Stadt Vallendar

Historischer Stadtkern

Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Juni 2016

BBP

Stadt Vallendar
Vertreten durch die Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
FB 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Ansprechpartner
Hans-Peter Kuhl
Bereichsleiter 2
Mail: hans-peter.kuhl@vg-vallendar.de

Im Auftrag der Stadt Vallendar erstellt durch

S T A D T P L A N U N G
L A N D S C H A F T S P L A N U N G

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-00
TELEFAX: (0631) 36 158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs h.jakobs@bbp-kl.de
Dipl.-Ing. Frank Böhme f.boehme@bbp-kl.de

Juni 2016

Inhalt

I. Vorwort / Zielsetzung 5
II. Rahmenbedingungen 6
1 Problemstellung 6
2 Planungssachstand 6
2.1 RROP-Entwurfs 2011 6
2.2 Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar 7
2.3 Stadtumbaugebiet Vallendar – Innenstadt West 9
2.4 Sanierungsplanung 10
2.5 Bebauungsplanung 11
2.6 Fachplanungen- und Untersuchungen 11
3 Das Untersuchungsgebiet 13
II Vorgehensweise 15
III Abgrenzung eines Sanierungsgebietes 16
IV Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele 17
1 Lage im Stadtgefüge 17
2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und daraus abzuleitender Handlungsbedarf 17
2.1 Gebäudezustand 18
2.2 Nutzungsstruktur 20
2.3 Verkehr 24
2.4 Stadtgestalt und Freiflächen 28
V Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 31
1 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange 31
2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 32
VI Beteiligung der Sanierungsbetroffenen 38
1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen 38
VII Ziele einer Sanierung in der historischen Altstadt Vallendar - Abwägung 39
VIII Abgrenzung eines Sanierungsgebiets 40
1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets 40
2 Abgrenzung und Begründung des Sanierungsgebiets 40
3 Art des Sanierungsverfahrens 44
IX Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Rahmenplan) / Kosten - Finanzierung 46
X Sozialplan 49

Pläne und Karten im Text:

ISTEK 2012 – „Herausforderungen und Aufgaben für die Innenstadtentwicklung“ 08
Stadtumbaugebiet 2014 – „Rahmenplan“ 09
Stadtsanierung 1986-2014 – „Abschlussplan“ 10
Bebauungspläne in der Innenstadt 11
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 14
Bestandsanalyse „Gebäudezustand“ 19
Hochwassergefahrenkarte Vallendar20 20
Bestandsanalyse „Leerstand“ 22
Bestandsanalyse „Nutzungen“ 23
Bestandsanalyse „Verkehr“ 27
Wettbewerb Stadthalle – Abbildung Siegerentwurf, „Drei Architekten, Stuttgart“ 28
Bestandsanalyse „Stadtgestalt und Freiflächen“ 30
Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietskulisse 42
Vorgeschlagenes Sanierungsgebiet 43
Sanierungsziele / Rahmenplan 48

Anlage: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Null Ko-Fi)

Weitere Pläne zur Information im Anhang:

Plan 01 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Plan 02 Erdgeschossnutzungen
Plan 03 Obergeschossnutzungen
Plan 04 Handelsnutzungen
Plan 05 Nutzungen: Handel – Dienstleistungen – Gewerbe
Plan 06 Hauptgebäude – Nebengebäude
Plan 07 Wohnen im Erdgeschoss
Plan 08 Wohnen im Obergeschoss
Plan 09 Leerstand
Plan 10 WHU – studentisches Wohnen
Plan 11 Grün- und Freiraumnutzung
Plan 12 Parken
Plan 13 Schwarzplan – Grundstücke
Plan 14 Schwarzplan – Gebäude
Plan 15 Kartierung der Denkmäler
Plan 16 Modernisierungsbedarf
Plan 17 Bestand Verkehrseinrichtungen
Plan 18 Bestand Freiraum und Verkehrsnutzungen
Plan 19 Sanierungsbedarf / bauliche Entwicklungsziele

I. VORWORT / ZIELSETZUNG

Nach Abschluss der Stadtsanierung im förmlichen Verfahren ist der Erneuerungsprozess in der historischen Kernstadt von Vallendar noch nicht beendet.
Durch das Wachstum und das Entwicklungspotenzial der WHU (Erhöhung der Studentenzahlen mit dem Ausbauziel für 2020 mit rd. 1.500 Studierenden) wird ein nicht unerheblicher Entwicklungsdruck auf die Kernstadt ausgeübt.
Einerseits stellt dies für die Stadt Vallendar mit ihrem Hauptziel der Innenstadtstärkung eine sehr positive Entwicklungsperspektive dar. Andererseits besteht die Gefahr der Mono-Entwicklung mit Verdrängungsprozessen hinsichtlich eines klassischen und vielfältigen Nutzungsmix in der Kernstadt.
Die Stadt Vallendar hat deshalb mit der Erstellung des „Innenstadt-Entwicklungskonzepts – ISTEK“ die Herausforderungen angenommen und ein planerisches Leitbild zur Entwicklung beschlossen.
Ferner wurde zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der weiteren Entwicklung und Förderung der westlichen Innenstadt mit der WHU, deren Umfeld (Beuelsweg – Hellenstraße), dem neuen Stadthallenstandort (Hellenstraße-Rheinstraße-Marktstraße), dem KEVAG-Gelände, dem Bereich an der B 42 zwischen Wilhelm-Roß-Straße und Westerwaldstraße sowie dem Rheinufergelände (südlich u. nördlich der Brücke nach Niederwerth) in Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport, Mainz, sowie der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion -ADD- , Koblenz, ein Stadtumbaugebiet „Vallendar – Innenstadt-West“ festgelegt.
Da im gesamten Bereich der historischen Kernstadt von Vallendar nach wie vor ein nicht unerheblicher Bedarf der Modernisierung von im Wesentlichen privaten Gebäuden besteht, hat sich der Rat der Stadt Vallendar entschlossen, Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung gemäß § 141 ff BauGB durchzuführen.

Die Zielsetzung besteht darin, den historischen Stadtkern als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 festzulegen.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

1 Problemstellung

Die Kernstadt der Stadt Vallendar wurde in den letzten 30 Jahren durch die intensive Umsetzung der Innenstadtsanierung deutlich aufgewertet und in vielen Bereichen stabilisiert und weiterentwickelt. Was bis dato nicht gelang, ist die funktionale und gestalterische Verknüpfung der Innenstadt mit dem Rheinufer, über die Barrieren Rheinstraße und Bahnstrecke hinweg. Die nutzungsstrukturellen Veränderungen beidseitig der Rheinstraße, mit einem zunehmenden Leerstand, aber auch die zum Teil mindere Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Rheinufer tragen massiv zu der Problematik bei und lassen das Entrée der Stadt Vallendar für die Besucher wenig attraktiv erscheinen.
Durch die Festlegung eines Stadtumbaugebietes sollen mit Förderunterstützung des Bundes und des Landes diese Missstände in den kommenden Jahren behoben werden.
In der historischen Kernstadt, die zum größten Teil nicht im Gebietskontext des Stadtumbaugebietes liegt und somit keine öffentliche Förderkulisse gegeben ist, besteht im Wesentlichen weiterhin ein Sanierungs-/Modernisierungsbedarf an privaten Gebäuden. Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen hier die Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung gewonnen werden.

2 Planungssachstand

2.1 RROP-Entwurfs 2011

Die dem Kreis Mayen-Koblenz angehörende Stadt Vallendar wird als Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum eingestuft und ist Teil des Verdichtungsraums Koblenz / Lahnstein. Der Entwurf 2011 zum Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald bezeichnet Vallendar als kooperierendes (freiwilliges) Mittelzentrum mit der Gemeindefunktion Erholung (Fremdenverkehrsgebiet „Rheintal“). Die national und international agierenden Einrichtungen der Wissenschaftlichen Hochschule für Unternehmensführung (WHU) und der Schönstattbewegungen stellen zudem zwei bedeutsame Alleinstellungsmerkmale für Vallendar dar.

Die Einwohnerprognose (mittlere Variante) des RROP-Entwurfs 2011 (Stand 12.09.2011) geht von einem Einwohnerrückgang Vallendars von 8213 Personen im Jahr 2010 um rd. 7,7% auf 7586 Personen im Jahr 2020 aus. Auf Verbandsgemeindeebene setzt der RROP-Entwurf einen Einwohnerrückgang von 7,8% an. Das Statistische Landesamt korrigierte in seiner 2012 veröffentlichten Prognose „Rheinland-Pfalz 2030“ den Rückgang auf VG-Ebene bis 2020 auf -7,0%. Altersstrukturell muss von einem weiteren Rückgang der jüngeren Altersgruppen und einer parallelen Zunahme der Altersgruppen 65+ ausgegangen werden. Eine besondere Bedeutung bekommt im Gegenzug dazu der Anstieg der Studierenden der WHU. So ist die Anzahl der eingeschriebenen Studierenden von 457 im Wintersemester 2007 / 2008 auf 1401 im Wintersemester 2015/2016 angestiegen. (Quelle: WHU Vallendar).

Im September des Jahres 2011 wurde die erste Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald in ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gegeben. Derzeit läuft das 2. Anhörungs- und Beteiligungsverfahren der Entwurfsfassung vom Juli 2014. Wesentliche Unterschiede zum derzeit noch rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerland 2006 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erkennen. Es sei dennoch zu nennen, dass nördöstlich des Gebietes nun weiterhin eine großräumige Straßenverbindung angrenzt und im Südwesten die angrenzende Grünzäsur weiterhin mit einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert wird.

2.2 Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar

Das im Jahr 2012 von dem Büro *BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern*, erstellte Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) Vallendar stellt die Problemsituation deutlich dar. Es differenziert im Wesentlichen drei Handlungsschwerpunkte mit unterschiedlichen Entwicklungszielen und definiert die Verknüpfung dieser, im folgenden dargestellten Bereiche als ein wesentliches Ziel.

Handlungsschwerpunkte

Die Kernstadt:

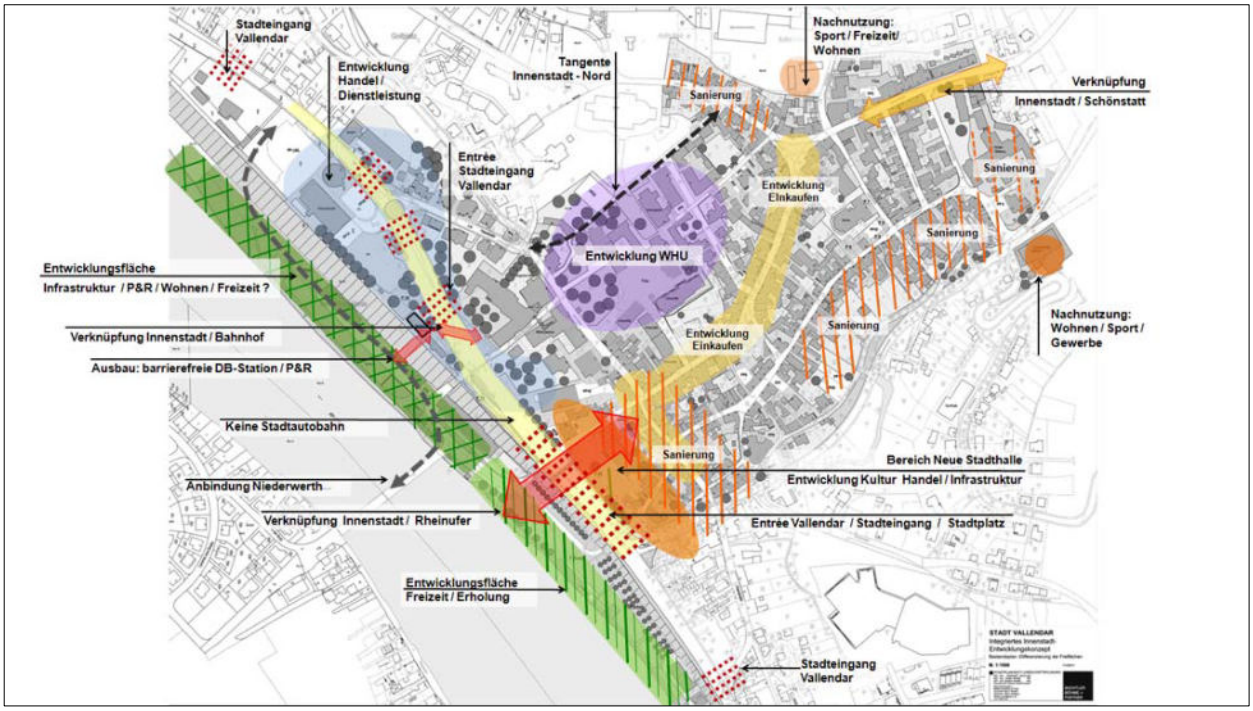
Stärkung der Funktionenvielfalt mit den Schwerpunkten Wohnen, Handel, Dienstleistung, Bildung/WHU, Kirche und Kultur und eine verträgliche Verknüpfung der Funktionen untereinander, sowie mit angrenzenden Nutzungen, wie Wohnen und Pilgerzentrum.

Die Achse Rheinstraße:

Rückbau und Gestaltung der Rheinstraße/B42 und ihres Umfeldes von der „Stadtautobahn“ zu einem attraktiven Stadtentrée im Bereich der neuen Stadthalle und einem hochwertigen Handels- und Dienstleistungsstandort im Bereich KEVAG.

Die Rheinachse:

Aufwertung und Entwicklung des Rheinufers Süd zu einem repräsentativen Freizeit- und Erholungsstandort. Differenzierte Entwicklung des Rheinufers Nord unter Einbindung der entwidmeten DB-Flächen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur einerseits und für Freizeitnutzungen andererseits.

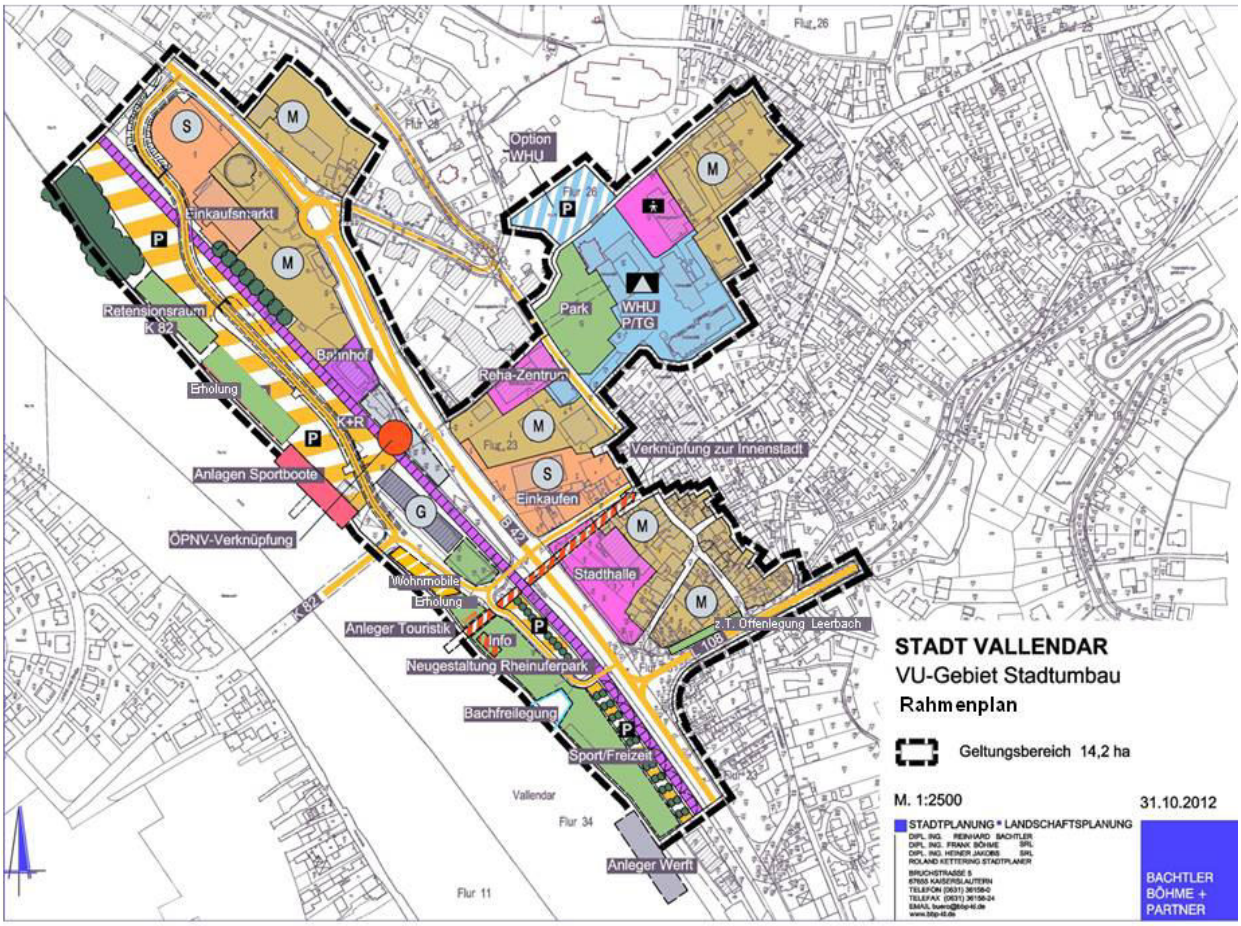


ISTEK Vallendar, 2012
Plan: Herausforderungen und Aufgaben für die Innenstadtentwicklung Vallendars, Darstellung BB+P

Das ISTEK schlägt für die Rheinachse und die Achse Rheinstraße sowie für den Verknüpfungsbereich mit der Innenstadt den Beschluss eines Stadtumbaugebiets vor. Für diesen Bereich soll das städtebauliche Entwicklungskonzept vertiefende, maßnahmen- und handlungsbezogene Umsetzungsvorschläge/Projekte im Stadtumbaugebiet aufzeigen.

2.3 Stadtumbaugebiet Vallendar – Innenstadt West

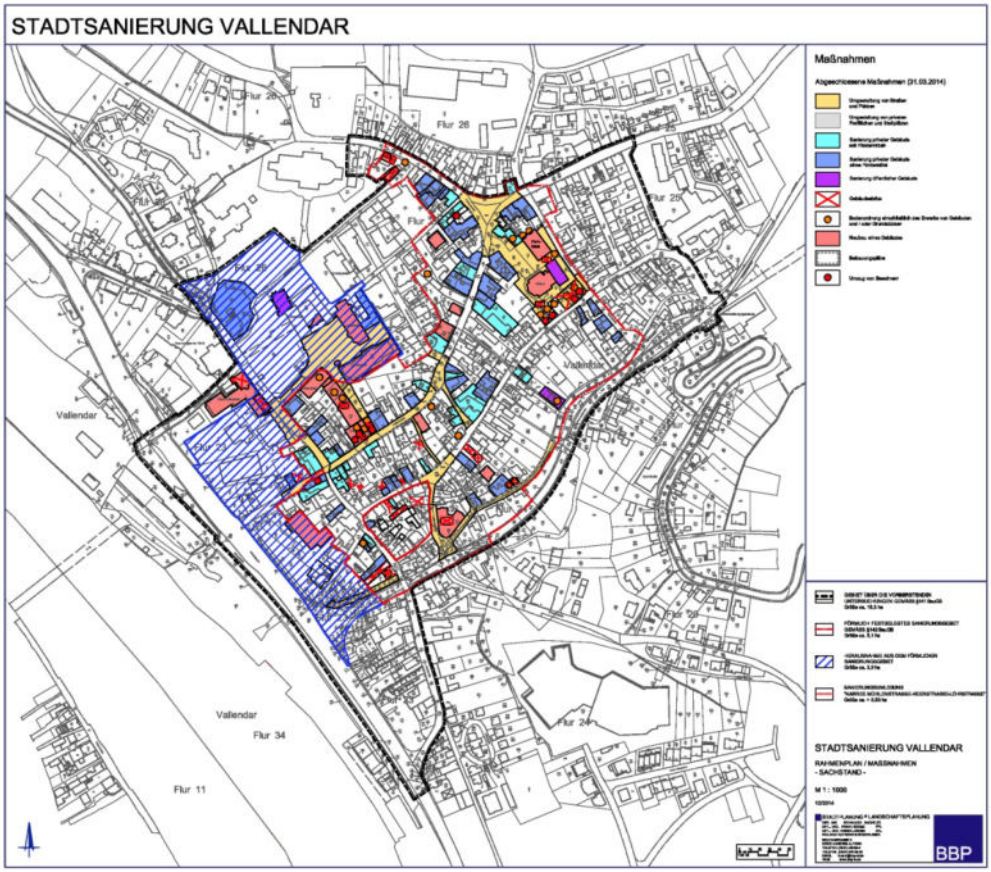
Auf Basis der Empfehlungen aus dem Innenstadtentwicklungskonzept wurde zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der weiteren Entwicklung und Förderung der westlichen Innenstadt mit der WHU, deren Umfeld (Beuelsweg – Hellenstraße), dem neuen Stadthallenstandort (Hellenstraße-Rheinstraße-Marktstraße), dem KEVAG-Gelände, dem Bereich an der B 42 zwischen Wilhelm-Roß-Straße und Westerwaldstraße sowie dem Rheinufergelände (südlich u. nördlich der Brücke nach Niederwerth) im Jahr 2014 ein Stadtumbaugebiet beschlossen.



