünstrukturen

#### Öffentliches Grün

Mit dem Begriff „öffentliches Grün“ ist das Stadtgrün gemeint, also allgemein zugängliche Freiräume. Öffentliches Grün in der Stadt ist eine vergleichsweise moderne Erfindung: Bis weit über das Mittelalter hinaus kannte man weder städtische Grünflächen noch Straßenbäume. Jahrhunderte lang lebten Städter dicht gedrängt, aber sicher innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern. Die Städte waren klein, die freie Landschaft nicht weit. Allerdings war sie besonders in Kriegszeiten eher Bedrohung als Lustgewinn. Die Notwendigkeit öffentlicher Grünflächen entstand erst zur Zeit der Industrialisierung. Die Landbevölkerung strömte zur Arbeit in die explosionsartig wachsenden Städte; die Entfernung zum Umland vergrößerte sich. Zur Naherholung entstanden die ersten Volksgärten für breite Bevölkerungsschichten.

Das Stadtgrün hat viele Gesichter: Die anspruchsvoll gestalteten Parks, die zum Spazierengehen und Verweilen einladen, große Friedhöfe, historische Wallanlagen, Sportanlagen und auch Kleingartenkolonien.

Das öffentliche Grün erfüllt vielfältige Aufgaben im Zusammenwirken mit den anderen Elementen des Städtebaus wie Wohn- und Gewerbegebiete, Industrie- und Verkehrsanlagen. Insbesondere in den großen Ballungszentren und Städten übernimmt das Stadtgrün eine wichtige Ersatzfunktion für den fehlenden Hausgarten.

Ballungszentrum

Erholung

Erreichbarkeit

Aus stadt- bzw. grünplanerischer Sicht sind die Funktionen des Stadtgrüns vielfältig und bedeutsam. Unter anderem lassen sich die Aufgaben des Stadtgrüns wie folgt skizzieren: Erholungsfunktionen, Erlebnisfunktionen, stadtgestalterisch-ästhetische Funktionen, Schutzfunktionen, bioklimatische Funktionen, Erschließungs- und Gliederungsfunktionen.

Die Situation des öffentlichen Grüns stellt sich im Untersuchungsgebiet wie folgt dar:

Aufgrund starker baulicher Verdichtung, wie in den historischen Innenstädten üblich (s.o.) ist öffentliches Grün kaum vorhanden. Es dominiert der Eindruck einer geschlossenen Bebauung.

Betrachtet man jedoch die historische Innenstadt auf dem Luftbild, ist eine starke, sehr markante Grüneinfassung der Innenstadt zu erkennen. Vor allem das Lieserband mit dem Uferbereich und dem Friedhof Burgstraße bilden ein starkes Rückgrat zu den verdichteten Bereichen. Diese Grünbereiche liegen unmittelbar am Rande des Untersuchungsgebietes und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Es handelt sich somit um einen starken Kontrast zwischen urbanen Strukturen und dem natürlichen Grün des Bachlaufes.



Abbildung 32: Luftbilddaufnahme des Innenstadtbereichs (Quelle: Stadt Wittlich)

Im öffentlichen Raum wurden Grünstrukturen punktuell geschaffen, wo städtebauliche Umbaumaßnahmen beispielsweise durch Abriss Freiraum zur Gestaltung eines Platzes entstehen ließen. Zu nennen sind hier u. a. der „Pariser Platz“, der „Platz an der Lieser“ am Rande des Untersuchungsgebietes und im Bereich der Fußgängerzone der neu entstehende Platz in der Altneugasse.

Freiraum

Der in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt liegende Stadtpark sowie die Kleingärten entlang der Lieser bieten ein Angebot zur Erholung und Freizeitgestaltung und kompensieren den Mangel an öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet.

Erholung

### Privates Grün

#### Höfe

Die vorhandenen Höfe sind in der Regel sehr klein und allesamt nicht öffentlich zugänglich, sehr stark bis komplett versiegelt und teilweise mit Garagen, Schuppen und Lagerstätten bebaut.

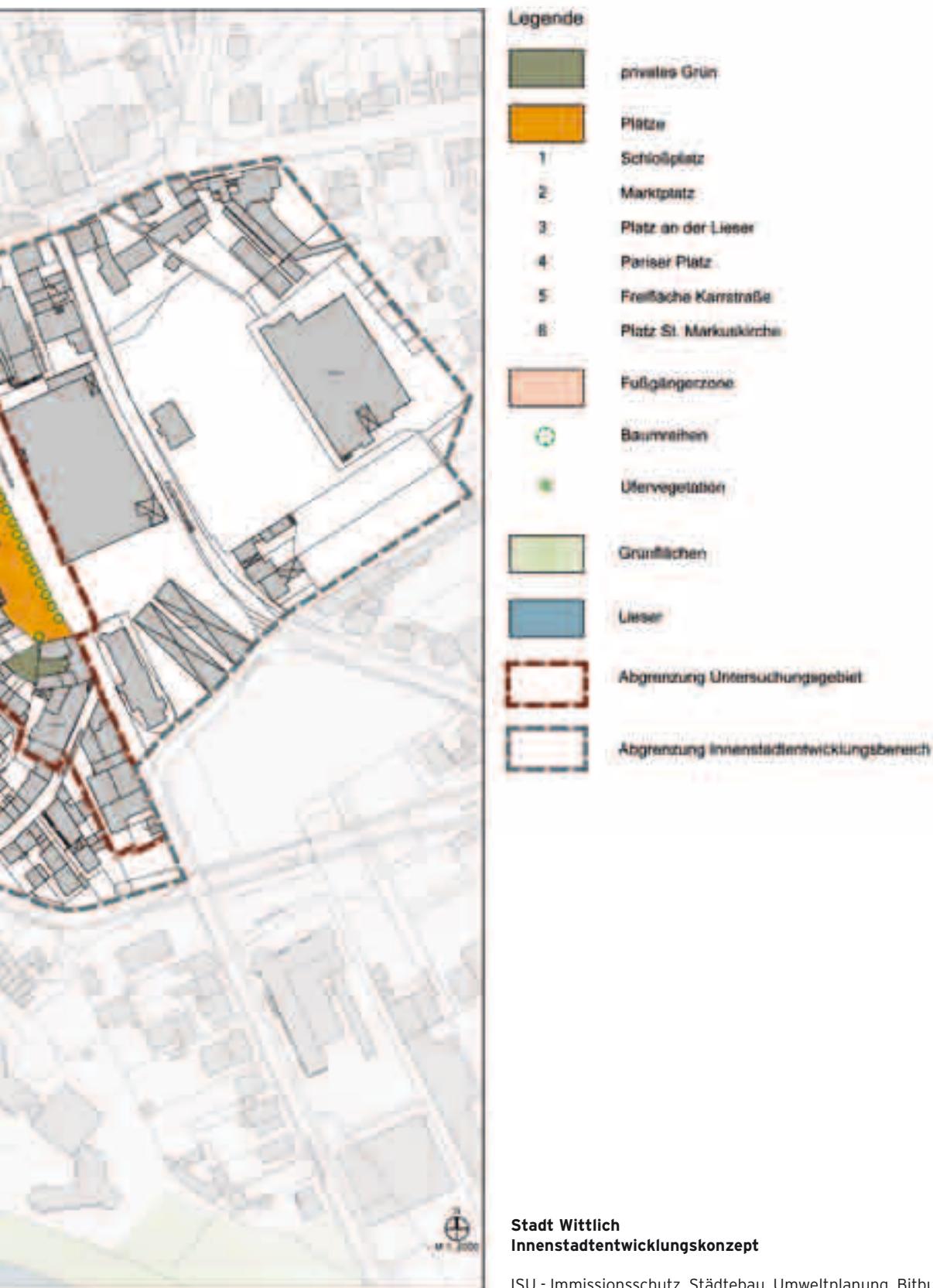
#### Gärten

Größere zusammenhängende Gartenflächen befinden sich im Bereich Kordel und Kegelbahnstraße/Oberstraße. Sie sind kleinparzelliert und privat genutzt. Neben ihrer wichtigen stadtökologischen Funktion sind sie von Bedeutung für Feierabend- und Wochenenderholung, sowie darüber hinaus auch für die Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln und tragen maßgeblich zum Charakter dieser Quartiere bei.

Ökologie



Plan 7: Grün- und Freiraumstruktur





## öffentliche Plätze

**Plätze**

Die Altstadt weist mit Marktplatz, Pariser Platz, Platz an der Lieser und Schloßplatz vier größere gestaltete Plätze auf. Hinzu kommt die nach durchgeführten Abbruchmaßnahmen ebenfalls verhältnismäßig große Fläche zwischen Karrstraße und Mittlerer Kordel sowie weitere kleinere, teils gestaltete Freiflächen im Bereich ehemaliger Höfe (Biergarten Klosterschänke, Freifläche Altneugasse), der Vorplatz des Friedhofs Burgstraße sowie das brachliegende ehemalige Gartenlokal am Haus Mehs.

## Wochenmarkt

**Marktplatz**

Der Marktplatz ist ein historischer Platz mit der höchsten Dichte an denkmalwerter Bausubstanz. Sechs einmündende Straßen und Gassen lassen seine Bedeutung als Mittelpunkt der Altstadt erkennen. Er dient als Standort eines kleinen Wochenmarktes, des Weihnachtsmarktes und anderer öffentlichen Veranstaltungen. Die Aufenthaltsqualität wurde durch das Aufstellen einiger Bänke verbessert.

## Kurzerholung

**Platz an der Lieser**

Der mit Bäumen bestandene Platz mit Abschirmung durch Hochbeete zur Feldstraße und einer zentralen Brunnenanlage mit umlaufenden Sitzstufen liegt direkt am Rande des Untersuchungsgebietes. Der Platz hat eine hohe Aufenthaltsqualität und eine große Bedeutung für die Kurzerholung. Darüber hinaus erfüllt er eine wichtige stadtclimatische Funktion.

## Gastronomie

**Pariser Platz**

Der Pariser Platz ist gestalterisch und funktional zweigeteilt. Der südliche Teil dient als Parkplatz, der mit Bäumen bepflanzt und mit Sitzbänken gestaltet ist. In dem anderen Bereich, zum Marktplatz hinführend, befindet sich ein Brunnen. Dieser nördliche Teil des Platzes wird fast vollständig durch Außengastronomie genutzt und dient als wichtiger Kommunikationspunkt der Altstadt.

**Freifläche Karrstraße**

Nach Abbruch der ehemaligen Markusschule wurde die Fläche bislang noch nicht neu gestaltet. Die Fläche wird bis derzeit als Parkplatz genutzt.

## Sitzbänke

**Platz St. Markus Kirche**

Die mit Natursteinen gepflasterte Fläche dient überwiegend als Vorplatz der St. Markus-Kirche und grenzt an die Kirchstraße sowie über eine große Freitreppe zur Karrstraße.

**Schloßplatz**

Der Schloßplatz wird als Parkplatz genutzt. Er ist zur Schloßstraße hin einseitig durch eine Baumreihe abgegrenzt. Längs zur Schloßstraße befinden sich Sitzbänke mit mäßiger Aufenthaltsqualität.

Die drei größten innerstädtischen Parkplätze liegen unmittelbar am Rand des Innenstadtentwicklungsreichs und werden bei Bedarf für einmalige oder wiederkehrende Veranstaltungen (z.B. Säubrennerkirmes, Wittlicher Automobilausstellung, usw.) genutzt.

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot an öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt</li> <li>• enger räumlicher Zusammenhang zwischen Geschäftsstraßen und Plätzen</li> <li>• hoher Wiedererkennungswert und Identifikation der Plätze durch differenzierte Nutzungen und räumliche Ausprägungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende private Frei- und Grünflächen</li> <li>• dringender Gestaltungsbedarf bei Schloßplatz und Freifläche Karrstraße</li> <li>• mangelnde und teils unattraktive Begrünung im urbanen Raum</li> </ul>



### 3.6 Klimaschutz/ Umwelt<sup>8</sup>

#### Die Stadt als wichtiger Faktor des Klimaschutzes - Die Stadt der Zukunft

Das Klimagleichgewicht wird durch den von Menschen verursachten Treibhauseffekt gefährdet. Wichtigste Ursache ist die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Öl, Kohle und Gas, bei der unvermeidbar Kohlendioxid freigesetzt wird.

Klimadebatte

Nach Angaben der UNO lebten 2007 weltweit erstmals mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Im Jahr 2025 werden es voraussichtlich bereits 60 Prozent sein. Bis 2050 wird dieser Anteil voraussichtlich auf über 70 Prozent steigen. Städte sind daher die Zukunftsräume der Menschen - sowohl in den Metropolen der Welt als auch in den Städten Deutschlands.<sup>9</sup> Städte stehen somit vielfach im Mittelpunkt der Klimadebatte.<sup>10</sup>

Ökosystem

Die Zukunftsfähigkeit der Städte setzt ressourcensparende und umweltschonende Stadtentwicklung hinsichtlich Energieverbrauch, Wasser- und Abwasserbewirtschaftung, Flächeninanspruchnahme, Luft- und Lärmbelastungen, aber auch die Erhaltung von Ökosystemen voraus.

umfunktioniert

Doch wie soll sie aussehen, die Stadt der Zukunft?<sup>11</sup> Oberflächlich betrachtet sicher gar nicht so viel anders als die Städte, in denen wir heute leben, doch im Hintergrund wird sich vieles geändert haben. Vor allem wird sie wesentlich effizienter mit Energie umgehen: „Neu gebaut wird kaum. Dafür wird die Stadt umfunktioniert, die vorhandenen Strukturen dabei nicht aufgegeben, sondern nur anders genutzt“.<sup>12</sup> „Die Stadt der Zukunft wird daher quasi auch die Stadt der Vergangenheit sein.“

Effizienz

In der Stadt der Zukunft stehen vor allem die Gebäude im Mittelpunkt des Interesses: Sie nehmen etwa 40% des weltweiten Primärenergieverbrauchs in Anspruch. Energetische Sanierungen sowie der Einsatz effizienter Technologien können diesen Bedarf stark vermindern.

„Die größten Hebel zur Minderung der Emissionen sind die Wärmedämmung der Gebäude, der Einsatz effizienter Kraft-Wärme-Kopplung, sparsamer Elektrogeräte und Beleuchtungssysteme sowie die regenerative und CO<sub>2</sub>-arme Energieerzeugung.“<sup>13</sup>

#### Bestandsaufnahme der derzeitigen Maßnahmen der Stadtverwaltung Wittlich

Zum Einstieg in das Thema wurde als erster Schritt eine Bestandsaufnahme in der Stadtverwaltung und bei den Stadtwerken mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

8 Weiterführende Ausführungen zum Thema Klimaschutz in „Klimaschutz in Wittlich, Bestandsaufnahme“, März 2010, erarbeitet von der Stadtverwaltung Wittlich

9 Klaus J. Beckmann (Wissenschaftlicher Direktor Deutsches Institut für Urbanistik GmbH Berlin/ Köln): aus „Zukunft der Städte“

10 Willfried Wienholt (Leiter des Stadtentwicklungsprogramms von Siemens): „Die Stadt der Zukunft“

11 ebenda

12 Helmut Bott (Professor vom Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen, Universität Stuttgart) in: „Der Sog der großen Städte“ von Wiebke Tobelmann

13 Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH, [www.wupperinst.org](http://www.wupperinst.org)

### **Beschaffungen**

Es bestehen mehrere Regelungen zu Beschaffungen von Verbrauchsmaterialien, wie z.B. für die Beschaffung umweltfreundlicher Produkte.

### **Feuerwehr**

Alle neuen Feuerwehrfahrzeuge werden nach der gängigsten höchsten Schadstoffklasse (EURO-NORM) beschafft.

### **ÖPNV**

Seit dem 01.01.1991 hat die RMV Rhein-Mosel Verkehrsgesellschaft mbH die Durchführung des Stadtverkehrs Wittlich im Auftrag der Stadt Wittlich übernommen. Der Stadtverkehr ist in den Verkehrsverbund Region Trier integriert. Aufgrund des hohen Angebotes kostenloser Parkplätze in der Stadt Wittlich entsteht kaum Parkdruck. Wittlich ist als Versorgungszentrum insbesondere für PKW-Nutzer attraktiv. Der Stadtbus muss daher als Angebot der Grundversorgung insbesondere für Personen ohne PKW verstanden werden. Betriebskosten werden nur in geringem Maße durch Erlöse ausgeglichen. Eine wesentliche Ausweitung des Stadtbusverkehrs ist zur Zeit nicht angedacht.

### **Vitelliusbad:**

Hier wurden verschiedene Maßnahmen wie Beckenwassererwärmung durch Solaranlage bei der Generalsanierung 1990/91 sowie ein zusätzlicher Anschluss des Planschbeckens und des Wärmebeckens an die Solaranlage vorgenommen.

### **Stadtentwicklung:<sup>14</sup>**

Im Rahmen der Stadtentwicklung wird das städtebauliche Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent verfolgt und umgesetzt. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang die gesamte Konversionsentwicklung, die Baugebiete „Talweg“, „Wohnen auf dem Kalkturm“, „Elsen's Garten“, „Ehemalige französische Schule“ sowie die Projekte Fürstenhof und Schlossgalerie.

Durch eine Wiedernutzung von Brachflächen wird der Siedlungskörper kompakt gehalten und somit ein Ausufern der Siedlungsflächen vermieden, was u. a. auch zur Verkehrsvermeidung beiträgt.

### **Bauleitplanung:**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird jeder städtebauliche Entwurf hinsichtlich der Solarenergie Nutzung (z.B. Stellung, Lage, Orientierung der Baukörper zueinander, Vermeidung von Verschattung) optimiert. Diese Aspekte sind mit anderen entwurfsrelevanten Kriterien wie z.B. umgebende Bestandbebauung, Erschließungsmöglichkeit, Vermarktungsfähigkeit, Bautypologie, soziale Mischung usw. zu berücksichtigen.

<sup>14</sup> Weitere Informationen zum Thema Städtebau und Klimaschutz: Artikel „Schwitzen gegen die Erderwärmung“ von Roland Stimpel: aus Deutsches Architektenblatt 10/09.

Das Baugebiet „Wohnen auf dem Kalkturm“ mit 24 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäusern wird mit einer eigenen Nahwärmeversorgung mit einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, einer Wärme-pumpe und einem Leitungsnetz versorgt.

### **Bestandsaufnahme der städtischen Gebäude und Liegenschaften**

Vom Gebäude- und Liegenschaftsmanagement wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der bisher in Wittlich durchgeführten Maßnahmen an insgesamt 26 städtischen Gebäuden und Einrichtungen (Schulen und Sportstätten, sonstige städtische Gebäude, Feuerwachen, Miethäuser) zum Klimaschutz erarbeitet.

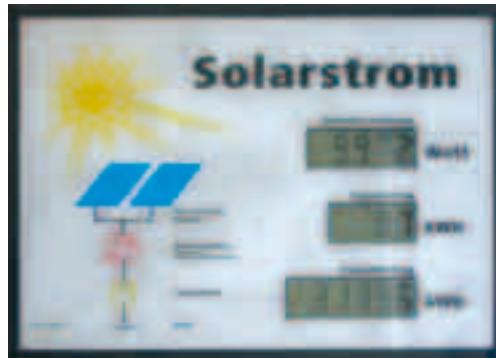


Abbildung 33: Anzeige der produzierten Solarenergie im Eingangsbereich der Grundschule Georg-Meistermann  
(Quelle: Stadt Wittlich)

### **Stadtwald Wittlich - und seine Bedeutung als CO<sup>2</sup> senkendes Ökosystem<sup>15</sup>**

Der Stadtwald Wittlich umfasst eine Gesamtbetriebsfläche von ca. 1.200 ha. Hinzu kommen ca. 180 ha Wald im Privatbesitz. Seine ökologische auf der Beachtung der Gesamtnachhaltigkeit ausgerichtete Bewirtschaftung leistet einen wichtigen Beitrag, um der drohenden Klimaerwärmung entgegenzuwirken.

Neben seinen Sozialfunktionen (Erholung, Umweltbildung), der ökologischen Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten unserer Region und natürlich der Nutzfunktion kommt dem Stadtwald im Rahmen des Klimawandels als ein Ökosystem mit CO<sup>2</sup>-Senkfunktion besondere Bedeutung zu.



Abbildung 34: Der Stadtwald in Wittlich (Quelle: Stadt Wittlich)

15 Von Mario Sprünker, Revierleiter Stadtwald Wittlich

**Zentralkläranlage Wittlich -****Modellhafte Co-Vergärung in Rheinland Pfalz am Beispiel der Zentralkläranlage Wittlich**

In der Zentralkläranlage (ZKA) der Stadtwerke Wittlich mit einer Ausbaugröße von 34.000 EW bis 35.000 EW werden die Abwässer der Bürger/innen der Stadt Wittlich, der Stadtteile Bommogen, Dorf, Lüxem, Neuerburg, Wengerohr und aller angeschlossenen Gewerbebetriebe sowie die Abwässer der Ortsgemeinde Flußbach (VG Kröv-Bausendorf) gereinigt.

Als Endprodukte fallen gereinigtes Abwasser, Klärschlamm und Faulgas an. Das Faulgas wird zur Energierückgewinnung eingesetzt, der Klärschlamm wird landwirtschaftlich verwertet und das gereinigte Abwasser fließt dem Vorfluter der Lieser, zu. Die dabei gewonnene elektrische Energie deckt den Gesamtbedarf der ZKA an elektrischer Energie derzeit zu ca. 45 %.

Kläranlage

Faulgas

In Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz des Landes Rheinland-Pfalz wurde das renommierte Fachbüro SAG-Ingenieure, Ulm, mit der Anfertigung einer Studie zur „Steigerung der Energieeffizienz auf der Kläranlage Wittlich durch Co-Vergärung“ bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung beauftragt.

Abwasser

Das Vorhaben der Kläranlage Wittlich dient zum einen der energetischen Effizienzsteigerung der ZKA und hat darüber hinaus auch einen Vorzeige- und Modellcharakter. Das Projekt stellt somit einen wichtigen Beitrag der rheinland-pfälzischen Konzeption zur Ökoeffizienz in der Wasserversorgung dar.

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Fördermöglichkeiten für private energetische Sanierungsmaßnahmen durch das Programm „Aktive Stadtzentren“</li> <li>• hoher energetischer Standard bei Sanierungen oder Neubauten städtischer Gebäude</li> <li>• Klimaschutz genießt bei städtischem Handeln hohen Stellenwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• begrenzte Möglichkeiten der Einflussnahme im Untersuchungsgebiet</li> </ul>

### 3.7 Tourismus / Freizeit

Naherholung Die Attraktivität einer Stadt wird insbesondere durch die sogenannten „weichen Standortfaktoren“ bestimmt. Ein hoher Naherholungs- und Freizeitwert erhöht die Lebensqualität der Bewohner einer Stadt und ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für neue Ansiedlungen im wohnlichen und im gewerblichen Bereich. Mit der Attraktivität einer Stadt steigt zudem die touristische Anziehungskraft.

Touristen Neben der Naturlandschaft und der Infrastruktur sind die vorhandenen touristischen Angebote und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung. Die Stadt Wittlich hält insgesamt ein breites und vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen für die Einwohner und Touristen vor, viele davon in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt:



Abbildung 35: Luftbildaufnahme des innerstädtischen Bereiches mit Stadtpark und Sportzentrum  
(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Von besonderer Bedeutung ist der Stadtpark, der unmittelbar an die Historische Altstadt angrenzt und einen erheblichen Beitrag zur Naherholung und Freizeitgestaltung leistet.



Abbildung 36: Skateranlage am Parkplatz Viehmarkt  
(Quelle: Stadt Wittlich)

Zu den weiteren Angeboten der Freizeitgestaltung nahe der Innenstadt gehören u. a. eine Indoor-Kartbahn, ein Schießstand und ein Modellflugplatz im Stadtteil Wengerohr. Auch der rund um Wittlich liegende 1.380 ha große Wald trägt mit ausgebauten Wanderwegen, Nordic-Walking-Strecken und einem Waldsportlehrpfad wesentlich zur Naherholung bei.

Freizeit

Nicht vor Ort, aber wünschenswert wären weitere Einrichtungen wie z. B. ein Kino, ein Bowling-Center, eine Indoor-Spielhalle für Kinder, eine Tennis- und eine Soccerhalle sowie eine moderne Saunalandschaft. Zum Teil liegen Planungen für entsprechende Einrichtungen vor, die Umsetzung ist jedoch bislang nicht gesichert.

Kino

Der Tourismus hat sich in den vergangenen Jahren in Wittlich positiv entwickelt und profitiert von dem Trend, den Urlaub in Deutschland zu verbringen. Im Fokus der Region stehen dabei die Wanderer und Radfahrer, deren Aufenthalt sich meist auf wenige Tage reduziert. Hinzu kommen vermehrt Urlauber, die sich den Themen Gesundheit / Wellness / Erholung widmen möchten - ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt.

Urlauber

Wittlich ist als Urlaubsort sehr gut an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden und somit schnell und unkompliziert erreichbar. Der Hauptbahnhof in Wengerohr ist im überregionalen Bahnnetz integriert. Selbst die Anreise mit dem Flugzeug ist durch die Nähe zu den

Flughäfen Hahn und Luxemburg relativ einfach. Für den Besucher, der mit dem Auto oder dem Wohnmobil anreist, hat die Stadt Wittlich ein Verkehrsleitsystem entwickelt und installiert, um die Suche nach einem Parkplatz und den anschließenden Gang in die Innenstadt zu vereinfachen.

Verkehrsanbindung



Abbildung 37: Fotocollage einiger touristischer Angebote in Wittlich  
(Quelle: Stadt Wittlich, Mosel-Eifel Touristik e.V)

Die touristische Infrastruktur wurde in den vergangenen Jahren sukzessive ausgebaut. Neben dem bisherigen Hauptanziehungspunkt - der historischen Altstadt mit Sehenswür-



## Shuttlebus

digkeiten wie z. B. dem Alten Rathaus und der ehemaligen Synagoge - trägt mittlerweile der Maare-Mosel-Radweg, der Radweg Wittlicher Senke, der Partnerweg zum Eifelsteig „Säubrenner-Route“ und nicht zuletzt der Eifel-Camino als Teilstück des Jakobswegs zur Attraktivität der Stadt Wittlich bei. Erwähnenswert ist beim Maare-Mosel-Radweg, dass vom öffentlichen Personennahverkehr Shuttlebusse eingesetzt werden, mit denen die Radler zu den Ausgangspunkten nach Daun oder Bernkastel-Kues gefahren werden können. Entlang des Eifelsteigs wächst das Angebot der Beherbergungsbetriebe, die zertifiziert sind und ebenfalls einen Shuttleservice anbieten.

## Übernachtung

Die touristische Inwertsetzung und die Einbindung der Römischen Villa Wittlich in die „Straße der Römer“ ist in Planung und wird weitere Interessierte in die Region ziehen.

Wie sich aus den Zahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2009 ergibt, bietet der Tourismus noch Potentiale: Sechs Beherbergungsbetriebe bieten insgesamt 278 Betten an. 15.136 Gäste nahmen 36.128 Übernachtungen in Wittlich in Anspruch. Wie sich aus der folgenden Aufstellung ergibt, kletterte die Zahl der Übernachtungen nach einem zwischenzeitlichen Tief wieder auf den Stand des Jahres 1995, obwohl die Anzahl der Gäste um ca. 37 % gesunken ist.