Stadtumbaugebiet Innenstadt West, Vallendar, 2012/2014 - Rahmenplan, Darstellung BB+P

2.4 Sanierungsplanung

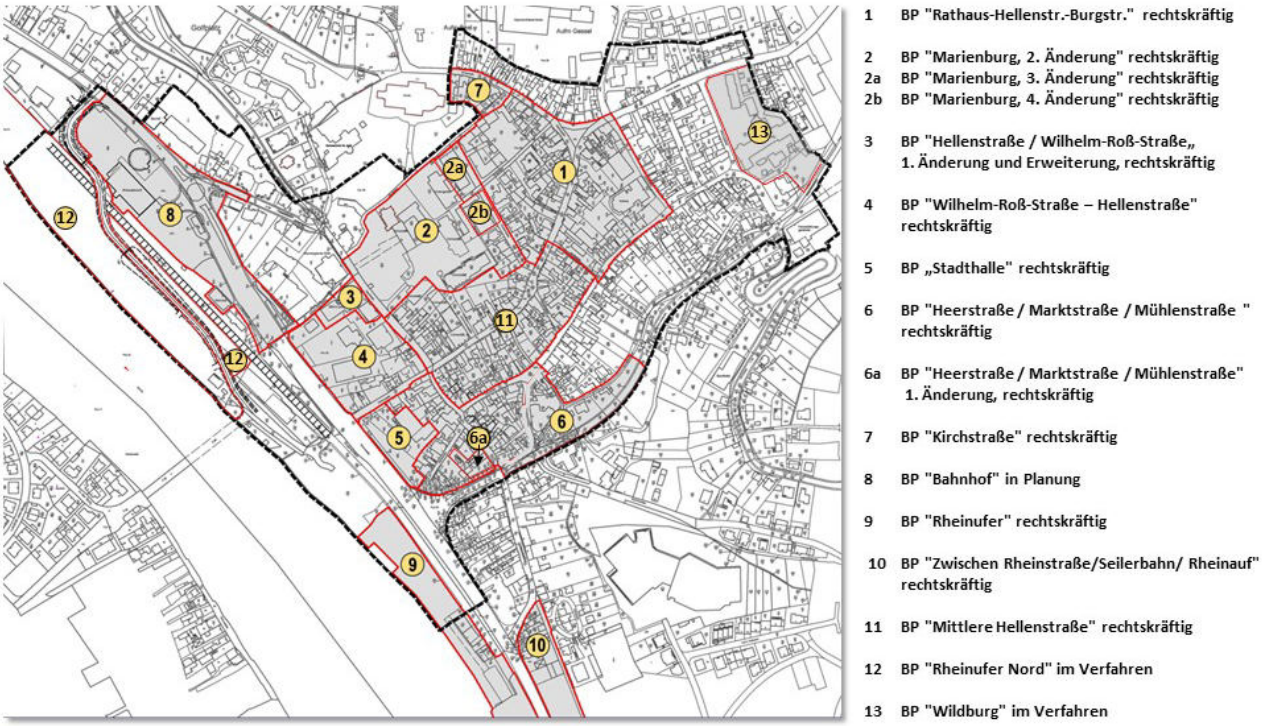
Die Stadt Vallendar wurde 1986 mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ins Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Der 1986 erstellte Rahmenplan als Leitlinie und Maßnahmenprogramm wurde 2003 / 2004 fortgeschrieben.
Zwischenzeitlich wurden nach Vereinbarung mit dem Land Rheinland-Pfalz und der Aufsichts- u. Dienstleistungsdirektion (ADD) Koblenz das südliche Gebiet zwischen Westerwaldstraße – Heerstraße – Rheinstraße (Größe rd. 1ha), der Bereich zwischen Burgplatz – Beuelsweg – Braugasse (Größe rd. 2,0 ha) sowie der Teilbereich des Sanierungsgebietes zwischen Rheinstraße/B42 – Wilhelm-Ross-Str.- Heerstr.-Westerwaldstraße aus der Sanierungs-festsetzung zu entlassen.
Das restliche Sanierungsgebiet wurde per Ratsbeschluss im Mai 2014 aus dem Sanierungsverfahren entlassen.



Plan.: Stadtsanierung Vallendar, Abschluss der Maßnahme 2014, Darstellung BB+P

2.5 Bebauungsplanung

Im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets ist bzw. wird das Baurecht über Bebauungspläne geregelt. Konkret ist das Untersuchungsgebiet betroffen von den in der unten folgenden Abbildung dargestellten Bebauungsplänen.



Plan.: Abgrenzung der innerstädtischen Bebauungsplanbereiche, Sachstand 06/2016, Darstellung BB+P

Davon sind die mit den Nummern **1 bis 7 und 9 bis 11** gekennzeichneten Bebauungspläne bereits rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Bahnhof“ (Bereich **8**) befindet sich in Planung und der Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“ (Bereich **12**) im Verfahren.

2.6 Fachplanungen- und Untersuchungen

Folgende Fachplanungen- und Untersuchungen welche zumindest teilweise den Untersuchungsbereich betreffen, lagen bei der Bearbeitung dieser SAN-VU vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan zur Standortsicherung der WHU, November 2007
  Dr. Sprengnetter und Partner GbR, Brohl

- Der Einfluss der WHU auf die Stadt Vallendar, Juni 2009
  studentische Seminararbeit am Institut für Integrierte Naturwissenschaft, Dozent: Dr. Michael Tempel, Uni Koblenz,

- Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar, Stand Mai 2010
  CIMA, Beratung und Management GmbH, Köln

  Aus dem Analyseteil des Einzelhandelskonzeptes sollen hier folgende Wertungen des Kapitels „Innenstadt“ wiedergegeben werden, die einen Sanierungsbedarf konstatieren:

  Städtebauliche Situation – Schwächen
  - *Als eindeutiges und das Stadtbild für auswärtige Besucher negativ prägendes Defizit ist die städtebaulich unbefriedigende Eingangstorsituation entlang der B 42 festzuhalten.*
  - *Bei vielen Privatgebäuden besteht erheblicher Sanierungsbedarf.*
  - *Fehlnutzungen, Leerstände und zum Teil gravierende bauliche Mängel haben vor allem zur Funktionsschwäche im Bereich Marktstraße/ Heerstraße geführt.*

- Städtebaurechtliches Gutachten im Auftrag der Stadt Vallendar, August 2010
  Thema: Stellplatzangebot, Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, Uni KL

- Lärmaktionsplan Vorentwurf, FIRU GfI mbH Stand Mai 2011

- K82 / Beseitigung des höhengeleichen Bahnübergangs, Stand Dezember 2013
  Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz

- Nachfrageuntersuchung Parken November 2012
  VERTEC, Ingenieursozietät für Verkehrsplanung- und Verkehrstechnik; Koblenz

- ISTEK, Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar, BBP, Kaiserslautern 2012

  *Die ISTEK-Analyse ergab folgende **Handlungsfelder** für die Innenstadtentwicklung:*
  - *Gestaltung und Entwicklung des Bereichs „Neue Stadthalle“ zum „Entrée Vallendar“ , mit den Schwerpunkten Kultur / Handel / Infrastruktur*
  - *Stärkung und Entwicklung von Handel / Dienstleistung im zentralen Einkaufsbereich und zentralen Versorgungsbereich (u.a. KEVAG-Gelände) entsprechend Einzelhandelskonzept*
  - *Entwicklung WHU*
  - *Sanierung von Gebäuden entsprechend Bedarf*
  - *Gestaltung der Stadteingänge*
  - *Rückbau der „Stadtautobahn Rheinstraße/B42“ zum „Stadtraum“ / Stadtplatz*
  - *Verknüpfung Innenstadt / Rheinufer*
  - *Verknüpfung Innenstadt / Bahnhof*
  - *Ausbau: barrierefreie DB-Station / P&R*
  - *Hochwasserfreie Anbindung Niederwerth*
  - *Rheinufer Nord / ehemalige DB-Fläche: Entwicklung Infrastruktur / P&R / Freizeit*
  - *Rheinufer Süd Entwicklungsfläche Freizeit / Erholung*
  - *Verknüpfung Innenstadt / Schönstatt*
  - *Innenstadttangente Nord*
  - *Nachnutzung / Entwicklung Standort Alte Stadthalle mit den Schwerpunkten Wohnen / Sport / Gewerbe*
  - *Entwicklung Standort „Schulbaracken“, mit den Schwerpunkten Sport / Freizeit/ Wohnen*
  - *Fortführung des Fuß- und Radwegs am Rhein*

- Fensteruntersuchung B 42 Vallendar September 2012
- Ergebnis des Architektenwettbewerbs für die neue Stadthalle Vallendar Januar 2013
- Vorbereitende Untersuchungen für ein Stadtumbaugebiet 2013/2014

Die Ergebnisse folgender Beteiligungsverfahren flossen ebenfalls in die Erarbeitung dieser vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet ein:

- Bürgerwerkstatt Vallendar, Team Zukunftswerkstatt Köln Juni-September 2011
- Auftaktveranstaltung und 2 Workshops im Rahmen der Erstellung eines nachhaltigen örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes für die Verbandsgemeinde Vallendar (Vallendar – Niederwerth – Urbar); Dr.-Ing. Roland Boettcher Beratender Ingenieur, Wasserbau und Wasserwirtschaft, Urbar (bei Koblenz), im Auftrag des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz seit Oktober 2011

<u>Stadtumbaugebiet:</u>

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gem. § 139 BauGB November 2012
- Beteiligung der Betroffenen, gem. § 139 BauGB Februar 2014

<u>Aktuell zur SAN-VU:</u>

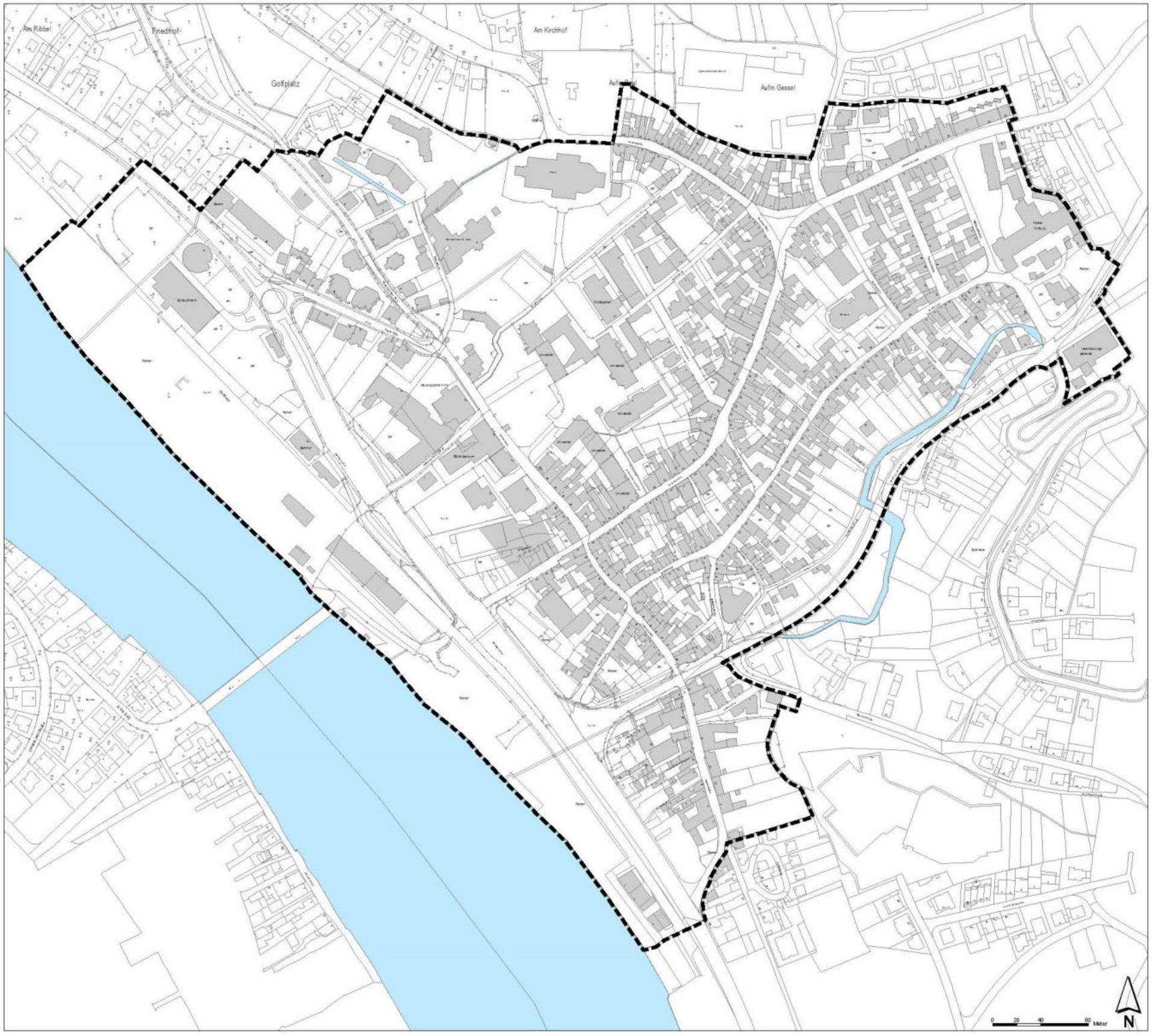
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gem. § 139 BauGB September 2015
- Beteiligung der Betroffenen, gem. § 139 BauGB November 2015

3 Das Untersuchungsgebiet

Die vorliegenden Untersuchungen (gemäß den Erfordernissen des § 141 BauGB) umfassen, wie in dem nachfolgenden Plan dargestellt, das südliche Rheinufer, mit den Anlegestellen für den Ausflugsverkehr und den Wassersport sowie die südlich angrenzende Randbebauung, das nördliche Rheinufer mit der neu geplanten K82, dem Anschluss Niederwerth und den stillgelegten Gleisanlagen bzw. Verladeflächen, das ehemalige KEVAG-Gelände und der gegenüberliegende ehemalige Bauhof der Stadt, das Bahnhofsumfeld, die Rheinstraße/B42, die bebauten Flächen begrenzt durch die Heerstraße, der unteren Weitersburger Straße incl. dem Altenheim, der kath. Kirche mit Kirchstraße und Höhrerstraße, der Wildburgstraße (incl. der Wildburg), der Stadthalle mit Westerwaldstraße bis zur unteren Heerstraße. Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von rd. 34,50 ha.

Plan: *Abgrenzung des Untersuchungsgebiets* ▷

Plan einlegen



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Größe des Untersuchungsraumes = ca. 34,5 ha

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Untersuchungsraum

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

II Vorgehensweise

Die Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

1. Erfassung und Bewertung des Bestandes

   in den Bereichen, „Gebäudezustand", „Nutzungsstruktur/Leerstandsituation“, „Verkehr und Freiraum“ sowie „städtebauliche Situation“. Die Bestandsanalyse soll Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände und Funktionsverluste gem. § 136 Abs.3 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

   Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen, wird auf der Grundlage des §137 BauGB i.V.m. § 3 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

   Gemäß § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

4. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet / Verfahrenswahl

   Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der anschließenden Bewertung, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und den beteiligten Trägern, wird ein Gebiet, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgeschlagen.
   Gleichzeitig wird dargelegt, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist.

5. Rahmenplanung / strategisches Handlungskonzept

   Der Rahmenplan visualisiert als strategisches Handlungskonzept den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ist im weiteren Planungsprozess als strategisches Handlungskonzept bei einer Änderung von Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten zu aktualisieren.
   Für den Bereich, der bereits als Stadtumbaugebiet festgelegt ist, wird auf dessen Rahmenplanaussagen zurückgegriffen.

6. Maßnahmenbeschreibung mit „Null-Kosten- und Finanzierungsübersicht“

   Für den Bereich des Stadtumgebietes liegt eine Ko-Fi mit Förderzusagen seitens des Landes bereits vor. Weitere Bereiche der Kernstadt können nicht gefördert werden. Hier gelten dann „nur“ die steuerlichen Vorteile gemäß § 7h EStG. Die Aufstellung einer Maßnahmen- und Kostenübersicht erfolgt als sogenannte „Null-Ko-Fi“.

7. Festlegung des Sanierungsgebietes

   Als Ergebnis der Untersuchungen wird das Sanierungsgebiet beschlossen, in dem gemäß § 136 Abs.2, BauGB durch Maßnahmen die vorhandenen städtebaulichen Missstände behoben werden sollen.

III Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Nach § 141 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen". In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.
Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten – Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

A. Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:
   - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   - die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   - die vorhandene Erschließung.
   - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

B Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:
   - den fließenden und ruhenden Verkehr,
   - die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   - die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
   - die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird.
   - die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstütz wird.
   - die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
   - die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Dabei sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Städtebauliche Missstände liegen also dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB).
Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 12 - 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

IV Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele

1 Lage im Stadtgefüge

Das Plangebiet umfasst im Norden die B42 bis zur Tankstelle, incl. Bauhof, die untere Weitersburgerstraße (evangl. Kirche), den Altenheimkomplex, die kath. Kirche, die Kirch- und Höhrer Straße mit deren nördlichen Randbebauung. Im Osten den Wildburg-Komplex und die Stadthalle. Im Süden als Grenze die Westerwaldstraße mit dem Bereich „Untere Heerstraße“, die B 42 mit drei Gebäuden zwischen Bahnlinie und Vallendarer Stromarm. Im Westen den Vallendarer Stromarm mit südlichem und nördlichem Rheinufer.

2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und daraus abzuleitender Handlungsbedarf

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine Einschätzung des Gebäudezustands
- eine Erfassung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Gebäude die als solche behandelt werden
- eine Erfassung der Nutzungsstruktur und der Leerstandssituation
- eine Erfassung und Bewertung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- eine Erfassung und Bewertung der Nutzung und Qualität des öffentlichen und des einsehbaren privaten Freiraumes
- sowie eine städtebauliche Analyse mit Darlegung der vorhandenen Mängel und Potenziale

Die auf das Untersuchungsgebiet zutreffenden Ausführungen des Innenstadtentwicklungskonzeptes wurden als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen herangezogen und weiterentwickelt bzw. aktualisiert.

2.1 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand konnte im Rahmen der Bestandserfassung, die im Oktober 2012 erfolgte und im August 2015 aktualisiert wurde, nur nach dem äußeren Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude (Fassade, Fenster, Türen, allgemeiner Zustand, Baualter, energetischer Zustand) eingeschätzt werden. Dabei wurde auch der gestalterische Zustand (Materialien, Verunstaltungen durch Umbauten: maßstabsfremde Gebäudeöffnungen etc.) berücksichtigt. Als Grundlage wurden dazu die Aussagen der „Baufibel Vallendar“ herangezogen. In dem anschließenden Plan ist das Ergebnis der Erfassung dargestellt.

Aus dieser Darstellung geht deutlich hervor, dass annähernd flächendeckend ein einfacher Sanierungsbedarf vorhanden ist. Ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf besteht schwerpunktmäßig im Bereich der mittleren und unteren Heerstraße sowie in der Löhrstraße und Kirchstraße.

Gesamtsanierungseinschätzung- /bedarf nach Straßenzügen:

Kirchstraße: 18 von 27 Gebäuden
Löhrstraße: 37 von 75 Gebäuden
Heerstraße: 28 von 60 Gebäuden

Fotos: von außen erkennbarer, z.T. hoher Sanierungsbedarf. Beispiele aus der Kirch-, Löhr- und unteren Heerstraße

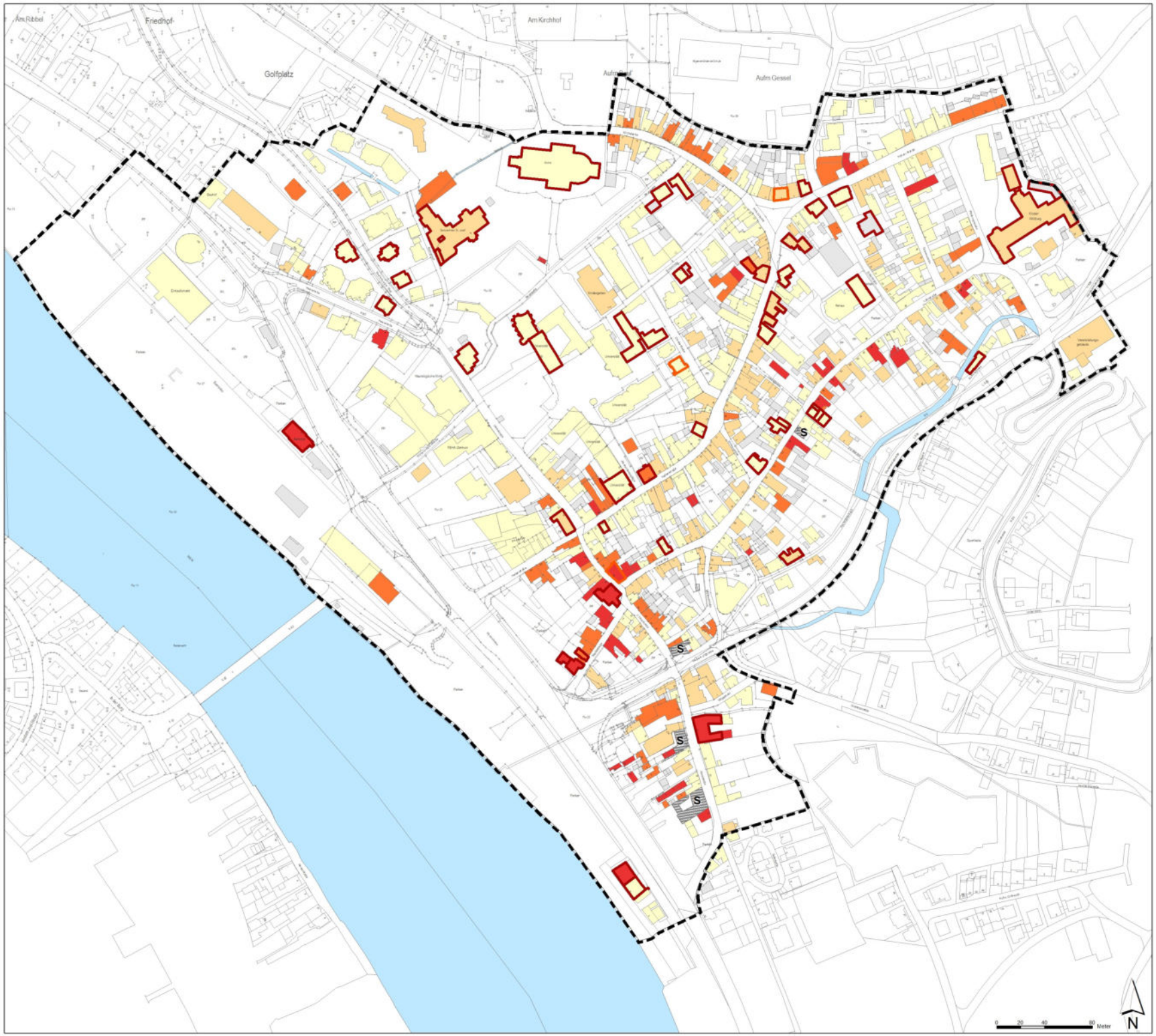
Die Bereiche „Weitersburger Straße“, obere Heerstraße und um die WHU stellen sich weitgehend ohne bzw. vereinzelt mit einfachem Sanierungsbedarf dar.

Westlich der Rheinstraße befinden sich nur wenige Gebäude, darunter der ehemalige Bahnhof, und das staatliche Gebäude zwischen Bahnlinie und Stromarm im südlichen Rheinvorland von denen einige einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf aufweisen.
Die in nachfolgendem Plan dunkelrot umrandeten Gebäude stehen gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, für den Kreis Mayen-Koblenz, komplett oder zum Teil unter Denkmalschutz.

Fazit Handlungsbedarf Gebäudezustand
Trotz über 20 Jahre Sanierungsförderung gibt es im Bereich Heerstraße, Marktstraße, Löhrstraße, Kirchstraße einen, gemäß den o.a. Kriterien zum Teil hohen Sanierungsbedarf, den es im Interesse der Gesamtentwicklung zu reduzieren gilt. Auch die Sanierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes liegt im Interesse der Allgemeinheit.

***Plan:** Bestandsanalyse Gebäudezustand* ▷

Plan einlegen



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser

Denkmal

- Vollständig oder teilw. geschützt
- Element an Gebäude geschützt

Sanierungsbedarf von Gebäuden

- Ohne Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Einfacher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Mittlerer Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Hoher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- S Sanierung / z.T. Umnutzung
- Ohne Bewertung / Nebengebäude

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Sanierungsbedarf - Zustände

Stand: 06/2016

M. 1:3.000

BBP

2.2 Nutzungsstruktur

2.2.1 Nutzungen

Das Gebiet weist sehr unterschiedliche Nutzungsbereiche auf: Im Nordwesten an der Weitersburger Straße dominiert die Wohnnutzung. Östlich und südlich davon öffentliche bzw. halböffentliche Einrichtungen wie das Altenheim, die kath. Kirche, die BDH-Klinik und die überregional bedeutsame Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung (WHU), mit einer 100prozentigen Auslastung ihrer Gebäude. Für einen optionalen Ausbau benötigt die Hochschule möglichst in nächster Nähe zum Campus Erweiterungsflächen.
Im zentralen Gebiet (Hellenstraße, Heerstraße, Marktstraße) hingegen trifft man auf eine Nutzungsmischung von Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Handel und Wohnen in den Erdgeschossen und überwiegend Wohnen in den Obergeschossen. Auffallend ist hier die hohe Anzahl der leer stehenden Gebäude bzw. leer stehenden Einzelgeschosse (im nachfolgenden Plan grün bzw. hellblau dargestellt). Die Gebäude des ehemaligen Aldi-Marktes, des alten Rewe-Marktes und in dessen südlicher Nachbarschaft wurden in der Zwischenzeit abgerissen. Ein großzügiger, neuer Rewe-Markte wurde 2013 in Betrieb genommen, auf dem südlich davon gelegenen ex-Aldi-Standort wird die neue Stadthalle errichtet.
Auf dem ehemaligen KEVAG-Gelände befindet sich ein Lidl-Discounter. Gegenüber liegen die Flächen des Bauhofs. An der Rheinstraße liegt der Bahnhof Vallendar. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird heute privat genutzt. Westlich der Bahngleise befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen und die Anlegebereiche für die Rheinschifffahrt (Tourismus und Freizeit).
Im nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Bereich dominiert die Wohnbebauung, durchsetzt mit einzelnen Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie dem Rathauskomplex.

Das ISTEK Vallendar bezeichnet die Rheinufer, insbesondere das südliche sowie das Umfeld des geplanten Stadthallenstandorts an der Rheinstraße, als „Bereiche mit Funktionsdefizit“, da sie Defizite und / oder Lücken in ihrer Funktionalität aufweisen. Letzteres spielt im innerstädtischen Nutzungskontext eine zentrale Rolle: dieser Bereich ist Schauseite und Tor zur Innenstadt und verknüpft die Innenstadt mit dem Rheinufer. Zurzeit wird aufgrund des hier konstatierten erhöhten Leerstandes und fehlender oder wenig attraktiver Nutzungen keine dieser Aufgaben zufriedenstellend erfüllt. Der Standort untere Heerstraße / Marktstraße ist in besonderem Maße von diesen Problematiken betroffen. Die hohe bauliche Dichte, die Verlärmung durch Rheinstraße und Westerwaldstraße sowie die Hochwasserproblematik erschweren die Bestandssituation zusätzlich.

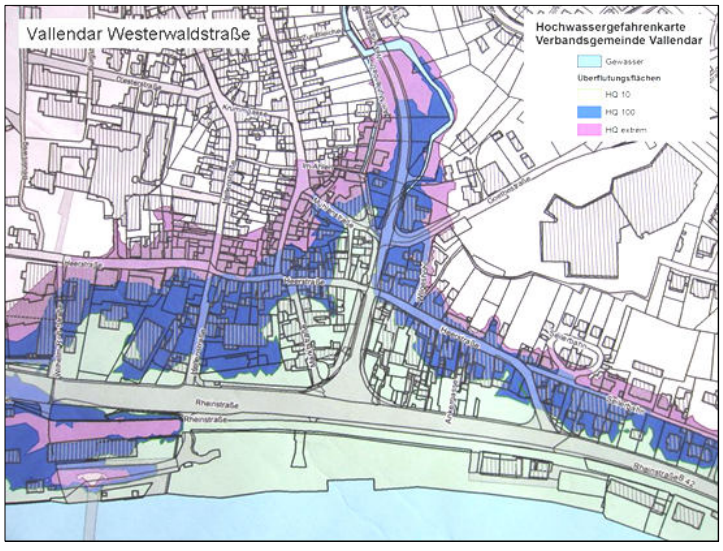


Abb.: Hochwassergefahrenkarte VG Vallendar
(Quelle: www.vg-Vallendar.eu)

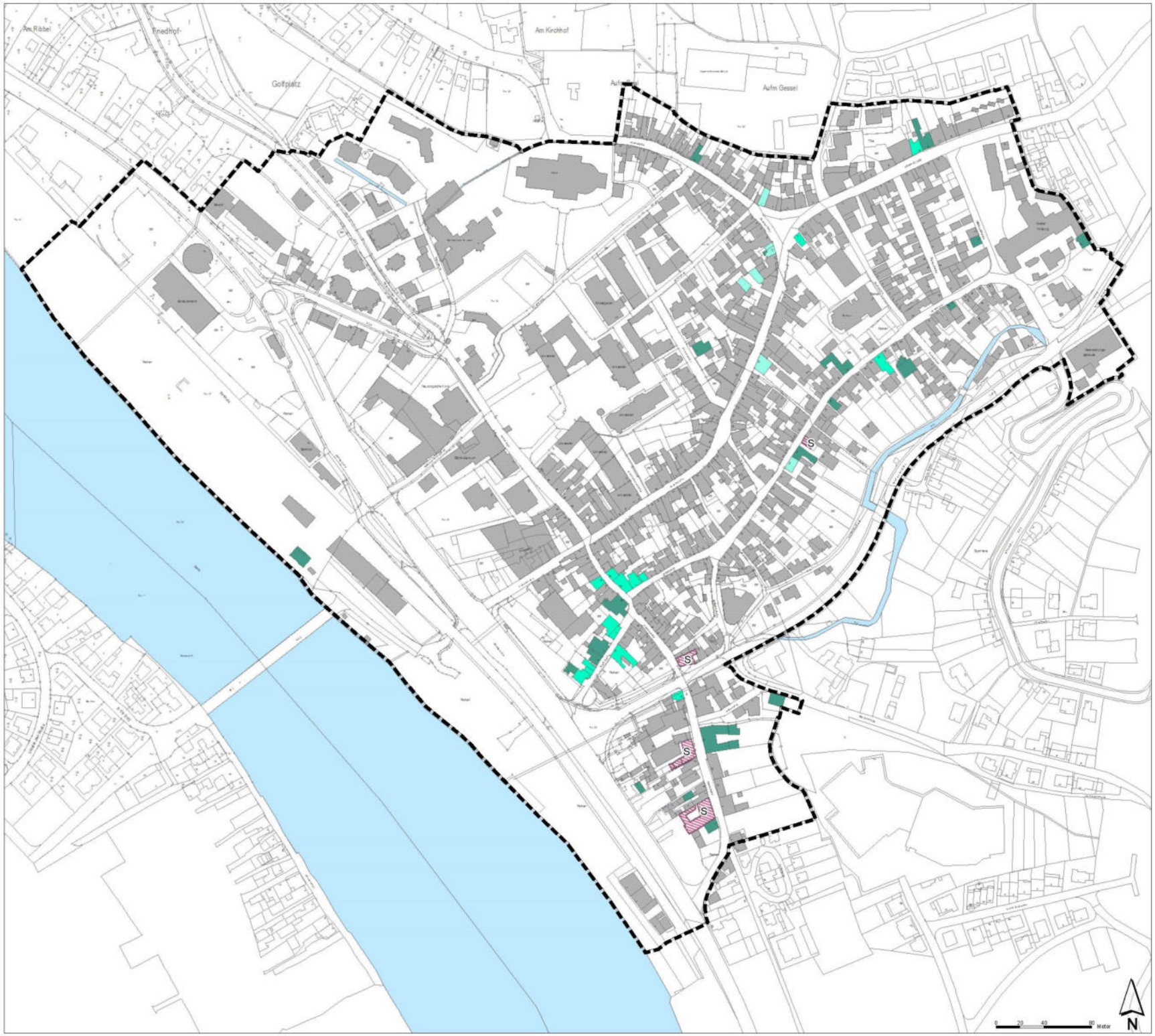
Die Angebote für Naherholung, Rheintourismus und Freizeitsport am südlichen Rheinufer bedürfen der Ergänzung und Aktualisierung, um zu einer, für verschiedene Nutzergruppen attraktiven, zeitgemäßen Uferpromenade aufgewertet werden zu können. Die ehemaligen Bahnflächen am nördlichen Rheinufer, stellen im Zusammenhang mit dem ehemaligen KEVAG-Gelände und dem Bahnhofsareal ein gutes Entwicklungspotential dar, das im Zuge des barrierefreien Ausbaus der K82 strukturiert werden soll.
Der Komplex der „Wildburg“ befindet sich in einer Neuentwicklung zum Kindergarten und Wohnen. Die Folgenutzung des Areals der heutigen Stadthalle an der Westerwaldstraße ist noch offen.

Die Funktionsdefizite in den oben beschriebenen Bereichen tragen neben anderen Faktoren, wie städtebauliche Mängel und Verkehrsdominanz, dazu bei, dass insbesondere die Verknüpfungen zwischen Rheinufer, Bahnhof, Stadtentrée und Innenstadt nur mangelhaft sind.
Dies soll im Rahmen des Programms Stadtumbau Vallendar West angegangen werden.

Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur
Zur Verbesserung der Nutzungsstruktur besteht ein sehr hoher und differenzierter Handlungsbedarf. Gleichzeitig bieten die geplante Stadthalle und die in Verbindung mit der K82-Planung stehende Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen große Chancen für eine grundlegende Aufwertung des gesamten Untersuchungsbereichs bzw. des Stadtentrées. Zur Entwicklung und Stärkung des WHU-Standortes benötigt die Hochschule optional Erweiterungsflächen. Die Bereiche „KEVAG“ und Bauhof sind Potentiale für eine Neuentwicklung.
Diese Hauptaufgaben der Stadtentwicklung beziehen sich auf den westlichen Planbereich und sollen im Wesentlichen durch das gesonderte STU-Programm angegangen werden.
Der Erhalt einer gesunden Nutzungsmischung in der Vallendarer Innenstadt stellt allerdings eine auch Hauptaufgabe der Sanierung dar. Die Erneuerung der Gebäude in der Kernstadt für vielfältige Wohn- und Geschäftsnutzung ist ein nachhaltiges Ziel im Sinne des Baugesetzbuches. Dies wurde auch im Einzelhandelsgutachten für die Innenstadt als Forderung postuliert.

Pläne:
Gebäudeleerstand
Bestandsanalyse Nutzungen

Plan LEERSTAND einlegen



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Leerstände

- Leerstand im Erdgeschoss
- Leerstand im Obergeschoss
- Leerstand im Erd- und Obergeschoss
- Sanierung / z.T. Umnutzung

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

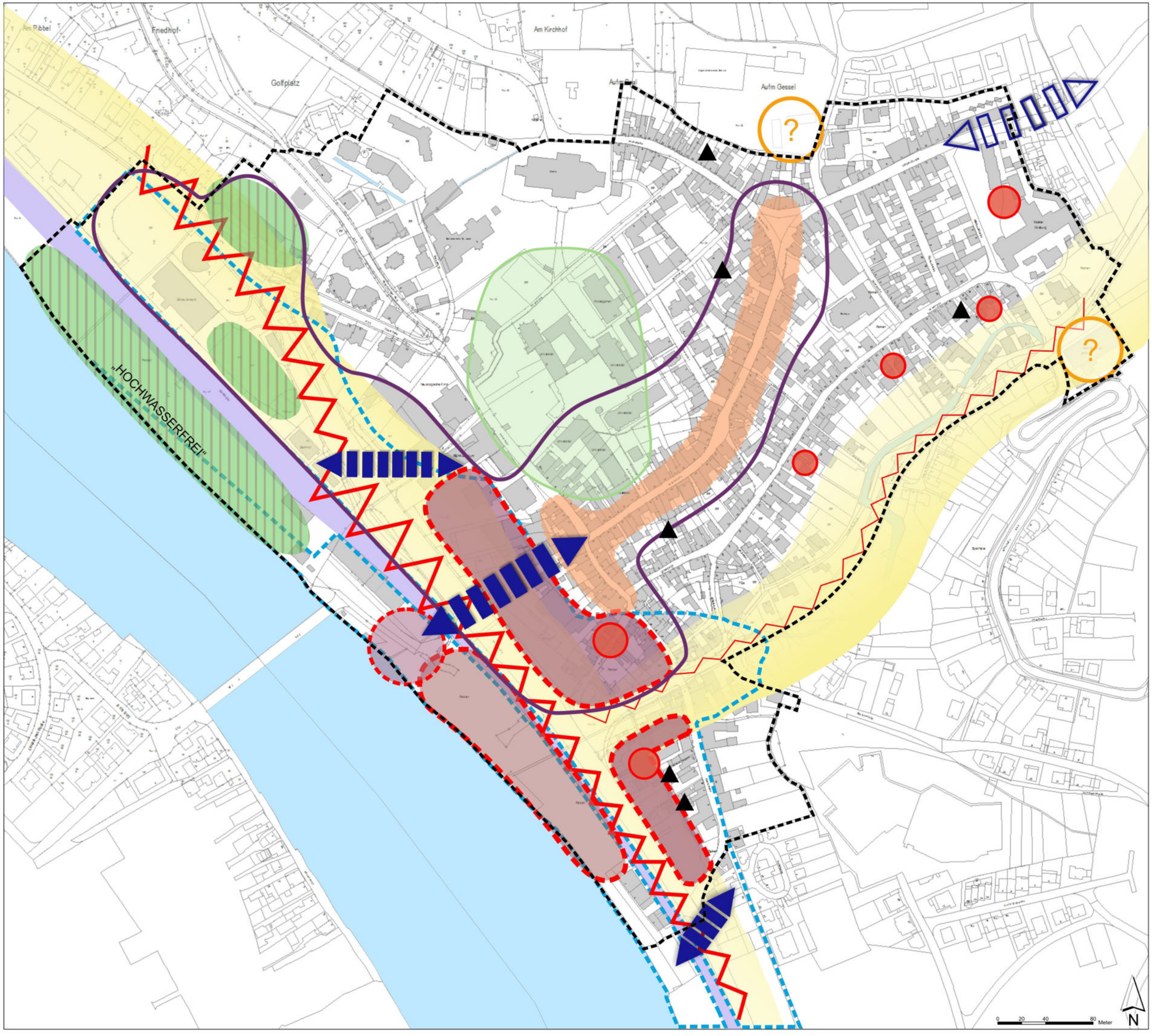
Leerstände

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

Plan NUTUNGSANALYSE einlegen



Legende

- Bereich mit Funktionsdefizit
- Entwicklungspotenziale
- Mittel-/ langfristige Nutzung ungeklärt
- Campus WHU mit Erweiterungsoption
- Erhöhter Leerstand
- Zäsur DB - B42/ L308
- Erhöhte Verkehrsemissionen
- Mangelhafte Verknüpfung
- Fehlende Verknüpfung Innenstadt - Schönstatt
- Hohe Dichte
- Überschwemmungsgebiet
- Eisenbahndamm

Einzelhandelskonzept CIMA

- Zentraler Versorgungsbereich
- Zentraler Einkaufsbereich

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich

"Historischer Stadtkern"

Bestandsanalyse
Nutzung

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

2.3 Verkehr

2.3.1 Fließender Verkehr / ÖPNV

Die Gesamtproblematik „Rheinstraße / B42“, welche das Untersuchungsgebiet maßgeblich prägt, war das meist genannte Negativum in den Bürgerwerkstätten. Dies insbesondere im Hinblick auf die mangelnde Barrierefreiheit (Fußgängersteg). Die Rheinstraße wurde in den 1960er/70er Jahren in Verbindung mit der Westerwaldstraße / L308 zur Entlastung der Innenstadt als Regionalstraße ausgebaut und hat, als Zeichen der damaligen Zeit, den Charakter einer Stadtautobahn. Beide Straßen sind einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt, die für die angrenzenden Nutzungen zu deutlichen Einschränkungen führen, wie der von dem Büro FIRU GfI mbH erstellte Lärmaktionsplan bestätigt. Er verweist gleichzeitig darauf, dass es keine alternative Verkehrsführung gibt, sondern nur durch Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h und passiven Schallschutz eine Minderung dieser Belastung erreicht werden kann. Die gleiche Aussage wird für die Westerwaldstraße (L308) getroffen. Hinzu kommt die Hochwasserproblematik: bei bestimmten Hochwasserständen, kann die Rheinstraße nicht mehr befahren werden. Eine hochwasserfreie Anbindung Niederwerths über die ehemaligen DB-Flächen am Rheinufer Nord ist bereits in Planung. Für eine verbesserte Wegeführung in der Innenstadt gibt es zurzeit kein konkretes Konzept. Die Hellenstraße und die obere Heerstraße sind als zentrale Erschließungen bei Hochwassersituationen wichtige Umleitungen.

Die innerstädtischen Straßen sind historisch, vom Stadtgrundriss des Rheinstädtchens Vallendar bestimmt, durch schmale Querschnitte geprägt. Als zentrale West-Ost-Achse ist die Hellenstraße als Haupteinkaufsstraße als Fußgängerzone ausgewiesen. Dies trifft auch für die mittlere Heerstraße zwischen Löhrstraße und Auffahrt zum Burgplatz zu. Im Rahmen der Stadtsanierung sind diese Straßenflächen teils neu gestaltet worden. Ebenso das nördliche Ende der Hellenstraße mit altem und neuem Rathausplatz.
Die das Straßennetz der Kernstadt ergänzenden schmalen Straßen sind zumeist im klassischen Trennsystem mit Fahr- und Gehzone ausgebildet. Dies erscheint für die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen: Kirch-, Höhrer-, Euler-, Wildburg- und obere Löhrstraße auch sinnvoll. Für Anliegerstraße wie die mittlere u. untere Löhrstraße, untere Heerstraße, Marktstraße, D’Ester- und Burgstraße sollten verkehrsberuhigende Umgestaltungen angestrebt werden.