Jahr	Betriebe	Angebotene Betten	Gäste	Übernachtungen
1995	7	359	24.034	36.262
1996	7	342	21.760	33.643
1997	7	342	17.066	26.846
1998	7	348	16.021	31.870
1999	7	348	15.920	34.651
2000	6	348	16.966	37.627
2001	5	319	15.016	31.271
2002	6	334	14.539	30.480
2003	6	337	15.899	34.578
2004	6	330	15.164	35.550
2005	7	350	16.619	38.792
2006	8	366	16.112	37.532
2007	7	398	16.633	40.208
2008	6	390	15.856	40.848
2009	6	278	15.136	36.128

Tabelle 4: Beherbergungsstatistik der Stadt Wittlich (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

## Gäste

Den Daten ist zu entnehmen, dass sich die Aufenthaltsdauer vor Ort deutlich verlängert hat. Hielten sich Übernachtungsgäste im Jahr 1995 noch durchschnittlich 1,5 Tage in Wittlich auf, so ist die Verweildauer auf nunmehr 2,4 Tage im Schnitt gestiegen. Im Krisenjahr 2009 brachen die Übernachtungszahlen ein, nicht aber die Anzahl der Gäste. Die wirtschaftliche Entwicklung

in Deutschland wirkt sich offenbar direkt auf die Zahl der Übernachtungen aus. Kurztrips liegen im Trend und erfordern ein entsprechendes Angebot.

Die räumliche Nähe zu vielen touristischen Attraktionen der Region bietet der Stadt Wittlich als Ausgangspunkt für Tages- oder Wochenendreisen und für Events ein enormes Potenzial. Zu nennen sind hier die touristischen Hochburgen an der Mosel (z. B. Trier und Bernkastel-Kues), die Maare in der Vulkaneifel, Luxemburg, aber auch überregionale Rad- und Wanderwege wie der Maare-Mosel-Radweg und der Eifelsteig.

Events



Abbildung 38: Logo des Moselleifel Touristik e. V.  
(Quelle: Stadt Wittlich)

Die Stadt Wittlich hat gemeinsam mit der Verbandsgemeinde Wittlich-Land den Moselleifel-Touristik e.V. gegründet, dem mittlerweile über einhundert touristische Dienstleister und Privatpersonen beigetreten sind. Der Geschäftsführung obliegt die Organisation und Führung der Touristinformation, die sich inmitten des Untersuchungsgebietes befindet. Die wichtigsten Aufgaben dieser Institution sind Gästebetreuung, Beratung und Information der Touristen, die Entwicklung von marktfähigen Produkten und Angeboten, die konzeptionelle

Touristik

Entwicklung der touristischen Infrastruktur und die Präsentation der Region nach Außen, beispielsweise auf Messen.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass der Stadtkern für den Bereich 'Tourismus und Freizeitgestaltung' einen hohen Stellenwert besitzt. Dabei stellt die historische Altstadt einen besonderen Anziehungspunkt für Touristen dar. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich neben der Touristinformation drei der sechs in Wittlich vorhandenen Beherbergungsbetriebe sowie Cafes und Gastronomiebetriebe mit Außenbewirtung. Zudem sind eine Vielzahl der o. g. Sport- und Freizeitangebote fußläufig vom Untersuchungsgebiet erreichbar (siehe Abb. 35, Seite 78). Auch der Zentrale Omnibusbahnhof, der als Ausgangspunkt für Tagesausflüge genutzt wird, liegt direkt am Rande der Kernstadt.

Stellenwert



Abbildung 39: Konzert in der Kultur- und Tagungsstätte ehemalige Synagoge (Quelle: Stadt Wittlich)

### Kunst, Kultur und Veranstaltungen

Die Stadt Wittlich hat sich im kulturellen Bereich überregional etabliert. Neben großen Veranstaltungen wie der traditionellen Säubrenner-Kirmes, den Wittlicher Kulturtagen, den Eifel-Kulturtagen, das Eifel-Literatur-Festival, der im dreijährigen Rhythmus stattfindenden Wirtschafts-Woche-Wittlich und dem Altstadtfest haben sich viele weitere Ereignisse einen guten

Kulturtage



## Lesesommer

Namen gemacht. Genannt seien hier exemplarisch „Kunst an Hecken und Zäunen“ und Kino-Open-Air im Stadtpark sowie Lesesommer und Weihnachtsmarkt. Hinzu kommen regelmäßig stattfindende Events wie Wochen- und Monatsmärkte und Verkaufsoffene Sonntage, die erheblich zur Belebung der Innenstadt beitragen.

## Musikkultur

Bemerkenswert ist, dass die Wittlicher Vereine einen großen kulturellen Beitrag dazu leisten. Das Vereinsleben spielt in Wittlich eine übergeordnete Rolle. 24 Musikvereine, 36 Sportvereine und 67 Vereine mit den unterschiedlichsten Hintergründen sind auf der Homepage der Stadt Wittlich zu finden. Außergewöhnliche Veranstaltungen bieten beispielsweise der Musikkreis Wittlich und der Jazzclub Wittlich e.V., der in regelmäßigen Abständen Konzerte mit bekannten Jazzmusikern in Wittlich organisiert. Die Vereine erhalten dabei durch die Stiftung Stadt Wittlich finanzielle Unterstützung im kulturellen, sportlichen und sozialen Bereich.

Als Veranstaltungsorte dienen in Wittlich die Kultur- und Tagungsstätte Ehemalige Synagoge, das Atrium des Cusanus-Gymnasiums, das Pfarr- und Jugendheim St. Bernhard, die Stadtbücherei, das Kolpinghaus und das Hotel Lindenhof.

## Künstler

Es mangelt in Wittlich an einem modernen Veranstaltungsort, der Kapazitäten von 500 Zuschauern und mehr aufnehmen könnte und gleichzeitig geeignete Räume für die Künstler und das erforderliche Equipment vorhält. Die vorgesehene Mehrzweckhalle könnte aufgrund der Konzeption bis zu 2.000 Zuschauer aufnehmen, wäre aber für kleinere Veranstaltungen zwischen 200 und 600 Zuschauer eher ungeeignet. Ein entsprechender Saal könnte dazu beitragen, dass deutlich mehr hochwertige Veranstaltungen in Wittlich stattfinden könnten. Dies wiederum trägt zur Belebung der Innenstadt - insbesondere der Gastronomie - bei.

## Belebung

<ul style="list-style-type: none"><li>• sehr gute Erreichbarkeit als Tourismusstandort</li><li>• guter Ausgangspunkt für touristische Tagestouren</li><li>• vielfältiges Angebot für Sport- und Freizeitgestaltung</li><li>• historische Altstadt mit kulturellen Sehenswürdigkeiten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• einige Freizeitangebote (z.B. Kino, Bowling) fehlen</li><li>• fehlende Räumlichkeiten für mittlere Veranstaltungen bis zu 600 Besuchern</li><li>• fehlende Saunalandschaft</li></ul>

## Teil 4

# Handlungskonzept Ziele und Maßnahmen



## TEIL 4

### HANDLUNGSKONZEPT - ZIELE UND MAßNAHMEN

Die in Teil 3 festgestellten Stärken und Schwächen bilden die Grundlage für die in diesem Teil folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Zur besseren Lesbarkeit und inhaltlichen Verknüpfung werden nun hier die Stärken und Schwächen dem jeweiligen Themenbereich noch einmal vorangestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen eine exemplarische Funktion erfüllen und somit keinen abschließenden Charakter haben. Der Innenstadtentwicklungsprozess ist ein fortwährender und sollte permanent weiterentwickelt werden.

#### 4.1 Stadtbild / Stadtgestalt / Baustruktur

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.1 Stadtbild / Stadtgestalt / Baustruktur** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Historisch gewachsene Altstadt mit hohem Wiedererkennungswert und Identifikation</li><li>• Markante Plätze bzw. Stadträume</li><li>• Stadtbildprägende Gebäude und Einzeldenkmäler</li><li>• Überwiegend homogene Baustruktur hinsichtlich der Gebäudehöhen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoher Sanierungsstau</li><li>• Kleine, nicht marktgängige Gewerbegebäuden</li><li>• Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich</li><li>• Zwei nicht- bzw. mindergenutzte größere Flächen im Untersuchungsgebiet</li></ul>

Die historisch gewachsene städtebauliche Struktur ist reizvoll und daher unbedingt zu erhalten. Die dynamische Entwicklung der Stadt Wittlich zeugt von einer Funktionsfähigkeit der vorhandenen Stadtstruktur, die jedoch durch hohen Sanierungsstau und nicht mehr zeitgemäßer Wohn- und Gewerbegebäuden stark beeinträchtigt ist.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich in diesem Themenfeld folgende

### Entwicklungsziele:

- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur (Erschließungsnetz, Baufelder, Bauhöhen ...)
- Erhalt des kleingliedrigen Stadtbildes („Lebens- / Liebenswerte Stadt“)
- Erhalt bzw. Aufwertung der vorhandenen Plätze und Stadträume
- Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude und Einzeldenkmäler (Ausbau und Sanierung stets vor Neubau)
- Erhalt und bewusste Gestaltung historischer Substanz
- Neubauten unter Berücksichtigung des Stadtbildes möglich, qualitative zeitgenössische Architektur fördern
- Entwicklung bzw. Nutzung der nicht- bzw. mindergenutzten größeren Flächen
- Schließung der vorhandenen Baulücken
- Abbau des Sanierungsstaus
- Verringerung der Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich

### Erläuterung:

Das historisch gewachsene Wegenetz, die Baufelder, Blöcke und Zeilen sowie die vorhandenen Gebäudehöhen prägen das Stadtbild und sind in ihrer Grundstruktur unbedingt zu erhalten.

Stadtbild

Relativ schmale Parzellen sind ursächlich für eine kleingliedrige Struktur, die den vorhandenen Charme der Altstadt ausmacht. Sofern mehrere kleine Parzellen aus Gründen der Marktgängigkeit von Gewerbe- oder Wohnflächen zusammengeführt werden, ist bei der Fassadengestaltung die Kleingliedrigkeit zu berücksichtigen. Kriterien für die Fassadengestaltung sind beispielsweise die Aufnahme der angrenzenden Trauhöhen, sich an den Nachbarbebauung anpassende Fensterachsabstände, mineralische Fassaden, Fenstergewände (Steinmetzarbeiten, Putzfaschen, etc.).

Gestaltung



Abbildung 40: Häuserzeile in der Burgstraße, aufgenommen vom Glockenturm der St. Markus-Kirche (Quelle: Stadt Wittlich)

Bedingt durch die enge Wohnbebauung wäre eine alternative Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen möglich, wenn mehrere Eigentümer eine gemeinsame Lösung finden oder ein Investor mehrere Gebäude zumindest funktional zu einer Einheit zusammenführt. Für beide Lösungen sind Bau- und Sanierungsmaßnahmen unumgänglich.

Lösungen

Ca. 2/3 der befragten Eigentümer gaben an, unter bestimmten Voraussetzungen in ihr jeweiliges Gebäude investieren zu wollen. Als wichtigstes Kriterium wurde dabei eine entsprechende Fördermöglichkeit für die

Voraussetzungen



Förderprogramme

investiven Ausgaben angegeben. Insbesondere mit der Aufnahme der Stadt Wittlich in das Programm „Aktive Stadtzentren“ sind hervorragende Bedingungen für Sanierungen oder Modernisierungen gegeben. Zudem stehen weitere Förderprogramme zur Verfügung wie z. B.:

- Wohnen im Zentrum (Wohnungsbau) - Finanzministerium Rheinland-Pfalz
- „barrierefrei, inklusiv und fair“ - Sparda-Bank und Sozialministerium oder
- Förderung von Kulturdenkmälern durch die staatliche Denkmalpflege.

Nachfrage

Interessante Perspektiven für die weitere Entwicklung der historischen Altstadt bietet auch die Tatsache, dass nahezu jeder vierte Eigentümer grundsätzliche Bereitschaft zeigt, das jeweilige Gebäude zu veräußern. Dies - verbunden mit der derzeitigen hohen Nachfrage von Investoren, die im Bereich der Altstadt neue Wohn- und Geschäftsflächen errichten möchten - lässt auf umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten hoffen.

**Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:**

**1 Sanierung der Wohn- und Geschäftshäuser durch die Eigentümer**

Sanierungsstau

Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Wohn- und Geschäftshäuser in privatem Besitz (vgl. Punkt 3.2). Wie zuvor in der Bestandsanalyse festgestellt wurde, bestehen die größten Mängel im vorhandenen Sanierungsstau der Gebäude in der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund kommt der Sanierung der Objekte durch die jeweiligen Eigentümer höchste Bedeutung zu.

Fördermittel

Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ besteht eine Förderkulisse, die einen guten Ansatz bietet, um den Sanierungsstau abzubauen. Die Fördermittel werden zu 2/3 von Bund und Land und zu je 1/3 von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Beratungsgutscheine

Der Stadt kommt darüber hinaus insoweit eine tragende Rolle zu, als dass die Eigentümer der betreffenden Gebäude über das Förderprogramm informiert und beraten werden. Sie steht im ständigen Dialog mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier und mit den potentiellen Bauherren. Als Instrument für eine Investitionsentscheidung werden kostenlose Beratungsgutscheine an investitionswillige Eigentümer ausgehändigt.

**2 Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung,  
z. B. in Blockinnenbereichen**

Förderung

Zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Innenstadtbewohner sollten ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut und Höfe nach Möglichkeit entsiegelt und begrünt bzw. gestaltet werden. Sofern eine Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ möglich ist, soll die Stadtverwaltung beratend und moderierend tätig werden. Andernfalls wäre die Auflage eines speziellen städtischen Förderprogramms diskutabel.

### 3 Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen

Ziel der Ausgabe der Beratungsgutscheine ist es, potentielle Hemmschwellen der Eigentümer bei anstehender Sanierung oder Modernisierung abzubauen und den ersten Schritt zur Investition zu erleichtern.

Hemmschwellen abbauen

Die kostenlosen Beratungsgutscheine für Eigentümer von Gebäuden im Untersuchungsgebiet haben einen Wert von 250 EUR und berechtigen zu einer dreistündigen Beratung durch einen Architekten. Nach einem Vor-Ort-Termin erstellt der Architekt ein standardisiertes Protokoll, in dem der notwendige Sanierungsaufwand, energetische Sanierungsmöglichkeiten, städtebauliche Notwendigkeiten und voraussichtlicher Kostenaufwand festgehalten wird.

kostenlose Beratung

Um die städtebaulichen Interessen der Stadt Wittlich und die Förderziele des Programms „Aktive Stadtzentren“ bei den Planungen zu gewährleisten, werden interessierte Architekten, die vorab in einem sogenannten „Architektenpool“ zusammengeführt werden, über die bereits von der Stadtverwaltung und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier festgestellten städtebaulichen Mängel der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude informiert. Mit der Beratung geht der Hausbesitzer keine vertragliche Bindung mit dem Architekten ein.

Architektenpool

Zur Realisierung der Gutscheinausgabe wurde bereits Kooperationsbereitschaft durch die ortsansässige Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG und die Sparkasse Mittelmosel-Eifel-Mosel-Hunsrück signalisiert.

### 4 Entwicklung des Bereichs Schloßstraße 12 - 24, möglichst unter Erhalt der historischen Bausubstanz

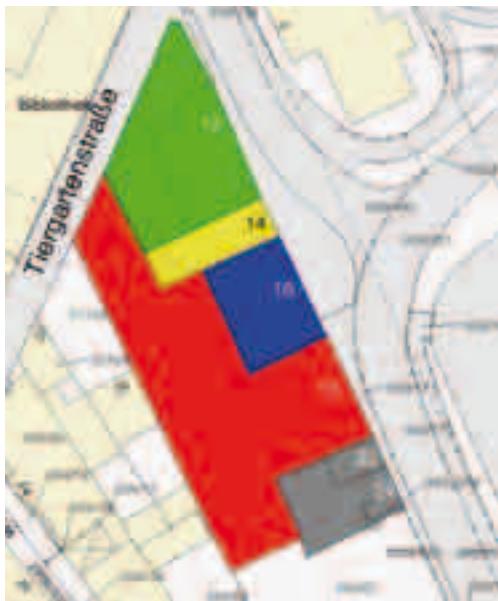


Abbildung 41: Entwicklungsbereich Schloßstraße  
(Quelle: Ingrada.web, Darstellung: Stadt Wittlich)

Wie bereits in Teil 3 dargestellt, wird der Schloßstraße zukünftig die Rolle einer der Haupteinfallstraßen zukommen, weshalb die Sanierung bzw. Neuentwicklung des Gebäudeensembles wünschenswert ist. Die Gebäude, deren Bausubstanz sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert hat, befinden sich in privatem Eigentum und stehen zum Teil seit mehreren Jahren leer.

Sanierung oder Neuentwicklung

Bis Anfang 2010 wurde in einem der Gebäude ein Kino betrieben, das seitdem im kulturellen Freizeitangebot der Stadt fehlt. Aufgrund der städtebaulichen Lage in unmittelbarer Nähe zum ZOB, zum Parkplatz Viehmarkt, zum Alten Bahnhof mit Gastronomie und zur Innenstadt wäre die Ansiedlung eines neuen Kinos zu präferieren. Eine Planung, die u. a. einen Kino-

neubau vorsah und alle Grundstücke mit einbezog, konnte leider wegen fehlender Konsensfin-  
dung und mangelnder Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer nicht realisiert werden.

Da sich derzeit keine Gesamtlösung abzeichnet, sollte alternativ die Sanierung der einzelnen Ge-  
bäude unter Erhalt der historischen Substanz im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt-  
zentren“ angestrebt werden.

## 5 Entwicklung des Bereichs Kaienburg, Oberstraße

### Entwicklung

Ein weiteres städtebaulich bedeutendes Ent-  
wicklungspotential bietet die ca. 2.500 m<sup>2</sup> gro-  
ße Fläche in unmittelbarer Nähe zum Markt-  
platz. Die ehemalige Brauerei, in der später  
eine gehobene Gastronomie mit Saalangebot  
betrieben wurde, befindet sich in einem ma-  
roden Zustand und ist augenscheinlich grös-  
tenteils einsturzgefährdet. Die Fassade des  
Gasthauses Kaienburg ist jedoch erhaltens-  
wert. Das Gelände befindet sich in privatem  
Eigentum. Eine zusammenhängende Entwick-  
lung scheiterte bislang an den vergeblichen  
Ankaufsbemühungen der noch benötigten  
kleineren Grundstücke.

### hochwertiges Wohnen

Aufgrund der besonderen Lage inmitten der  
Innenstadt käme auf dem Gelände eine vielfältige Nutzung, wie z. B. hochwertiges Wohnen,  
Nahversorgung, Tiefgaragenstellplätze, Praxen, o. ä. in Betracht. Angedacht war bereits eine  
ein- bis zweigeschossige Tiefgarage und ein abtrennbarer Festsaal, der sowohl für städtische  
Veranstaltungen als auch für Seminare bzw. Tagungen genutzt werden könnte. Inwieweit eine  
infrastrukturelle Anbindung einer potentiellen Tiefgarage über die Oberstraße oder ob eine Al-  
ternativlösung in Betracht kommt, ist im Rahmen der konkreten Projektbearbeitung zu prüfen.

### Kooperation

Um eine zügige Entwicklung des sensiblen Bereichs zu gewährleisten, sollte eine Kooperation  
mit dem Eigentümer der Flächen angestrebt werden. Sofern dies nicht möglich ist, sollte ein An-  
kauf der Flächen durch die Stadt in Betracht gezogen werden, um eine städtebaulich sinnvolle  
Lösung für das Areal zu ermöglichen.



Abbildung 42: Entwicklungsbereich Kaienburg, Oberstraße  
(Quelle: Ingrada.web, Darstellung: Stadt Wittlich)

### Lösungen

Nach mehreren gescheiterten Versuchen, das seit langem ungenutzte Gelände direkt am  
Lieserufer zu entwickeln, zeichnet sich derzeit eine städtebaulich wünschenswerte Lösung ab.  
Zwischen der Feldstraße und der Lieser sollen 20 moderne und barrierefreie Wohneinheiten  
mit Tiefgarage und 4 Gewerbeblächen entstehen.

Mit Mitteln aus dem Programm „Aktive Stadtzentren“ sollte der Abbruch der vorhandenen Aufbauten gefördert werden. Zudem könnten weitere Fördermittel aus dem Programm „Wohnen im Zentrum“ für den Neubau in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Beratung sollte durch die Stadtverwaltung erfolgen.

Fördermittel



Abbildung 43: Darstellung der geplanten Wohnanlage „Lieser-Domizil“,  
(Quelle: Massivbau Herlach GmbH, Morbach-Gonzerath)

## 7 Maßnahmen zur Lichtgestaltung; Illumination stadtbildprägender Gebäude / Plätze

Zur Aufwertung des Stadtbildes wurde bereits das Alte Rathaus illuminiert. Weitere stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, die durch eine Illumination speziell in den Abendstunden hervorgehoben werden könnten, sind:

Illumination

- Alte Posthalterei (nach Sanierung)
- Türmchen
- Ehemalige Synagoge
- Gebäudeensemble Hotel Well/Haus Neuerburg

Zusätzlich sollte die Straßen- und Platzbeleuchtung im Bereich der historischen Altstadt in Bezug auf die Lichtsituation (Vermeidung von Angsträumen) und die atmosphärische Gestaltung überprüft werden. Dies wurde in zahlreichen Gesprächen mit den Einzelhändlern der Innenstadt thematisiert.

Gestaltung

Die Illumination ist bei der Gestaltung des öffentlichen Raums nur ein Aspekt der Freiraumplanung. In einem ganzheitlichen Konzept sollten zudem die verschiedenen Faktoren wie Begründung, Bodenbelag, Möblierung, Materialauswahl, usw. berücksichtigt werden, denn für die Gesamtwirkung von Plätzen und Straßenräumen ist das Zusammenspiel und Wirkungsgefüge der einzelnen Faktoren entscheidend (vgl. Punkt 4.5).

Konzept

## 8 Schaffung eines neuen Platzes im Rahmen des Projekts „Altstadt, die Neue“

Als erste große Maßnahme des Förderprogramms Aktive Stadtzentren wurden bereits mehrere leerstehende Gebäude abgebrochen, auf deren Fläche derzeit neue Wohn- und Geschäftshäuser

Förderprogramm

mit Tiefgarage entstehen. Zudem ist ein neuer Platz in der Altneugasse, die bislang von Fußgängern aufgrund des schlechten Bauzustands der vormals aufstehenden Gebäude kaum genutzt wurde, vorgesehen. Direkt angrenzend an den Platz ist eine Außengastronomie sowie eine Passage zur Neustraße vorgesehen. Diese Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung und werden die Innenstadt deutlich aufwerten. Bei der Möblierung und Bepflanzung des Platzes sollte auf Hochwertigkeit geachtet werden. Zusammen mit den neu errichteten Gebäuden mit qualitativ gehobenem Wohn- und Geschäftsraum entsteht so ein modernes innerstädtisches Quartier.

Neustraße

Hochwertigkeit

Marktplatz



Abbildung 44: Aufwertung des öffentlichen Raums in der Altneugasse durch Platzgestaltung und Errichtung einer Passage zur Neustraße (Quelle: Ingrada.web, Darstellung Stadt Wittlich)

## 9 Entwicklung des Bereichs Freckmann / Rückbau Passage, Marktplatz

Die Alte Posthalterei wurde im frühen 18. Jahrhundert als dreigeschossiger, siebenachsiger Mansarddachbau mit Freitreppe zum Marktplatz hin errichtet und ist eines der stadtbildprägendsten Gebäude in Wittlich. Im Rahmen der Modernisierung des Modehauses Freckmann wurden die Erdgeschosse der Gebäude Marktplatz 1 - 3 ausgehöhlt und als Passage genutzt. Die Fassade des Hauses Marktplatz 1 wurde im Erdgeschoss durch eine Glasvitrine ersetzt, die mittlerweile jedoch wieder entfernt wurde.



Abbildung 45: Alte Posthalterei vor dem Bau der Passage im Erdgeschoss des Gebäudes (Quelle: Stadt Wittlich)

Die Gebäude befinden sich in privatem Besitz. Die Alte Posthalterei steht zurzeit leer. Erstrebenswert wäre eine Nutzung dieses Gebäudes durch Gastronomie, Pension oder durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Touristinformation, Museum, o. ä.). Dazu wäre jedoch der Rückbau der Passage und die Wiederherstellung des Erdgeschosses erforderlich. Ergänzend hierzu wäre auch die Wiederherstellung der Fassade des Gebäudes Marktplatz 1 wünschenswert. Beide Maßnahmen könnten mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt werden.

Alte Posthalterei

Denkbar und wünschenswert wäre auch der Abbruch und die Neustrukturierung der Gebäude im rückwärtigen Teil, was eine erhebliche Aufwertung der Kirchstraße und des Kirchvorplatzes vor St. Markus zur Folge hätte. Zum Marktplatz sind die Fassaden unbedingt zu erhalten. Erdgeschossig könnten Gewerbeblächen, z. B. für einen Lebensmittelmarkt entstehen, darüber Wohnungen und Dachbegrünung über der Gewerbeblächen.

Kirche

## 10 Entwicklung des Bereichs Rauschmann/Thiel, Kurfürstenstraße



Abbildung 46: Wichtige innerstädtische Fläche: der Bereich Rauschmann/Thiel (Quelle: Ingrada.web, Darstellung Stadt Wittlich)

Der Bereich Rauschmann/Thiel ist eine wichtige innerstädtische Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Wittlich befindet. Durch den Bau der Schlossgalerie und des Fürstenhofs, sowie das in Planung befindliche neue Rathaus wird der Parkplatz Oberstadt von drei Seiten aus baulich gefasst. Die noch fehlende vierte Raumkante ist zukünftig auf dem Gelände Rauschmann-Thiel zu schaffen, um den Platz (Parkplatz Oberstadt) zu definieren.

Oberstadt

Verkehrskonzept

Die Fläche ist Teil der derzeit durchgeführten Untersuchungen zum Verkehrskonzept Oberstadt. Durch die günstige Lage am Eingangsbereich der Innenstadt könnten hier gewünschte Entwicklungen (z. B. Nahversorger für die Innenstadt) umgesetzt werden. Die dadurch entstehende zusätzliche verkehrliche Frequenz ist im Rahmen des Verkehrskonzepts zu prüfen. Erst anschließend ist über eine künftige städtebaulich sinnvolle Nutzung der Fläche zu entscheiden.

## 11 Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung

Die historische Altstadt bietet mit engen Straßenzügen und schönen Fassaden einen besonderen Charme. Dieser positive Eindruck wird jedoch oftmals von überdimensionierten Werbeanlagen an historischen Fassaden, von minderwertig wirkenden Bestuhlungen und Schirmen getrübt.

Altstadt

Um den u. a. durch Maare-Mosel-Radweg und Eifelsteig prosperierenden Tourismus in Wittlich zu unterstützen, sollte durch ein einheitliches Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung das Stadtbild weiter aufgewertet werden. Dabei sollten Werbeanlagen - insbesondere in der Fußgängerzone - in Form von Einzelbuchstaben, ggf. mit einer dezenten Hintergrundbeleuchtung, angebracht werden. Bei der Möblierung sollte auf eine hohe Wertigkeit geachtet werden.