Wie bereits beschrieben muss bei extremer Hochwassersituation die Anbindung der nördlich der Innenstadt gelegenen Wohngebiete (Gumschlag) über die obere Heerstraße und Hellenstraße über den alten Rathausplatz erfolgen!
Eine nördlich der Kernstadt über einen zur Weitersburger Straße verlängerten Beuelsweg mögliche „Entlastungsstraße“ ist seit Jahrzehnten in der Diskussion. Die Notwendigkeit und der Bedarf wird auch im Rahmen dieser Untersuchungen wieder aufgezeigt.

Das Umfeld der WHU ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Anbindung der Rheinufer und nach Niederwerth führt für den motorisierten Verkehr durch eine sehr schmale Unterführung des Bahndamms. Diese dient gleichzeitig als zentrale Fußgänger- und Radverkehrsverbindung und birgt für diese Gruppen ein sehr hohes Gefahrenpotential. Um vom Rheinufer in die Innenstadt zu gelangen, werden sie im Anschluss zur Überquerung der Rheinstraße / B42 über ein Fußgängerbrücke geleitet.

Vom Bahnhof in Richtung Innenstadt müssen Fußgänger- und Radfahrer einen dunklen, beengten Tunnel durchqueren, der von vielen Bürgern als Angstraum bezeichnet wird.

Die Anbindung im ÖPNV ist durch die DB-Linie (Köln-Koblenz rechtsrheinisch) und die Buslinien nach Bendorf, Koblenz und Höhr-Grenzhausen als gut zu konstatieren.

Fazit Handlungsbedarf fließender Verkehr
Die Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation Rheinstraße und die Anbindung Innenstadt / Rheinufer bzw. Anbindung Niederwerth sind die zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung Vallendar bzw. des Stadtumbaus West. Hierzu gehören, wie schon im ISTEK dargestellt:

- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
- Ebenerdige Übergänge für Fußgänger und Radfahrer
- Abbau der Fußgängerbrücke (im Zusammenhang mit dem Bau der Stadtdhalle)
- Änderung der Kfz- Anbindung an das Rheinufer
- Hochwasserfreie Anbindung Niederwerths
- Verbreiterung der Bahndammunterführung zum Rhein / Öffnung zweites Joch
- Organisation und Gestaltung der Kreuzungsbereiche

Diese Aufgabenstellungen soll ebenfalls im Rahmen des STU-Projekts Vallendar-Innenstadt-West angegangen werden.

Für die Straßen im zentralen und östlichen VU-Bereich stehen eher verkehrsberuhigende Maßnahmen an. Unter Beteiligung der Anwohnerschaft sollte die Neugestaltung der Anliegerstraßen erörtert werden. Dies beinhaltet auch die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung und die Ausgestaltung und Möblierung der öffentlichen Freiräume.

Ferner sollte der Straßenringschluss um die Innenstadt mittels Verlängerung des Beuelsweg in Richtung Weitersburger Straße / Nordkreisel Rheinstraße angegangen werden.

Ferner kann das Stadtinformations- und Leitsystem für Fußgänger verbessert werden. Mit einheitlichem Beschildungs- und Informationssystem, das auch über die Kernstadt zu den touristischen Zielen Vallendars und der Nachbarschaft hinausgeht.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Parkplatzsituation in der Innenstadt ist äußerst angespannt. Ein Grund hierfür ist das durch die WHU bedingte erhöhte Pkw-Aufkommen. Das Parkhaus Rathaus und die Tiefgarage an der WHU sorgen nur teilweise für eine Entlastung. Viele Bewohner und Besucher der Stadt weichen auf die kostenlosen Stellplätze am Rheinufer aus. (siehe hierzu Städtebaurechtliches Gutachten“ im Auftrag der Stadt Vallendar, August 2010 Thema: Stellplatzangebot, Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, Uni Kl sowie „Nachfrageuntersuchung Parken“ November 2012, VERTEC, Ingenieursozietät für Verkehrsplanung- und technik; Koblenz). Durch den Bau der neuen Stadthalle wird weiterer Parkraum benötigt.

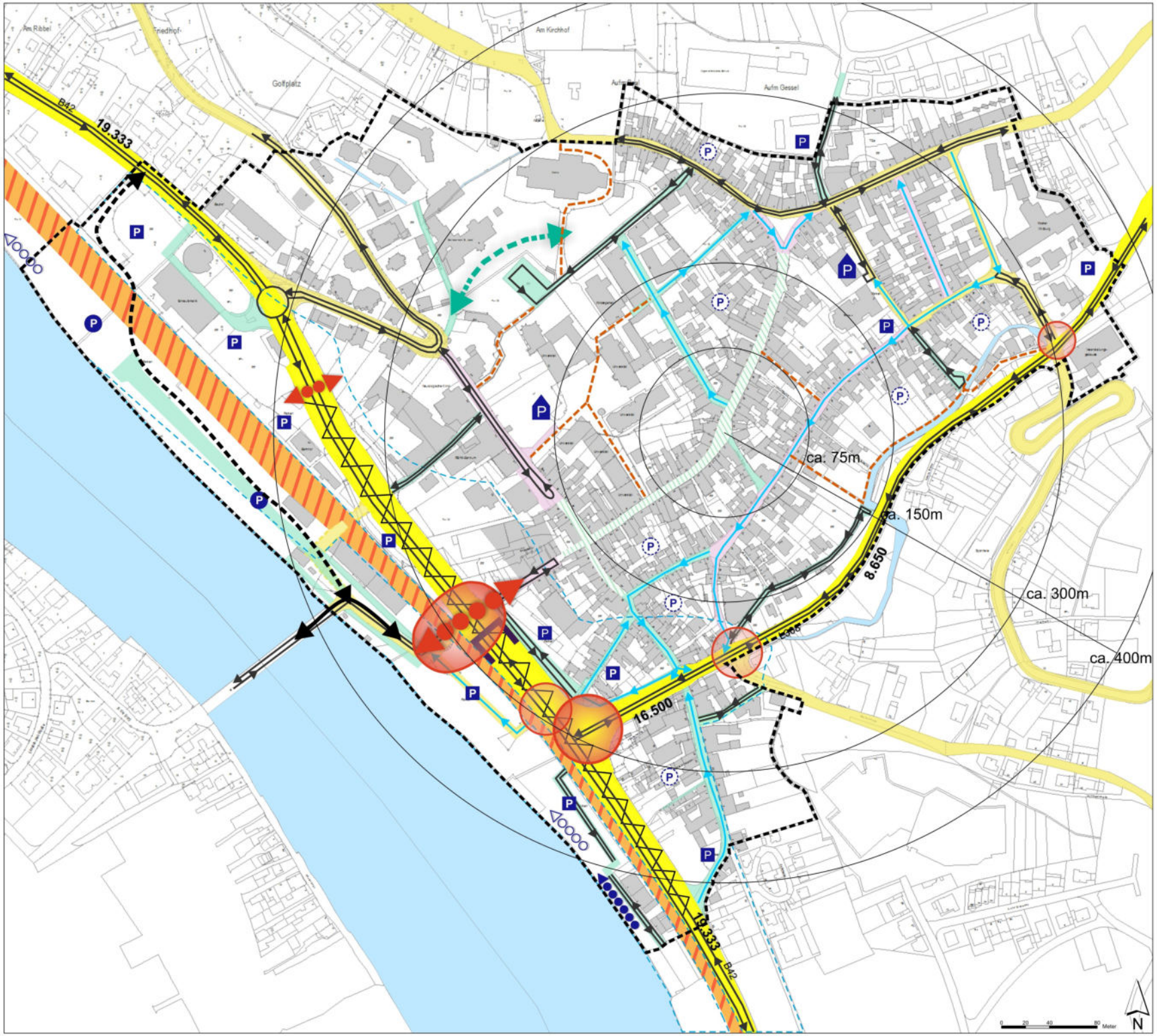
Zur Entlastung des hohen Parkraumdrucks bedarf es dringend einer Ordnung und Steuerung des Bestands und einer Erweiterung des Angebots. Nach Darstellung der „Nachfrage-untersuchung Parken“, November 2012, der Ingenieursozietät VERTEC, können die Stellplatzdefizite (von rd. 300 Stellplätzen) der Innenstadt und der WHU größtenteils im Bereich Bahn/Rheinufer Nord ausgeglichen werden. Hierzu sollten im Rahmen der Planung „hochwasserfreie Anbindung Niederwerth“/K82 alle Möglichkeiten für Anlagen des ruhenden Verkehrs genutzt werden. Diese sind gleichzeitig in Verbindung mit einem Park&Ride-Konzept und einer Umgestaltung des Bahnhofsumfelds sowie mit einer Reduzierung des Stellplatzangebots am Rheinufer Süd für Pkw, Ausflugsbusse und Wohnmobile zu sehen.
Optionaler Erweiterungsraum für einen zusätzlichen Parkraumbedarf der WHU, besteht nördlich des Beuelswegs, mit einer optimierten Anbindung über die o.a. verlängerte Straße in Richtung Weitersburger Straße.

Im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme konnte nur bedingt Parkraum in den Wohnquartieren durch Gebäudeabriss und Umgestaltung der freigewordenen Flächen geschaffen werden.
Diese kleinteilige Problemlösung sollte weiter verfolgt werden. Bedarfsgerecht könnte gerade in den dicht bebauten Bereichen (Umfeld der Löhrstraße) und zwischen unterer Heerstraße und B42 geprüft werden, wo durch Gebäudeabriss die Wohnumfeldqualität gesteigert werden kann. Dies würde dann auch das „private Parken“ beinhalten.

Fazit Handlungsbedarf ruhender Verkehr
Für den gesamten Untersuchungsbereich bedarf es konkreter Konzepte zur Regelung und zur Erweiterung des Stellplatzangebots. Im Rahmen der Bearbeitung der hier vorliegenden Untersuchung wurde durch das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, ein Vorkonzept „Parken am Rheinufer Nord“ und Skizzen für den Bereich Rheinufer Süd erarbeitet.
Darüber hinaus ist mit den Anwohnern zu prüfen, an welchen Stellen durch Entkernung und Neuordnung kleinere Quartiersparkplätze geschaffen werden können. Dieser Ansatz wurde im Rahmen der bisherigen Sanierung bereits verfolgt.

Plan: *Bestandsanalyse Verkehr* ▷

Plan einlegen



Legende

- Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung
- Haupterschließung
- Nebenerschließung
- Anlieger
- Fußgängerzone
- Hauptfußweg
- Straße mit Gegenverkehr
- Einbahnstraße
- B42: Zäsur (Querung Fußgänger/Radfahrer nur eingeschränkt möglich)
- 8.650 DTV (Durchschnittl. tgl. Verkehr) Bereich mit hoher Verkehrsbelastung
- Geplante Anbindung Niederwerth
- Bestehende Anbindung Niederwerth
- Eisenbahndamm: Zäsur (Verkehrsanbindung Rheinufer nur sehr eingeschränkt möglich)
- Rheinradweg fehlt
- Rheinradweg Lückenschluss geplant
- Defizitäre Fuß-/ Radwegeverbindung
- Fehlender Lückenschluss Innenstadtring
- Fußgängerbrücke: Barriere, fußgängerunfreundlich
- Problematische Verkehrsabwicklung
- Radien der fußläufigen Erreichbarkeit (Ausgangspunkt)
- Überschwemmungsgebiet

Parken

- Parkhaus/ Tiefgarage
- Öffentlicher Parkplatz geordnet
- Ungeordnetes Parken (ab 10 St.)
- Parkplätze fehlen

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Verkehr

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

2.4 Stadtgestalt und Freiflächen

Das Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) 2012 bezeichnet das Gebiet zwischen Heerstraße und Rhein als „städtebaulich unbefriedigende Bereiche“ und stuft es als „Verflechtungsraum mit Funktions- und, Gestaltungsstörung“ ein.
Der Bereich weist z.T. gravierende Defizite bezüglich Baustruktur und Freiraumqualität auf. Die Rheinstraße, mit ihrem Charakter als „Stadtautobahn“, unterbindet in Kombination mit dem Bahndamm jeglichen positiven Bezug zur Innenstadt. Aufgrund der unzureichenden Gestaltung der Rheinstraße und der Stadteingänge, wird die Innenstadt bzw. deren Zufahrten von Auswärtigen und potentiellen Besuchern nicht wahrgenommen.

Den Grün- und Freiflächen am südlichen Rheinufer wurde im Rahmen der verschiedenen Bürgerbeteiligungen übereinstimmend ein hoher Handlungsbedarf zugesprochen. Die Ufergestaltung, die zum großen Teil von parkenden Autos und Bussen geprägt wird, entspricht nicht den heutigen Ansprüchen von Naherholungssuchenden und Freizeitsportlern. Für den Rheintourismus erfüllt das Rheinufer weder gestalterisch noch funktional seine Aufgaben als Entrée, Aufenthalts- und Informationsbereich. Zudem fehlt eine attraktive Wegeführung incl. eines Hinweissystems in Richtung und in der Innenstadt. Hier bedarf es eines Gesamtkonzeptes, das unter Berücksichtigung der Hochwasserrestriktionen, die verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche zusammenführt. Das von der DB bislang als Lager- und Umladefläche für den Güterverkehr genutzte Gelände nördlich der Niederwerther Brücke, hat den Charakter einer Brache und spielte bislang im städtischen Gesamtkontext keine Rolle.

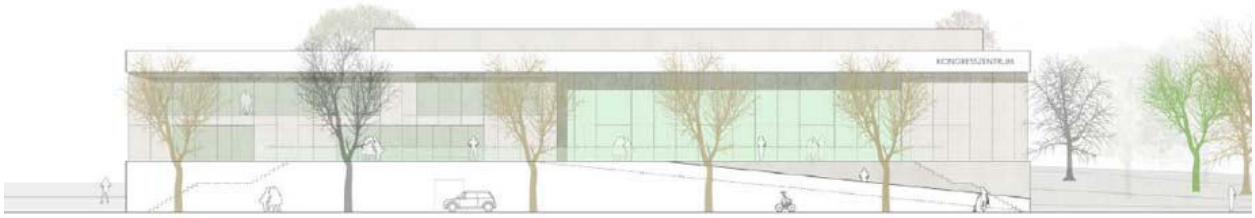


Abb.: Stadthalle, Ansicht Rheinstraße, Entwurf und Darstellung Büro „Drei Architekten“, Stuttgart, 1. Preis des Architektenwettbewerbs, Januar 2013

Der Bau der an der Rheinstraße Ecke Hellenstraße geplanten Stadthalle ist ein zentrales Impulsprojekt zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Stadteingangssituation. Der Rückbau der Rheinstraße/B42 wird, infolge des Innenstadtentwicklungskonzeptes / Stadtumbaukonzeptes, ebenfalls angestrebt.

Auf Grund des historischen Stadtgrundrisses (dichtbebautes Rheinstädtchen mit schmalen Straßen und Gassen) gibt es kaum private Freiflächen und auch keine größeren öffentlichen Freiflächen. Dies ändert sich an den Rändern der Kernstadt mit tiefen Gartenflächen z.B. zur Westerwaldstraße, östlich der unteren Heerstraße (Hangsituation) und im Bereich D’Ester-Park an der WHU sowie dem Grünumfeld zwischen Altenheim und kath. Kirche. Diese Flächen haben teils eine hohe Freiraum- und Gestaltqualität.

Die stadträumliche Qualität von Vallendar wird in der Kernstadt im Wesentlichen von geschlossenen Raumkanten und Platzräumen (Hauswände) geprägt.
Diese räumlichen Bezüge sind insbesondere auf der Ostseite der Rheinstraße nicht vorhanden bzw. wurden durch den Straßenausbau in den 70er Jahren geschaffen und bis heute kaum geheilt. Eine positive Neuentwicklung wird mit dem Bau der neuen Stadthalle geschaffen.

Um der Rheinstraße einen stadträumlichen Charakter zu verschaffen, ist es weiterhin Ziel die Randbereiche bauliche zu fassen (Gebäude, Mauern) bzw. grünordnerisch hochwertig zu gestalten.
Dies betrifft in abgestufter Form auch das Umfeld der Wildburg/Alte Stadthalle. Bei der Neuentwicklung des Geländes ist in Richtung Höhrerstraße, Wildburgstraße und zur Westerwaldstraße (ungestaltete Parkplatzfläche) darauf zu achten, das räumliche Einfassungen und hochwertige Freiflächengestaltungen umgesetzt werden.

Generell ist im historischen Stadtgrundriss sehr sensibel mit baulichen Veränderungen umzugehen. Die vorhandene, zwar gesetzlich nicht verankerte „Baufibel der Stadt Vallendar“ ist anzuwenden und weiterzuentwickeln. Bei Gebäudeabriss zur Schaffung von mehr Frei- und Parkraum ist sorgsam abzuwägen!

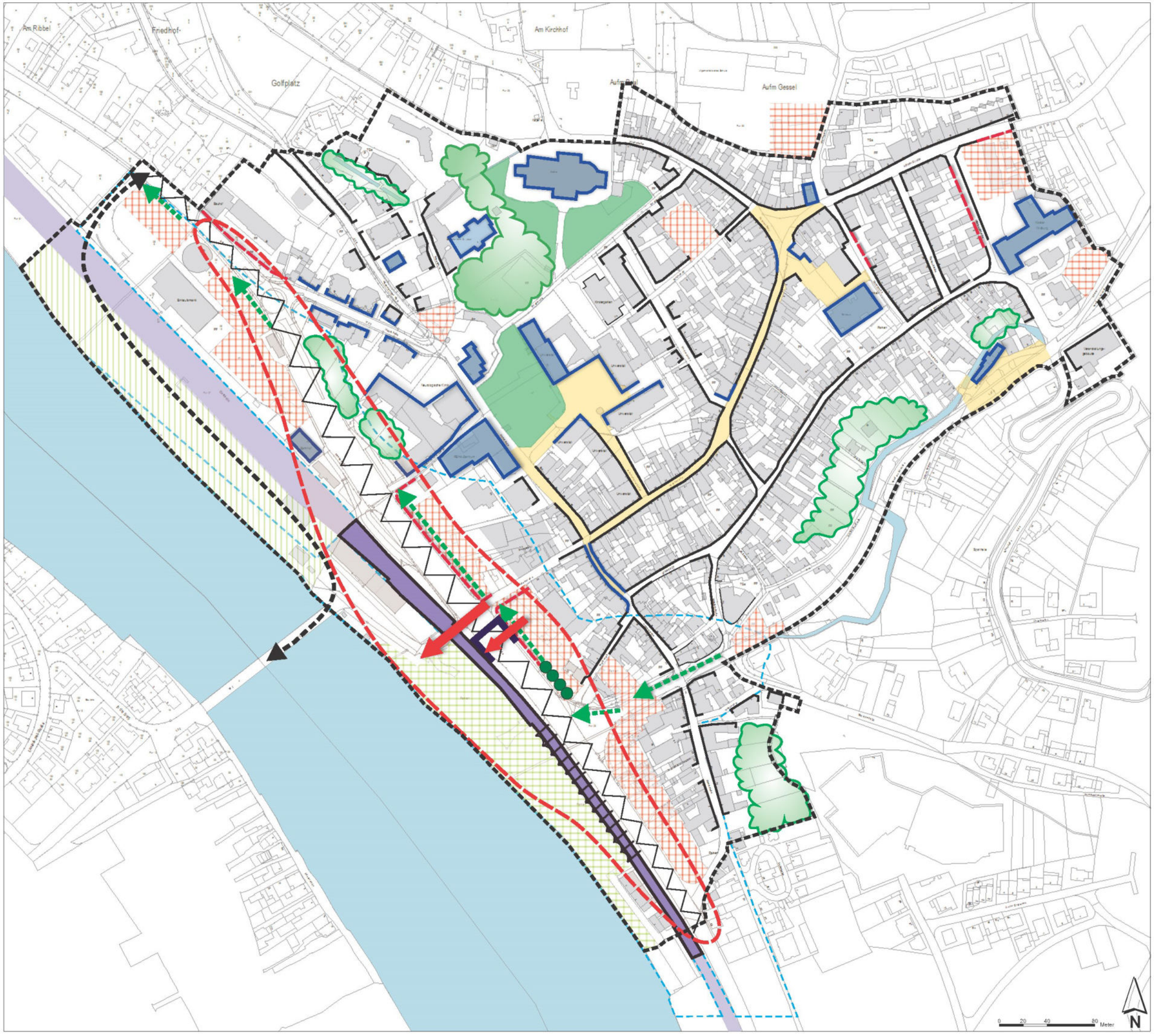
Neben einem klaren und einheitlichen Hinweis- und Stadt-Info-System sollte auch bei der Möblierung des Freiraumes (Papierkörbe, Lampen, Bänke, Sitzbereiche der Gastronomie) ein gestalterisches abgestimmtes System Anwendung finden.

Fazit Handlungsbedarf Stadtgestalt und Freiflächen

- Gestaltung und Entwicklung des Bereichs „Neue Stadthalle“ zum „Entrée Vallendar“, incl. dem Abriss der Fußgängerüberführung
- Gestaltung der Stadteingänge
- Rückbau und Gestaltung der Rheinstraße/B42 zum „Stadtraum“
- Verknüpfung Innenstadt mit Rheinufer Süd
- Umfassendes Attraktivieren des Rheinufers Süd
- Verknüpfung Innenstadt mit Bahnhof und Rheinufer Nord
- Gestalterische und funktionale Integration des Rheinufers Nord in den städtischen Gesamtkontext
- Wohnumfeldverbesserungen im zentralen Kernbereich (Gebäudeabriss, Erhöhung des privaten Freiflächenanteils in Abwägung mit der Raumstruktur)
- Schließen von fehlenden Raumkanten
- Einheitliches Info-Hinweis-System
- Einheitliches Möblierungskonzept (öffentiche u. halböffentliche Räume – Nutzungen)

Plan: *Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen*

Plan einlegen



Legende

Analyseelemente Stadtgestalt

- Städtebaulich unbefriedigender Bereich
- Erhaltenswerte, stadtbildprägende Raumkante
- Fehlende Raumkante
- Identitätsstiftende Gebäude
- Identitätsstiftender Bereich
- B48: Charakter einer Stadtautobahn
  Fehlende Stadteingangsqualität
- Fehlende Blickachse
- Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörung
- Geplante Anbindung Niederwerth
- Fußgängerbrücke (Optische Trennwirkung)
- Eisenbahndamm
- Bahndamm - geschlossen, deutliche Zäsur
- Bahndamm - offene Arkaden

Analyseelemente Grün

- Baumbestand
- Stadtraumprägendes privates Grün/ Gartenflächen
- Öffentliches Grün mit Gestalt-/ Aufenthaltsqualität
- Öffentliches Grün mit Gestaltmangel und fehlender Aufenthaltsqualität
- Entwicklungspotential Grün/ Freizeit/ Infrastruktur
- Fehlende Grünvernetzung
- Überschwemmungsgebiet

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Stadtgestalt und Freiflächen

Stand: 06/2016

M.1:3.000

BBP

V Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die gemäß § 139 BauGB durchzuführende Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (TöB), fand im September/Oktober 2015 in schriftlicher Form statt. Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

1. Welche Planungen sind Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren dieses durch ihre Auswirkungen?
2. Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?
3. Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der Untersuchungen und im Hinblick auf eine Stadtumbau-/Sanierungsmaßnahme von Bedeutung?

Die vorliegende Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung. Den TöB wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit entsprechenden Erläuterungen zur Verfügung gestellt.

1 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange:

Name	Zusatz1	Zusatz1	Straße/Postfach	PLZ	Ort
Stadt Vallendar			Rathausplatz 5	56179	Vallendar
Ortsgemeinde Niederwerth			Rosenweg 19	56179	Niederwerth
Ortsgemeinde Weitersburg			Hauptstraße 16	56191	Weitersburg
Ortsgemeinde Urbar			Arenberger Str. 33a	56182	Urbar
Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	Fachbereich 1		Im Hause		
Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	Fachbereich 3		Im Hause		
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	Bauleitplanung		Postfach 20 09 51	56009	Koblenz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord	Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft	Bodenwirtschaft	Stresemannstraße 3-5	56068	Koblenz
Stadt Bendorf			Im Stadtpark	56170	Bendorf
Stadt Koblenz	Amt für Stadtentwicklung		Postfach 20 15 51	56015	Koblenz
Landesamt für Geologie und Bergbau	Rheinland-Pfalz		Postfach 10 02 55	55133	Mainz
Staatsbauamt Koblenz			Postfach 809	56008	Koblenz
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum	Westerwald-Osteifel	Landentwicklung	Bannerberg 4	56727	Mayen
Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück	Bodenmanagement		Am Wasserturm 5 a	56727	Mayen
Landesarchäologie	Außenstelle Koblenz		Niederberger Höhe 1	56077	Koblenz
Landesdenkmalpflege			Schillerstraße 44 - Erthaler Hof	55116	Mainz
Generaldirektion Kulturelles Erbe	Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege		Schillerstr. 44	55116	Mainz
Gesundheitsamt	Koblenz		Postfach 22 80	56022	Koblenz
Landesbetrieb Mobilität	Cochem-Koblenz		Ravenéstraße 50	56812	Cochem
Industrie- und Handelskammer	Koblenz		Postfach 20 08 62	56008	Koblenz
Handwerkskammer	Koblenz		Postfach	56063	Koblenz
Deutscher Wetterdienst	Regionales Klimabüro Essen		Wallneyer Straße 10	45133	Essen
Landwirtschaftskammer	Rheinland-Pfalz		Postfach 20 10 53	56010	Koblenz
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	Außenstelle Koblenz	Sanierungsstelle	Südallee 15-19	56068	Koblenz
Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH			Weilburger Straße 22	60326	Frankfurt/Main
DB Netz AG	Niederlassung Mitte		Pfarrer-Perabo-Str. 4	60326	Frankfurt am Main
Eisenbahn-Bundesamt			Heinemannstraße 6	53175	Bonn
SPNV-Nord			Friedrich-Ebert-Ring 14-20	56068	Koblenz
Deutsche Bahn Service Immobilien	Niederlassung Frankfurt		Camberger Str. 10	60327	Frankfurt am Main
DB Station & Service			Bahnhofsplatz 2	56068	Koblenz
Energienetze Mittelrhein GmbH	Assetmanagement		Schützenstr. 80-82	56068	Koblenz
RWE Westfalen-Weser-Ems	Netzservice GmbH	Abt. ERNN-H-LP	Freistuhl 7	44137	Dortmund
Wasser - und Schifffahrtsamt Bingen			Schloßstraße 36	55411	Bingen
Deutsche Telekom AG	Rs. BBN 27		Postfach 91 00	56065	Koblenz
Westnetz GmbH	Spezialservice Strom		Florianstraße 15-21	44139	Dortmund
Amprion GmbH	Abteilung GT-B-LB		Rheinlanddamm 24	44139	Dortmund
LAG und SDW Landesverband	Rheinland-Pfalz		Richard-Müller-Str.11	67823	Obermoschel
Wirtschaftsförderung	VG Vallendar	z.H. Herrn Rosenbaum	Im Hause		
Finanzamt Koblenz			Ferdinand-Sauerbruch-Str. 19	56073	Koblenz
Oberfinanzdirektion	Koblenz		Postfach 28 60	55018	Mainz
Bundesvermögensamt			Mainzer Str. 89	56068	Koblenz
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt			Postfach 8 28	56008	Koblenz

2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen Aussagen der bei der Stadtverwaltung Vallendar in schriftlicher Form eingegangenen Stellungnahmen sind im Anschluss unter Kapitel 2.1. wiedergegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, welche keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben bzw. von den Planungsabsichten nicht betroffen sind.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen sinngemäß wiedergegeben und, soweit notwendig, kommentiert:

- **energienetze mittelrhein, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 14.10.2015:

1. Im Rahmen der Instandhaltung u. Erneuerung unserer Leitungen werdenTiefbauarbeiten erforderlich. Wir sind bestrebt, diese mit anderen Tiefbaumaßnahmen zu koordinieren. Auch Sanierungsmaßnahmen können Netzbauplanungen auslösen.
2. Teile unserer Anlagen befinden sich im Hochwasserbereich. Dieser Umstand hat besondere Anforderungen an die Strom- u. Gasnetzanlagen zur Folge.
3. Innerhalb des VU-Gebietes betreiben wird Netzanlagen der Sparten Gas, Strom u. Wasser. Bei Gas und Wasser mittels unterirdisches Rohrsystems, Gasdruckregelanlagen und Messpunkte. Bei Strom mittels Trafostationen, unterirdischer Kabel aber auch mittels Freileitungen. Wir bitten wie bisher bei Planungen entsprechend beteiligt zu werden.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **SGD Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 08.10.2015:

Vorbemerkung: Die Stellungnahme der SGD bezieht sich inhaltlich im Wesentlichen auf Projekte u. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der „Stadtumbau-Maßnahme Vallendar, Innenstadt-West“ stehen und bei der seinerzeitigen Trägerbeteiligung bereits geäußert und bei der Abwägung zu dieser Planung und Gebietsfestlegung berücksichtigt wurden.

1. Oberflächenwasser:
Im Rahmen des Stadtumbaus sollte geprüft werden, Verbesserungspotentiale für die bestehende Entwässerungssituation zu schaffen.
2. Allgemeine Wasserwirtschaft
Im Gebiet befinden sich mit dem Meerbach und dem Leerbach zwei Gewässer III. Ordnung, die teils verrohrt sind. Hier ist ein 10m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Bei Maßnahmen werden wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.
Ferner liegt ein Teil des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet des Rheins. (siehe Karte Kap. 2.2.1)
3. Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete
Keine Betroffenheit zu diesen Themen!
4. Altablagerungen
Im Plangebiet befinden sich 2 Altstandorte:

a) Ehem. Betriebshof Fa. KEVAG, Rheinstraße (RegNr. 13707226-5503) – Das Gelände ist saniert, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf!
b) Lacklager Fa. Drevalin-Chemie, Heerstraße 19 (RegNr. 13707226-3002) – Es wurden Altablagerungen unter den Gebäuden festgestellt. Nach SGD-Kenntnis ist bisher keine Sanierung der Kontaminationen erfolgt. Auf Grund der Versiegelung bestand auch kein Anlass. Sollten bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden, ist das Sanierungsverfahren mit der SGD abzustimmen und von einem Gutachter zu dokumentieren.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen und Hinweise zu 2.) und 4.) sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Montabaur**

Zitat, Stellungnahme vom 15.09.2015:
Aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Ortsgemeinde Niederwerth**

Zitat, Stellungnahme vom 11.09.2015:
Die Planungen zu K82n sollten berücksichtigt werden.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Planungs- u. Baumaßnahme zur K82n ist bereits Bestandteil der „Stadtumbaumaßnahme Vallendar, Innenstadt-West“.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main**

Zitat, Stellungnahme vom 02.10.2015:
Vorbemerkung: Die Stellungnahme der DB Immobilien bezieht sich inhaltlich im Wesentlichen auf Projekte u. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der „Stadtumbau-Maßnahme Vallendar, Innenstadt-West“ stehen und bei der seinerzeitigen Trägerbeteiligung bereits geäußert und bei der Abwägung zu dieser Planung und Gebietsfestlegung berücksichtigt wurden.
Insbesondere werden Hinweise, Anmerkungen und Auflagen in Bezug auf die bestehende Bahnstrecke, die Oberleitungen, den Gleisabstand, zu bestehenden Immissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb, sowie das geplante Brückenbauwerk der K82n aufgeführt.
Die DB Immobilien bittet um die aktuellen Bauplanungen und weist daraufhin, dass sie bei konkreten Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen ist.

Kommentar BB+P
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen beziehen sich auf Projekte und Maßnahmen des Stadtumbauprojektes Vallendar, Innenstadt-West. Im Rahmen derer Umsetzung wird die DB AG weiter beteiligt.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Landesbetrieb Mobilität – LBM – Cochem-Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 29.09.2015:
Vorbemerkung: Die Stellungnahme des LBM Cochem-Koblenz bezieht sich inhaltlich im Wesentlichen auf Projekte u. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der „Stadtumbau-Maßnahme Vallendar, Innenstadt-West“ stehen und bei der seinerzeitigen Trägerbeteiligung

bereits geäußert und bei der Abwägung zu dieser Planung und Gebietsfestlegung berücksichtigt wurden.
Dies betrifft die Anbindung der neuen K82 an die B42 in Höhe der Esso-Tankstelle, die geplante Höherlegung und den Umbau der B42 (diese Maßnahmen können aber noch nicht datiert werden) und den Lückenschluss des Radwegs Vallendar-Bendorf.
Als neuer Hinweis für das Gesamtsanierungsgebiet wird der „Kreisverkehrsplatz Kreyes Wiese“ genannt. Diese Maßnahme (Planungsrecht und Baumaßnahme) soll angegangen werden, wenn die „alte“ Stadthalle rückgebaut ist.

Kommentar BB+P
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, die sich auf Projekte und Maßnahmen des Stadtumbauprojektes Vallendar, Innenstadt-West beziehen, wurden bereits in diesem Verfahren in die Abwägung einbezogen.
Der Hinweis zum neuen Projekt „Kreisverkehrsplatz Kreyes Wiese“ wird in diesem Verfahren weiter berücksichtigt.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 01.10.2015:

a) *Abfallwirtschaft*
   Während und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind die Belange der Kreislaufwirtschaft (Anfahrtmöglichkeit der Müllfahrzeuge) zu berücksichtigen.
b) *Naturschutz*
   Gegen die Erlassung einer Sanierungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Durch Sanierungsmaßnahmen kann das Erscheinungsbild des alten Ortskerns nur verbessert werden.
c) *Wasserwirtschaft*
   Grundsätzlich bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Auf das bestehende Überschwemmungsgebiet „Rhein“ wird hingewiesen. Ferner wird auf die teils verrohrten Bachläufe: Meerbach u. Leerbach hingewiesen und dass im Rahmen der Sanierung eine Offenlegung und gestalerische Umfeldaufwertung geprüft werden sollte.

Kommentar BB+P
Die Stellungnahme und die Anregungen zu möglichen Planungen im Rahmen der Sanierung werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Stadtverwaltung Bendorf**

Zitat, Stellungnahme vom 28.09.2015:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Deutscher Wetterdienst, Essen, (Herr Christian Koch)**

Zitat, Stellungnahme vom 30.09.2015:
Aus Sicht des dt. Wetterdienstes sind die Auswirkungen des Sanierungsvorhabens auf das Schutzgut Klima zu untersuchen, um erhebliche klimatische Auswirkungen zu vermeiden. Vallendar trägt das Prädikat „Kneippkurort“, wodurch besondere hohe lufthygienische und klimatische Anforderungen erfüllt werden müssen. Die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Luftqualität sind somit besonders beachten.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Gemäß den Recherchen und Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung wird Vallendar nicht mehr als Kneippkurort geführt.
Bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind im Einzelfall die Auswirkungen auf die Lufthygiene und Luftqualität zu berücksichtigen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 16.09.2015:
Im Untersuchungsgebiet befinden sich Leitungen und Schaltstationen der Dt. Telekom. Ein Plan mit Darstellung der Anlagen ist beigefügt. Der FTTC-Ausbau ist für 2015/2016 vorgesehen. Anstehende Veränderungen, Baumaßnahmen etc. sind der Dt. Telekom rechtzeitig anzuzeigen und mit ihr abzustimmen, dies betrifft auch die Kostenfrage. Eine Kontaktadresse ist angegeben.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei Baumaßnahmen ist die Deutsche Telekom rechtzeitig zu beteiligen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 25.09.2015:
Es werden keine Bedenken zur Sanierung des historischen Stadtkerns vorgebracht.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Handswerkskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 25.09.2015:
Es bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken zur geplanten Sanierungsmaßnahme.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Landesbetrieb Bau –LBB- , Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 24.09.2015:
Zur Sanierung des historischen Stadtkerns melden wir Fehlanzeige.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz**

Zitat, Stellungnahme vom 24.09.2015:

a) Bergbau/Altbergbau
Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Weinberg“ „Sirius“ und „Wambach“. Es steht kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht! Da die Unterlagen nicht komplett sind, kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Sollte bei Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einschaltung eines Gutachters empfohlen. Da Erzabbau betrieben wurde, können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Auch hier werden umweltgeologische Untersuchungen empfohlen.

b) Boden und Baugrund –allgemein-
Fast im gesamten Untersuchungsgebiet ist mit dem oberflächennahen Anstehen feinkörniger und evtl. auch zum Teil organischer Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit künstlich verändertem Gelände zu rechnen.
Für alle Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

c) Mineralische Rohstoffe / Radonprognose
Es werden keine Einwände bzgl. mineralischer Rohstoffe geltend gemacht.
Bzgl. des Radonpotenzials liegen keine Daten vor.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen zu Gutachten bei konkreten Baumaßnahmen werden im weiteren Verfahren zur Kenntnis gebracht.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesarchäologie, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 18.09.2015:

Im Plangebiet sind der Direktion archäologische Denkmäler bekannt. Eine endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene bzw. auf Grundlage präziserer Planung abgegeben werden. Auf die entsprechenden Paragraphen und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörde wird hingewiesen.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen zur Beteiligung bei konkreten Baumaßnahmen werden im weiteren Verfahren zur Kenntnis gebracht.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. / LAG Natur u. Umwelt RLP, Obermoschel**

Zitat, Stellungnahme vom 18.09.2015:

Zu den Fragestellungen zu 1.) und 3.) gibt es keine Aussagen zu machen.
Zu Frage 2)
Der Hochwasserschutz und die Entwicklung von naturnahen Flächen in Gewässernähe sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Kommentar BBP
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und von naturnahen Flächen in Gewässernähe werden in den weiteren Planungsprozess einfließen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **WESTNETZ GmbH, Dortmund**

Zitat, Stellungnahme vom 14.09.2015:

Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Es sind auch keine geplant.

Kommentar BBP

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege, Mainz**

Zitat, Stellungnahme vom 17.09.2015:

Im Plangebiet sind denkmalpflegerische Belange in Form mehrerer Einzeldenkmäler betroffen. Sie genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bei baulichen Veränderungen am Gebäude und im Umfeld ist die Direktion Landesdenkmalpflege zu beteiligen.

Kommentar BBP

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Voruntersuchungen sind die Denkmäler in einer Plankarte dokumentiert. Bei konkreten Baumaßnahmen ist im weiteren Verfahren die Direktion zu beteiligen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

- **SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 10.09.2015:

Es sind keine Planungen im Untersuchungsbereich beabsichtigt.
Die Belange des Immissionsschutzes sollten grundsätzlich berücksichtigt werden.
Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Kommentar BBP

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wird bei den weiteren Verfahren hingewiesen.
Es werden keine Bedenken gegen ein Sanierungsgebiet ausgesprochen.

Zusammenfassung:

In keiner der eingegangenen Stellungnahmen werden grundsätzliche Bedenken oder Einwände gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erhoben.

Bei den Anregungen und Hinweise handelt es sich um Aussagen, die bei den weiteren, konkreten Planungs- und Umsetzungsprozessen zu berücksichtigen sind.

VI Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Nach § 137 BauGB i.V.m. § 3 BauGB sollen bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen die Eigentümern, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Die Stadt Vallendar hat deshalb am 25. November 2015 um 20.00 Uhr zu einer öffentlichen Veranstaltung in die Stadthalle Vallendar geladen.
Herr Bürgermeister Jung begrüßte die anwesenden Bürger, danach erläuterte Herr Benner von der Verwaltung den Verfahrensablauf der Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB. Er wies die Anwesenden darauf hin, dass noch die Möglichkeit besteht, bis einschließlich 02. Dezember 2015 schriftliche Eingaben/Anregungen bei der Verbandsgemeinde Vallendar einzureichen
Herr Böhme, vom Planungsbüro BBP, Kaiserslautern, stellte dann anhand einer Präsentation die Zwischen-Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vor

Seitens der Bürger wurden folgende Anregungen bzw. Mitteilungen gemacht:

(1) Umgestaltung B 42 - Neuanbindung der Insel Niederwerth durch die K 82n
(2) Abbruch Fußgängersteg B42
(3) Parkregelung mittlere Heerstraße
(4) Möglicher Durchstich Beuelsweg zur Braugasse/Weitersburgerstraße
(5) Verkehrsprobleme südliche Heerstraße (Abkürzung bzw. Umfahrung der Kreuzung B 42 / Westerwaldstraße; überhöhte Geschwindigkeit)
(6) Zeitpunkt der Erhebung von Ausgleichsbeträgen aus dem abgeschlossenen Sanierungsverfahren (-gebiet)

Die Fragen wurden wie folgt beantwortet bzw. wurden als Anregungen für die weitere Planung und Maßnahmenumsetzung aufgenommen.

zu 1-4) Diese Anregungen liegen im Bereich der Stadtumbaumaßnahme Vallendar, Innenstadt-West und sind im dortigen Maßnahmenkatalog enthalten. Bzgl. des Durchstichs Beuelsweg-Braugasse wird die Option offengehalten.

zu 5) Diese Anregung wird an das Ordnungsamt mit der Bitte um Prüfung und Unterbreitung von Umsetzungsvorschlägen weitergeleitet.

zu 6) Diese Anregung betrifft das abgeschlossene förmliche Sanierungsverfahren.

Explizite Anregungen oder Bedenken zu den Zielen und Zwecken der Sanierung „Historischer Stadtkern“ bzw. zur den Vorbereitenden Untersuchungen wurden von den Anwesenden nicht gegeben.

Die Veranstaltung endete um 21.45 Uhr.

VII Ziele einer Sanierung in der historischen Altstadt Vallendar - Abwägung

In den vergangenen sechs Jahren hat in Vallendar ein intensiver Planungs-, Diskussions- und Beteiligungsprozess zur Entwicklung der Kernstadt und deren Vor-/Übergangszone zum Rhein stattgefunden.

Dabei wurden auf den unterschiedlichen Betrachtungsebenen verschiedene Zielsetzungen zur Neu- und Weiterentwicklung formuliert.

Das Innenstadtentwicklungskonzept beinhaltete dabei eher allgemeinere Ziele und hat zudem die Wertigkeit von Verknüpfungen zu kulturellen und touristischen Einrichtungen im Gesamtstadtgebiet hergestellt.