Stadtbild

In diesem Zusammenhang sollte die bestehende Werbesatzung der Stadt Wittlich überprüft und ggf. ergänzt bzw. geändert werden. Zur Unterstützung könnte ein städtisches Förderprogramm aufgelegt werden.

## 12 Überarbeitung der Sondernutzungssatzung

Belebung  
Die Sondernutzungssatzung wird derzeit überarbeitet. Dabei sollte Berücksichtigung finden, dass die darin enthaltenen Regelungen die Belebung der öffentlichen Verkehrsflächen - insbesondere in der Fußgängerzone - unterstützen. Beispielsweise könnten die Sondernutzungsbüren für eine gepflegte Außengastronomie generell gesenkt werden.

## 4.2 Eigentümerstruktur / Grundstückssituation

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.2 Eigentümerstruktur / Grundstückssituation** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

		
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 58 % der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet werden durch Eigentümer genutzt - dadurch starke Identifikation mit der Innenstadt</li><li>• hohe Investitionsbereitschaft</li><li>• hohe Verkaufsbereitschaft offeriert Möglichkeiten für potentielle Investoren</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklungshemmnisse durch komplexe Eigentumsverhältnisse und Kleinstparzellierung</li><li>• Kaum Steuerungsmöglichkeiten bei Wohn- und Geschäftsgebäuden durch öffentliche Hand</li><li>• Aufgrund der Altersstruktur fehlende Investitionsbereitschaft</li><li>• Investitionshemmnisse bei Eigentumsübergang an Erbgemeinschaften</li></ul>

Identifikation  
Über die Hälfte der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet werden von den jeweiligen Eigentümern selbst genutzt. Diese starke Identifikation mit dem Standort fördert grundsätzlich die Unterhaltungsbereitschaft am Objekt. Aus den Informationsgesprächen mit den Eigentümern ergab sich, dass in vielen Fällen eine Investitionsbereitschaft aus Altersgründen nicht mehr gegeben war. Durch das neue Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ und die gezielte Ansprache der einzelnen Eigentümer konnte die Motivation diesbezüglich deutlich gesteigert werden. Über 2/3 der Befragten signalisierten generelles Interesse hinsichtlich der Inwertsetzung des Gebäudes. Zudem erklärten sich 23 % gegenüber einem Verkauf aufgeschlossen, woraus sich wiederum Möglichkeiten für potentielle Investoren ergeben könnten.

Motivation  
komplexe Eigentümerverhältnisse  
Investitionshemmnisse stellen jedoch die größtenteils komplexen Eigentumsverhältnisse dar, da die Entwicklung der überwiegend sehr kleinteiligen Parzellen der Zustimmung vieler Eigentümer bedarf und sich somit die Umsetzung größerer Maßnahmen oftmals als äußerst schwierig gestaltet.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich in diesem Themenfeld folgende

### **Entwicklungsziele:**

- **Abbau von Entwicklungshemmnissen durch Zusammenführung der Eigentümer zur Arrondierung ungünstig parzellierter Grundstücke**
- **Attraktivitätssteigerung des Standortes Innenstadt für potentielle Investoren**

Die Möglichkeit der Einflussnahme durch die Stadt zur Erreichung dieser Ziele ist nur bedingt gegeben. In erster Linie ist das Engagement privater Eigentümer und Investoren gefragt. Dennoch kann die Stadt unterstützend tätig werden.

**Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:**

#### **13 Sinnvolle und zukunftsfähige Zusammenlegung von Grundstücken bzw. Immobilien hinsichtlich einer nachhaltigen Nutzung**

Die Belebung der Innenstadt ist in erster Linie davon abhängig, dass in den vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen eine zeitgemäße Nutzung möglich ist. Bereits in der Vergangenheit wurden drei Gebäude in der Burgstraße im Erdgeschoss zusammengelegt und als große zusammenhängende Fläche an einen Drogeriemarkt vermietet.

Burgstraße

Ein ähnliches Engagement findet sich derzeit im Bereich der Altneugasse wieder, wo durch Ankauf, Abbruch und Wiederaufbau moderne Nutzungsflächen entstehen. Bei diesem Projekt ist die Stadt koordinierend und beratend tätig und unterstützt die Maßnahme mit öffentlichen Fördermitteln, u. a. aus dem Programm „Aktive Stadtzentren“.

Altneugasse

#### **14 Beratung / Moderation**

Um den Standort Innenstadt zu attraktivieren, kann die Stadt im öffentlichen Bereich oder auf eigenen Grundstücken tätig werden.

Darüber hinaus sollte die Stadtverwaltung private Eigentümer dahingehend unterstützen, dass die Möglichkeit gegeben wird, sinnvolle gemeinsame Kooperationsprojekte entstehen zu lassen. Erfahrungsgemäß bestehen oftmals Hemmnisse, sobald mehrere Eigentümer für ein gemeinsames Projekt in Kontakt treten müssen. Hier sollte der Stadtverwaltung eine aktive Vermittlerrolle zukommen, in dem sie beispielsweise zu einem Runden Tisch einlädt. Seitens der Stadt sollte über Voraussetzungen und Gegebenheiten informiert, sowie potentielle Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden. Weiterhin dient der Runde Tisch dazu, Missverständnisse und Kommunikationsverluste zu vermeiden, da diese häufig die Ursache für ein Scheitern größerer zusammenhängender Projekte sind.

Kooperation

Fördermöglichkeiten

Zudem kann die Verwaltung mit bzw. unter Fachbehörden vermitteln, als auch die erforderlichen formellen Verfahren mit Behörden unterstützen.

Die aktive Vermittlungs- und Beratungstätigkeiten der Verwaltung sind als permanentes und nachhaltiges Instrument der Wirtschaftsförderung zu verstehen.

## 4.3 Nutzungen

Die Innenstadt ist geprägt durch die Vielfältigkeit ihrer Funktionen und die Heterogenität der Nutzungen. Ein möglichst breites und zeitgemäßes Nutzungsspektrum verleiht der historischen Altstadt Attraktivität und Charakter. Ziel sollte daher sein, eine qualitativ hohe Funktionsmischung innerhalb des Stadtzentrums zu erzielen und nachhaltig zu gewährleisten.

### 4.3.1 Wohnen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.3.1 - Wohnen** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"><li>Positive Bevölkerungsprognose</li><li>Trend zur Reurbanisierung (innerstädtisches Wohnen gewinnt wieder an Bedeutung)</li><li>Nutzungsmischung als Standortvorteil</li><li>kurze Wege / gute fußläufige Erreichbarkeit von verschiedenen infrastrukturellen Einrichtungen</li><li>Vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Barrierefreies Wohnen kaum möglich</li><li>Häufig kein separater Zugang zu Wohnungen in den Obergeschossen</li><li>Unzureichendes Angebot hinsichtlich moderner Wohnbedürfnisse (Zuschnitt, Energetik, Belichtung)</li><li>fehlende private Frei- und Grünflächen</li><li>erheblicher Mangel an privaten Stellflächen</li></ul>

Zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt sind positive Vorzeichen vorhanden. Die allgemein gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in Innenstädten ist auch in Wittlich spürbar. Eine gewachsene historische Stadtstruktur, die weitgehend eine ausgewogene Nutzungsmischung aufweist, und kurze Wege bilden einen attraktiven städtebaulichen Rahmen.

Dem gegenüber stehen jedoch bauliche bzw. architektonische Hemmnisse und Mängel, die durch fehlende private Grün- und Freiflächen sowie den Mangel an privaten Stellflächen noch verschärft werden.

Dies bedeutet, dass der vorhandenen Nachfrage nach vor allem modernem Wohnraum kein ausreichender Markt zur Verfügung steht.

gewachsene Stadtstruktur

Vor diesem Hintergrund ergeben sich in diesem Themenfeld folgende

### Entwicklungsziele:

- Erhöhung der Einwohnerzahl in der Innenstadt
- Ausgewogener Mix an jungen Familien, Senioren, Singles
- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Funktionsmischung (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit, Bildung)
- Hohe Wohnqualität / Moderner Wohnraum in der Innenstadt
- Barrierefreiheit
- Schaffung von privaten Frei- und Grünflächen
- Schaffung von privaten Stellflächen

Im Mittelpunkt des Themas „Wohnen in der Innenstadt“ stehen die konkreten baulichen Entwicklungsziele, wie die Schaffung von modernem Wohnraum, von Barrierefreiheit durch Sanierung usw.. Daneben beeinflussen jedoch verschiedenste Rahmenbedingungen die Attraktivität des Wohnens, wie z. B. die Verfügbarkeit von privaten Frei- bzw. Grünflächen oder die Möglichkeit, den eigenen Pkw wohnungsnah unter- bzw. abzustellen.

moderner Wohnraum  
Barrierefreiheit

Durch die Realisierung dieser Entwicklungsziele werden die eher abstrakteren sozialen Ziele wie z. B. Schaffung einer ausgewogenen sozialen Struktur und die Erhöhung der Einwohnerzahl in der Innenstadt in ihrer Umsetzung begünstigt.

### Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

#### 15 Sanierung und Modernisierung des Wohnraums durch die Eigentümer

Da sich die Wohn- und Geschäftshäuser im Innenstadtbereich fast ausschließlich in privatem Besitz befinden und die größten Mängel im vorhandenen Sanierungsstau der Gebäude liegen, kommt der Sanierung und der Modernisierung der Objekte durch die jeweiligen Eigentümer höchste Bedeutung zu.

Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ besteht eine Förderkulisse, die einen guten Ansatz bietet, um den Sanierungsstau zügig abzubauen. Die Förderhöhe beträgt für Sanierung und Modernisierung 25 % der förderfähigen Kosten, die Mittel werden zu 2/3 von Bund und Land und zu je 1/3 von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Förderprogramm  
„Aktive Stadtzentren“

Der Stadt kommt darüber hinaus insoweit eine tragende Rolle zu, als dass die Eigentümer der betreffenden Gebäude über das Förderprogramm informiert und beraten werden. Sie steht im ständigen Dialog mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier und mit den potentiellen Bauherren. Als Instrument für eine Investitionsentscheidung werden kostenlose Beratungsgutscheine an investitionswillige Eigentümer ausgehändigt.

ADD Trier



<b>16 Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen</b>	
Gutscheine	Wie bereits bei den Maßnahmeempfehlungen zu Punkt 4.1 dargelegt, werden für Eigentümer von Gebäuden im Untersuchungsgebiet kostenlose Gutscheine für eine Beratung durch einen Architekten ausgegeben. Ziel ist es, Hemmschwellen abzubauen und den ersten Schritt des Eigentümers in Richtung Investition gemeinsam zu gehen. Mit der Beratung geht der Hausbesitzer keine vertragliche Bindung mit dem Architekten ein.
Untersuchungsgebiet	Um die städtebaulichen Interessen der Stadt Wittlich und die Förderziele des Programms „Aktive Stadtzentren“ bei den Planungen zu gewährleisten, werden interessierte Architekten, die vorab in einem sogenannten „Architektenpool“ zusammengeführt werden, über die bereits von der Stadtverwaltung und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier festgestellten städtebaulichen Mängel der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude informiert. Diese städtebaulichen Aspekte sind bei der Beratung des Eigentümers durch den jeweiligen Architekten mit einzubeziehen.
<b>17 Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung, z. B. in Blockinnenbereichen</b>	
Oasen	Zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Innenstadtbewohner sollten ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut und nach Möglichkeit entsiegelt und begrünt bzw. gestaltet werden. Insbesondere in den Blockinnenbereichen bestünde durch ein gemeinsames Engagement mehrerer Eigentümer die Möglichkeit, kleine Oasen zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität deutlich zu steigern.
Förderprogramm	Sofern eine Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ möglich ist, soll die Stadtverwaltung beratend und moderierend tätig werden. Andernfalls wäre die Auflage eines speziellen städtischen Förderprogramms diskutabel.
<b>18 Bau von Quartiersgaragen</b>	
	Der bestehende Mangel an privaten Stellflächen hemmt die Vermarktung von innerstädtischem Wohnraum. Im Rahmen der Bestandsanalyse im Kapitel 3.3.2 wird aufgezeigt, dass 70 % der leerstehenden Wohneinheiten über keine Parkmöglichkeiten verfügen. Da aufgrund der städtebaulichen Dichte, besonders in der historischen Altstadt, die Schaffung von Stellflächen auf dem Hausgrundstück überwiegend nicht möglich ist (65 % der befragten Eigentümer gaben an, keine eigenen Parkflächen anbieten zu können), könnten mit der Errichtung von dezentralen Quartiersgaragen zusätzliche Stellflächen geschaffen werden.

## 19 Anwohnerparksystem, Parkraumkonzept

Neben den zahlreichen kostenfreien Parkplätzen rund um den Innenstadtbereich existieren einige straßenbegleitende Stellflächen, die größtenteils kostenpflichtig sind. Aufgrund der urbanen Bebauung der Innenstadt und des daraus resultierenden geringen Angebotes an privaten Stellflächen für die Anwohner besteht ein Belegungskonflikt zwischen Anwohnern, Berufspendlern und Kunden der Innenstadt.

Stellflächen

Diese komplexe Problematik muss ganzheitlich betrachtet und mittels eines gesamtstädtischen Parkraumkonzepts gelöst werden.

## 20 Mehrgenerationenprojekte und alternative Wohnmodelle fördern, Baugemeinschaften unterstützen, soziale Wohnraumförderung

Neben den Programmen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz, die Wohneigentum, Modernisierung und Mietwohnungen fördern, ist insbesondere das neue Förderprogramm „Wohnen in der Innenstadt“ von Bedeutung. Diese Förderung wurde bereits bei den Projekten „Fürstenhof“ und „Altstadt, die Neue“ gewährt.

Wohnraumförderung

Ergänzend zu diesen fiskalischen Mitteln des Landes sollte die Stadt private Projekte durch Information, Beratung, Organisation und Vermittlung fördern.

Beratung

## 21 Wohnungsnahe Einkauf in der Innenstadt fördern

In der Innenstadt besteht ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die gegebene städtebauliche Struktur in der Innenstadt steht oftmals Ansiedlungen größerer Verkaufseinheiten (Fachmärkte) entgegen. Vor allem der Lebensmitteleinzelhandel, der eine hohe Zahl von eben-erdigen Stellplätzen benötigt, ist in der Innenstadt nur sehr schwer anzusiedeln.

Ansiedlung  
Lebensmittelmarkt

Geplante Neuansiedlungen sollten jedoch möglichst nah an die Innenstadt (wie z.B. Discounter im Stadthaus) herangebracht werden. (→ zu diesem Thema siehe auch nachfolgendes Kapitel 4.3.2 Einzelhandel)

#### 4.3.2 Einzelhandel

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.3.2 - Einzelhandel** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Durch Anordnung der öffentlichen Parkplätze rund um das Stadtzentrum Verhinderung von Randlagen in Geschäftsstraßen</li><li>• Inhabergeführte Geschäftsbetriebe garantieren Qualität und mindern die Austauschbarkeit der filialgeprägten Innenstädte</li><li>• Historisches Stadtbild schafft Aufenthaltsqualität und Atmosphäre</li><li>• Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch die Schlossgalerie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Lebensmittelmarkt im Zentrum</li><li>• hoher Verkaufsflächenanteil außerhalb des Innenstadtgebietes</li><li>• Insolvenz von zwei Traditionsmodehäusern in der Innenstadt</li><li>• Filialisierungsgrad nimmt zu</li><li>• einige Leerstände im Untersuchungsgebiet</li><li>• für den Einzelhandel relativ ausgedehnter, weitläufiger Innenstadtgebiet</li></ul>

Stadt kern

Die Wittlicher Innenstadt ist geprägt durch viele inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte, die nicht zuletzt durch ihre Lage im historischen Stadt kern für Besucher und Einwohner einladend wirken.

Modernisierungsstau

Bedingt durch die in Punkt 3.3.2 geschilderten Problematiken, vor allem aber auch durch die Verlagerung des Handels in dezentrale Versorgungsbereiche und den vorhandenen Modernisierungsstau wird die Innenstadt geschwächt. Dies macht es für den Einzelhandel der Innenstadt zunehmend schwieriger, sich gegenüber höherrangigen Zentren und der Konkurrenz auf der grünen Wiese zu behaupten. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sollten folgende Entwicklungsziele verfolgt werden:

#### Entwicklungsziele:

- Sensible Ansiedlungspolitik – Konzentration der Einzelhandelsflächen auf den Kernbereich der Stadt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Stärkung des leistungsfähigen Kerns, Randbereiche für Wohnen oder Dienstleistung umzunutzen
- Vorrang von Einzelhandel in den 1a- und 1b-Lagen vor Dienstleistung
- Ausgewogene Mischung zwischen Filialisten und inhabergeführten Geschäften
- Etablierung von hochwertigem Einzelhandelsbesatz
- Modernisierung von Laden- und Geschäftslokalen
- Verhinderung von Leerständen
- Lebensmittelmarkt (wohnungsnahe Versorgung)
- Bessere räumliche und inhaltliche Vernetzung des Einzelhandels der historischen Altstadt und der Schlossgalerie
- Steigerung der Aufenthaltsqualität – Innenstadt als Einkaufserlebnis, Emotionen schaffen
- Innenstadt als Ort des sozialen Austauschs und der Kommunikation
- Dialog zwischen Einzelhändlern und Stadtverwaltung intensivieren
- Verbesserung des Images der Innenstadt

Gegenmaßnahmen, um die in Teil 3 genannten bestehenden Probleme abzufedern, sollten an verschiedenen Punkten ansetzen. Die Städte müssen sich hinsichtlich ihres Profils klar positionieren.

Profil

Auf städtischer Ebene sollte zunächst die zukünftige Ansiedlungs politik grundlegend thematisiert und ein entsprechendes Leitbild entwickelt werden. Dies wird derzeit im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes erarbeitet. Im Vordergrund sollte hierbei die Stärkung der Innenstadt stehen. Innerhalb des Kernbereiches sollte darauf geachtet werden, dass in den 1a- und 1b-Lagen dem Einzelhandel Vorrang vor Dienstleistungen gewährt wird. Denkbar ist darüber hinaus auch, dass weniger attraktive und dadurch nicht marktgängige Geschäftslagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu wurden durch den Runden Tisch Vorzugsbereiche für die künftigen Nutzungen definiert und graphisch dargestellt (s. Anhang I., Plan 8).

Kernbereich

Unabdingbar ist die Renovierung und Modernisierung von Laden- und Geschäftslokalen. Diese sollte einhergehen mit der Ansiedlung von qualitativ hochwertigen Geschäftsbetrieben. Durch das neue innerstädtische Einkaufszentrum sind zusätzliche moderne Geschäftsflächen entstanden. Ein höherwertigeres Angebot würde zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

EKZ

Um den Erlebnischarakter und die Aufenthaltsqualität der Stadt langfristig weiter zu stärken, sollte unbedingt das sogenannte Rahmenangebot (wie beispielsweise Gastronomie, Sitzmöblierung und Begrünung) der Zielvorstellung angepasst werden. Nur durch eine Bündelung verschiedener Maßnahmen kann nachhaltig eine eigenständige Positionierung gegenüber den höherrangigen Zentren erreicht werden.

**Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:**

**22 Moderation/Beratung bei Vermarktung von Gewerbe flächen durch die Stadtverwaltung i. S. d. Fortführung und Intensivierung des Aktiven Leerflächenmanagements**

Bereits im Jahr 2005 wurde bei der Stadtverwaltung Wittlich ein aktives Leerflächenmanagement eingeführt, um leerstehende Gewerbe flächen zu vermitteln oder einer temporären Nutzung zuzuführen. Ein entsprechender Internetauftritt steht auf der Homepage der Stadt Wittlich zur Verfügung.

Leerstände

Die im Rahmen des Innenstadtentwicklungs konzepts entstandenen Kontakte zu Eigentümern und Einzelhändlern werden genutzt, um eine noch effektivere und schnellere Vermittlung vakanter Gewerbe flächen zu ermöglichen. Auch die direkte Ansprache möglicher Einzelhändler oder Filialisten trägt dazu bei, dass sich die Zahl der Leerstände auf niedrigem Niveau hält.

Konzept

### 23 Akquisition von zugkräftigen Filialisten zur Frequenzsteigerung

Filialgeschäfte machen Innenstädte zwar austauschbar, sind aber als „Zugpferde“ und „Frequenzbringer“ außerordentlich hilfreich, um Innenstädte zu beleben. Ein verträglicher Mix aus Filialisten und Einzelhändlerfachgeschäften ist daher wünschenswert. Eine konkrete Ansprache entsprechender Filialgeschäfte unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Sortiments könnte deutlich zur Attraktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt beitragen.

### 24 Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen

Eigentümer von sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Gewerbeträßen haben mit dem Programm „Aktive Stadtzentren“ die Möglichkeit, Zuschüsse in Höhe von 25 % der Investitionssumme zu erhalten. Mit den bereits im Teil 4.3.1 angesprochenen Gutscheinen, die dem Eigentümer eine kostenlose Erstberatung durch einen qualifizierten Architekten ermöglichen, werden den Immobilienbesitzern Möglichkeiten und voraussichtliche Kosten zur Sanierung bzw. Modernisierung der Gewerbefläche aufgezeigt.



Abbildung 47: Beratungsgutschein der Sparkasse Mittelmosel EMH und der Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG Wittlich (Quelle: Stadt Wittlich)

Bei stadtprägenden und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sollte eine direkte Ansprache der Eigentümer durch die Verwaltung erfolgen.

### 25 Marktgängige Gewerbeträßen durch Sanierung bzw. Modernisierung

Wie bereits zuvor mehrfach ausgeführt, ist mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“ die Sanierung bzw. Modernisierung der zum Teil veralteten Gewerbeträßen anzustreben. So sind vor allem für den Bereich Einzelhandel moderne Räumlichkeiten von besonderer Bedeutung, um dem Kunden ein ansprechendes und einladendes Einkaufsgefühl zu vermitteln.

### 26 Marktgängige Gewerbeträßen durch gebäudeübergreifende Zusammenschlüsse mehrerer kleinerer Flächen

Darüber hinaus ist die Anzahl der in der Innenstadt vorhandenen Flächen unter 100 m<sup>2</sup> groß, was einerseits die Vielfältigkeit und Individualität des Handels fördert, andererseits aber beispielsweise für Filialisten oft ein Hindernisgrund ist, sich in historischen Altstädten anzusiedeln.



Abbildung 48: Beispiel für einen Zusammenschluss mehrerer Gebäude (Quelle: Stadt Wittlich)

Durch Zusammenschluss einzelner Gewerbe- flächen konnte in der Vergangenheit bereits mehrfach eine erneute Vermietung erzielt werden. Bei potentiellen Interessenten für größere Gewerbeeinheiten sollte - wie zuletzt im Falle des Projekts „Altstadt, die Neue“ - eine aktive Vermittlung und eine Beratung der beteiligten Akteure durch die Stadtverwaltung erfolgen.

Zusammenschluss von Gewerbeblächen

## 27 Herausarbeitung der Charakteristika des innerstädtischen Einzelhandels

Die Stadt Wittlich ist traditionell in der Region als Einkaufsstadt bekannt. Obwohl einige inha- bergeführte Geschäfte nicht mehr existieren, befindet sich in der Innenstadt noch immer eine bemerkenswerte Vielfalt und Dichte an individuellen Fachgeschäften, die zum Teil weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt sind. Wenn auch vereinzelte Filialisten zur Frequenzsteigerung beitragen können, sollte der Schwerpunkt auf den hochwertigen Besatz der vorhandenen klei- nen Gewerbeblächen gelegt werden, denn dieser spiegelt vor allem die Qualität des Einzelhan- dels in Mittel gegenüber oftmals austauschbaren Oberzentren wider.

Fachgeschäfte

Ein möglichst breites Einzelhandelsangebot mit hochwertigem Besatz würde in Verbindung mit der sehenswerten historischen Altstadt und einer ansprechenden, atmosphärischen Außen- gastronomie ein charismatisches Gesamtbild der Innenstadt erzeugen und ein Alleinstellungs- merkmal bilden.

Charisma

Zur Herausarbeitung dieser speziellen Charakteristika des innerstädtischen Einzelhandels und der daraus zu entwickelnden Handlungsmaßnahmen empfiehlt sich die Bildung einer Arbeits- gruppe bzw. eines Runden Tisches, der sich beispielsweise aus den Mitgliedern des Stadtmarke- ting-Vereins und der Stadtverwaltung Wittlich zusammensetzen könnte.

## 28 Werbekonzept, Einkaufsstadt als Imagewerbung

Darauf aufbauend sollte mit Hilfe eines externen Marketingunternehmens ein Werbekonzept erarbeitet werden, um den Einzelhandel der Wittlicher Innenstadt überregional zu vermarkten und neue Kunden zu gewinnen.



In diesem Zusammenhang sollte eine neue, fundamentale und einheitliche Imagekampagne mit hohem Wiedererken- nungswert in Erwägung gezogen werden. Logos wie „Her- lich Wittlich“ erscheinen nicht mehr zeitgemäß und werden



nur partiell eingesetzt. Eine Imagekampagne sollte jedoch nicht nur die Kreierung eines neuen Logos beinhalten, sondern vielmehr die Stärken des Standortes ganzheitlich in einem Prozess in Form einer neuen Corporate Identity und damit verbunden eines neuen Corporate Designs verkörpern.

### **29 Regelmäßige Treffen zwischen allen Einzelhändlern und Verwaltung in halbjährigem/ganzjährigem Turnus fortführen**

Anfang August des Jahres 2010 hat der Bürgermeister alle Einzelhändler der Innenstadt zu einer Versammlung in die Ehemalige Synagoge eingeladen. Über 70 Einzelhändler haben diesen Termin wahrgenommen. Im Fokus stand die Attraktivierung und die Frequenzsteigerung des Stadtzentrums. Ergebnis der seit dieser Veranstaltung über 80 geführten persönlichen Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und den einzelnen Händlern ist der Wunsch nach regelmäßigen Zusammenkünften von Einzelhändlern und Bürgermeister.

Die Stadtverwaltung sollte daher Treffen in halb- bis ganzjährigem Turnus veranstalten, zu denen die Einzelhändler und der Verein Stadtmarketing-Wittlich e. V. eingeladen werden, um eine Kommunikationsplattform bereitzustellen und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Händler der Innenstadt zu stärken.

Diese angedachten Treffen zwischen Einzelhändlern und der Verwaltung sollen u. a. dazu dienen, eine gemeinsame Zielkonzeption zu erarbeiten. Hierbei sollte der Schwerpunkt auf ein geschlossenes Auftreten sowie gemeinsame Aktionen gelegt werden. Essentiell ist an dieser Stelle, die endo- und exogene Sichtweise Wittlichs zu verbessern. Viele der Einzelhändler bewerten ihren Standort und das Stadtgeschehen in der Innenstadt deutlich negativer als Kunden von außerhalb. Hier gilt es vor allem, die positive externe Sicht wahrzunehmen und diese daran anknüpfend auf den eigenen Standort zu projizieren.

### **31 Verbesserung Service, Qualität, Angebot Warenpräsentation**

Die Vorteile der Innenstadt gegenüber der in der Peripherie gelegenen Einkaufszentren sind die individuellen Warenangebote und -präsentationen, besondere Serviceleistungen und fachkundige Beratungen in hochwertiger und charismatischer Atmosphäre.

Diese Stärken sollten kontinuierlich verbessert und gezielt vermarktet werden. Die Einzelhändler der Innenstadt müssen gemeinsam mit Stadtmarketing-Wittlich e. V. und der Stadtverwaltung Wittlich ein möglichst hohes Niveau anstreben, um das Image der Innenstadt deutlich zu verbessern.

Im Fokus sollten dabei folgende Themen stehen:

- helle, freundliche Räume und Ausstellungsflächen
- ansprechendes Design, das zur Aussage und Identität des jeweiligen Geschäfts passt
- Service und Freundlichkeit
- Qualitätsmanagement
- einheitliche Öffnungszeiten / Kernöffnungszeiten

Zur Unterstützung der Geschäftsinhaber könnten beispielsweise entsprechende Fortbildungen angeboten werden. Zudem könnte den Einzelhändlern durch den temporären Einsatz professioneller Dekorateure oder einer Kooperation mit Universitäten/Fachhochschulen eine optimale Warenpräsentation nähergebracht werden.

Dekorateure

Die Finanzierung könnte durch einen Verfügungsfonds gewährleistet werden, der zur Hälfte mit Mitteln aus dem Programm „Aktive Stadtzentren“, zur anderen Hälfte mit privaten Mitteln gefüllt wird.

Verfügungsfond

### 32 Koordinierung von Einzelmaßnahmen

Der Einzelhandelsstandort Innenstadt kann durch viele verschiedene Einzelmaßnahmen schrittweise aufgewertet werden. Um eine möglichst hohe Beteiligung zu bewirken, sollten sämtliche Geschäftsinhaber der Innenstadt, also auch Nichtmitglieder von Stadtmarketing-Wittlich e. V. informiert und beteiligt werden. Ein ständiger Informationsaustausch ist daher unabdingbar.

Informationsaustausch

Exemplarisch könnten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Märchenfenster
- künstlerische Gestaltung (durchgehende Schaufenster-, Bodenbelagsgestaltung im öffentlichen Bereich)
- Auslobung eines Schaufensterwettbewerbs
- Veranstaltungen bzw. Rahmenprogramm bei Verkaufsoffenen Sonntagen o. ä.
- einheitlicher Weihnachtsschmuck
- ganzjähriger Blumenschmuck mit einheitlichen Pflanzkübeln (die ggf. unter Obhut der jeweiligen Einzelhändler gestellt werden)
- unkonventionelles, vernetztes Gutscheinsystem (z. B. bei Kauf eines Buches: Ausgabe eines Gutscheins für eine Tasse Kaffee im Café gegenüber)
- Vernetzung der einzelnen Geschäftsbetriebe durch Auslagemöglichkeiten im Schaufenster anderer Einzelhändler (Sportschuhe bei Buchhandlung)
- Auslage eines Übersichtsplans der innerstädtischen Geschäfte, sortiert nach Branchen respektive Straßen, in allen Ladenlokalen

Zur Entwicklung weiterer Maßnahmen sollte eine Arbeitsgruppe gebildet werden, die regelmäßig tagt und von Stadtmarketing-Wittlich e. V. und/oder der Stadtverwaltung koordiniert werden sollte.

Arbeitsgruppe



### **33 Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung**

Wie bereits unter Punkt 4.1 ausgeführt, sollte durch ein einheitliches Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung das Stadtbild weiter aufgewertet werden sowie die bestehende Werbesetzung der Stadt Wittlich überprüft und ggf. ergänzt bzw. geändert werden.

Außenmöblierung  
Verweildauer

Eine attraktive Platzgestaltung und eine Außengastronomie mit ansprechender Möblierung tragen wesentlich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und -dauer bei. Durch die Verlängerung der Verweildauer kann erfahrungsgemäß eine Umsatzsteigerung erreicht werden.

### **34 Überarbeitung der Sondernutzungssatzung**

→ s. hierzu Maßnahme 12 zu Punkt 4.1, Seite 92

### 4.3.3 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.3.3 - Soziale Infrastruktur** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute ärztliche Versorgung</li> <li>• alle für ein Mittelzentrum relevanten Bildungseinrichtungen sind vorhanden</li> <li>• breite Angebotsvielfalt für alle Generationen</li> <li>• viele soziale Einrichtungen sind von der Innenstadt aus gut erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Verbindungen zu Universitäten und Fachhochschulen</li> <li>• fehlendes Kino in Wittlich</li> </ul>

Das Mittelzentrum Wittlich verfügt hinsichtlich der ärztlichen Versorgung, der Bildungseinrichtungen sowie weiterer gesellschaftlicher Institutionen über ein außergewöhnlich gutes Angebot. Wünschenswert wäre eine intensivere Zusammenarbeit mit Universitäten und Fachhochschulen.

Zusammenarbeit mit Hochschulen

#### Entwicklungsziele:

- Langfristige Gewährleistung aller mittelzentrenrelevanten Bildungseinrichtungen
- Langfristige Gewährleistung der ärztlichen Versorgung
- Vervielfältigung sozialer Kommunikationspunkte (z. B. Ausbau des Gastronomieangebotes, Aufwertung Stadtpark, ...)
- Stärkung und Erweiterung Wochenmarkt
- Erhalt der Vielfalt des Angebotes und gezielte Erweiterung der zur Zeit unterrepräsentierten sozialen Einrichtungen (Kino, Bowlingbahn, ...)
- Nachtleben für jüngere Generationen attraktivieren

Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

#### 35 Kontaktaufnahme zu Universitäten und Fachhochschulen mit dem Ziel langfristiger Kooperationen zur Qualitätssicherung der Arbeitskräfte

Bei einer Arbeitslosenquote von aktuell knapp über 3 % wird es für die Wittlicher Unternehmen zunehmend schwerer, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Diesem drohenden Mangel sollte durch eine Kontaktaufnahme zu Universitäten und Fachhochschulen entgegengesteuert werden. Denkbar wäre beispielsweise, intensive Verbindungen zwischen kompetenten Referenten und Unternehmervereinigungen, wie z. B. dem Wirtschaftskreis Wittlicher Tal, herzustellen. Weitere Plattformen bieten das Unternehmerforum Wittlich und die WirtschaftsWoche Wittlich. Hier könnten bewährte Kooperationsformen diskutiert und ggf. auf hiesige Bedürfnisse übertragen werden.

Fachkräfte

Unternehmerforum  
WWW

### 36 Gezielte Akquisition von Investoren und Betreibern für fehlende Einrichtungen (z. B. Kino, Theater, Erlebnisgastronomie, Saunalandschaft...)

Akquise Zur Belebung der Innenstadt wäre die Ansiedlung von Einrichtungen wie Kino, Theater, Bowlingcenter, Erlebnisgastronomie u. ä. in einem der o. g. Entwicklungsbereiche von enormer Bedeutung. Die stark sanierungsbedürftige Häuserzeile in der Schloßstraße wäre hierfür besonders geeignet, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum ZOB, zum Parkplatz Viehmarkt und gerade auch zur Innenstadt befindet. Ein bereits geplantes Projekt ist an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gescheitert. Sofern für den Innenstadtbereich kein Investor für die o. g. Einrichtungen gefunden werden kann, müssen alternative Standorte, beispielsweise im Vitelliuspark, geprüft und ggf. offensiv angeboten werden, um die derzeit fehlenden Infrastrukturangebote zu gewährleisten.

Standorte

### 37 Nachtleben für jüngere Generationen attraktiv machen

Umland Aufgrund des mangelnden Angebotes an attraktiven und zeitgemäßen Lokalitäten (Kneipen, Bars, Gastronomie) ist ein Abwanderungstrend in umliegende Städte speziell bei jüngeren Wittlichern erkennbar. Resultierend daraus ist das Angebot somit auch für die Jugendlichen aus dem Wittlicher Umland wenig motivierend. Die einst viele Jugendliche ansprechende Kneipenszene wurde seit vielen Jahren nicht modernisiert oder erweitert, so dass das Wittlicher Nachtleben nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Generation genügt.

Standort Die Ansiedlung eines Kinos, einer Bowlingbahn, einer modernen Gastronomie mit Live-Musik o. ä. könnte in dieser Hinsicht zur Attraktivierung des Standortes beitragen und Wittlich wieder verstärkt als Alternative für die abendliche Freizeitgestaltung ins Bewusstsein rufen.

### 38 Neue Marktkonzeption erarbeiten

Monatsmarkt Sowohl Wochen- als auch Monatsmarkt bedürfen kurz- bis mittelfristig einer neuen Konzeption. Wegen der derzeit in der Neustraße laufenden Bauarbeiten am Projekt „Altstadt, die Neue“ wurde der Wochenmarkt auf den Platz an der Lieser verlegt. Der Monatsmarkt findet nicht mehr wie gewohnt in der Neustraße, sondern auf dem Schloßplatz statt. Durch die Märkte soll die Frequenz in der Innenstadt erhöht werden, ohne dass die Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt durch die Marktstände verdeckt und somit beeinträchtigt werden. Als künftigen Standort für den Monatsmarkt wäre daher ein innerstädtischer Platz mit unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone empfehlenswert. Hinsichtlich des Warenangebotes sollte Wert auf Vielfältigkeit und Ausgewogenheit, sowie auf regionale Produkte gelegt werden, die ggf. einer Zertifizierung unterliegen sollten. Eine umfassende Neukonzeption des Marktwesens muss Alternativen auflisten und die jeweiligen Vor- und Nachteile für die Innenstadt abwägen.

Fußgängerzone

Alternativen



Abbildung 49: Wochenmarkt in Wittlich  
(Quelle: Stadt Wittlich)

## 4.4 Verkehr

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.4 Verkehr** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute überregionale und überörtliche Anbindung durch Autobahnkreuz, ICE-Haltepunkt und mehrere Flughäfen in geringer Distanz</li> <li>• hohe Anzahl kostenfreier Parkplätze in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum</li> <li>• dezentrale Anordnung der Parkplätze rund um die historische Innenstadt ermöglicht kurze fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums aus verschiedenen Richtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsproblematik rund um den ZOB</li> <li>• Mangel an privaten Stellplätzen im Untersuchungsgebiet</li> <li>• kostenlose öffentliche Parkplätze werden durch langzeitparkende Einpendler belegt und somit für Kunden der Innenstadt blockiert (s. Plan 6, Seite 64/65)</li> </ul>

Die positive Entwicklung der Stadt Wittlich als Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort ist nicht zuletzt auf die hervorragende überregionale Verkehrsanbindung zurückzuführen. Die Stadt ist daher attraktiv für Kunden des Einzelhandels, für Arbeitnehmer und Touristen. Auch die zahlreichen und überwiegend kostenfreien Parkmöglichkeiten rund um das Untersuchungsgebiet tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei.

Verkehrsanbindung

Als problematisch stellt sich jedoch trotz der hohen Anzahl der Parkplätze die Konkurrenzsituation zwischen den Anwohnern, den Kunden und den Pendlern der Innenstadt dar. Im Untersuchungsgebiet fehlen zudem private Stellplätze für die Anwohner.

Konkurrenz um Stellplätze

Die Verkehrsführung im Bereich des ZOB hat sich speziell in den Spitzenzeiten, in denen sich verschiedene Verkehrsteilnehmer (Kfz, Busse, Schüler) den Verkehrsraum teilen müssen, als problematisch erwiesen. Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz prognostiziert zudem einen erheblichen Anstieg des Verkehrs rund um den ZOB für die kommenden Jahre.

Verkehrsführung

### Entwicklungsziele:

- Gewährleistung einer günstigen Erreichbarkeit der Innenstadt
- Flüssige Verkehrsführung um die Innenstadt
- Verkehrsproblematik um Bereich ZOB lösen
- Gewährleistung eines innenstadtverträglichen Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer
- Stadt der kurzen Wege → umweltschonende Mobilität
- Vermeidung von unnötigem motorisierten Individualverkehr (MIV); Verkehrsströme leiten
- Barrierefreier Straßenraum
- Auf das Wesentliche beschränkte, aber dennoch verkehrsdienliche Beschilderung
- Gewährleistung von ausreichendem Parkraum für Anwohner, Kunden, Gäste und Einpendler



## Verkehrsproblem

Bei der Betrachtung des Themas Verkehr in der Innenstadt ist zwingend zu berücksichtigen, dass sich die Stadt als Ort der Vielfalt für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung darstellt. Zur Lösung des Verkehrsproblems rund um die Innenstadt sollten daher neue und unkonventionelle Ideen angedacht werden. Innovative Ansätze wie beispielsweise **shared space** könnten dazu beitragen, dass der Durchgangsverkehr unattraktiv und dadurch reduziert wird und gleichzeitig der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet wird.

## Parkraumkonzept

Die vorhandene Stellflächenkapazität sollte durch ein komplexes Parkraumkonzept effizienter genutzt werden. Dabei sollten auch die Chancen und Risiken einer Parkraumbewirtschaftung analysiert werden.

**Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:****39 Verkehrskonzept im Bereich Oberstadt /ZOB entwickeln**

Der Stadtrat hat seiner Sitzung vom 05.11.2009 die bereits beschlossene Verkehrsführung um den ZOB ausgesetzt und beschlossen, dass die Gremien der Stadt gemeinsam mit der Verwaltung nach städtebaulich verträglichen Lösungsvorschlägen suchen sollen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Themas wurde deutlich, dass punktuelle Maßnahmen zu keiner dauerhaften Lösung der Verkehrsproblematik im Bereich Oberstadt führen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung eine Idee erarbeitet, die die bestehenden Zusammenhänge des Themas Verkehr auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet. Im Ergebnis wird ein neuer Entwicklungsansatz aufgezeigt, der verkehrliche als auch städtebauliche Aspekte verbindet.

Diese als „Entwicklungskonzept Oberstadt“ bezeichnete Vision ist im Bau- und Verkehrsausschuss am 16.03.2010 sowie im Stadtrat am 25.03.2010 vorgestellt worden. In einem nächsten Schritt sind nunmehr Maßnahmen einzuleiten, um die Realisierbarkeit der vorgestellten Idee des „Entwicklungskonzeptes Oberstadt“ zu überprüfen.

In seiner Sitzung am 01.07.2010 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen zur Überprüfung der Realisierbarkeit des vorgestellten „Entwicklungskonzeptes Oberstadt“ einzuleiten. In einem ersten Schritt werden daher videoüberwachte Verkehrszählungen an allen wichtigen Knotenpunkten durchgeführt, die als Grundlage für Lösungsansätze dienen sollen.

Der gesamte Prozess ist in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz und in Abstimmung mit der Polizei, dem Rhein-Main-Verkehrsverbund RMV und weiteren betroffenen Akteuren durchzuführen. Ferner sind die verschiedenen und zum Teil gegenläufigen Interessen aller Betroffenen (Verkehrsteilnehmer, Anwohner, berufstätige Einpendler, Einzelhändler, Kunden und Gäste der Innenstadt) untereinander abzuwegen und in der Entscheidung für die Verkehrskonzeption zu berücksichtigen.

## Entwicklungsansatz

## Entwicklungskonzept

## Lösungsansätze

## Entscheidung



Abbildung 50: Visualisierung aus dem „Entwicklungskonzept Oberstadt“ (Quelle: ISU Bitburg)

#### 40 Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt gestalten → shared space

Während der letzten Jahrzehnte wurde die Planungspolitik des öffentlichen Raums weitgehend vom Verkehr geprägt. Shared space richtet den Fokus hingegen nicht einseitig auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit, sondern kombiniert und integriert die vielen verschiedenen Funktionen des öffentlichen Raums. Die Qualität unseres Lebensraums soll dadurch verbessert werden, ohne jedoch den motorisierten Verkehr zu verbannen.

Shared Space

Shared space betrachtet den öffentlichen Raum an erster Stelle als einen Ort für Menschen. Die Gestaltung dieser Flächen muss darum den unterschiedlichen Ansprüchen entsprechen, die Menschen an diesen Raum stellen. Die Funktion als Verkehrsraum ist dabei nur eine der vielen möglichen Funktionen, hat jedoch in den letzten Jahrzehnten die Gestaltung unserer Umgebung entscheidend geprägt.

Verkehrsraum

Im Zuge der Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für die Oberstadt (s. o.) ist zu prüfen, inwieweit der shared-space-Gedanke der gegenseitigen Rücksichtnahme im gesamten Innenstadtbereich sinnvoll ist.

Innenstadtbereich

**41 Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeiten****42 Parkraummanagement für Anwohner**

Parkplätze Die Parkraumbewirtschaftung ist ein komplexes und daher nicht unumstrittenes Instrument. Die Stadt Wittlich wirbt überregional mit kostenfreien Parkplätzen, um den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Gleichzeitig wird eine bedeutende Einnahmequelle nicht ausgeschöpft.

Mit einer Parkraumbewirtschaftung könnte einerseits verhindert werden, dass Anwohner und Arbeitnehmer die innenstadtnahen Parkplätze für potentielle Kunden blockieren, andererseits würde das positive Image der Stadt in Mitleidenschaft gezogen.

Parkplatzangebot Neben dem Einzelhandel sind auch die Bedürfnisse der Anwohner in ein Parkraum-(bewirtschaftungs-)konzept mit einzubeziehen. Die Eigentümerbefragung ergab, dass ein Anwohnerparksystem in der Innenstadt höchste Priorität habe, da die Vermietbarkeit und somit die Belegung der Wohnungen sehr vom Parkplatzangebot abhängig sei. Die Mehrzahl der Befragten gab an, grundsätzlich bereit zu sein, eine monatliche Miete für einen zugeordneten Stellplatz oder eine ausschließlich für Anwohner reservierte Fläche zu zahlen.

Zu beachten sind in diesem Prozess die in der Vergangenheit vielfach gezahlten Stellplatzablösesummen bei Neubauten oder Umnutzungen.

Parkraumkonzept Die Stadtverwaltung sollte daher ein entsprechendes Parkraumkonzept erarbeiten, welches die o. g. Entwicklungsziele berücksichtigt. Sinnvoll erscheint dabei, im Vorhinein einen Sachvortrag zum Thema Parkraum(-bewirtschaftung) durch einen externen Fachmann für Einzelhändler und Bewohner anzubieten.

**43 Entrümpelung des öffentlichen Raums von unnötigen Schildern, Einbauten usw.**

öffentlicher Raum Die gestalterische Wirkung des öffentlichen Raums wird teilweise durch zahlreiche Einbauten, Beschilderungen usw. beeinträchtigt. Diese Einbauten sind im Laufe der Jahre unabhängig voneinander angebracht worden. Sie sind bzgl. ihrer Materialien, Form und Größe inhomogen, was den öffentlichen Raum stellenweise sehr unruhig und beliebig erscheinen lässt.

Soweit rechtlich möglich und inhaltlich sinnvoll, ist eine Überprüfung der Notwendigkeit durch die Stadtverwaltung empfehlenswert.

## 4.5 Grün- und Freiraumstruktur

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in Kapitel **3.5 - Grün- und Freiraumstruktur** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot an öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt</li> <li>• enger räumlicher Zusammenhang zwischen Geschäftsstraßen und Plätzen</li> <li>• hoher Wiedererkennungswert und Identifikation der Plätze durch differenzierte Nutzungen und räumliche Ausprägungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende private Frei- und Grünflächen</li> <li>• dringender Gestaltungsbedarf bei Schloßplatz und Freifläche Karrstraße</li> <li>• mangelnde und teils unattraktive Begrünung im urbanen Raum</li> </ul>

Im dicht bebauten Bereich der Innenstadt fehlen oftmals private Grün- und Freiflächen. Andere Seite besteht jedoch ein großes Angebot an fußläufig erreichbaren öffentlichen Grün- und Freiflächen, wie z. B. Stadtpark und Lieser. Zielführend ist, das mangelnde Angebot wohnungsnaher privater Flächen und somit auch die innerstädtische Wohnqualität zu verbessern. Parallel dazu sollte das vorhandene öffentliche Grün- und Freiflächenangebot erhalten bzw. attraktiviert werden.

Die Anordnung der Plätze und Freiflächen in der Innenstadt ist positiv zu bewerten, lediglich die Gestaltung und die Nutzung der einzelnen Flächen sind diskussionswürdig.

Wohnqualität

Freiflächen

### Entwicklungsziele:

- Schaffung privater Frei- und Grünflächen
- Erhalt der Kleingärten entlang der Lieser
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Lieser
- Einbeziehung Stadtpark in Freizeit / soziale Infrastruktur
- Erhalt und Attraktivierung der innerstädtischen Plätze
- Neugestaltung des Schloßplatzes
- Entwicklung bzw. Gestaltung des Bereichs Karrstraße
- Integration der bisherigen sogenannten „Oberstadt“ in den Innenstadtbereich

**Zur Umsetzung der o. g. Ziele sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:**

#### 44 Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung, z. B. in Blockinnenbereichen

Wie bereits unter Punkt 4.3.1 ausgeführt, sollten ungenutzte Nebengebäude zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Innenstadtbewohner zurückgebaut und nach Möglichkeit

Wohn- und Aufenthaltsqualität

entsiegelt und begrünt bzw. gestaltet werden. Gerade in den Blockinnenbereichen könnten durch ein gemeinsames Engagement mehrerer Eigentümer kleine Oasen geschaffen werden, die die Aufenthaltsqualität deutlich steigern würde.

Folgende Maßnahmen kämen ergänzend hierzu exemplarisch in Betracht:

- Dachbegrünungen
- Schaffung begrünter Innenhöfe
- Errichtung kleinräumiger privater Freiflächen, z.B. Dachterrassen und Balkone

Anreiz Als Anreiz zur Umsetzung dieser Maßnahmen könnte ergänzend bzw. alternativ zum Programm „Aktive Stadtzentren“ ein spezielles städtisches Förderprogramm aufgelegt werden.



Abbildung 51: Ungenutztes Gebäude in einem Blockinnenbereich an der Unteren Kordel (Quelle: Stadt Wittlich)

#### Renaturierung

Die Lieser fließt als Gewässer II. Ordnung nahezu unbemerkt direkt am Innenstadtbereich vorbei. Die Renaturierungsmaßnahmen vor einigen Jahren trugen wesentlich zur Attraktivität und zur ökologischen Durchgängigkeit bei, indem beispielsweise Wehre zurückgebaut wurden.

#### Umgestaltung

Um die Lieser als Erlebnis in die Innenstadt zu integrieren, sind bessere Zugangsmöglichkeiten notwendig. Durch eine Umgestaltung des Lieserufers könnte für Anwohner und Besucher der Stadt eine bessere Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Denkbar wäre beispielsweise eine Sitzstufenanlage oder Rampen mit Aussichtsplateau in Höhe der Feldstraße. Ideen bzw. Gestaltungsvorschläge könnten im Rahmen eines studentischen Projekts erarbeitet werden.

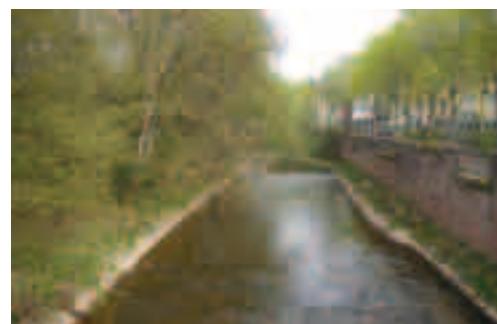


Abbildung 52: Der Lieserverlauf entlang der Altstadt (Quelle: Stadt Wittlich)



Abbildung 53: Visualisierung einer Treppenanlage zur Erschließung eines Flusses (Quelle: <http://www.landesgartenschau-deggendorf.de>)

**46 Kunst im öffentlichen Raum (Skulpturenweg von der römischen Villa bis zur Bastenmühle)**



Abbildung 54: Bildhauersymposium 2002 im Stadtpark  
(Quelle: Stadt Wittlich)

Nach einem unkonventionellen ersten Experiment im Jahr 1989 fand 2002 in Wittlich ein zweites Bildhauer-Symposium statt, das auch überregional große Beachtung fand. Ein positiver Effekt war dabei das gewonnene Renomme für Künstler und Stadt. Ein weiterer Vorteil war, dass die steinernen Skulpturen dazu beitragen, den Stadtpark und weitere öffentliche Grün- und Freiflächen aufzuwerten und zu verschönern.

Experiment

Der stark frequentierte Lieserpfad, der viele Besucher auf dem Weg von der Natur in die

Lieserpfad

Stadt begleitet, könnte durch einen Skulpturenweg von der Bastenmühle bis zur Römischen Villa interessanter gestaltet werden. Denkbar wäre ein drittes Bildhauersymposium in Wittlich mit einer bestimmten thematischen Ausrichtung. Die daraus entstehenden Skulpturen könnten den Lieserpfad säumen und somit für Wanderer ein ansprechendes Entree darstellen.

Skulpturen

**47 Attraktivierung des Stadtparks durch Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten (Nutzungskonzept)**

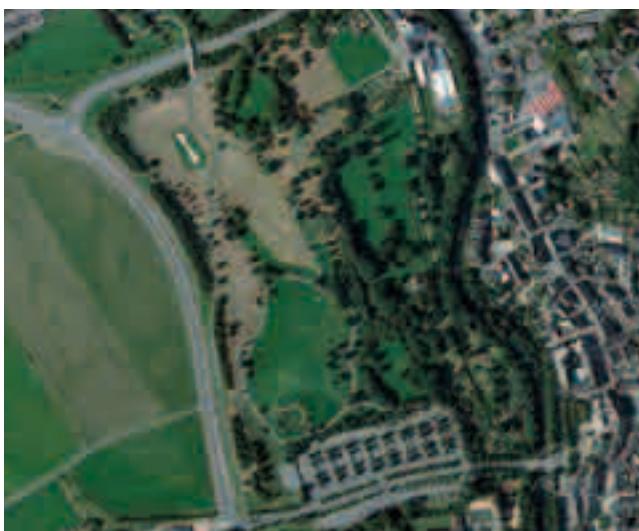


Abbildung 55: Luftbildaufnahme des Stadtparks (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Der Stadtpark dient den Einwohnern, den Gästen, aber auch den vielen Beschäftigten der Innenstadt als schnell erreichbarer Naherholungsort. Die mögliche Nutzungsvielfalt ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet jedoch eingeschränkt. Gleichwohl wäre eine Vielzahl von Veranstaltungen und Installationen denkbar, die den zahlreichen unterschiedlichen Interessen seiner Besucher gerecht werden würden und den Stadtpark deutlich aufwerten könnten. Exemplarisch werden nachfolgend zwei Maßnahmen beschrieben, die zur Attraktivierung beitragen könnten.

Stadtpark als Naherholungsort

## Outdoor

Darüber hinaus sollte jedoch ein ausführlicheres Nutzungskonzept erarbeitet werden, um den Park in seiner Funktion als innenstadtnaher Ort der Erholung und der Freizeitgestaltung zu stärken.

**48 Sportparcours im Stadtpark**

Gesundheit und Wohlbefinden, Freizeitgestaltung, Integration und Kommunikation sind zukunftsweisende Schlagworte. Viele Jogger und Nutzer des erst kürzlich errichteten Bolzplatzes deuten auf eine hohe Nachfrage nach sportlichen Betätigungen im Stadtpark hin. Ein Bewegungsparkours könnte die verschiedensten Ansprüche vereinen und Treffpunkt für Jung und Alt sein. Durch die zentrale Lage im Stadtpark wäre der Outdoor-Bewegungsparkours für alle Altersgruppen gut erreichbar und würde somit eine Erweiterung des Freizeitangebotes der Innenstadt darstellen.