Im Stadtumbaugebiet wurden für einen klar definierten und per Satzung festgelegten Bereich (zwischen Heerstraße u. Rhein) Ziele, Maßnahmen/Projekte und deren Umsetzung (Finanzierung/Förderung) dargelegt. (siehe Kap. VIII.2)

Wie in den vorstehenden Kapitel erläutert, besteht in der gesamten historischen Kernstadt von Vallendar ein städtebaulicher und stadtfunktionaler Neu- und Weiterentwicklungsbedarf: Im Rahmen der Beteiligung, insbesondere auch durch die Bürgerschaft, wurden keine Bedenken gegen eine Sanierung geäußert, sodass die nach folgenden Ziele nach Abwägung in hohem öffentlichen Interesse zur Modernisierung der Kernstadt stehen:

<u>Identitäten - Stadtgestalt - Stadtbild</u>

- Erhalt der historischen stadträumlichen Strukturen (Stadtbild)
- Modernisierung der Gebäude, Erhalt der maßstäblichen Bauqualitäten
- Schutz von Denkmälern, Herausarbeiten erhaltenswerter Strukturen, Beachtung der Gestaltungsfibel, evtl. Festlegung zur Gestaltungssatzung
- Einheitliches Informations- u. Hinweissystem im öffentlichen Raum
- Angemessene, funktionale, aber gestalterisch hochwertige Stadtmöblierung
- Beratung der Hauseigentümer bei baukulturell-fachlicher Modernisierung, Ausgabe von Beratungsgutscheinen
- Beachtung der Anforderung des Klimaschutzes und der Energieminimierung

<u>Nutzungen - Vielfalt</u>

- Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)
- Stärkung der Handels-, Dienstleistungs- u. Arbeitsfunktion
- Maßvolle Erweiterung von öffentlichen/halböffentlichen Freiräumen

<u>Verkehr</u>

- Schließung der nördlichen Lücke im Innenstadt-Straßenring (Beuelsweg)
- Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Anliegerstraßen, mit den Anwohnern
- Verbesserung der privaten, wohnungsnahen Parkplatzsituation in Abstimmung mit dem Erhalt prägender stadträumlicher Strukturen

VIII Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist gemäß § 136 BauGB die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB). Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden (gem. § 136 Abs. 3 BauGB) sind, gilt es insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

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

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

B) Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

2 Abgrenzung und Begründung des Sanierungsgebiets

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Vallendar“ baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Bürgerbeteiligung und der Träger-Beteiligung auf.

Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung (Gesamtmaßnahme) zügig durchgeführt, d.h. möglichst in 12-15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei auch die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Zusammenhang „ISTEK – Stadtumbaugebiet – Sanierungsgebiet“

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes für den historischen Bereich der Stadt Vallendar muss im Zusammenhang mit weiteren Förderprojekten der Innenstadtentwicklung betrachtet werden.

Mit dem Innenstadt-Entwicklungskonzept (Bestandsanalyse – Zielsetzungen – Maßnahmenvorschläge – intensive Bürgerbeteiligung) wurden die städtebaulichen Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Vallendar in den kommenden Jahren aufgezeigt.

Als Ergebnis wurde vorgeschlagen, den Entwicklungsschwerpunkt auf die westliche Innenstadt bis zum Vallendarer Stromarm zu legen.

Durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz wurden Maßnahmen in einem zentralen Sanierungsgebiet (1986-2015 – siehe Kapitel 2.4) im förmlichen Verfahren finanziell unterstützt. Nachdem die Sanierung noch nicht umfassend abgeschlossen werden konnte bzw. neue städtebauliche Herausforderungen anstehen, hat das Land Rheinland-Pfalz zugestimmt, wichtige Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen eines „Stadtumbaugebietes“ zu fördern (siehe Kapitel 2.3); allerdings nicht mehr in einem die gesamte historische Innenstadt umfassenden Gebiet!

Da im Untersuchungsgebiet zur historischen Innenstadt jedoch schwerpunktmäßig ein Erneuerungsbedarf und Mängel im Sektor „Wohnen / Wohnumfeld / Erschließung-Parken / Belichtung u. Besonnung“ bestehen, erachtet es die Stadt Vallendar als wichtige Zukunftsaufgabe, auch ohne staatliche Förderzusagen, ein Sanierungsgebiet auszuweisen und somit die Steuerung zur Entwicklung der Innenstadt leiten zu können.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst somit Flächen, für die ein Stadtumbaugebiet beschlossen ist und nach Osten große Flächen, die „nur“ als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

In der nachfolgenden Karte (Plan 1) sind somit folgende Abgrenzungen zur Gesamtübersicht vorgenommen:

- Die schwarz-gestrichelte Eingrenzung umfasst das gesamte Voruntersuchungsgebiet (ca. 34,5 ha)
- Die rot-gestrichelte Eingrenzung umfasst das förmlich festgelegte Stadtumbaugebiet Vallendar, Innenstadt-West mit rd. 14,1 ha
- Die blau-gestrichelte Eingrenzung umfasst das neue festzulegende Sanierungsgebiet „Historische Stadtkern“ mit rd. 19,9 ha.

Danach folgt die Karte mit dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.

Plan 1: *Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietskulissen*

Plan 2: *Vorgeschlagenes Sanierungsgebiet*

Plan 1

Legende

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes vereinfachtes Verfahren (ca. 19,9 ha)
- Abgrenzung des Stadtumbaugebietes (ca. 14,1 ha)
- Untersuchungsraum SAN-VU (ca. 34,5 ha)

Sonstige Planinhalte

- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

0 20 40 80 Meter

N

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Gebietsabgrenzungen

Stand: 10/2015

M.1:3.000

BBP

Plan 2

Am Ribbel

Friedhof-

Golfplatz

Am Kirchhof

Aufm Bend

Aufm Gessel

Sanierungsgebiet

0 20 40 80 Meter

N

Legende

Abgrenzung des Sanierungsgebietes vereinfachtes Verfahren (ca. 19,9 ha)

Sonstige Planinhalte

Gebäude im Untersuchungsraum

Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich

"Historischer Stadtkern"

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Stand: 10/2015

M.1:3.000

BBP

Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ hat eine Fläche von rd. 19,9 ha. Es umfasst den Bereich der B42 – Rheinstraße im Westen, und nach Osten anschließend die bebauten, historischen Teile der Kernstadt:

- mittlere und untere Heerstraße / Marktstraße
- Hellenstraße / Rathausplatz / Burgstraße
- Kirchstraße / Höhrer Straße
- Löhrstraße / Am Bach / Am Mühlenbach
- Eulerstraße / Grönerstraße / Wildburgstraße
- Wildburg und das Areal der „alten“ Stadthalle“

Für die anderen Untersuchungsbereiche konnten keine Sanierungstatbestände gemäß Kapitel VII.1. A und B konstatiert werden.

FAZIT:

Im o.a. Teil des Untersuchungsgebietes liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse, sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange belegen, städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. So wurde u.a. dargelegt, dass ein nicht unerheblicher Teil der Bausubstanz einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist sowie leer stehende Gebäude, teils verkehrliche Problembereiche, mit teils ungenügender Erschließung die Funktionsfähigkeit des Gebiets beeinträchtigen.

3 Art des Sanierungsverfahrens

Der Sanierungsbedarf kann großenteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden. Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sogenannte umfassende Verfahren (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das sogenannte vereinfachte Verfahren (gem. §142 Abs.4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl: Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, d.h. wenn ersichtlich ist, dass keine grundlegenden Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. In diesem Falle kommt dann das sogenannte vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung im Bereich **"Historische Innenstadt Vallenar“** liegt auf der Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden, der Behebung markanter Leerstände sowie der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnumfeldes (mit Erschließung und Parken). Für die Umsetzung der Sanierungsziele sind keine grundlegenden bzw. umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen. Demnach ist die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet "Historischer Stadtkern Vallendar“ das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Um der Stadt Vallendar die Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollten jedoch die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** gemäß §§ 144 i.V.m. § 145 BauGB einbezogen werden. Hier wird im Wesentlichen auf die gestalterische Steuerung und Einwirkung auf die bauliche Tätigkeit (Stadtbild) abgezielt.

Es sollen folgende Paragraphen des Baugesetzbuchs zur Anwendung kommen.

§ 144 Abs.1 - Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

Nr. 1: die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und Maßnahmen. Hier wiederum nur die lfde. Nr. 1: Vorhaben im Sinne des § 29 (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen und für Aufschüttungen größeren Umfangs) sowie für die Beseitigung baulicher Anlagen.

IX Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Rahmenplan) / Kosten - Finanzierung

In den Abschlussberichten der bereits beschriebenen Planwerke:

- **Innenstadtentwicklungskonzept ISTEK**
- **Stadtumbaugebiet Vallendar, Innenstadt-West - STU**

sind die Zielsetzungen mit Handlungsfeldern und konkreten Maßnahmen und Gestaltungsvorschlägen (Rahmenplan) in Text- und Kartenform dargelegt, die vom Rat der Stadt Vallendar beschlossen wurden. Für die Umsetzung der Maßnahmen im STU-Gebiet wurde eine öffentliche Förderung zugesagt.

Für den Teilbereich des neuen Sanierungsgebiets, der mit dem STU-Gebiet deckungsgleich ist, gilt selbstverständlich die Rahmenplanung aus der STU-Untersuchung. (siehe Karte im Kapitel 2.3)

Die Schwerpunkte der Sanierungs-Maßnahmen außerhalb des STU-Gebietes liegen wie in der Sanierungsbegründung dargelegt, auf der

- Modernisierung von privaten Gebäuden.
- baulichen und freiräumlichen Entwicklung von Innenstadtbereichen
- Schaffung von privaten Parkplatzflächen
- Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Anlieger- und Wohnstraßen

Die Darstellung dieser Maßnahmen, die noch nicht dezidiert verortbar sind, wird in der nachfolgenden Karte: **Sanierungsziele / Rahmenplanung** dargestellt.
Für die Umsetzung der gebäudebezogenen Maßnahmen wird die Bestandserhebung herangezogen. Die Eigentümer der betroffenen Gebäude (Grundstücke) sollen in Beratungsgesprächen zur Modernisierung ihrer Anwesen motiviert werden. Dies kann auch durch „Beratungsgutscheine“ zusätzlich aktiviert werden. Andere Kommunen haben damit positive Erfahrungen gemacht. Beispielsweise können durch die Stadt diese Gutscheine (Wert: 250 Euro) herausgegeben werden, mit denen die Eigentümer bei einem Architekten eine fachlich qualifizierte Erstberatung erlangen können. Örtliche Banken und Sparkassen unterstützen diese Aktivitäten, indem sie z.B. die Hälfte des Kostensatzes übernehmen. (Beispiel aus: Aktives Stadtzentrum Wittlich)

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation (Frei- und Grünräume, Parkplatzschaffung, Umgestaltung von Straßen) sind in hohem Umfang mit den betroffenen Anwohnern zu erarbeiten und umzusetzen.

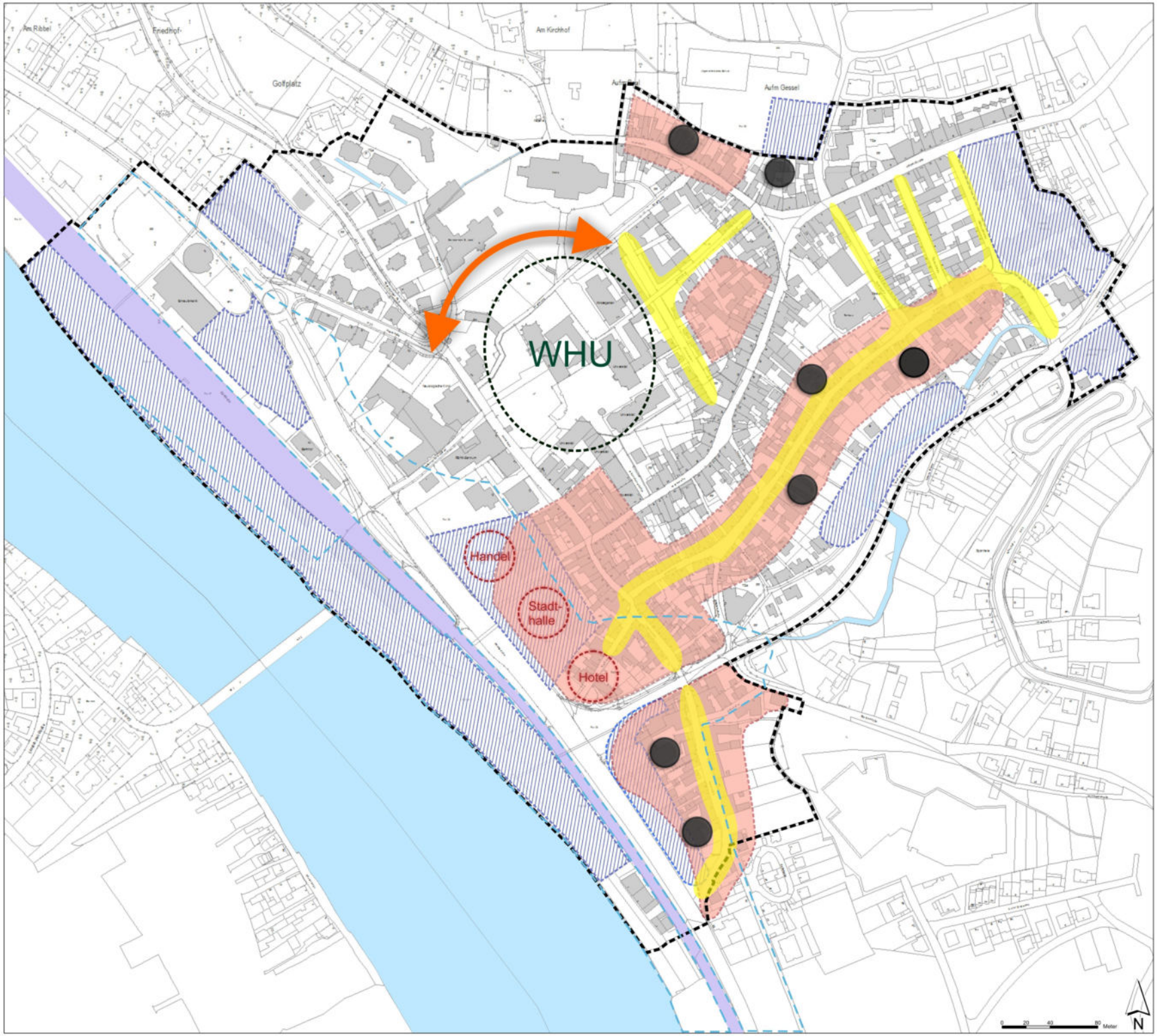
Bei weiteren, im Beteiligungsverfahren angedeuteten Maßnahmen wie der Neuordnung im Bereich der „alten Stadthallte“ mit Anlage eines Kreisverkehrsplatzes „Kreyes Wiesen“ ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Land Rheinland-Pfalz abzustimmen, wie und aus welchem Fördertopf die Umsetzung unterstützt werden kann

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auch bei Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren ist eine sogenannte „Null-Kosten- und Finanzierungsübersicht“ aufzustellen. Sie wird als gesonderte Anlage diesem Abschlussbericht beigefügt.

Plan: *Sanierungsziele / Rahmenplan*

Plan: SAN-Ziele – Rahmenplan einfügen



Legende

- Schwerpunkt Sanierungsbedarf
  - mit Strukturerhaltung
  - evtl. Entkernung zugunsten Wohnumfeldverbesserung u./ o. priv. Stellplätzen
- Mögliche städtebauliche Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsbereich WHU
- Standort neue Stadthalle/ Handel/ Hotel
- Parkraumbeschaffung
- Verkehrsberuhigte Straßengestaltung
- Eisenbahndamm
- Überschwemmungsgebiet
- Lückenschluss Benelsweg

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Sanierungsziele/
Rahmenplan

Stand: 06/2016

M.1:3.000

BBP

X Sozialplan

Zur Vorbereitung der Sanierung gehört nach § 140 BauGB neben den Vorbereitenden Untersuchungen unter Nr. 6 auch die „Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplanes“.

Der Sozialplan ist aufzustellen, wenn sich die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden auswirken.

Bei den formulierten Sanierungszielen sowie den beabsichtigten Maßnahmen im Sanierungsgebiet ist eine solche nachteilige Auswirkung nicht zu erwarten.

Dennoch sollen die folgenden allgemeinen Grundsätze bei der Durchführung beachtet werden.

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

1. Grundsatz: „Besitzstandserhaltung“
Keiner der betroffenen Eigentümer, Mieter oder Pächter soll durch die Sanierungsmaßnahmen schlechter gestellt sein als er es ohne die Sanierung wäre. Insbesondere werden sanierungsbedingte Wertminderungen an beweglicher Habe wertmindernden Eingriffen in den Grundbesitz nach dem Sanierungsrecht gleichgestellt. Es ist streng darauf zu achten, dass die Interessen und Rechte der Mieter und Pächter in gleicher Weise wie die Interessen und Rechte der Eigentümer berücksichtigt werden.
Bei der Durchführung der Sanierung hat die Gemeinde die vornehme Pflicht dafür zu sorgen, dass neben den öffentlichen Erfordernissen auch den sozialen Belangen der betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter Rechnung getragen wird. Letzteres wird gefördert, wenn der Ablauf der Sanierung auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruht.

2. Grundsatz: „Prinzip der Freiwilligkeit“
Der Ablauf der Sanierung beruht soweit wie möglich auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Zwangsumsetzungen werden nur in begründeten Ausnahmefällen vorgenommen. Wenn ein Abbruch aus städtebaulichen Gründen nicht dringend erforderlich ist, soll nur dann eine Abbruchgenehmigung erteilt werden, wenn die Bewohner mit dem Umzug einverstanden sind oder dem Umzug der Bewohner keine schwerwiegenden sozialen Gründe (wie z.B. Hohes Alter, zu kostspielige Ersatzräume, starke lokale Bindungen, sehr enge soziale Verflechtungen) entgegenstehen.
Da die Wohndichte im Sanierungsgebiet erhalten bzw. gesteigert werden soll, ist eine Verdrängung der derzeitigen Wohnbevölkerung schon aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

3. Grundsatz: „Zumutbare Wohnbedingungen für Sanierungsbetroffene“
Es soll jedem, der im Sanierungsgebiet wohnen bleiben möchte, unter zumutbaren Bedingungen die Möglichkeit dazu gegeben werden.
Um eine erhaltende Sanierung zu realisieren, ist es notwendig, möglichst frühzeitig mit der Verbesserung modernisierungsfähiger Bausubstanz zu beginnen.

4. Grundsatz: „Aktive Modernisierungsberatung“

Die Gemeinde fördert durch aktive Modernisierungsberatung die Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz. Viele Betroffene werden deshalb nicht aktiv, weil sie nicht wissen oder nicht abschätzen, welche Möglichkeiten und Belastungen, welche Rechte und Pflichten eine Sanierung für sie persönlich mit sich bringt.

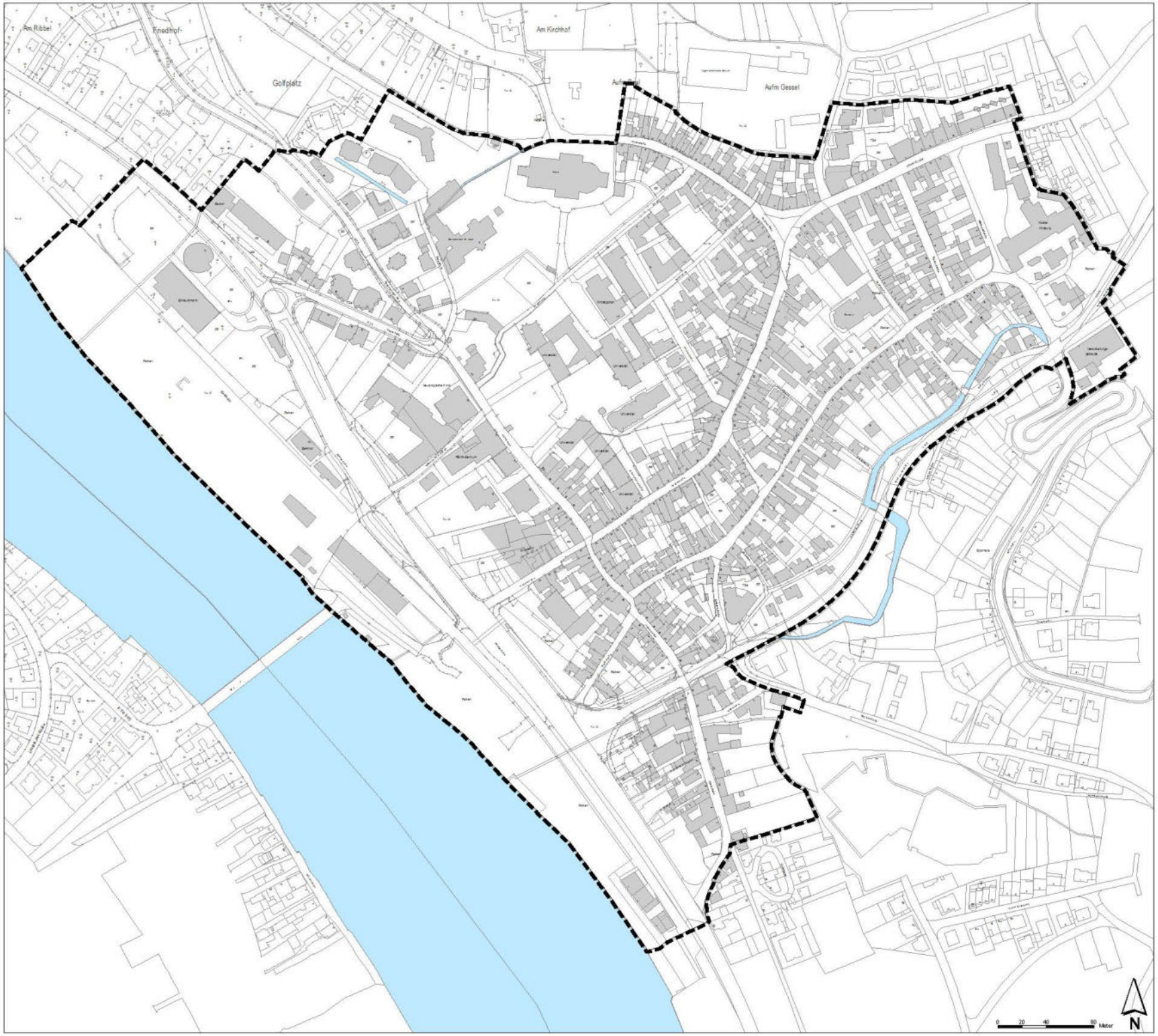
5. Grundsatz: „Öffentlichkeitsarbeit“

Die Gemeinde hat durch Öffentlichkeitsarbeit (z.B. durch modellhafte Berechnungen, Bekanntgabe der Anlaufstellen, Auflistung von Möglichkeiten in Form von Pressemitteilungen, Sanierungsbroschüre) den Informationsstand der Betroffenen zu verbessern.
Viele Bürger, vor allem die sozial benachteiligten Gruppen, wie ältere Bewohner, Ausländer, Einkommensschwache, nutzen die Leistungen von Beratungsstellen nicht aktiv, sei es, dass sie Vorbehalte haben, nicht wissen was sie fragen könnten, oder sie können oder wollen aus anderen Gründen die Beratungsstelle nicht aufsuchen.