Abbildung 56: Outdoorfitnessgeräte für Jung und Alt (Quelle: Saysu)

## Soziale Funktion

An den kostenfrei nutzbaren Fitnessgeräten könnten Kreislauf und Muskeln trainiert und der Gleichgewichtssinn geschult werden. Darüber hinaus hätte die Freiluft-Sportstätte eine wichtige soziale Funktion, da hier ein Treffpunkt entstünde, an dem Kontakte geknüpft und unterschiedliche Menschengruppen zusammengeführt werden können. Der Sportparcours würde den Stadtpark aufgrund der erweiterten Nutzungsmöglichkeit aufwerten.

## Künstler

## Open-Air

**49 Kunst und Events im Stadtpark**

Seit einigen Jahren wird durch den Verein „Kunst an Hecken und Zäunen e. V.“ die gleichnamige Veranstaltung im Stadtpark mit großer Resonanz durchgeführt, bei der Künstler ihre Bilder, Skulpturen und sonstigen Werke unter freiem Himmel präsentieren können. Weiteres positives Beispiel ist das seit mehreren Jahren veranstaltete Kino-Open-Air, das zuletzt in Verbindung mit Musikdarbietungen einheimischer jugendlicher Künstler durchgeführt wurde und großen Anklang fand.



Abbildung 57: Kunst im Stadtpark (Quelle: Stadt Wittlich)

Da sich der Stadtpark offenkundig für diverse Veranstaltungen eignet und gut angenommen wird, sollte im Rahmen eines neuen Kulturkonzeptes (s. Maßnahme 47) über ein erweitertes kulturelles Angebot nachgedacht werden. Zu berücksichtigen sind dabei die noch geltenden wasserschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Abgrenzungen der vorhandenen Wasserschutzzonen befinden sich zur Zeit in der Überarbeitung.

Kulturkonzept

Vor diesem Hintergrund könnten sich zukünftig größere Spielräume für die o. g. Veranstaltungen ergeben, so dass über die Herstellung einer dauerhaften sanitären Infrastruktur nachgedacht werden müsste.

sanitäre Infrastruktur

## 50 Überprüfung aller innerstädtischen Plätze auf gestalterische und funktionale Defizite

Wie bereits oben festgestellt, ist die Anordnung der Plätze rund um die Innenstadt grundsätzlich als positiv zu bewerten. Die im Rahmen des Sanierungsprogramms in den 80er Jahren neu gestalteten Plätze präsentieren sich überwiegend attraktiv und werden gut angenommen. Dessen ungeachtet besteht hinsichtlich der Beschilderung, der Möblierung und der Ausleuchtung ein Verbesserungsbedarf, der ganzheitlich betrachtet werden sollte. Auch die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Plätze sollte überdacht und - wie bereits unter dem Punkt 4.1 „Maßnahmen zur Lichtgestaltung“ angesprochen - in einem zusammenhängenden Konzept durch die Stadtverwaltung in Kooperation mit den potentiellen Nutzern erarbeitet werden.

Beschilderung

## 51 Konzepterstellung zur Entwicklung der Freifläche Karrstraße



Abbildung 58: Luftbildaufnahme der Freifläche in der Karrstraße (Quelle: Stadt Wittlich)

Die zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadt. Durch die Stadtplanung der Stadtverwaltung Wittlich wurde aktuell im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption eine Idee zur möglichen Gestaltung erarbeitet. Diese basiert auf einer fundierten Analyse unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Berücksichtigt wurde dabei das Verhältnis der Platzgröße zur unmittelbar angrenzenden Bebauung. Die Ausarbeitung soll als Diskussionsgrundlage dienen, auf deren Basis die weitere Entwicklung der Brache in den städtischen Gremien beraten werden sollte.

Analyse

Denkbar wäre als zukünftige Nutzung die Beibehaltung als Parkplatz mit neuer Gestaltung, die teilweise oder komplett bebaut für Wohnen und ggf. Gewerbe. Bereits eingereicht wurde ein Vorschlag, der die Nutzung eines Teilbereichs in Form einer überdachten Marktfläche in Verbindung mit einem Parkplatz vorsieht.

## Nachfrage

Eine Vermarktung der Fläche im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels war in der Vergangenheit aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten nicht realisierbar.

Da dieser Entwicklungsbereich von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, sind sämtliche Interessen der Innenstadt unter- und gegeneinander abzuwägen. So ist der Erhalt der Fläche als Parkraum beispielsweise für den Einzelhandel der Innenstadt wünschenswert, unter städtebaulichen Gesichtspunkten jedoch die zumindest partielle Bebauung zu priorisieren. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass in der Innenstadt eine starke Nachfrage nach modernem und hochwertigem Wohnraum besteht, für den auf dieser Fläche ein entsprechendes Angebot geschaffen werden könnte.

## 52 Planung zur Neugestaltung des Schloßplatzes erstellen

## Schlossgalerie

Mit der Fertigstellung des Einkaufszentrums „Schlossgalerie“ Ende 2009 hat sich die bauliche Situation dieses Bereichs grundlegend geändert. Der im westlichen Bereich gelegenen 50er-Jahre-Bebauung wurde nun ein moderner Baukörper entgegengesetzt, wodurch der Schloßplatz räumlich gefasst wurde.

## Schloßberg

Wie bereits unter **Punkt 4.4 Verkehr** erläutert, wird zur Zeit ein Verkehrsentwicklungs-konzept erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Konzepts können auch Auswirkungen auf die Verkehrsführung im Bereich Schloßstraße / Schloßberg haben. Die Ergebnisse des verkehrlichen Entwicklungskonzepts sollten in dieser Hinsicht bei der Entwicklung bzw. Gestaltung des Schloßplatzes (z.B. shared space) berücksichtigt werden.

## Schloßplatz

Auf die Steigerung der Aufenthaltsqualität des Platzes sollte besonderes Augenmerk gelegt werden, ggf. ist hierbei auch die Miteinbeziehung der Überreste des alten Schlosses Philippssfreude denkbar. Ebenfalls ist darüber hinaus die Verkehrsführung, die Anlieferungsmöglichkeiten zur Schlossgalerie als auch die Parksituation in die Planung zu integrieren.

## Schloss

Zur Ideenfindung könnte eine Zusammenarbeit mit Universitäten oder Fachhochschulen angestrebt oder ein städtebaulicher bzw. freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt werden.



Abbildung 59: Der Schloßplatz (Quelle: Stadt Wittlich)

## 4.6 Klimaschutz / Umwelt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.6 Klimaschutz/Umwelt** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Fördermöglichkeiten für private energetische Sanierungsmaßnahmen durch das Programm „Aktive Stadtzentren“</li> <li>• hoher energetischer Standard bei Sanierungen oder Neubauten städtischer Gebäude</li> <li>• Klimaschutz genießt bei städtischem Handeln hohen Stellenwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• begrenzte Möglichkeiten der Einflussnahme im Untersuchungsgebiet</li> </ul>

Klimaschutz und Umwelt ist ein globales Thema, das sich nicht speziell auf das Plangebiet begrenzen lässt. Ungeachtet dessen sollten jedoch die bestehenden Möglichkeiten im Rahmen der Innenstadtentwicklung, die positiven Einfluss auf die Umwelt und den Klimaschutz nehmen, erfasst und ausgeschöpft werden.

keine Begrenzung auf Plangebiet

In der Stadt der Zukunft stehen vor allem die Gebäude im Mittelpunkt des Interesses. Sie nehmen etwa 40% des weltweiten Primärenergieverbrauchs in Anspruch. Energetische Sanierungen sowie der Einsatz effizienter Technologien können diesen Bedarf stark vermindern. Dies entspricht einem der wesentlichen Ziele des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“, mit dessen Hilfe wichtige Maßnahmen umgesetzt werden können.

### Entwicklungsziele:

- Größtmöglicher energetischer Standard bei Immobilien in der Innenstadt
- Umweltgerechte, energetische Bauweisen, regenerative Energien
- Umweltschonende Stadtentwicklung
- Sauberes Stadtbild
- Umweltbewusstsein bei städtischem und privatem Handeln steigern

Die beschriebenen Ziele können nur unter Mitwirkung aller Einwohner, Eigentümer, Einzelhändler und sonstiger Personen, die am Leben der Innenstadt teilnehmen, erreicht werden. Ungeachtet dessen können von Seiten der Stadt folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

### 53 Energetische Sanierung von städtischen Immobilien

#### Kommunale Neubauvorhaben:

Das neue Rathaus soll dem Passivhaus-Standard entsprechen. In ersten Vorgesprächen mit

## Passivhaus

dem beauftragten Architekturbüro wurde sogar darüber nachgedacht, den Neubau nicht nur im Passivhaus-Standard, sondern wenn möglich als Zero-Energie-Haus oder besser zu erstellen, was jedoch aus ökonomischen Gründen nicht realisierbar war. Mit dem für die Planung erforderlichen Raum- und Funktionsprogramm sollte ein „Energetik-Programm“ durch die politischen Gremien verabschiedet werden.

Es ist geplant, die neue Kindertagesstätte im Vitelliuspark ebenfalls zumindest als Klimaschutzenergiegewinngebäude und das neue Vereinshaus Wengerohr mindestens im KfW-55-Standard zu planen.

**54 Ermittlung der Energieeinsparpotentiale und der Potentiale regenerativer Energiegewinnung an städtischen Gebäuden und Einrichtungen**

## Energiestandard

Zur Ermittlung von Energieeinsparpotentialen sollten für öffentliche Gebäude Energiepässe bis spätestens 2012 erstellt werden. Generell sollten bei Neubauten höchste Energiestandards angestrebt werden. Wohnlich genutzte Neubauten sollten dabei zumindest den KfW-55-Standard erreichen. Das neue Rathaus sowie die neue Kindertagesstätte im Vitelliuspark sollen Passivhausstandard erreichen. Auch die neue Mehrzweckhalle soll höchsten energetischen Ansprüchen genügen.

Alle energetischen Sanierungen sollten künftig mindestens dem KfW-100-Standard unterliegen. Ausnahmen bilden denkmalgeschützte und baukulturell bedeutsame Gebäude. Im Einzelfall ist hier zu überlegen, ob beispielsweise auf eine energetisch sinnvolle Außendämmung verzichtet werden sollte, um die Fassade des Objektes und somit auch das Stadtbild zu erhalten. Denkbar wäre alternativ eine Innendämmung oder eine effiziente Wärmeerzeugung.

## Dachflächenkataster

Darüber hinaus wird hinsichtlich der städtischen Gebäude die Erstellung eines Dachflächenkatasters zur Prüfung der Nutzung solarer Energien als sinnvoll befunden. Die Umsetzung soll bis spätestens 2013 erfolgen.

Besteht der Bedarf der Erneuerung von Heizkesseln in städtischen Gebäuden, ist der Nutzung von regenerativen Energien Vorrang gegenüber herkömmlichen Lösungen einzuräumen.

**55 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

## Brachflächen

In der zukünftigen Stadtentwicklung wird weiterhin das städtebauliche Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent verfolgt und umgesetzt. Durch eine Wiedernutzung von Brachflächen oder Baulücken wird der Siedlungskörper attraktiv und kompakt gehalten und



Abbildung 60: Photovoltaikanlage auf dem Dach der Georg-Meistermann-Grundschule (Quelle: Stadt Wittlich)

somit ein Ausufern der Siedlungsflächen vermieden. Dies wiederum leistet einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung.

## 56 Energetisch optimierte Bauleitplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird jeder städtebauliche Entwurf hinsichtlich der Solarenergie Nutzung (z.B. Stellung, Lage, Orientierung der Baukörper zueinander, Vermeidung von Verschattung) optimiert.

Solarenergie

Diese Aspekte sind zusammen mit anderen entwurfsrelevanten Kriterien wie z.B. umgebende Bestandbebauung, Erschließungsmöglichkeit, Vermarktungsfähigkeit, Bautypologie, soziale Mischung usw. zu berücksichtigen.

## 57 Erschließung von Baugebieten

Im Rahmen der zukünftigen Erschließung von Baugebieten wird auf die Frage der Nahwärmeversorgung besonderes Augenmerk gelegt.

Nahwärmeversorgung

Beispielhaft sei hier das Baugebiet „Wohnen auf dem Kalkturm“ mit 24 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäusern genannt. Dieses Baugebiet wird mit einer eigenen Nahwärmeversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, einer Wärmepumpe und einem Leitungsnetz versorgt. Auch bei der Entwicklung des Projekts „St. Paul“ werden diese Überlegungen berücksichtigt.



Abbildung 61: Plan des Baugebietes „Wohnen auf dem Kalkturm“ mit dem Netz zur Nahwärmeversorgung  
(Quelle: SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH, Asset-Management - Netzvertrieb)

Energieeffizienz

Elektro-Kfz

Imagegewinn

Energieeinsparung

Stadtbild

Information

## 58 Klimaschutz bei kommunalen Beschaffungen berücksichtigen

Die genannten Regelungen für kommunale Beschaffungen sind teilweise veraltet und sollten dem aktuellen Stand der Entwicklung und Gesetzgebung angepasst werden. Zudem sollte im Rahmen der kommunalen Beschaffung zukünftig das Thema Energieeffizienz/Nachhaltigkeit stärkere Berücksichtigung finden.

So könnte beispielsweise bei der Beschaffung von Dienstfahrzeugen, die primär im Stadtgebiet eingesetzt werden, der Einsatz von Elektro-Kfz geprüft werden. Denkbar wäre die Gewinnung von regenerativem Strom durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Rathauses, mit dem Strom für die Dienstfahrzeuge gewonnen werden könnte, sofern sich dies ökonomisch darstellen lässt.

Neben einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte hier allerdings auch der Aspekt der Vorreiterrolle der öffentlichen Hand und des damit verbundenen Imagegewinns eine Rolle spielen.



Abbildung 62: (Quelle: www.focus.de)

## 59 Beratung hinsichtlich energetischer Fördermöglichkeiten

Die Stadt sollte die Akteure der Innenstadt z. B. auf das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ hinweisen, um umweltfreundliche und CO<sub>2</sub>-mindernde Verhaltensweisen (Energieeinsparung in Gebäuden, Nutzung erneuerbarer Energien, energieeffiziente Wärmeerzeugung, Vermeidung der Verwendung fossiler Energieträger, Energieeinsparmöglichkeiten) zu forcieren. Eine entsprechende Beratung könnte u. a. durch die bereits angesprochenen Architektenberatungsgutscheine erfolgen.

Bei bestehender Blockrandbebauung sollte zum Erhalt des Stadtbildes Wert auf die vorhandenen Baufluchten gelegt werden. Eine Außendämmung könnte durch die entstehenden Vor- und Rücksprünge die Straßenfluchten verändern und somit beeinträchtigen. Hier könnte die Möglichkeit einer Innendämmung oder einer energieeffizienten Wärmeerzeugung eine Alternative darstellen.

Hierzu könnten weitere Informationen durch Ausstellungen und Info-Mobile, beispielsweise von der rheinland-pfälzischen Energieagentur EOR, zu diesem Thema von Seiten der Stadtverwaltung organisiert werden.

## 4.7 Tourismus / Freizeit

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden in **Kapitel 3.7 Tourismus / Freizeit** die wesentlichen Stärken und Schwächen wie folgt festgehalten:

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Erreichbarkeit als Tourismusstandort</li> <li>• guter Ausgangspunkt für touristische Tagestouren</li> <li>• vielfältiges Angebot für Sport- und Freizeitgestaltung</li> <li>• historische Altstadt mit kulturellen Sehenswürdigkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einige Freizeitangebote (z.B. Kino, Bowling) fehlen</li> <li>• fehlende Räumlichkeiten für mittlere Veranstaltungen bis zu 600 Besuchern</li> <li>• fehlende Saunalandschaft</li> </ul>

Der Tourismus hat in Wittlich durch die hochwertige Infrastruktur, besonders durch den Maare-Mosel-Radweg und die Anbindung an den Eifelsteig, an Bedeutung gewonnen. Mit ihrer geografischen Lage zwischen den Ausflugszielen Mosel und Vulkaneifel sowie der Nähe zu den Metropolen Trier und Luxemburg empfiehlt sich die touristische Positionierung der Stadt als Ausgangspunkt für Tagestouren. Die Themenschwerpunkte der Tourismusstrategie Rheinland-Pfalz 2015

touristische Infrastruktur

- Wandern
- Radwandern
- Wein und Weinkulturlandschaften
- Gesundheit

sowie Kultur als begleitendes Element aller Themen werden in Wittlich und unmittelbarer Nähe zumindest teilweise angeboten, bieten allerdings auch große Entwicklungspotentiale. Insbesondere die Angebote zum Thema Gesundheit mit der Konzentration auf Entschleunigung, Medical Wellness und Prävention sind noch nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Hier sollte noch eine Sensibilisierung der Beherbergungsbetriebe auf die vier Themenschwerpunkte der Tourismusstrategie Rheinland-Pfalz erfolgen.

Tourismusstrategie

Die vorhandenen touristischen Möglichkeiten müssen vollständig erfasst und überregional kommuniziert werden, um den Bekanntheitsgrad der Stadt Wittlich als zentralen Urlaubsort und Start für Tagestouren oder sonstige Aktivitäten zu steigern. Auch Hotels, Wellnesseinrichtungen und Attraktionen - wie beispielsweise die Römische Villa - außerhalb des Kernbereichs tragen zur Belebung der Innenstadt bei. Vor allem das Potential der Tagestouristen wird oftmals unterschätzt. Laut einer Studie vom Deutschen Tourismusverband spielt der Tagestourismus in deutschen Städten quantitativ eine deutlich größere Rolle als der Übernachtungstourismus und generiert 75 % des Gesamtumsatzes in Städten. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass dadurch

Tagestouristen

vor allem der Einzelhandel und die Gastronomie vom Tourismus profitieren. Diese Erkenntnis gilt es in Wittlich zu kommunizieren um das Bewusstsein der Akteure zu schärfen.

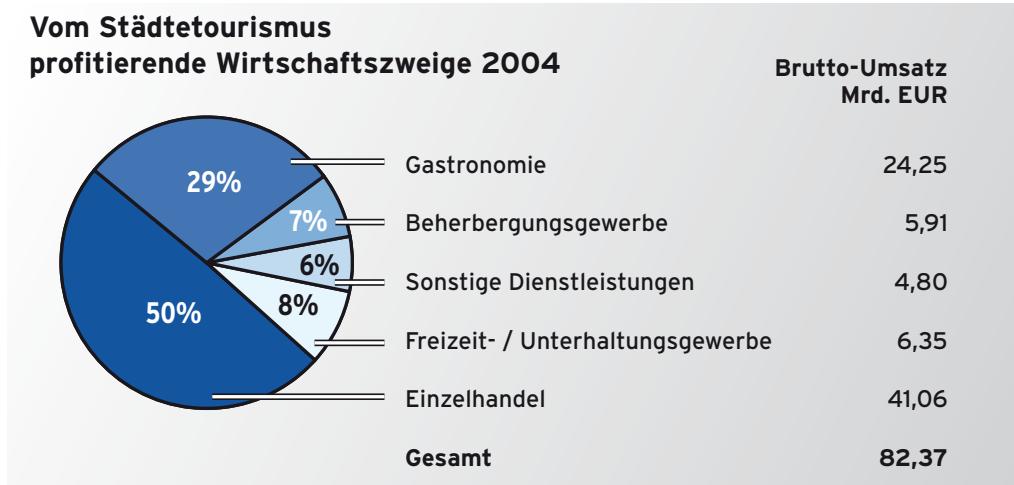


Abbildung 63: Vom Städtetourismus profitierende Wirtschaftszweige  
(Quelle: DTV, Städte- und Kulturtourismus in Deutschland: 2006)

#### Freizeitangebot

Hinsichtlich des Freizeitangebotes ist eine umfangreiche und vielfältige Infrastruktur in Wittlich vorhanden. Trotzdem fehlen wichtige Einrichtungen eines Mittelzentrums - so z. B. ein Kino - oder sind sanierungs-, bzw. erneuerungsbedürftig (Hallenbad), ggf. auch mit moderner Sauna-landschaft. Auch im gastronomischen Bereich sind noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

#### Entwicklungsziele:

- Touristisch sinnvolle Positionierung der Stadt Wittlich zwischen Mosel und Eifel
- Bessere Vermarktung des Tourismusstandortes innerhalb der Region
- Erhöhung der Verweildauer von Touristen
- Radwegenetz optimieren
- Wanderwegenetz optimieren
- „Einkaufsstadt“ für Radfahrer und Wanderer
- Vielfältiges Kulturangebot
- Breiteres Angebot der Gastronomie erforderlich
- Qualität der Gastronomie erhalten bzw. verbessern
- Freizeitangebote für jüngere Zielgruppe erweitern (Bowlingbahn, Kino, ...)
- Generalsanierung oder Neubau eines Hallenbades
- Inwertsetzung der Römischen Villa

#### stadtbildprägende Gebäude

Die bereits mehrfach angesprochene Sanierung der stadtbildprägenden Gebäude und des baukulturellen Erbes der Innenstadt sind förderlich für das Stadtbild und die damit zusammenhängende Anziehungskraft der historischen Altstadt für Touristen. Dabei sind nicht nur die



Abbildung 64: Das „Türmchen“ als Teil der alten Befestigungsanlage (Quelle: Stadt Wittlich)

einzelnen Gebäude selbst, sondern auch die markanten Straßenzüge und Freiflächen der historischen Innenstadt unbedingt zu erhalten und entsprechend in Wert zu setzen.

Werterhaltung

Die Fördermöglichkeiten des Programms „Aktive Stadtzentren“ für den privaten und den öffentlichen Bereich bieten daher auch große Potentiale für die touristische Attraktivität der Innenstadt.

Auch die Sauberkeit, das Sicherheitsgefühl und die Wirkung der Gebäude und Straßenzüge bei Dunkelheit üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Stadtbild und die touristische Sogwirkung aus, wie sich auch aus vielen Gesprächen mit den Einzelhändlern ergab.

Sauberkeit / Sicherheit

Darüber hinaus sind zur Umsetzung der o. g. Ziele folgende Maßnahmen empfehlenswert:

#### 60 Errichtung einer Veranstaltungshalle für sportliche und kulturelle Zwecke



Abbildung 65: Visualisierung der Mehrzweckhalle - Außenansicht (Quelle: Fa. v-cube, Aachen)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Parkplatz Viehmarkt wird zur Zeit eine neue Sporthalle mit Mehrzwecknutzung errichtet. Die repräsentative Halle bietet neben einem großen Angebot für sportliche Veranstaltungen und Vereinssport eine ideale Möglichkeit, größere kulturelle Veranstaltungen und Messen auszurichten. Die Halle wird ca. 700 Sitzplätze bzw. bis zu 3.000 Stehplätze anbieten. Mit der Fertigstellung ist im Sommer 2012 zu rechnen.

Veranstaltungshalle

Ergänzend hierzu wäre eine Festhalle in der Stadtmitte wünschenswert, in der Veranstaltungen mit bis zu 600 Personen stattfinden könnten.

Festhalle



Abbildung 66: Visualisierung der Mehrzweckhalle - Innenansicht (Quelle: Fa. v-cube, Aachen)

### 61 Überarbeitung der Sondernutzungssatzung im Hinblick auf Außengastronomie bzw. Außenmöblierung im öffentlichen Bereich

→ siehe hierzu Maßnahme 12 zu Punkt 4.1, Seite 92

### 62 Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung

→ siehe hierzu Maßnahme 11 zu Punkt 4.1, Seite 91

### 63 Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im Innenstadtbereich

**Straßenbild**  
Die Aufenthaltsqualität der Innenstadt wird u. a. geprägt durch das Erscheinungsbild der Gebäude und Straßenzüge sowie der öffentlichen Plätze und Grünflächen. Neben der gestalterischen Qualität ist auch die Sauberkeit eine wichtige Komponente, die den ersten Eindruck von der Innenstadt erheblich beeinflusst. Eine stark vermüllte bzw. vernachlässigte Umgebung verursacht hingegen eher das Gefühl des Unbehagens bzw. der Unsicherheit.

**Unbehagen**



Abbildung 67: Fußgängerzone nach der Sperrmüllabfuhr (Quelle: Stadt Wittlich)

Aufgrund der von den Stadtwerken organisierten regelmäßig stattfindenden Reinigungen befindet sich die Innenstadt grundsätzlich in einem ordentlichen Zustand. An Wochenenden und insbesondere an den Tagen vor und nach der Sperrmüllabfuhr präsentiert sich die Innenstadt hingegen oftmals in einem unfreundlichen Erscheinungsbild.

Reinigung

Durch verstärkte Kontrollen in den Wochenendabendstunden und an den Tagen vor der Sperrmüllabfuhr könnten Vandalismusschäden oder Verunreinigungen verhindert werden. Ergänzend sollte geprüft werden, ob in einigen Bereichen (Lieserpfad, Wohnmobilstellplatz, u. ä.) der Turnus der Mülleimerentleerung erhöht werden sollte.

Vandalismus

Zudem sollten Anwohner und Gewerbetreibende in der Innenstadt auf diese Situation hingewiesen und für die Problematik sensibilisiert werden. Eine Anregung aus den Einzelhändlergesprächen war u. a., dass die Einzelhändler ihre Abfälle (Müll, gelbe Säcke und Altpapier) erst unmittelbar vor der Abholung hinaus auf die Straße stellen sollen, um nicht bereits während des Tages ein unattraktives Erscheinungsbild der Innenstadt zu präsentieren.

Abfälle

#### 64 Radwegenetz überprüfen, ggf. ändern und/oder erweitern

Das Radwegenetz in und um Wittlich ist in den vergangenen Jahren ausgebaut worden. Insbesondere der Maare-Mosel-Radweg (MMR), der auf der ehemaligen Bahntrasse von Daun durch Wittlich bis nach Lieser führt, wird seither von Einwohnern und Touristen stark frequentiert. Problematisch ist jedoch die Wegeführung durch den Innenstadtbereich, da sich hier die Wege aller Verkehrsteilnehmer bündeln und kreuzen. Im Rahmen des zu erarbeitenden Verkehrskonzepts (s. Punkt 4.6) ist daher der Verlauf des MMR zu überdenken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der MMR auch zukünftig nicht an der Innenstadt vorbei führen, sondern die Touristen zum Verweilen in der Historischen Altstadt einladen soll.

MMR

Gleichzeitig wäre die Einbindung der Römischen Villa an der Lieser über eine zusätzliche Schleife denkbar. Vor diesem Hintergrund könnte eine Wegeführung über den Marktplatz und entlang der Lieser in Betracht gezogen werden.

Römische Villa

Des Weiteren ist zu überlegen, ob man am Radweg vor der Kreuzung Hahnerweg/Kalkturmstraße die Aufenthaltsqualität für sich orientierende Radfahrer erhöht. Durch eine schönere Möblierung und ggf. Pflasterung könnte das Entree und somit der erste Eindruck der Stadt Wittlich verbessert werden.

Radweg

Als Hilfestellung für die Radfahrer wäre der Hinweis auf ein Fahrradgeschäft mit Reparaturdienst sinnvoll. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines entsprechenden Angebots im Innenstadtbereich.

#### 65 Wanderwegenetz überprüfen, ggf. ändern und/oder erweitern

Das Wanderwegenetz ist durch die Ergänzung der Eifelsteig-Erlebnisschleife ‚Säubrennerroute‘ und den Eifel-Camino als Teil des Jakobsweges deutlich aufgewertet worden.



## Wegepaten

Zur Qualitätssicherung ist die permanente Pflege und Unterhaltung der Wege, der Möblierung und der Beschilderung durch die Wegepaten des Eifelvereins zu gewährleisten. Eine Erweiterung des Wanderwegenetzes wird derzeit nicht als erforderlich angesehen.

Eine überregionale Vermarktung der Wanderwege rund um Wittlich sollte sich auf zertifizierte Wege konzentrieren.

**66 Fokussierung des Einzelhandels auf Radfahrer und Wanderer durch zielgruppenspezifischen Service**

## Touristen

Die Gastronomie und der Einzelhandel profitiert von den Touristen in der Innenstadt. Da eine Vielzahl der Touristen als Wanderer oder Radwanderer in die Stadt kommen, sollten sich Händler und Dienstleister auf diese Zielgruppe einstellen und einen entsprechenden Service anbieten. So würde sich beispielsweise ein Versandservice für Radfahrer- und Wandertouristen, die nur begrenzte Gepäckmöglichkeiten haben, anbieten. Eine derartige, möglichst umfassende Kundenorientierung der Einzelhändler der Historischen Altstadt könnte in Fachzeitschriften für Wanderer oder Radfahrer beworben werden.

Die Befragung der Einzelhändler ergab zudem, dass sich Wanderer und Radfahrer oftmals nach Imbissangeboten und Snacks erkundigen. Die gastronomischen Betriebe und Cafés sollten zumindest saisonal ein entsprechendes Angebot vorhalten.

## saisonale Angebote

Die Hinweisbeschilderung auf den Einzelhandel in der historischen Altstadt sollte am Maare-Mosel-Radweg und dem Lieserpfad überprüft und ggf. ergänzt werden.

**67 Dachmarkenkonzept Mosel/Eifel**Mitgliedschaft  
Tourismusverbände

Die Stadt Wittlich hat gemeinsam mit der Verbandsgemeinde Wittlich-Land den Verein Mosel-Eifel e. V. gegründet, um den Tourismusstandort Wittlich und Umgebung kooperativ und gebündelt zu vermarkten und weiter zu entwickeln. Die Stadt ist zudem Mitglied in der Mosellandtouristik GmbH, über eine Mitgliedschaft in der Eifel-Touristik GmbH ist bislang noch nicht entschieden.

## Synergieen

Im Rahmen der bereits vorhandenen Kooperation mit der Verbandsgemeinde Wittlich-Land in Tourismusangelegenheiten sollten Synergieeffekte geprüft werden. Bei einer Mitgliedschaft der Stadt Wittlich in der Mosellandtouristik GmbH und einer Mitgliedschaft der Verbandsgemeinde in der Eifel Tourismus GmbH könnten beide Kommunen am jeweiligen Tourismusverband partizipieren. Entsprechende Möglichkeiten müssten zwischen den Kommunen und mit den Verbänden ausgehandelt werden.

## Werbegemeinschaft

Eine weitere Alternative wäre ein Beitritt zu einer möglichen neuen Rechtsstruktur der Südeifel-Touristik, die momentan noch als reine Werbegemeinschaft agiert. Diese könnte eine Art Zwischenebene zwischen der Eifel Tourismus GmbH und der Mosel-Eifel Touristik e.V. bilden. Ob diese Institution in dieser Form tatsächlich zustande kommt, ist bislang noch nicht geklärt.

## 68 Kulturangebot überprüfen → Neues Kulturkonzept?

Wittlich bietet eine vielfältige Kulturlandschaft. Um ein ausgewogenes kulturelles Leben in Wittlich zu gewährleisten, das für jede Zielgruppe nachhaltig etwas zu bieten hat, ist eine konzeptionelle Zusammenarbeit der über 100 kulturschaffenden Personen und Institutionen in Wittlich notwendig. Aus diesem Grund hat der Bürgermeister diesen Personenkreis zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen. Aus der bereits stattgefundenen Diskussion mit allen Beteiligten soll nun herausgearbeitet werden, ob Wittlich ein Kulturkonzept benötigt und - wenn ja - wie das Konzept inhaltlich aufgebaut werden soll.

Kulturlandschaft

Die Dauerausstellung von Georg Meistermann in der Städtischen Galerie für moderne Kunst wird derzeit mit professioneller Hilfe per Werkvertrag neu konzipiert. Es sollte überprüft werden, ob auch in anderen Bereich Ähnliches umgesetzt werden kann.

Kulturkonzept

## 69 Inwertsetzung der Römischen Villa



Abbildung 68: Ausgrabungen der Römischen Villa vor dem Bau der Autobahn und heute (Quelle: Stadt Wittlich)

Die Römische Villa in Wittlich ist nach bisherigen Erkenntnissen einer der größten römischen Gutshöfe nördlich der Alpen. Die durch den Autobahnbau teilweise zerstörte und rekonstruierte Anlage befindet sich in einem schlechten Zustand, wird aus touristischer Sicht kaum wahrgenommen und bildet somit keinen Anziehungspunkt.

Autobahnbau

Durch ein zwischenzeitlich in Auftrag gegebenes Konzept soll dem Verfall der Römischen Villa entgegengewirkt und das touristische Potential ausgeschöpft werden. Das Objekt soll zudem Teil eines Gesamtkonzeptes der Mosellandtouristik GmbH zur „Straße der Römer“ werden.

Gesamtkonzept

**70 Versuch der Ansiedlung neuer Freizeitangebote  
(Kino, Bowlingbahn, Saunalandschaft ...)**

→ siehe hierzu Maßnahme 36 zu Punkt 4.3.3, Seite 106

**71 Neue Marktkonzeption erarbeiten**

→ siehe hierzu Maßnahme 38 zu Punkt 4.3.3, Seite 106

**72 Neukonzeptionierung des Veranstaltungswesens für die Innenstadt und  
ggf. den Stadtpark**

→ siehe hierzu Maßnahmen 47-49 zu Punkt 4.5, Seite 113-114

Veranstaltungen

Im Rahmen des evtl. zu erarbeitenden neuen Kulturkonzeptes (s. o.) sollte die stärkere Einbindung des Stadtparks Berücksichtigung finden. Die bisherigen Veranstaltungen sind zuletzt auf große Resonanz gestoßen. Die sommerliche Atmosphäre im Stadtpark bietet einen idealen Rahmen für kleinere Veranstaltungen. Dabei muss die Problematik, dass der Stadtpark in einem Wasserschutzgebiet liegt, Berücksichtigung finden. Änderungen in der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes könnten neue Möglichkeiten bei der Eventgestaltung im Stadtpark, ggf. auch im Sportzentrum, eröffnen.

Die Konzeption sollte zudem die Thematik Wohnen und Großveranstaltungen in der Innenstadt aufgreifen.

**73 Zielgruppenspezifische Ansprache (Bausteinkombinationen)**

Strategie

Die Tourismusstrategie Rheinland-Pfalz konzentriert sich auf die vier thematischen Säulen andern, Radwandern, Wein und Gesundheit. Da die Stadt Wittlich und ihre Umgebung ein vielfältiges Angebot für sämtliche Themen bereithält, sollten zielgruppenspezifische Angebote und kombinierbare Bausteine für einen Kurzurlaub in der Region erstellt und vermarktet werden. Denkbar wären beispielsweise spezielle Angebote für Rentner, für Familien oder für junge Paare. Neben bereits bestehender Programmangebote einzelner Beherbergungsbetriebe in Wittlich könnten weitere modulare Pauschalangebote für 2 - 3 Tage herausgearbeitet werden, die für interessierte Touristen auf der Homepage der Stadt Wittlich ([www.wittlich.de](http://www.wittlich.de)) und des Moseleifel Touristik e. V. ([www.moseleifel.de](http://www.moseleifel.de)) verlinkt werden könnten.

Programme

Auf der Grundlage der erarbeiteten Angebote könnten Flyer erstellt werden, die in der Touristinfo und in den Hotels ausgelegt werden und zusätzlich zum pdf-Download auf den Homepages der Stadt, der Touristinfo und der Beherbergungsbetriebe in Wittlich zur Verfügung stehen.

Touristinfo

#### 74 Errichtung eines Hunde-Agility-Platzes

Die Aufnahme eines Hundes als Haustier spielt besonders bei jungen Familien und Senioren eine immer größere Rolle. In Wittlich ist die Zahl der gemeldeten Hunde von 656 im Jahr 2009 auf 695 zu Beginn des Jahres 2011 gestiegen und zeigt einen eindeutigen Trend an.

Haustiere

Da im öffentlichen innerstädtischen Bereich Hunde anzuleinen sind, gibt es kaum Auslaufmöglichkeiten für die Tiere. Zudem werden öffentliche Flächen wie z. B. der Stadtpark zunehmend durch Hundekot verschmutzt, was die Attraktivität und die Nutzungsmöglichkeiten des Naherholungsgebietes deutlich einschränkt.

Stadtpark



Abbildung 69: Exemplarischer Parcours für Hunde-Agility  
(Quelle: <http://www.hunde-welpen-eschweiler.de/System/Bilder/agility4.jpg>)

Durch die Bereitstellung eines Geländes und die Errichtung einer Hunde-Agility-Anlage außerhalb des Stadtparks könnte diesen Problemen entgegentreten werden. Hundebesitzern wird eine Möglichkeit gegeben, ihre Tiere in einem eingegrenzten Bereich frei laufen zu lassen.

Agilityplatz

Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung das Verantwortungsbewusstsein der Hundebesitzer für den Agilityplatz gestärkt.

## Teil 5

# Resümee



## Teil 5 - Resümee

Städte sind Orte für Wirtschaft und Kultur sowie zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Mit dem Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ sollen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen Maßnahmen, die zur Aufwertung beitragen, angestoßen und gefördert werden. Dabei sind ein integrativer Ansatz und eine ganzheitliche Betrachtung aller Handlungsfelder essentiell, um der Nutzungsvielfalt der Innenstadt und den damit verbundenen unterschiedlichen Interessen aller Akteure gerecht zu werden.

Wittlich ist mit 19.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von ca. 100.000 Menschen das bedeutende Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Gleichwohl unterliegt auch Wittlich einem zunehmenden interkommunalen Wettbewerbsdruck. Die gestiegene Mobilität, die Veränderung des Kaufverhaltens durch Internet und Versandhandel als auch die Ausweitung und teilweise Verlagerung des Einzelhandels in die Peripherie der Städte haben mit dazu beigetragen, dass auch die Wittlicher Innenstadt an Attraktivität und damit einhergehend an Besucherfrequenz verloren hat.

Positiv zu bewerten sind jedoch die hohe Anzahl der Arbeitsplätze, die günstige Verkehrsanbindung und nicht zuletzt die gewachsene historische Altstadt mit immer noch einer Vielzahl von Geschäften. Somit ist Wittlich für die Zukunft in dieser Hinsicht gut aufgestellt. Demzufolge ergeben sich viele Chancen und Perspektiven für ein solides und nachhaltiges Wachstum, die es zu nutzen gilt.

Im Innenstadtentwicklungskonzept werden die bestehenden Probleme und positiven Eigenschaften der Innenstadt thematisiert, daraus Handlungsfelder abgeleitet und Ideen, Maßnahmen und Interessenlagen gegen- und untereinander abgewogen. Um einen möglichst breiten Ansatz zu gewährleisten, wurden folgende Handlungsfelder gewählt, die themenspezifisch - wie beispielsweise Klimaschutz oder Tourismus - eine raumübergreifende Betrachtungsweise erfordern:

- Stadtbild, Stadtgestalt und Baustruktur
- Eigentümerstruktur und Grundstückssituation
- Nutzungen - Wohnen, Einzelhandel, Soziale Infrastruktur
- Verkehrsinfrastruktur
- Grün- und Freiraumstruktur
- Klimaschutz und Umwelt
- Tourismus und Freizeit

Bei der Analyse, Auswertung und Interpretation dieser Themenbereiche wurden vielfältige Formen der öffentlichen Beteiligung gewählt.

So ergab beispielsweise die Eigentümerbefragung, die im Rahmen der Untersuchungen im Teil 3 stattgefunden hat, dass grundsätzlich eine hohe Investitionsbereitschaft gegeben ist. Hier könnte durch das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ der vorhandene Sanierungsstau abgebaut werden. Für die aufgezeigten Entwicklungsschwerpunkte in der Innenstadt kön-

nen mit Hilfe des Programms kurz- bis mittelfristig Lösungen gefunden werden, die zur Belebung des Zentrums beitragen.

Auch die Tatsache, dass jeder vierte Eigentümer im Grunde bereit wäre, seine Immobilie zu verkaufen, lässt vor dem Hintergrund, dass in Wittlich derzeit ein hohes Investorenaufkommen feststellbar ist, auf eine rege Bautätigkeit in der Innenstadt hoffen. Die Anzahl der eingegangenen Förderanträge und der konkreten Anfragen deuten darauf hin, dass viele Wohn- und Gewerbeeinheiten im Innenstadtbereich modernisiert und vorhandene Ausbaureserven künftig genutzt werden.

Mit dem Baubeginn des Projektes „Altstadt, die Neue“, bei dem ca. 20 neue barrierefreie Wohneinheiten mit Tiefgarage, moderne Geschäftsflächen und ein neuer Platz im Herzen der Stadt entstehen, ist eine erkennbare Dynamik in der Innenstadt spürbar. Viele Leerstände konnten zwischenzeitlich beseitigt werden. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wächst stetig.

Vorteilhaft ist auch, dass insbesondere auf den Flächen „Kaienburg“ und dem städtischen Grundstück „Karrstraße“ Entwicklungspotentiale mit verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft vorhanden sind, die eine bedeutende Einflussnahme auf das Stadtbild und die Funktionsvielfalt der Innenstadt ermöglichen.

Im beigefügten Plan 8 (s. Anhang VI.) sind die zukünftig wünschenswerten Nutzungsschwerpunkte dargestellt. Die Nutzungen beziehen sich in erster Linie auf die Erdgeschossflächen. Erkennbar ist, dass im Kern der Innenstadt der Einzelhandel dominieren und nicht von anderen Nutzungen, beispielsweise durch die flächenhafte Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen, verdrängt werden sollte. Das Wohnen unmittelbar angrenzend an den gewerblich genutzten Kern trägt wesentlich zur Belebung der Innenstadt bei und ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die im gesamten Stadtbereich vorhandene Dynamik und die damit verbundenen hohen Investitionen sind für die Stadtentwicklung einerseits erfreulich und eröffnen Chancen, andererseits können hiermit jedoch auch Risiken für die Innenstadt verbunden sein. Bei der Ansiedlungspolitik in der Peripherie sollte beispielsweise darauf geachtet werden, dass über das festgesetzte Randsortiment hinaus keine innenstadtrelevanten Waren geführt werden. Dies gilt insbesondere für die Gewerbeblächen im Vitelliuspark, da die Stadt dort als Eigentümerin entsprechenden Einfluss auf die Auswahl der ansiedelnden Unternehmen hat.

Die sich abzeichnende dynamische Entwicklung kann jedoch auch durch fehlendes Engagement der Stadt oder anderer Akteure der Innenstadt gebremst werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten daher im Einzelnen geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden.

Die im Teil 4 aufgeführten Maßnahmenvorschläge sind in einer separaten Übersicht dargestellt (s. Anhang i.). Zusätzlich sind die wichtigsten graphisch darstellbaren Maßnahmen und die Entwicklungsschwerpunkte in einem Aktionsplan (s. Anhang) verortet.



In der Maßnahmenübersicht werden Prioritäten bestimmt, Zeithorizonte gesetzt und Zuständigkeiten festgelegt, wobei eine hohe Priorität nicht zwangsläufig mit einer kurzfristigen Realisierung gleichzusetzen ist. Die Maßnahmenvorschläge sind aufgrund ihrer Komplexität zum Teil nicht abschließend dargestellt und könnten bzw. sollten in Form von Workshops zu den einzelnen Handlungsfeldern bzw. Entwicklungsschwerpunkten unter Beteiligung der jeweils betroffenen Personenkreise detailliert erarbeitet werden.

Dies impliziert, dass die Stadt bzw. die Stadtverwaltung nicht alleine für die Weiterentwicklung der Innenstadt verantwortlich sein kann, sondern, um dem ganzheitlichen und integrativen Ansatz Rechnung zu tragen, alle Akteure mitwirken müssen.

Neben den Maßnahmen, die von Seiten der Stadt umgesetzt werden können, müssen auch die Einzelhändler die in ihrem Bereich bestehenden Probleme (gemeinsam) lösen. Die Grundstücks- und Immobilieneigentümer sind für eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Gebäude verantwortlich, die Bewohner wiederum für ein ordentliches Erscheinungsbild ihrer Wohnungen und Grundstücke. Ein repräsentatives Stadtbild kann nur dann erreicht werden, wenn alle Beteiligten bereit sind, die aufgezeigten Probleme und Mängel zu beheben.

Die hierfür bereitstehenden Fördermittel sollten dementsprechend zielgerichtet eingesetzt werden. Die Stadtverwaltung sollte daher ihre volle Unterstützung bei einzelnen Projekten und eine ausführliche Information über bestehende Fördermöglichkeiten anbieten. Auch ist wichtig zu beachten, dass es sich bei dem Prozess der Innenstadtentwicklung um einen fortwährenden handelt und somit alle relevanten Akteure bei der Weiterentwicklung und Realisierung des Konzepts integriert und eingebunden werden, um ein gemeinsames Handeln zu ermöglichen.

## **Gebietsabgrenzung und Festlegung des Fördergebiets**

Nach den Zuwendungsvoraussetzungen des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“ ist eine Gebietsabgrenzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln erforderlich.

Das am 01.09.2009 vom Stadtrat beschlossene und mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier fachlich abgestimmte Untersuchungsgebiet stand im Fokus der Bestandsaufnahme und -analyse im Teil 3 des Konzepts. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dieses Untersuchungsgebiet tatsächlich den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wittlich umfasst.

Gleichzeitig ist erkennbar, dass in diesem Gebiet ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsstau besteht, dem mit Hilfe des städtebaulichen Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“ entgegengewirkt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist zu empfehlen, das Untersuchungsgebiet als zukünftiges Fördergebiet zu beschließen.

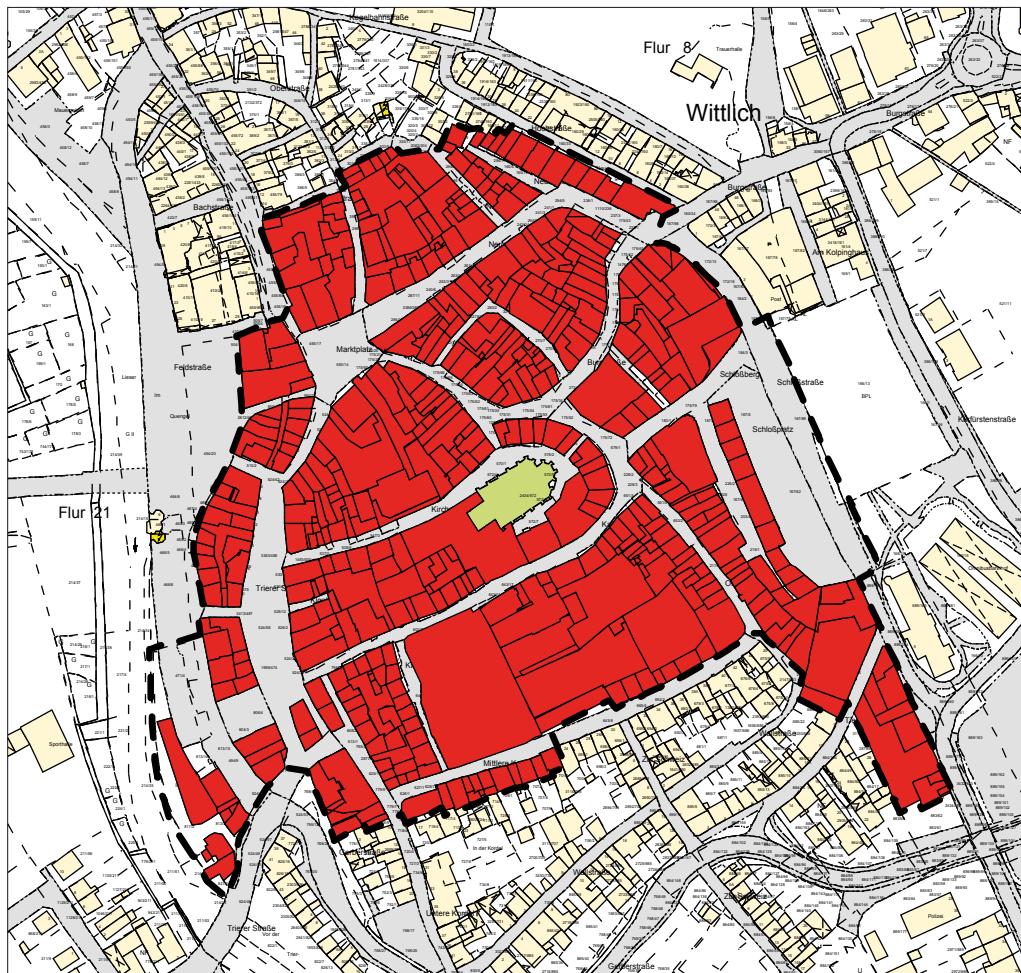


Abbildung 70: Lageplan Fördergebiet „Aktive Stadtzentren“. (Quelle: IngradaWeb; Darstellung Stadt Wittlich)



## IMPRESSUM

An der Erstellung des vorliegenden Innenstadtentwicklungskonzeptes haben die Mitglieder des Runden Tisches mitgewirkt:

### Die Stadtverwaltung



Thomas Eldagsen  
Stadtplanung



Rainer Wener  
Wirtschaftsförderung



Ulrike Kelle  
Stadtmarketing / Tourismus



Anna Vössing  
Administration und Recherchen

### Die Stadtratsfraktionen



Jürgen Junk  
CDU



Heinz Zender  
SPD



Ute Hahn  
Bündnis 90 /Die Grünen



Klaus Nummer  
FDP



Michael Scheid  
Freie Wählergruppe

**Der Stadtmarketing Wittlich e.V.**



**Karsten Mathar**  
Geschäftsführer



**Philippe Bourassin**  
Initiativgruppe 5  
Stadtteil und Verkehr

# Anhang

## GLIEDERUNG ANHANG

- I. **Maßnahmenübersicht**
- II. **Chronologie**
- III. **Abbildungsverzeichnis**
- IV. **Tabellenverzeichnis**
- V. **Fußnoten**
- VI. **Planverzeichnis**
  - Plan 1: Stadtgestalt
  - Plan 2: Kulturdenkmale
  - Plan 3: Nutzungen im Erdgeschoss
  - Plan 4: Überregionale Verkehrsanbindung
  - Plan 5: Verkehr in der Innenstadt
  - Plan 6: Parkplatzplan mit öffentlichen und privaten Parkflächen
  - Plan 7: Grün- und Freiraumstruktur
  - Plan 8: Zielkonzept Nutzungsschwerpunkte
  - Plan 9: Aktionsplan



Priorität	Zeithorizont	Zuständigkeit
-----------	--------------	---------------

**4.1 Stadtbild, Stadtgestalt, Baustruktur**

1	Sanierung der Wohn- und Geschäftshäuser durch die Eigentümer	1	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
2/17/44	Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung, z. B. in Blockinnenbereichen	2	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
3/16/24	Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen	1	kurzfristig	Stadtverwaltung i.Z. mit Banken und Architekten
4	Entwicklung des Bereichs Schloßstraße 12 - 24, möglichst unter Erhalt der historischen Bausubstanz	1	kurz- bis mittelfristig	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
5	Entwicklung des Bereichs Kaisenburg, Oberstraße	1	mittelfristig	Eigentümer; ggf. mit Beteiligung der Stadt und Fördergeber ADD Trier
6	Entwicklung des Bereichs Ehemalige Kohlenhandlung Petri, Feldstraße	1	kurzfristig	Eigentümer
7	Maßnahmen zur Lichtgestaltung; Illumination stadtbildprägender Gebäude / Plätze	3	mittelfristig	Stadtverwaltung
8	Schaffung eines neuen Platzes im Rahmen des Projekts „Altstadt, die Neue“	1	in Umsetzung	Eigentümer, Stadt
9	Entwicklung des Bereichs Freckmann / Rückbau Passage, Marktplatz	1	mittelfristig	Eigentümer, ggf. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
10	Entwicklung des Bereichs Rauschmann/Theil, Kurfürstenstraße	1	mittelfristig	Stadtverwaltung
11/33/62	Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung	2	mittelfristig	Stadtverwaltung
12/34/61	Überarbeitung der Sondernutzungssatzung	1	kurzfristig	Stadtverwaltung

**4.2 Eigentümerstruktur/Grundstückssituation**

13	Sinnvolle und zukunftsfähige Zusammenlegung von Grundstücken bzw. Immobilien hinsichtlich einer nachhaltigen Nutzung	2	kontinuierlich	Eigentümer
14	Beratung / Moderation	2	kontinuierlich	Stadtverwaltung

**4.3 Nutzungen****4.3.1 Wohnen**

15	Sanierung und Modernisierung des Wohnraums durch die Eigentümer	1	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
3/16/24	Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen	1	kurzfristig	Stadtverwaltung i.Z. mit Banken und Architekten
2/17/44	Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung, z. B. in Blockinnenbereichen	2	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
18	Bau von Quartiersgaragen	2	mittel- bis langfristig	Stadtverwaltung
19	Anwohnerparksystem, Parkraumkonzept	1	kurzfristig	Stadtverwaltung
20	Mehrgenerationsprojekte und alternative Wohnmodelle fördern, Baugemeinschaften unterstützen, soziale Wohnraumförderung	1	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
21	Wohnungsnahes Einkaufen in der Innenstadt fördern	1	kurz- bis mittelfristig	Stadtverwaltung, Investoren

**4.3.2 Einzelhandel**

22	Moderation/Beratung bei Vermarktung von Gewerbeflächen durch die Stadtverwaltung i. S. d. Fortführung und Intensivierung des Aktiven Leerflächenmanagements	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
23	Akquisition von zugkräftigen Filialisten zur Frequenzsteigerung	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
3/16/24	Ausgabe von Beratungsgutscheinen an Eigentümer als Anreiz für Investitionen	1	kurzfristig	Stadtverwaltung i.Z. mit Banken und Architekten
25	Marktgängige Gewerbeflächen durch Sanierung bzw. Modernisierung	1	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
26	Marktgängige Gewerbeflächen durch gebäudeübergreifende Zusammenschlüsse mehrerer kleinerer Flächen	3	kontinuierlich	Eigentümer
27	Herausarbeitung der Charakteristika des innerstädtischen Einzelhandels	2	mittelfristig	Stadtmarketing-Wittlich e.V. i.Z. mit den Einzelhändlern
28	Werbekonzept, Einkaufsstadt als Imagewerbung	2	mittelfristig	Stadtmarketing-Wittlich e.V. i.Z. mit den Einzelhändlern
29	Regelmäßige Treffen zwischen allen Einzelhändlern und Verwaltung in halbjährigem/ganzjährigem Turnus fortführen	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung i.V. mit Stadtmarketing-Wittlich e.V.
30	Gemeinsame Zielkonzeption der Einzelhändler erarbeiten	2	mittelfristig	Stadtmarketing-Wittlich e.V. i.Z. mit den Einzelhändlern und Stadtverwaltung
31	Verbesserung Service, Qualität, Angebot Warenpräsentation	1	kurzfristig	Einzelhändler
32	Koordinierung von Einzelmaßnahmen	1	kurzfristig	Stadtmarketing-Wittlich e.V. und Stadtverwaltung
11/33/62	Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung	2	mittelfristig	Stadtverwaltung
12/34/61	Überarbeitung der Sondernutzungssatzung	1	kurzfristig	Stadtverwaltung

**4.3.3 Soziale Infrastruktur**

35	Kontaktaufnahme zu Universitäten und Fachhochschulen mit dem Ziel langfristiger Kooperationen zur Qualitätssicherung der Arbeitskräfte	3	mittelfristig	Stadtverwaltung
36/70	Gezielte Akquisition von Investoren und Betreibern für fehlende Einrichtungen (z. B. Kino, Theater, Erlebnisgastronomie, Saunalandschaft...)	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
37	Nachtleben für jüngere Generationen attraktivieren	2	mittelfristig	Gastronomie und Eigentümer
38/71	Neue Marktkonzeption erarbeiten	2	in Umsetzung	Stadtverwaltung, Marktbeschicker

	Priorität	Zeithorizont	Zuständigkeit
--	-----------	--------------	---------------

**4.4. Verkehrsinfrastruktur**

39	Verkehrskonzept im Bereich Oberstadt /ZOB entwickeln	1	kurzfristig	Stadtverwaltung/Stadtwerke
40	Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt gestalten à shared space	2	mittelfristig	Stadtverwaltung/Stadtwerke
41	Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeiten	1	kurzfristig	Stadtverwaltung/Stadtwerke
42	Parkraummanagement für Anwohner	1	kurzfristig	Stadtverwaltung/Stadtwerke
43	Entrümpelung des öffentlichen Raums von unnötigen Schildern, Einbauten usw.	3	mittelfristig	Stadtverwaltung/Stadtwerke

**4.5 Grün- und Freiraumstruktur**

2/17/44	Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Entsiegelung, z. B. in Blockinnbereichen	2	kontinuierlich	Eigentümer i.V. mit Stadtverwaltung und Fördergeber ADD Trier
45	Konzepterstellung zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Lieser	3	langfristig	Stadtverwaltung i.V. mit der SDG Nord, Wasserwirtschaft
46	Kunst im öffentlichen Raum (Skulpturenweg von der römischen Villa bis zur Basteimühle)	3	langfristig	Stadtverwaltung
47	Attraktivierung des Stadtparks durch Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten (Nutzungskonzept)	2	mittelfristig	Stadtverwaltung
48	Sportparcours im Stadtpark	1	kurzfristig	Stadtverwaltung
49	Kunst und Events im Stadtpark	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
50	Überprüfung aller innerstädtischen Plätze auf gestalterische und funktionale Defizite	2	mittelfristig	Stadtverwaltung
51	Konzepterstellung zur Entwicklung der Freifläche Karrstraße	1	kurzfristig	Stadtverwaltung i.V. mit einem Investor
52	Planung zur Neugestaltung des Schloßplatzes erstellen	1	mittelfristig	Stadtverwaltung

**4.6 Klimaschutz / Umwelt**

53	Energetische Sanierung von städtischen Immobilien	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
54	Ermittlung der Energieeinsparpotentiale und der Potentiale regenerativer Energiegewinnung an städtischen Gebäuden und Einrichtungen	1	kurz- bis mittelfristig	Stadtverwaltung
55	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
56	Energetisch optimierte Bauleitplanung	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
57	Erschließung von Baugebieten	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
58	Klimaschutz bei kommunalen Beschaffungen berücksichtigen	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung
59	Beratung hinsichtlich energetischer Fördermöglichkeiten	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Eigentümer

**4.7 Tourismus / Freizeit**

60	Errichtung einer Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Zwecke	1	in Umsetzung	Stadtverwaltung
12/34/61	Überarbeitung der Sondernutzungssatzung im Hinblick auf Außengastronomie bzw. Außenmöblierung im öffentlichen Bereich	1	kurzfristig	Stadtverwaltung
11/33/ 62	Gestaltungskonzept für Werbeanlagen und Außenmöblierung	2	kurzfristig	Stadtverwaltung
63	Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im Innenstadtbereich	1	kontinuierlich	Stadtverwaltung, Einzelhändler, Eigentümer, Anwohner, Gastronomie, Polizei
64	Radwegenetz überprüfen, ggf. ändern und/oder erweitern	2	kontinuierlich	Stadtverwaltung, Tourist-Info
65	Wanderwegenetz überprüfen, ggf. ändern und/oder erweitern	2	kontinuierlich	Stadtverwaltung, Tourist-Info
66	Fokussierung des Einzelhandels auf Radfahrer und Wanderer durch zielgruppenspezifischen Service	2	mittelfristig	Einzelhandel i.Z. mit Tourist-Info, Stadtmarketing-Wittlich e.V.
67	Dachmarkenkonzept Mosel/Eifel	2	mittelfristig	Tourist-Info i.Z. mit Stadtverwaltung
68	Kulturangebot überprüfen à Neues Kulturkonzept?	1	in Umsetzung	Stadtverwaltung i.V. mit allen Kulturschaffenden
69	Inwertsetzung der Römischen Villa	2	kurz- bis mittelfristig	Stadtverwaltung i.Z. mit Förderverein Wittlicher Kulturdörfer und Autobahnamt
36/70	Versuch der Ansiedlung neuer Freizeitangebote (Kino, Bowlingbahn, Saunalandschaft ...)	1	kurzfristig	Stadtverwaltung
38/71	Neue Marktkonzeption erarbeiten	2	in Umsetzung	Stadtverwaltung, Marktbeschicker
72	Neukonzeptionierung des Veranstaltungswesens für die Innenstadt und ggf. den Stadtpark	1	langfristig	Stadtverwaltung
73	Zielgruppenspezifische Ansprache (Baustein-Kombinationen)	2	mittelfristig	Tourist-Info
74	Errichtung eines Hunde-Agility-Platzes	3	mittelfristig	Stadtverwaltung

Die oben aufgelisteten Maßnahmenvorschläge sind aufgrund ihrer Komplexität zum Teil nicht abschließend dargestellt und könnten bzw. sollten in Form von Workshops zu den einzelnen Handlungsfeldern bzw. Entwicklungsschwerpunkten unter Beteiligung der jeweils betroffenen Personenkreise detailliert erarbeitet werden.

kurzfristig = 0-3 Jahre

mittelfristig = 4-6 Jahre

langfristig = 7-10 Jahre



## Chronologie

15.09.2008	Antrag Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
04.11.2008	Beschluss Bau- und Verkehrsausschuss
06.11.2008	Beschluss Wirtschafts- und Marketingausschuss
<b>13.11.2008</b>	<b>Beschluss Stadtrat:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorarbeiten zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes für die Kernstadt werden von der Stadtverwaltung durchgeführt</li><li>- Befristete Vollzeitstelle für zwei Jahre</li><li>- Präsenz im Alten Rathaus</li><li>- Bildung eines Runden Tisches</li></ul>
15.01.2009	Strategiegespräch mit BG Klein und Leiter Z
28.01.2009	Vorstellung eines Leitfadens zur Erstellung des IEK im WiMA
28.01.2009	Beschluss über die Besetzung des Runden Tisches
<b>09.02.2009</b>	<b>Besprechung bei ADD wg. Fördermöglichkeiten</b>
12.02.2009	Vorstellung der Fördermaßnahme „Passage“ im Stadtrat
24.03.2009	1. Runder Tisch
25.03.2009	Antrag auf Aufnahme in das Programm „Aktive Stadtzentren“
28.04.2009	2. Runder Tisch
<b>16.06.2009</b>	<b>Besprechung und Ortsbegehung mit ADD und ISM</b> <b>Ergebnis: Bewerbung für ISM formulieren!</b>
<b>15.07.2009</b>	<b>Zusendung der Bewerbung an ADD und ISM</b>
<b>27.07.2009</b>	<b>Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ durch das Land Rheinland-Pfalz</b>
28.07.2009	3. Runder Tisch
<b>01.09.2009</b>	<b>Beschluss des Stadtrates über die vorläufige Festlegung des Untersuchungsgebietes</b>
08.09.2009	Besprechung mit ADD wg. Abwicklung Programm
01.10.2009	Antrag an ADD wg. vorzeitigem Maßnahmenbeginn Passage
15.10.2009	Besprechung mit ADD wg. Abwicklung Programm
10.11.2009	4. Runder Tisch
13.11.2009	Formeller Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Programm
15.12.2009	Beschluss über die Förderrichtlinien
21.12.2009	Bewilligungsbescheid Land wg. Zuwendungen aus dem Programm
25.01.2010	5. Runder Tisch
<b>10.02.2010</b>	<b>Einwohnerversammlung - Bericht über Programm und Passage</b>
01.03.2010	6. Runder Tisch
<b>23.03.2010</b>	<b>Stadtspaziergang - Infoveranstaltung durch Studenten der Uni K'laultern im Rahmen einer Diplomarbeit „Wohnraum Stadtzentrum“</b>

12.04.2010	7. Runder Tisch
03.05.2010	8. Runder Tisch
<b>10.05.2010</b>	<b>Versendung der Fragebogen an die Eigentümer</b>
10.05.2010	Fassadenbewertung mittels Rundgang im Untersuchungsgebiet mit ADD Trier, 1. Termin
Mai - Juli 2010	insgesamt 49 persönliche Informationsgespräche mit Eigentümern
17.05.2010	Fassadenbewertung mittels Rundgang im Untersuchungsgebiet mit ADD Trier, 2. Termin
31.05.2010	9. Runder Tisch
05.07.2010	10. Runder Tisch
<b>15.07.2010</b>	<b>Versendung von Fragebögen - Erinnerung</b>
<b>27.07.2010</b>	<b>Sitzung Initiativgruppe 5 des Stadtmarketing Wittlich e.V. wegen Beratungsgutscheinen</b>
03.08.2010	Information der Einzelhändler über das Innenstadtentwicklungs-konzept
<b>08/2010 - 01/2011</b>	<b>Einzelhändlergespräche</b>
17.08.2010	Beschluss Wirtschaftsausschuss: Zustimmung zur Bereitstellung von Beratungsgutscheinen
27.09.2010	11. Runder Tisch
28.09.2010	Vorstellung der Diplomarbeit „Wohnraum Stadtzentrum“ durch zwei Studenten der Uni Kaiserslautern
08.11.2010	12. Runder Tisch
29.11.2010	13. Runder Tisch
19.01.2011	Informationsveranstaltung mit ortsansässigen Banken wegen Beratungsgutscheinen
24.01.2011	14. Runder Tisch
03./04.02.2011	Transferwerkstatt „Aktive Stadtzentren“ in Hallstadt
21.02.2011	15. Runder Tisch
15.03.2011	Informationsveranstaltung mit ortsansässigen Architekten wegen Beratungsgutscheinen
<b>18.03.2011</b>	<b>Freischaltung des Internetportals „Innenstadtentwicklung“ auf der Homepage der Stadt Wittlich mit der Möglichkeit der interaktiven Bürgerbeteiligung</b>
21.03.2011	16. Runder Tisch
03 - 04/2011	Beteiligung und Befragung Jugendparlament und Haus der Jugend
<b>07.04.2011</b>	<b>Aufnahme der Stadt Wittlich als Praxisbeispiel auf der Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung</b>
12.04.2011	17. Runder Tisch
16./17.04.2011	Sonderbeilage über die Entwicklung der Stadt Wittlich im Trierischen Volksfreund; u. a. Berichterstattung über Programm „Aktive Stadtzentren“



## Abbildungsverzeichnis

Seite 7	Abbildung 1 + 2: Der Runde Tisch (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 9	Abbildung 3: Innenstadtentwicklungsconcept (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 10	Abbildung 4: Luftbildaufnahme der Innenstadt von Wittlich (weiß: Innenstadtentwicklungsgebiet; rot: Untersuchungsgebiet Förderprogramm Aktive Stadtzentren) (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 12	Abbildung 5: Luftbildaufnahme Industriegebiet I, Ia und II (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 16	Abbildung 6: Platz an der Lieser mit Brunnenanlage (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 16	Abbildung 7: Impressionen der Oberstraße (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 18	Abbildung 8: Lage des Vitelliusparks (ehemalige Kaserne) im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 18	Abbildung 9: Die Collage zeigt das Kasernengelände vor, während und nach dem Abbruch (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 19	Abbildung 10: Visualisierung der Ansiedlungen im Vitelliuspark, im Vordergrund großflächiger Einzelhandel in Sondergebieten (bereits komplett verkauft), im Hintergrund das neue Wohngebiet (Vermarktung seit 2008). Von den übrigen Flächen (7,4 ha Gewerbe- und Mischgebiet) sind bereits 3 ha verkauft bzw. über den Verkauf wird verhandelt. (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 21	Abbildung 11: Lageplan Untersuchungsgebiet (Quelle: IngradaWeb; Darstellung Stadt Wittlich)
Seite 24	Abbildung 12: Abstrahierte Darstellung der Innenstadt (Quelle: Philippe Bourassin)
Seite 25	Abbildung 13: Abstrahierte Detailzeichnungen einzelner Innenstadtgebiete (Quelle: Philippe Bourassin)
Seite 33	Abbildung 14: Bebauungsdichte zwischen Burgstraße, Altneugasse und Neustraße - Blickrichtung vom Turm des Alten Rathauses, (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 33	Abbildung 15: Luftbildaufnahme Stadt Wittlich mit Brachfläche Parkplatz Karrstraße (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 34	Abbildung 16: Luftdetailaufnahme Stadt Wittlich mit Brachfläche Gelände Kaienburg (Quelle: IngradaWeb)
Seite 34	Abbildung 17: Sanierungsbedürftige Häuserzeile in der Schloßstraße (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 35	Abbildung 18: Ehemalige Kohlenhandlung Petri am Lieserufer (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 35	Abbildung 19: Städtebauliche Lücke Trierer Straße 42 - 46 (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 35	Abbildung 20: Städtebauliche Lücke Mittlere Kordel 16 - 18 (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 36	Abbildung 21: Luftbildaufnahme der sog. Oberstadt (Quelle: IngradaWeb)
Seite 37	Abbildung 22: Darstellung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 41	Abbildung 23: Darstellung der Innenentwicklung der vergangenen Jahre (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 42	Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 200 Jahre in Wittlich (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
Seite 43	Abbildung 25: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit der Stadt Wittlich und dem Land Rheinland-Pfalz (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und Stadt Wittlich)
Seite 43	Abbildung 26: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Wittlich von 1987 - 2008 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
Seite 44	Abbildung 27: Die Statistik zeigt die Anzahl der Wohngebäude der Gesamtstadt Wittlich, sowie die jeweilige Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen, (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
Seite 50	Abbildung 28: Einzugsbereich der Stadt Wittlich (orientiert an den Vorgaben des LEP IV), gestaffelt nach Autofahrminuten (Quelle: ISU Bitburg)
Seite 52	Abbildung 29: Versorgungsbereiche der Stadt Wittlich (Bild: GoogleEarth, Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 56	Abbildung 30: Verbundkrankenhaus St. Elisabeth, Wittlich (Quelle: Verbundkrankenhaus)
Seite 56	Abbildung 31: Feuerwache Stadtmitte mit Fuhrpark (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 69	Abbildung 32: Luftbildaufnahme des Innenstadtbereichs (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 76	Abbildung 33: Anzeige der produzierten Solarenergie im Eingangsbereich der Grundschule Georg-Meistermann (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 76	Abbildung 34: Der Stadtwald in Wittlich (Quelle: Stadt Wittlich)
Seite 78	Abbildung 35: Luftbildaufnahme des innerstädtischen Bereiches mit Stadtpark und Sportzentrum (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)
Seite 79	Abbildung 36: Skateranlage am Parkplatz Viehmarkt (Quelle: Stadt Wittlich)

- Seite 79 Abbildung 37: Fotocollage einiger touristischer Angebote in Wittlich  
(Quelle: Stadt Wittlich, Mosel-Eifel Touristik e.V)
- Seite 81 Abbildung 38: Logo des Mosel-Eifel Touristik e. V. (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 81 Abbildung 39: Konzert in der Kultur- und Tagungsstätte ehemalige Synagoge (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 85 Abbildung 40: Häuserzeile in der Burgstraße, aufgenommen vom Glockenturm der St. Markus-Kirche  
(Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 87 Abbildung 41: Entwicklungsbereich Schloßstraße (Quelle: Ingrada.web, Darstellung: Stadt Wittlich)
- Seite 88 Abbildung 42: Entwicklungsbereich Kaienburg, Oberstraße  
(Quelle: Ingrada.web, Darstellung: Stadt Wittlich)
- Seite 89 Abbildung 43: Darstellung der geplanten Wohnanlage „Lieser-Domizil“,  
(Quelle: Massivbau Herlach GmbH, Morbach-Gonzerath)
- Seite 90 Abbildung 44: Aufwertung des öffentlichen Raums in der Altneugasse durch Platzgestaltung und  
Errichtung einer Passage zur Neustraße (Quelle: Ingrada.web, Darstellung Stadt Wittlich)
- Seite 90 Abbildung 45: Alte Posthalterei vor dem Bau der Passage im Erdgeschoss des Gebäudes  
(Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 91 Abbildung 46: Wichtige innerstädtische Fläche: der Bereich Rauschmann/Thiel (Quelle: Ingrada.web,  
Darstellung Stadt Wittlich)
- Seite 100 Abbildung 47: Beratungsgutschein der Sparkasse Mittelmosel EMH und der  
Vereinigten Volksbank Raiffeisenbank eG
- Seite 101 Abbildung 48: Beispiel für einen Zusammenschluss mehrerer Gebäude (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 106 Abbildung 49: Wochenmarkt in Wittlich (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 109 Abbildung 50: Visualisierung aus dem „Entwicklungskonzept Oberstadt“ (Quelle: ISU Bitburg)
- Seite 112 Abbildung 51: Ungenutztes Gebäude in einem Blockinnenbereich an der Unteren Kordel  
(Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 112 Abbildung 52: Der Lieserverlauf entlang der Altstadt (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 112 Abbildung 53: Visualisierung einer Treppenanlage zur Erschließung eines Flusses  
(Quelle: <http://www.landesgartenschau-deggendorf.de>)
- Seite 113 Abbildung 54: Bildhauersymposium 2002 im Stadtpark (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 113 Abbildung 55: Luftbildaufnahme des Stadtparks  
(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)
- Seite 114 Abbildung 56: Outdoorfitnessgeräte für Jung und Alt (Quelle: Saysu)
- Seite 114 Abbildung 57: Kunst im Stadtpark (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 115 Abbildung 58: Luftbildaufnahme der Freifläche in der Karrstraße (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 116 Abbildung 59: Der Schloßplatz (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 118 Abbildung 60: Photovoltaikanlage auf dem Dach der Georg-Meistermann-Grundschule  
(Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 119 Abbildung 61: Plan des Baugebietes „Wohnen auf dem Kalkturm“ mit dem Netz zur Nahwärmeversorgung  
(Quelle: SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH, Asset-Management - Netzvertrieb)
- Seite 120 Abbildung 62: (Quelle: [www.focus.de](http://www.focus.de))
- Seite 122 Abbildung 63: Vom Städte-tourismus profitierende Wirtschaftszweige  
(Quelle: DTV, Städte- und Kulturtourismus in Deutschland: 2006)
- Seite 123 Abbildung 64: Das „Türmchen“ als Teil der alten Befestigungsanlage (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 123 Abbildung 65: Visualisierung der Mehrzweckhalle - Außenansicht (Quelle: Fa. v-cube, Aachen)
- Seite 124 Abbildung 66: Visualisierung der Mehrzweckhalle - Innenansicht (Quelle: Fa. v-cube, Aachen)
- Seite 124 Abbildung 67: Fußgängerzone nach der Sperrmüllabfuhr (Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 127 Abbildung 68: Ausgrabungen der Römischen Villa vor dem Bau der Autobahn und heute  
(Quelle: Stadt Wittlich)
- Seite 129 Abbildung 69: Exemplarischer Parcours für Hunde-Agility  
(Quelle: <http://www.hunde-welpen-eschweiler.de/System/Bilder/agility4.jpg>)
- Seite 135 Abbildung 70: Lageplan Fördergebiet „Aktive Stadtzentren“, (Quelle: IngradaWeb; Darstellung Stadt Wittlich)

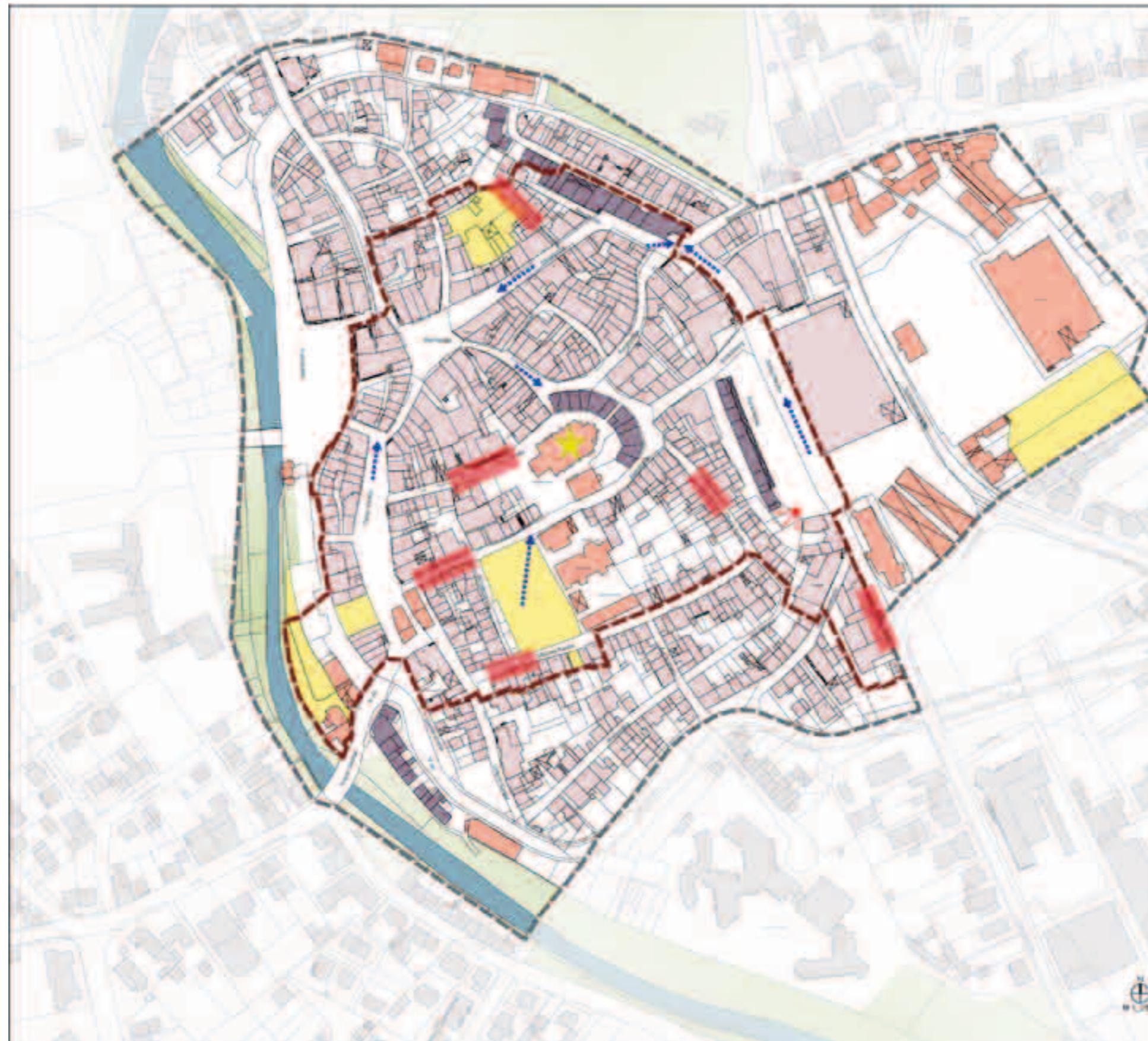


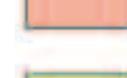
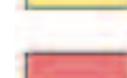
## Tabellenverzeichnis

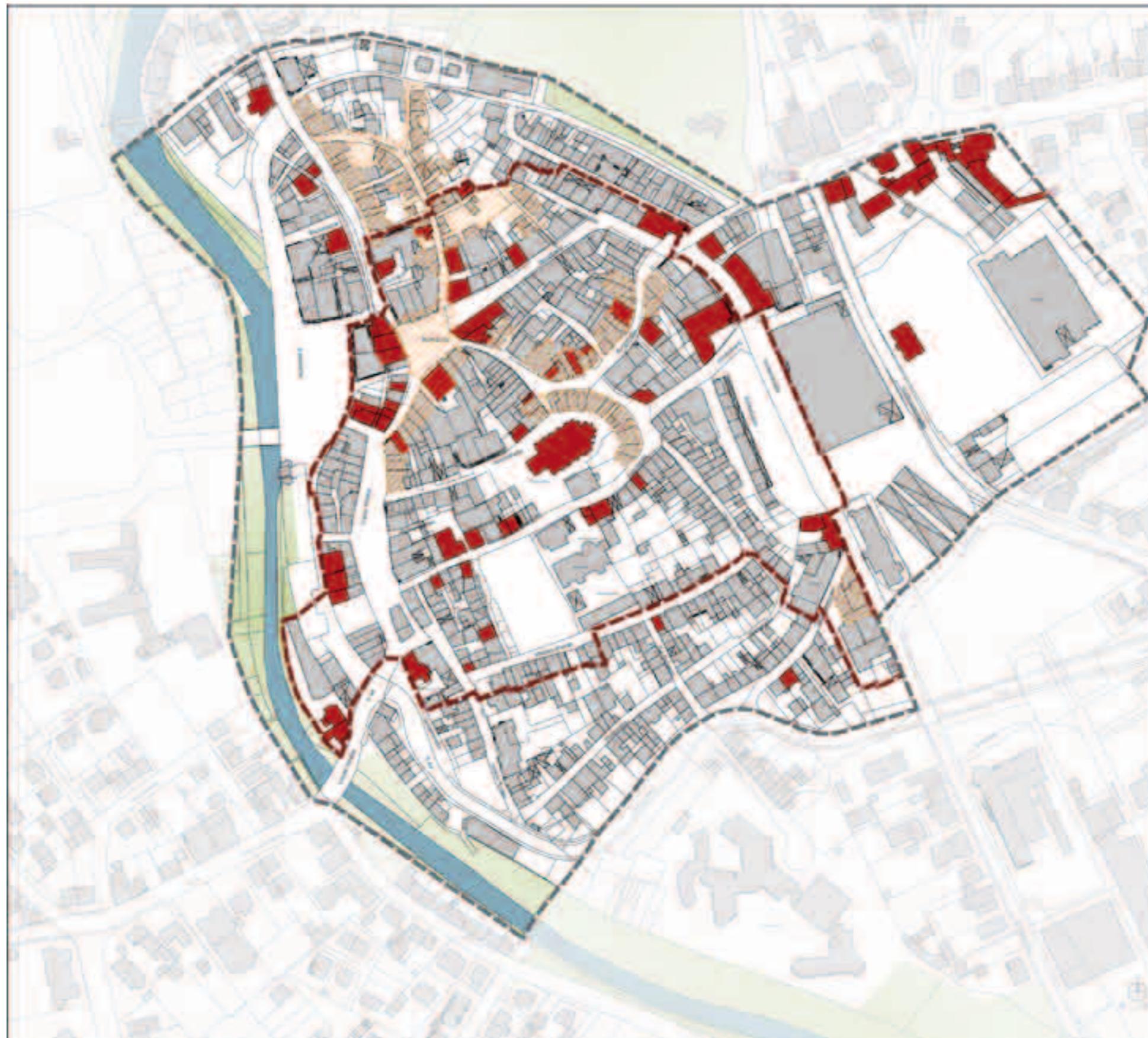
Seite 14	<b>Tabelle 1:</b> Entwicklung der Einwohnerzahlen 2000-2009 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
Seite 32	<b>Tabelle 2:</b> Nutzung im Untersuchungsgebiet (Quelle: Erhebung Stadt Wittlich, Stand 27.04.2011)
Seite 51	<b>Tabelle 3:</b> Kaufkraftbindung, gestaffelt nach Warengruppen (Quelle: ISU Bitburg)
Seite 80	<b>Tabelle 4:</b> Beherbergungsstatistik der Stadt Wittlich (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

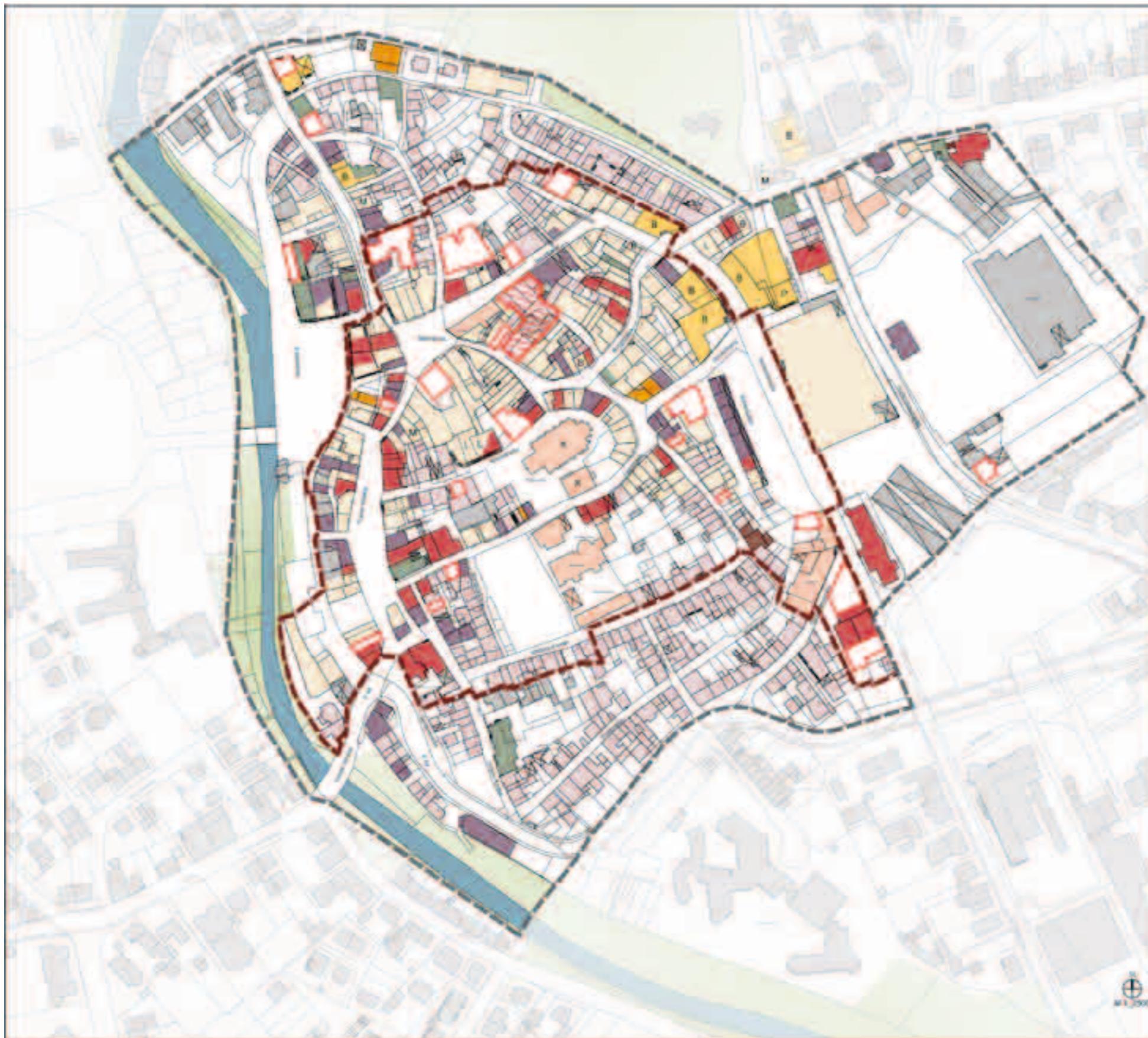
## Fußnoten

- Seite 10 **1** vgl. BMVBS (2010): Entwurf Weißbuch Innenstadt; <http://www.calsky.com/lexikon/de/txt/i/in/innenstadt.php>; [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- Seite 27 **2** Eine ausführliche Untersuchung zu diesem Thema wurde im Jahr 1979 im Rahmen der Studienarbeit „Hausinventar Wittlich“, herausgegeben vom Rheinischen Verein für Denkmalpflege im Jahr 1979 von Jürgen Heinkele, begleitet von dem Wittlicher Architekten Justinus Bendermacher. Geleitet und betreut wurde diese Arbeit von Elisabeth Von den Hoff im Rahmen einer Studienarbeit am Cusanus-Gymnasium.
- Seite 27 **3** <http://www.gdke-rlp.de/sites/kulturdenkmaeler.php>
- Seite 40 **4** Dankwart Guratzsch, aus „Die Welt“ vom 10.04.2008: „Renaissance der Innenstadt“:
- Seite 40 **5** Aus: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 2008/I, Klaus J. Beckmann, Gregor Jekel, Franciska Fröhlich von Bodelschwingh, „Wohnen zwischen Vision und Wirklichkeit“, S.6
- Seite 51 **6** Berechnungsgrundlage und Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsumforschung, 2009
- Seite 59 **7** Vgl.: Wohnraum Stadtzentrum. Konzepte für nachhaltige Wohnstrukturen in Mittelzentren im Ländlichen Raum. Die Beispiele Bad Bergzabern und Wittlich. Diplomarbeit von Timo Stutzenberger/ Andreas Heiseler, Technische Universität Kaiserslautern, Mai 2010, S. 144 ff.
- Seite 74 **8** Weiterführende Ausführungen zum Thema Klimaschutz: in „ Klimaschutz in Wittlich, Bestandsaufnahme“, März 2010, erarbeitet von der Stadtverwaltung Wittlich
- Seite 74 **9** Klaus J. Beckmann (Wissenschaftlicher Direktor Deutsches Institut für Urbanistik GmbH Berlin/ Köln): aus „Zukunft der Städte“
- Seite 74 **10** Willfried Wienholt (Leiter des Stadtentwicklungsprogramms von Siemens): „Die Stadt der Zukunft“
- Seite 74 **11** ebenda
- Seite 74 **12** Helmut Bott (Professor vom Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen, Universität Stuttgart) in: „Der Sog der großen Städte“ von Wiebke Tobelmann
- Seite 74 **13** Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH, [www.wupperinst.org](http://www.wupperinst.org)
- Seite 75 **14** Weitere Informationen zum Thema Städtebau und Klimaschutz: Artikel „Schwitzen gegen die Erderwärmung“ von Roland Stimpel: aus Deutsches Architektenblatt 10/09.
- Seite 76 **15** Von Mario Sprünker, Revierleiter Stadtwald Wittlich



Legende	
	Blockrandbebauung
	Zeilerbauung mit zwei seitiger Erschließung
	Sollarbebauung
	Brachflächen / Baulücken
	Bereiche mit hohem Sanierungsbedarf
	städtische Dominante
	Aussichtspunkt
	Sichtbeziehung mit markanten Endpunkten
	Grünflächen
	Lieser
	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
	Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet



**Legende**

	Wohnen
	Handel
	Lebensmittel
	Backer
	Metzger
	Presse / Tabak
	Finanz- und Dienstleistungsgebäude
	Bank
	Post
	Gastronomie / Hotelgewerbe
	Dienstleistung und freie Berufe
	Gesundheit / Medizin
	Öffentliche Einrichtungen
	Verwaltung / Behörde
	Kirche
	Handwerk
	sonstige Nutzungen
	Leerstand
	"Altstadt, die Neue"
	Grünflächen
	Lieser
	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
	Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet

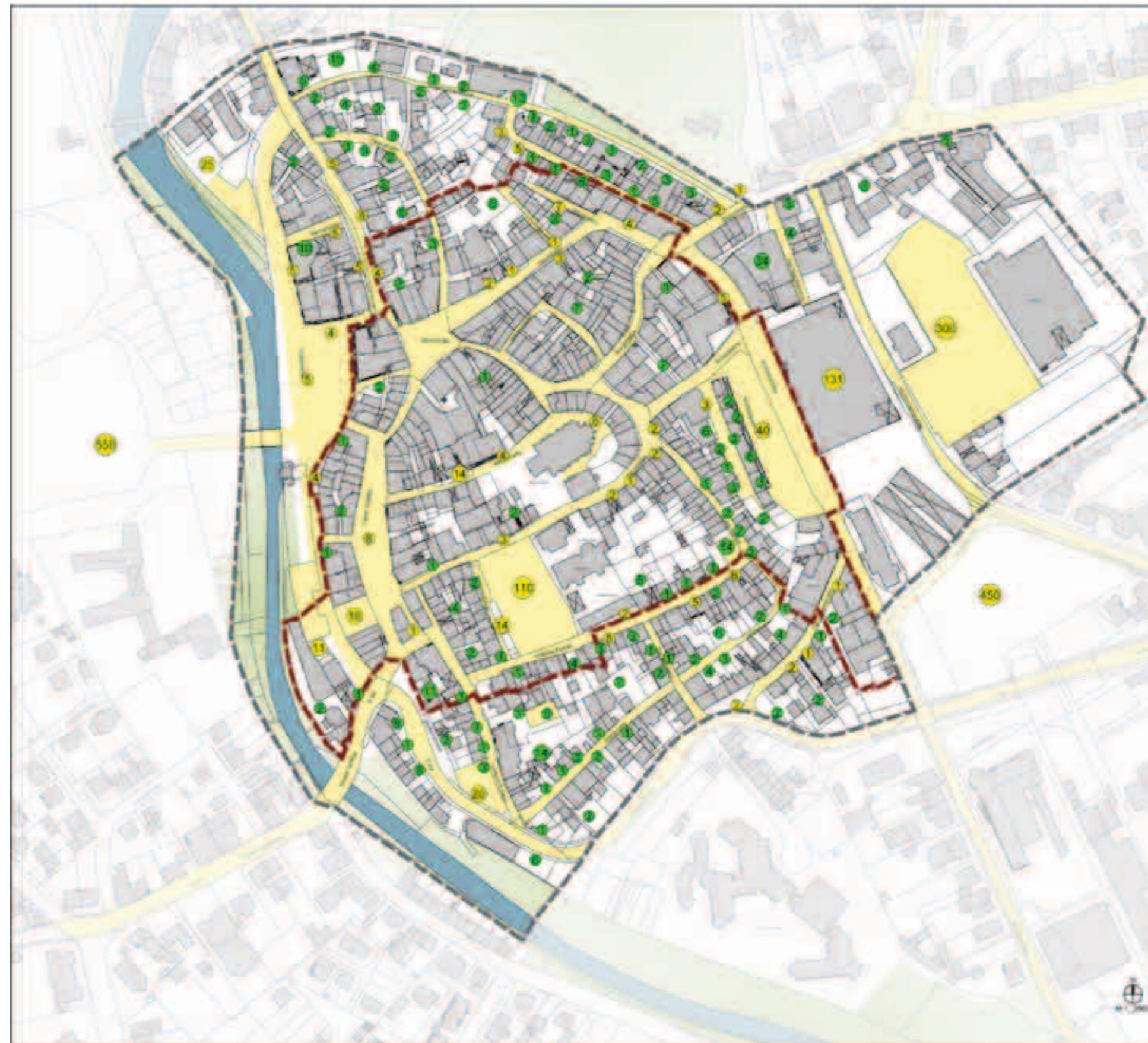


## Legende:

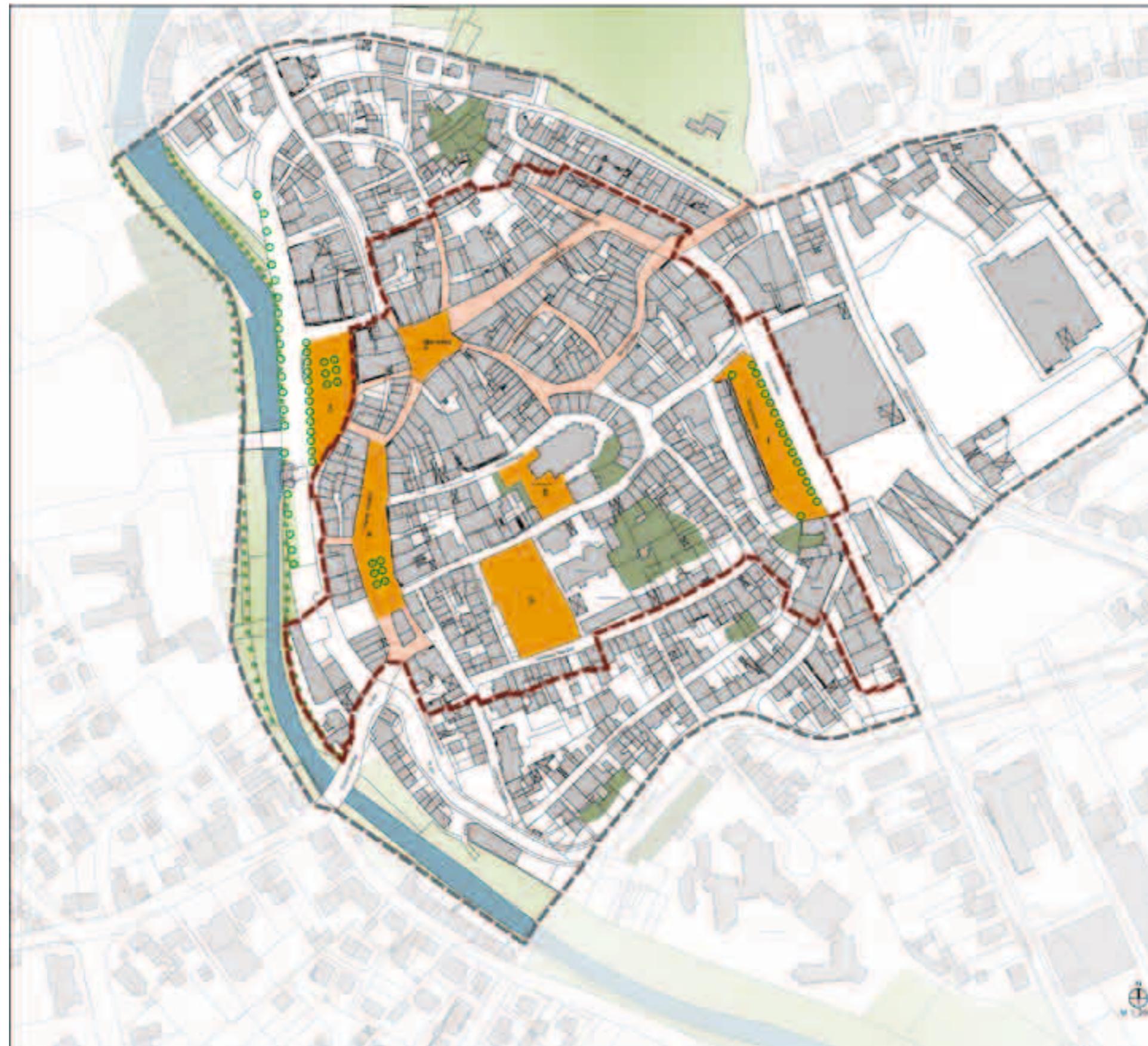
- Überörtliche Verkehrsadern
- Städtische Hauptverkehrsstraßen
- Einfahrtsstraßen aus Stadtteilen und umliegenden Ortschaften
- Innerstädtische Ringverbindungen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsbereich

**Legende:**

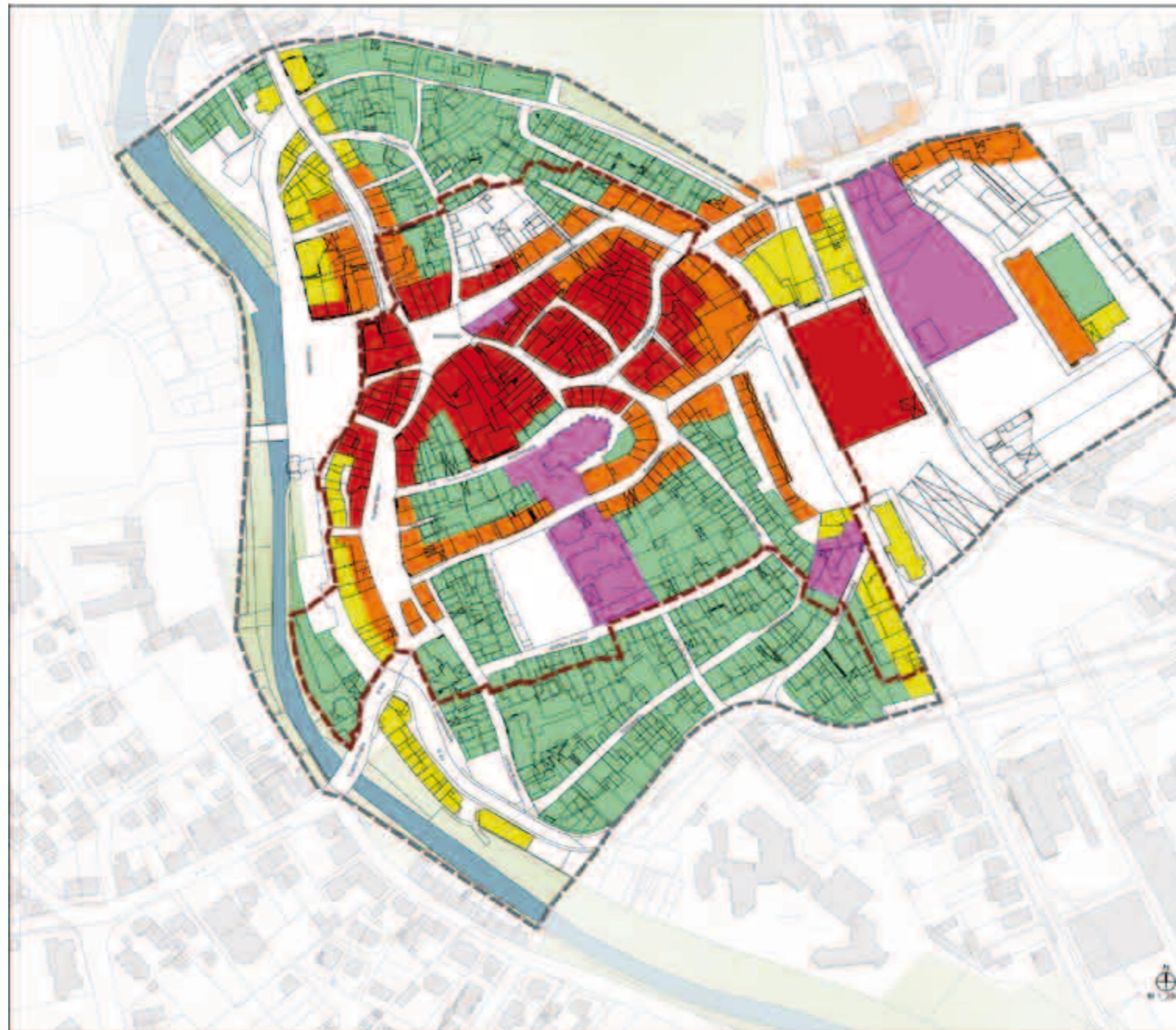
- Haupterschließungsstraße**
- Sammelstraße mit besonderer Erschließungsfunktion**
- Wohn- und Anliegerstraße**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Fußgängerzone**
- öffentliche Parkplätze**
- private Parkplätze**
- ZOB**
- Maare-Mosel-Radweg**
- Einbahnstraße**
- Bushaltestelle**
- unattraktiver Straßenraum mit Schwerpunkt MV**
- Grünflächen**
- Lässer**
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet**

**Legende**

- öffentliche Stellplätze
- private Stellplätze
- öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasser
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet

**Legende**

	privates Grün
	Plätze
1	Schloßplatz
2	Marktplatz
3	Platz an der Lieser
4	Panser Platz
5	Freifläche Kanstraße
6	Platz St. Markuskirche
	Fußgängerzone
	Baumreihen
	Ufervegetation
	Grünflächen
	Lieser
	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
	Abgrenzung Innenstadtentwicklungsgebiet





## Im Plan darstellbare Maßnahmen

- 1 Rückbau von ungünstigen Nebengebäuden und Entsiegelung, z.B. in Blockinnenbereichen
- 4 Entwicklung des Bereichs Schlossstraße 12 – 24, möglichst unter Erhalt der historischen Baubestände
- 5 Entwicklung des Bereichs Kaisenburg, Oberstraße
- 6 Maßnahmen zur Lichtgestaltung, Illuminaten stadtprägender Gebäude / Plätze
- 8 Schaffung eines neuen Platzes im Rahmen des Projekts „Altstadt wie neu“
- 9 Entwicklung des Bereichs Freckmann / Rockbau Passage, Marktplatz
- 10 Entwicklung des Bereichs Rauschmann / Thiel, Kurfürststraße
- 11 Verkehrskonzept im Bereich Oberstadt / ZOB entwickeln
- 12 Konzeptentwicklung zur Verbesserung der Erlebnisqualität der Lieser
- 13 Kunst im öffentlichen Raum (Skulpturenweg von der Römerstraße bis zur Basteimühle)
- 14 Attraktivierung des Stadtparks durch Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ( Nutzungskonzept )
- 15 Sportparcours im Stadtpark
- 16 Kunst und Events im Stadtpark
- 17 Überprüfung aller innerstädtischen Plätze auf gestalterische und funktionale Defizite
- 18 Konzeptentwicklung zur Entwicklung der Freifläche Kastenstraße
- 19 Planung zur Neugestaltung des Schlossplatzes erstellen
- 20 Errichtung einer Minizweckhalle für sportliche und kulturelle Zwecke
- 21 Überarbeitung der Sondernutzungszeitung im Hinblick auf Außengastronomie bzw. Außenmobилиierung im öffentlichen Bereich
- 22 Radwegenetz überprüfen, ggf. andern und / oder erweitern

## Im Plan nicht darstellbare Maßnahmen

- 23 Überarbeitung der Sondernutzungszeitung
- 24 Service- und zukünftige Zusammenlegung von Grundstücken bzw. Immobilien hinsichtlich einer nachhaltigen Nutzung
- 25 Sanierung und Modernisierung des Wohnraums durch die Eigentümer
- 26 Bau von Querstraßenwegen
- 27 Anwohnerparksystem, Parkraumkonzept
- 28 Mehrgenerationenprojekte und alternative Wohnmodelle fördern
- 29 Baugemeinschaften unterstützen, soziale Wohnraumförderung
- 30 Marktgängige Gewerbeflächen durch Sanierung bzw. Modernisierung
- 31 Marktgängige Gewerbeflächen durch gebäudeübergreifende Zusammenschlüsse mehrerer kleinerer Flächen
- 32 Verbesserung Service, Qualität, Angebot Warenpräsentation
- 33 Parkraumbefestigungskonzept erarbeiten
- 34 Parkraumanagement für Anwohner
- 35 Entzündung des öffentlichen Raums von unlogischen Schildern, Entzünden usw.
- 36 Energiesanierung von städtischen Immobilien
- 37 Ermittlung der Energiemixpotentiale und der Potentiale integrative Energieplanung an städtischen Gebäuden und Einrichtungen
- 38 Beratung hinsichtlich energetischer Fördermöglichkeiten
- 39 Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im Innenstadtbereich
- 40 Wanderwegenetz überprüfen, ggf. andern und/oder erweitern
- 41 Neukonzeptionierung des Veranstaltungswesens für die Innenstadt und ggf. den Stadtaußenbereich

Bereiche mit hohem Sanierungsbedarf

Grundflächen

Lieser

Abgrenzung Untersuchungsbereich

Abgrenzung Innenstadtentwicklungsbereich

# „Ich lebe gerne in



... weil Wittlich eine schöne, kleine Stadt mit vielen netten Menschen ist.“

Osvaldo Livan (29)

... weil mir die ländliche Idylle, die Wittlich einem bietet, sehr gefällt.“

Sabine Hart (30)

... weil Wittlich einen unverwechselbaren Charakter hat.“

Philip Mostert (22)



... weil es hier viele Arbeitsplätze gibt und die Stadt trotz viel Industrie im Grünen liegt. Außerdem ist die Nähe zur BeNeLux-Region attraktiv.“

Verena Hasenstab (30)



... weil es sehr ländlich ist, aber dennoch viel Stadt- leben bietet.“

Julia Oehlenschläger (22)

... weil Wittlich eine nette kleine Stadt ist.“

Arzu Gültekin (18)

... weil man hier dem Großstadtrubel entkommen kann und Wittlich einen gewissen Charme versprüht. Zudem bietet Wittlich viele interessante Einkaufsmöglichkeiten.“

Meike Kohl (27)



... weil mein Haus hier im Grünen liegt und ich dort viel Ruhe habe und Energie für meinen Beruf tanken kann.“

Alois Stroh (60)



# Wittlich, ...



... weil in Wittlich so viele nette Menschen sind und ich hier sehr viele Freunde habe.“

Swetlana Himmelsbach (34)

... weil das Leben hier inmitten der Weinberge schön ist. Außerdem bietet Wittlich viele schöne Möglichkeiten zum Einkaufen.“

Karin Wieckhorst (38)



... weil die Stadt sehr ruhig ist, aber trotzdem alle Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.“

Kai Finkensiep (20)

... weil mir die Stadt an sich gefällt.“

Stefan Esch (39)



... weil die Stadt Wittlich in sehr naturnaher Lage liegt.“

Christiane Hölzel (21)



... weil es hier viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten gibt.“

Seren Bayindir (17)

... weil hier in Wittlich alles sehr nah beieinander und gut zu erreichen ist.“

Manuela Schmücker (39)

... weil Wittlich eine gute Verkehrsanbindung und die Stadt viele gute Sport- und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Zudem reizt die schöne landwirtschaftliche Lage inmitten der Weinberge.“

Biljana Stojanovic (36)







**Aktives Stadtzentrum Wittlich**

# **Innenstadt- Entwicklungskonzept**

**2011**