6. Grundsatz: „Beratungs- und Betreuungsgarantie“

Durch Sanierungsmaßnahmen unmittelbar Betroffene sollen durch die Gemeinde besonders intensiv beraten und betreut werden. Soweit notwendig und erwünscht, soll den Betroffenen neben den materiellen Hilfen auch Hilfe persönlicher Art im sozialfürsorglichen Bereich zukommen.

Ende des Abschlussberichts



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Größe des Untersuchungsraumes = ca. 34,5 ha

Stadt Vallendar

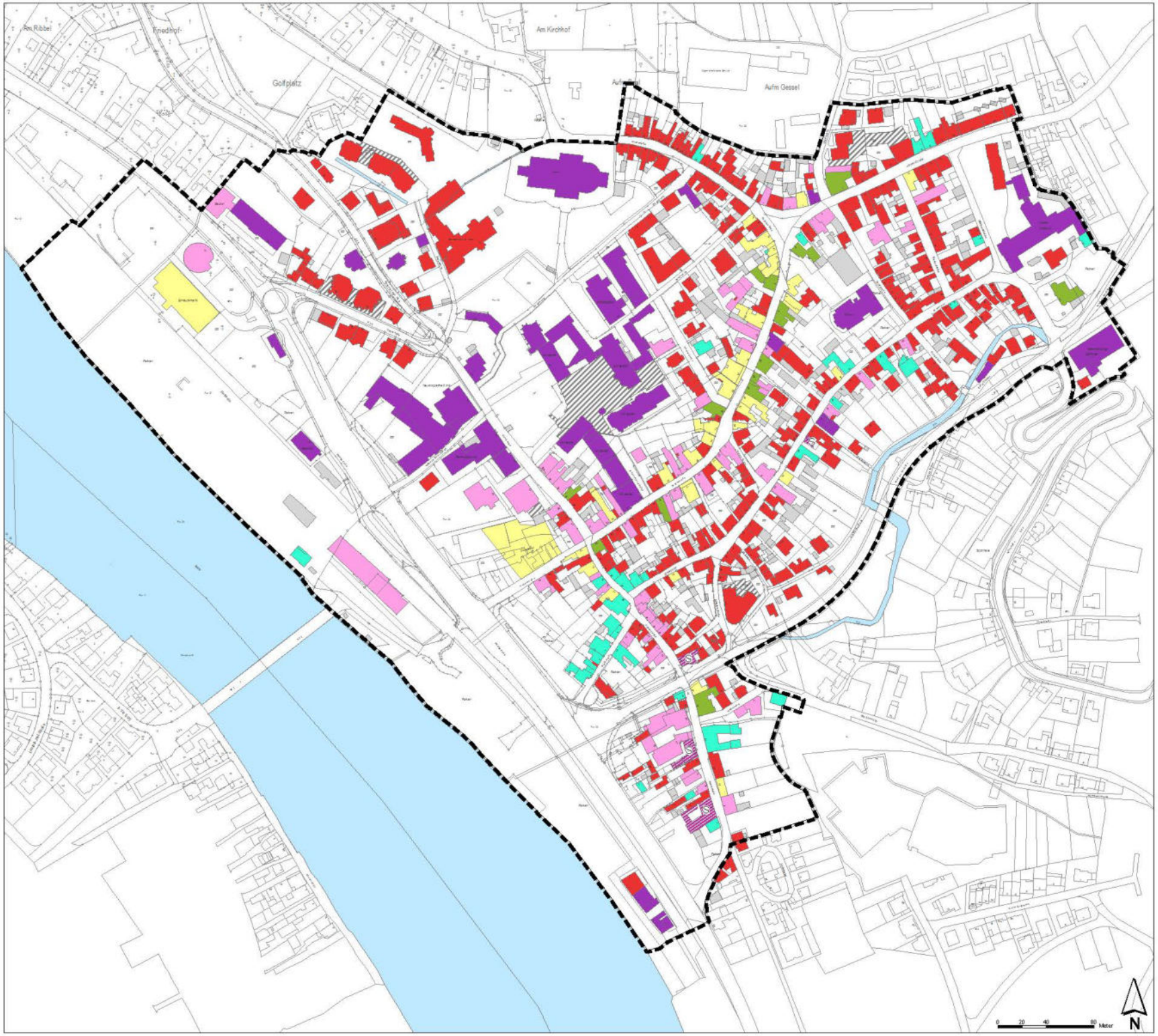
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Untersuchungsraum

Stand: 08/2015

M. 1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Tiefgarage
- Wasser

Überwiegende Nutzung im EG

- Wohnen
- Handel
- Dienstleistung und Gewerbe
- Gastronomie
- öffentlich / sozial / kirchlich / Sport
- Sanierung / z.T. Umbau / Renovierung
- Leerstand
- Nebengebäude

Stadt Vallendar

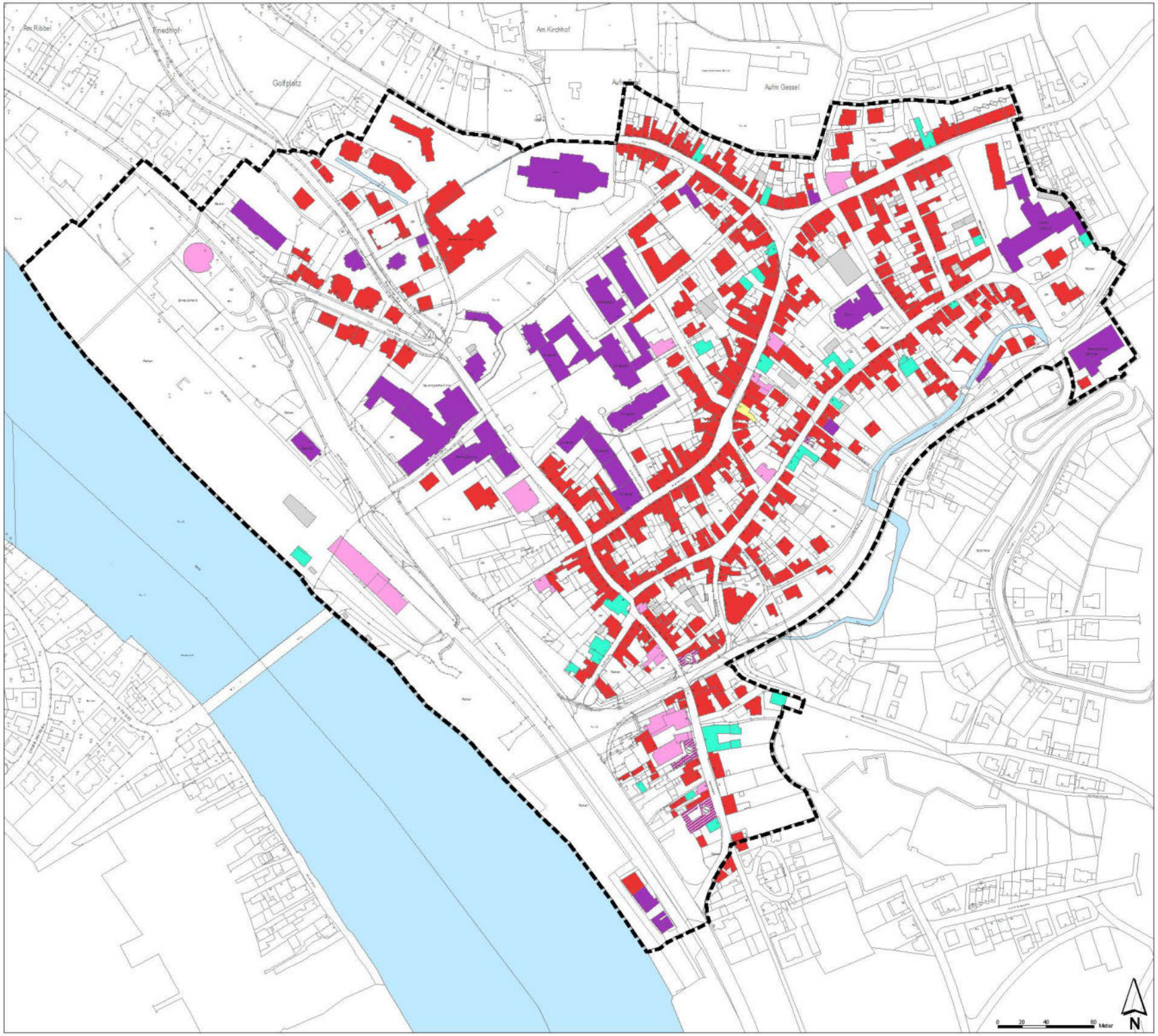
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Erdgeschossnutzungen

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser

Überwiegende Nutzung im OG

- Wohnen
- Handel
- Dienstleistung und Gewerbe
- öffentlich / sozial / kirchlich / Sport
- Sanierung / z.T. Umbau / Renovierung
- Leerstand
- Nebengebäude
- kein OG vorhanden

Stadt Vallendar

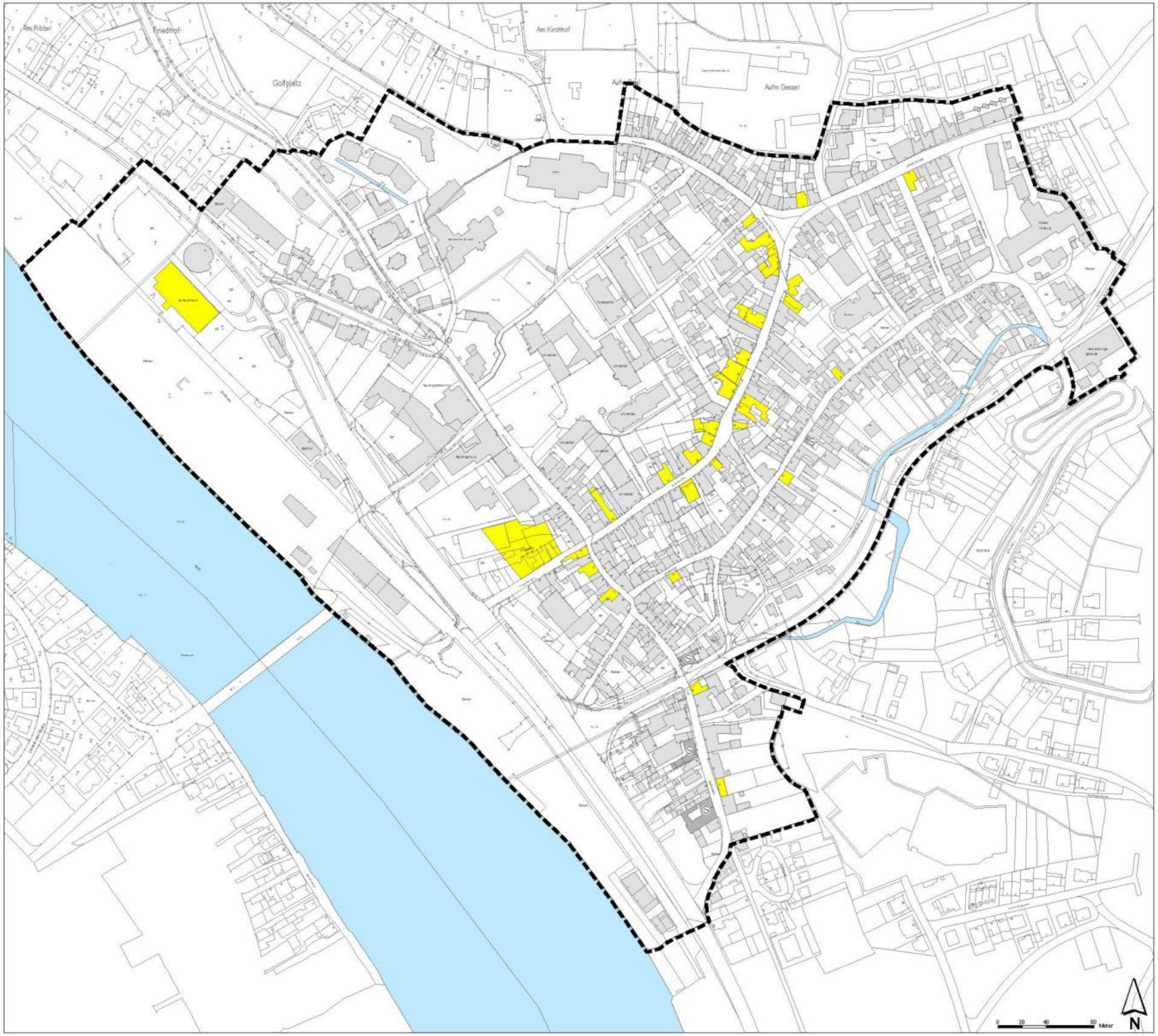
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Obergeschossnutzungen

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Überwiegende Nutzung im EG

- Handel
- S Sanierung / z.T. Umbau / Renovierung

Stadt Vallendar

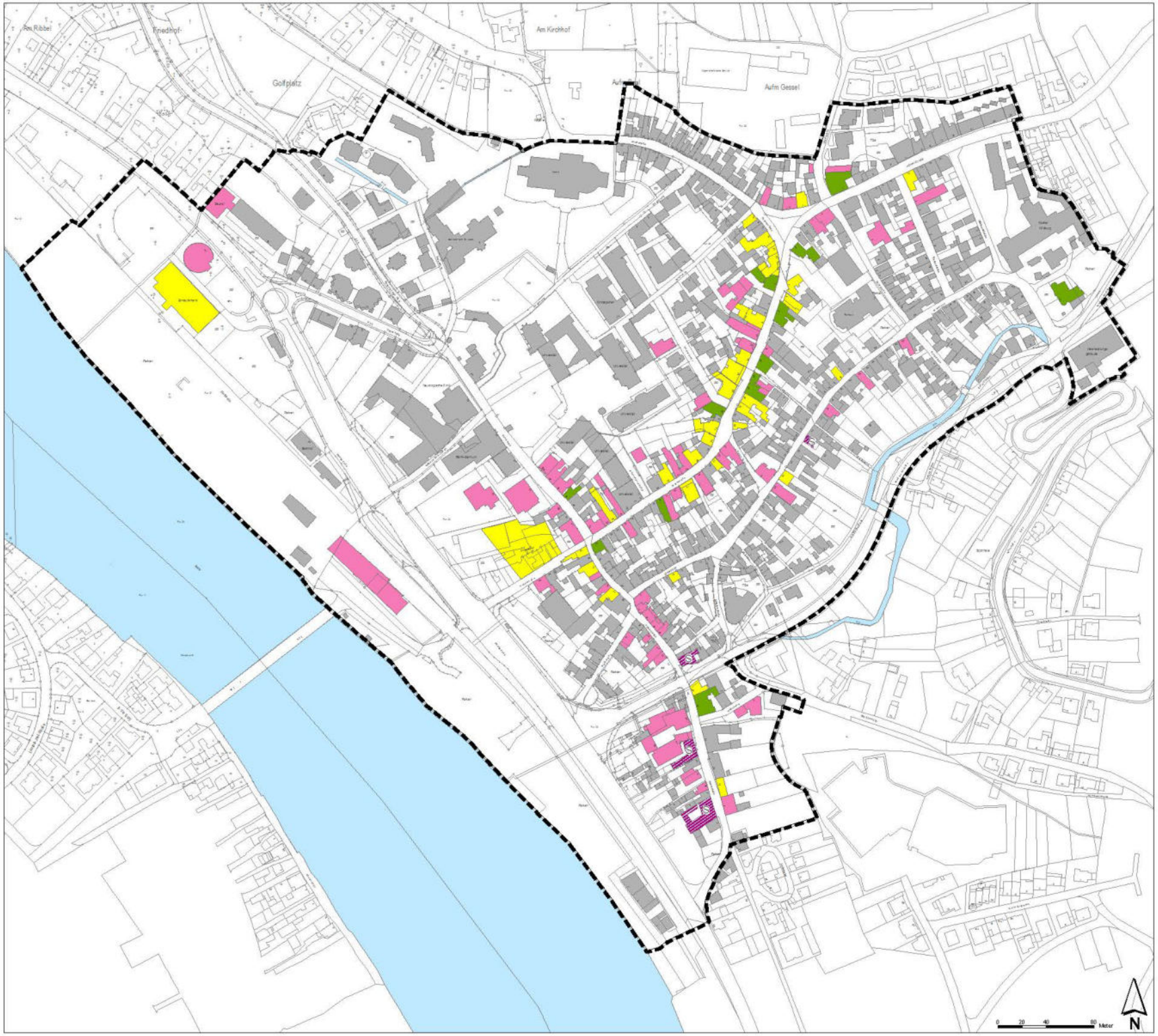
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Handelsnutzung

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Überwiegende Nutzung im EG

- Handel
- Gastronomie
- Dienstleistung und Gewerbe
- Sanierung / z.T. Umbau / Renovierung

Stadt Vallendar

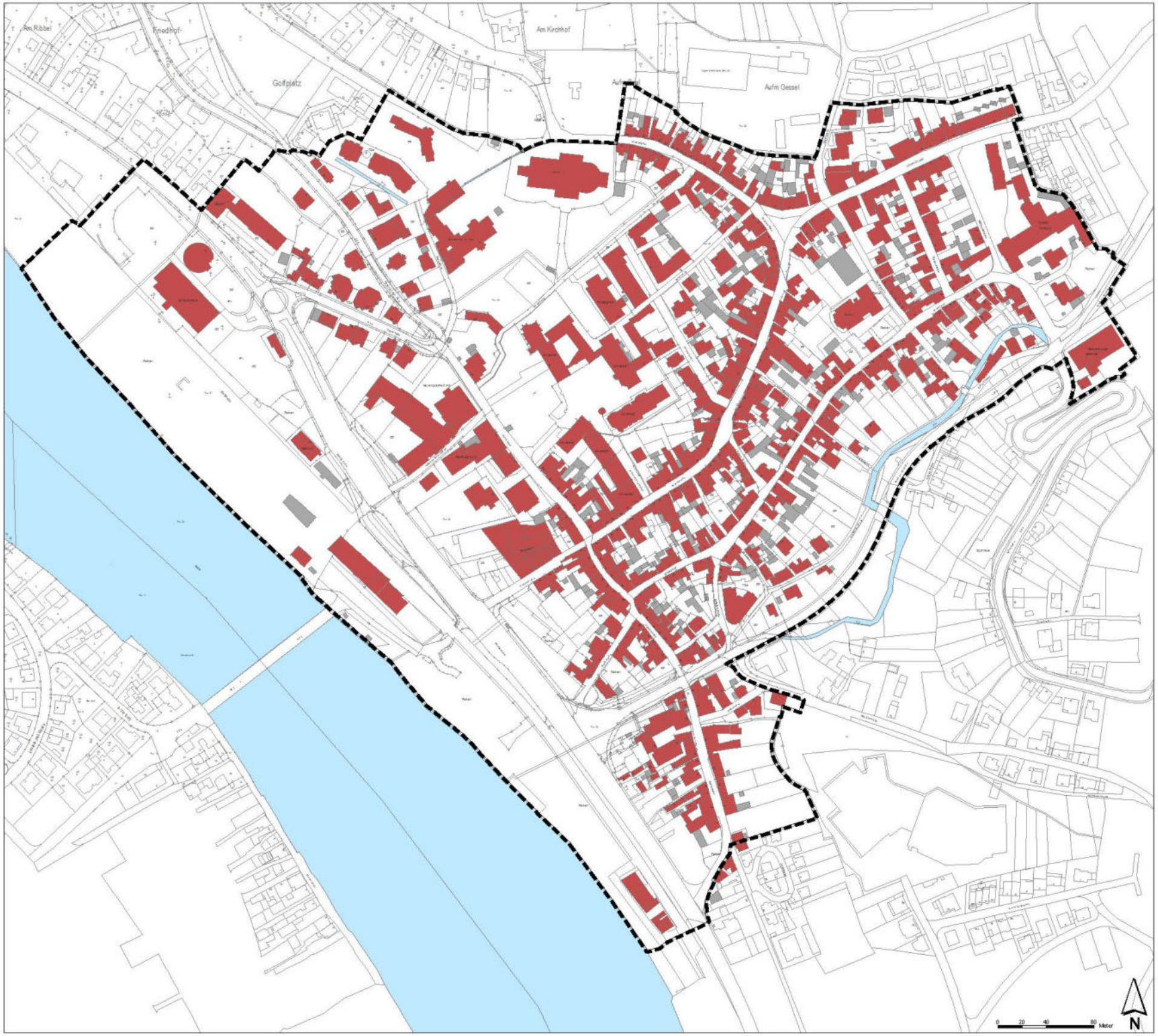
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser

Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Stadt Vallendar

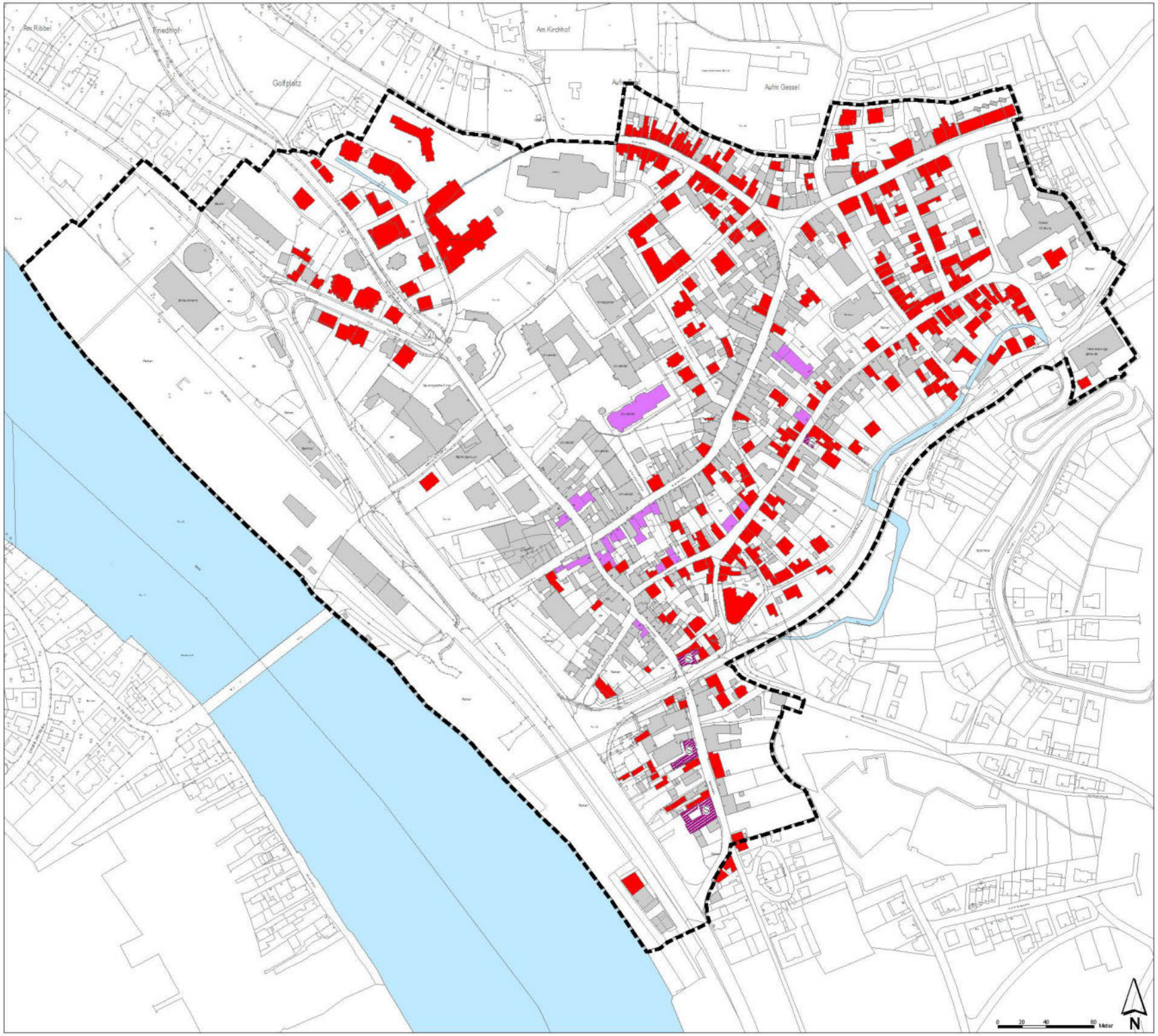
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Haupt- und Nebengebäude

Stand: 08/2015

M. 1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Erdgeschossnutzung

- Wohnen
- Studentisches Wohnen
- Sanierung / z.T. Umnutzung

Stadt Vallendar

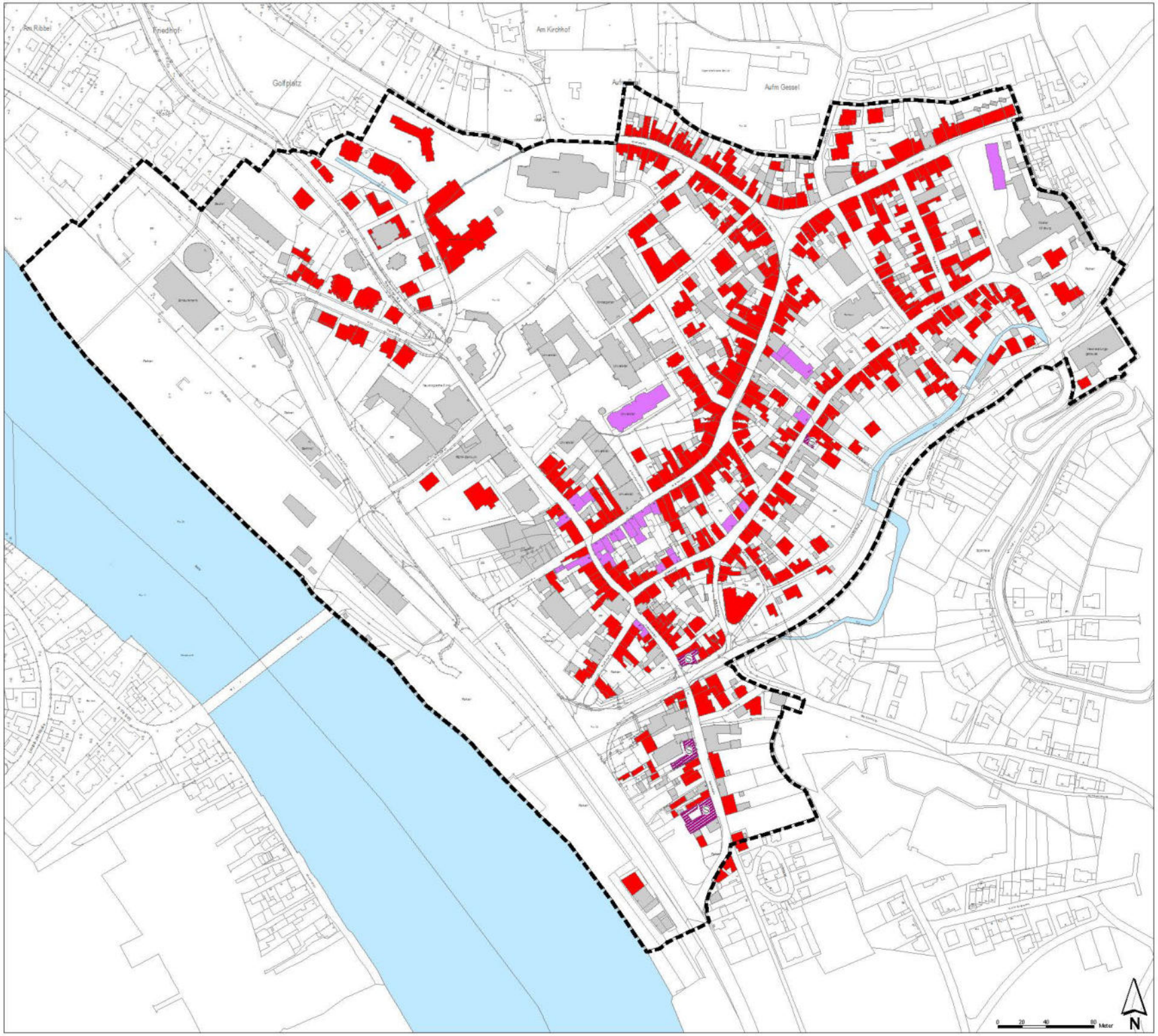
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Obergeschossnutzung

- Wohnen
- Studentisches Wohnen
- Sanierung / z.T. Umnutzung

Stadt Vallendar

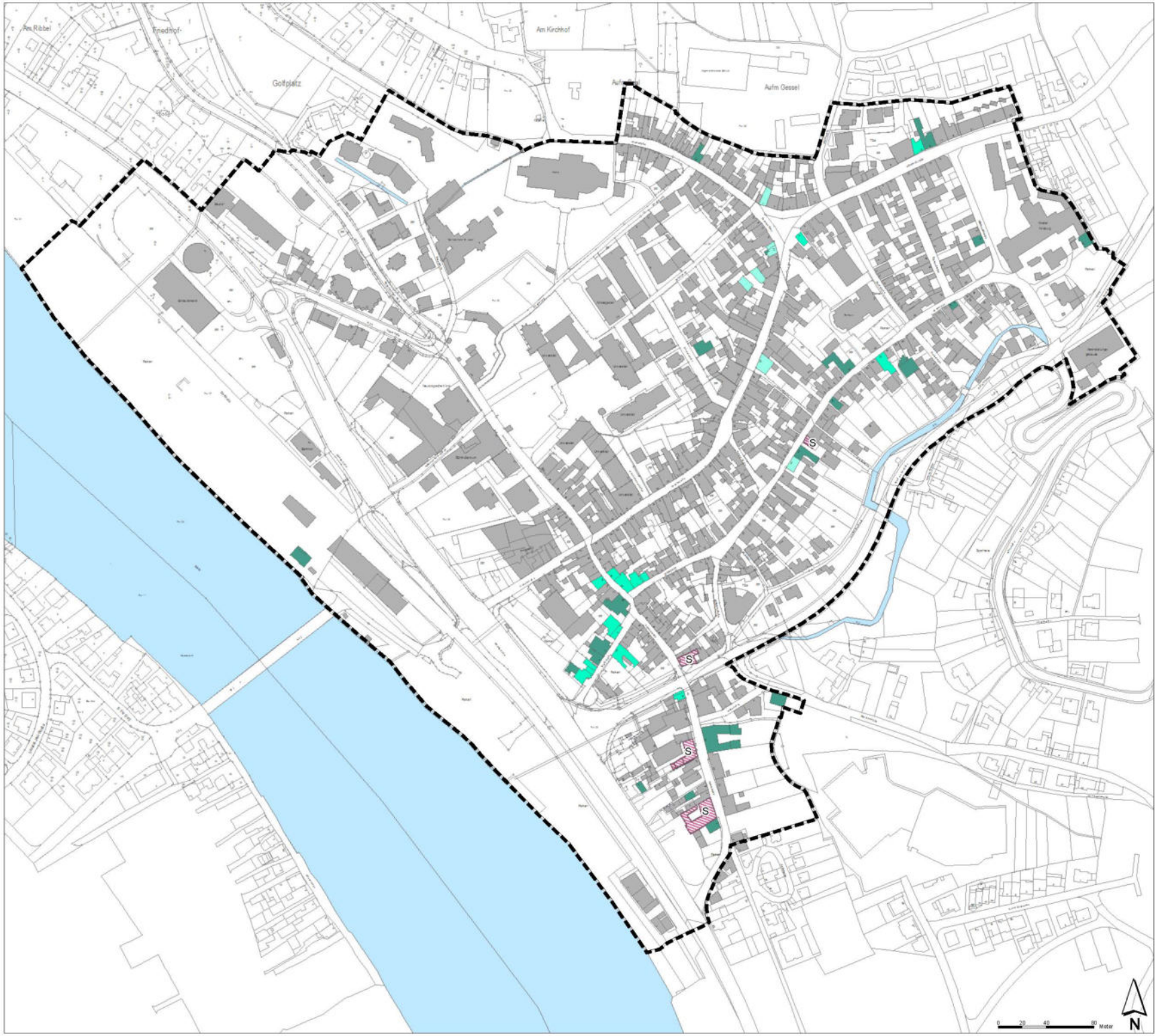
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Wohnnutzung im Obergeschoss

Stand: 08/2015

M. 1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Leerstände

- Leerstand im Erdgeschoss
- Leerstand im Obergeschoss
- Leerstand im Erd- und Obergeschoss
- S Sanierung / z.T. Umnutzung

Stadt Vallendar

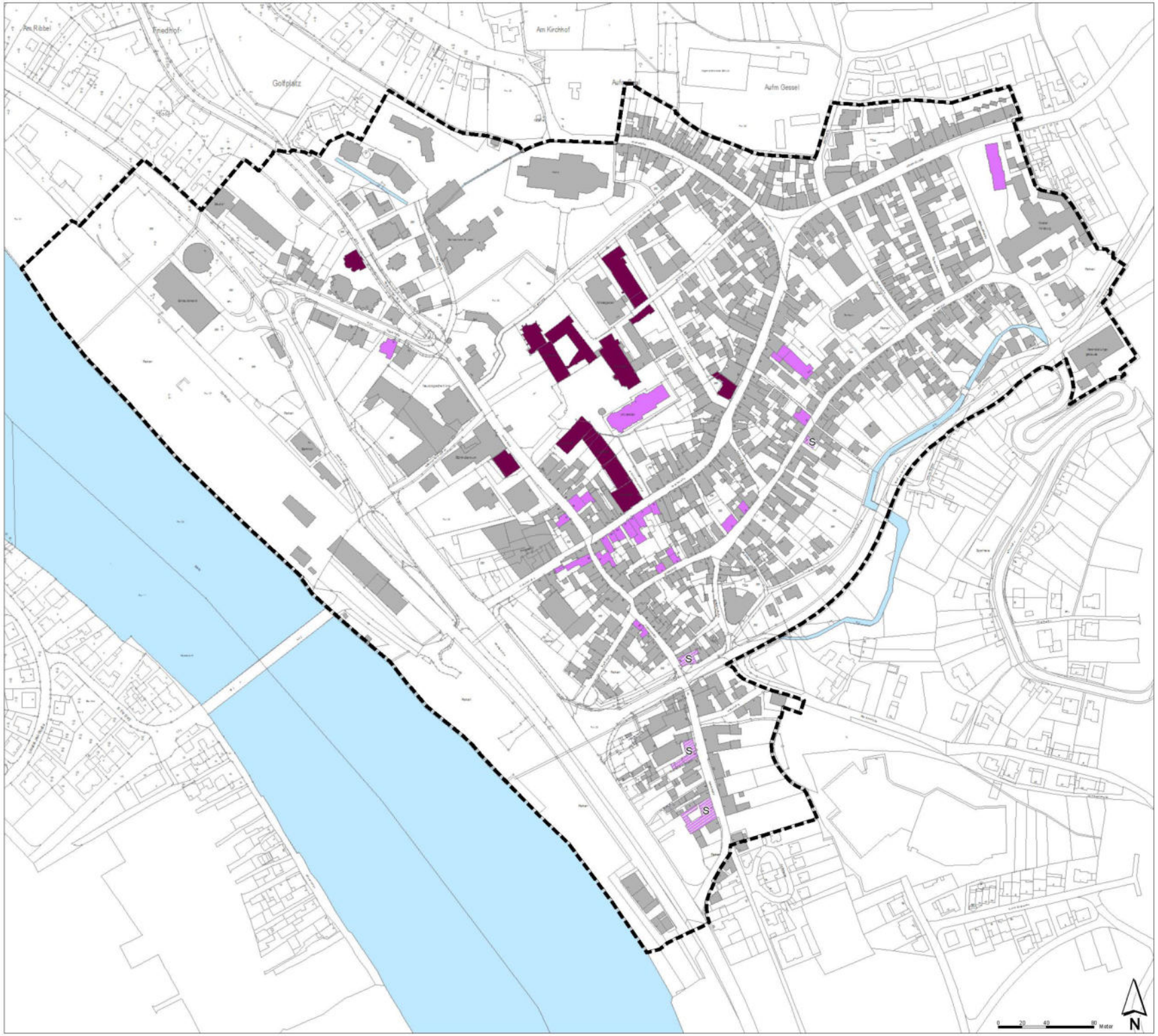
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Leerstände

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Gebäude

Überwiegende Nutzung

- WHU
- Studentisches Wohnen
- S Sanierung / z.T. Umnutzung

Stadt Vallendar

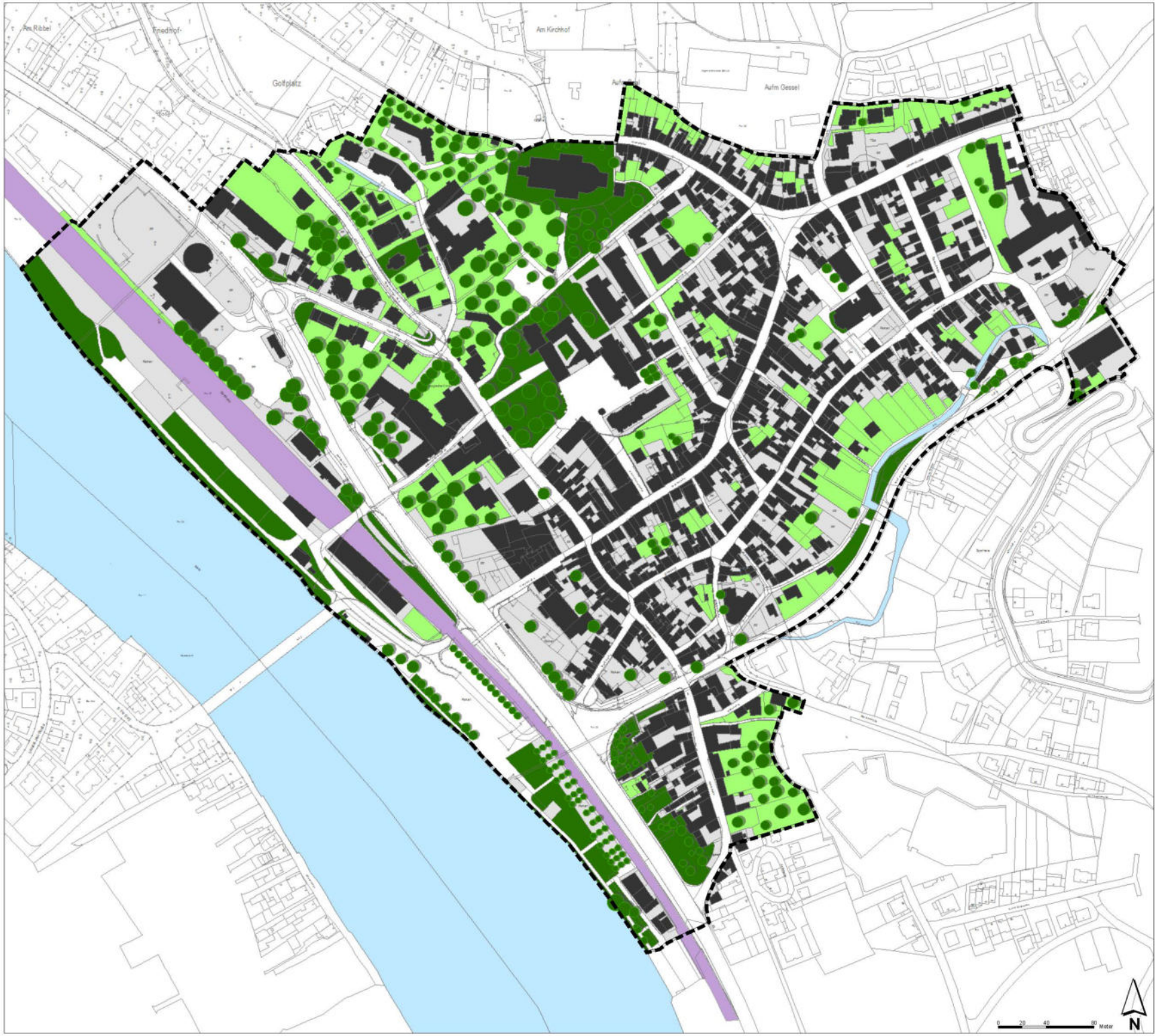
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Gebäude mit Bezug WHU

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude / Mauer
- Versiegelte Fläche
- Straße / Weg / Platz
- Eisenbahn
- Wasser

Grünfläche / -element

- Privat
- Öffentlich
- Baum

Stadt Vallendar

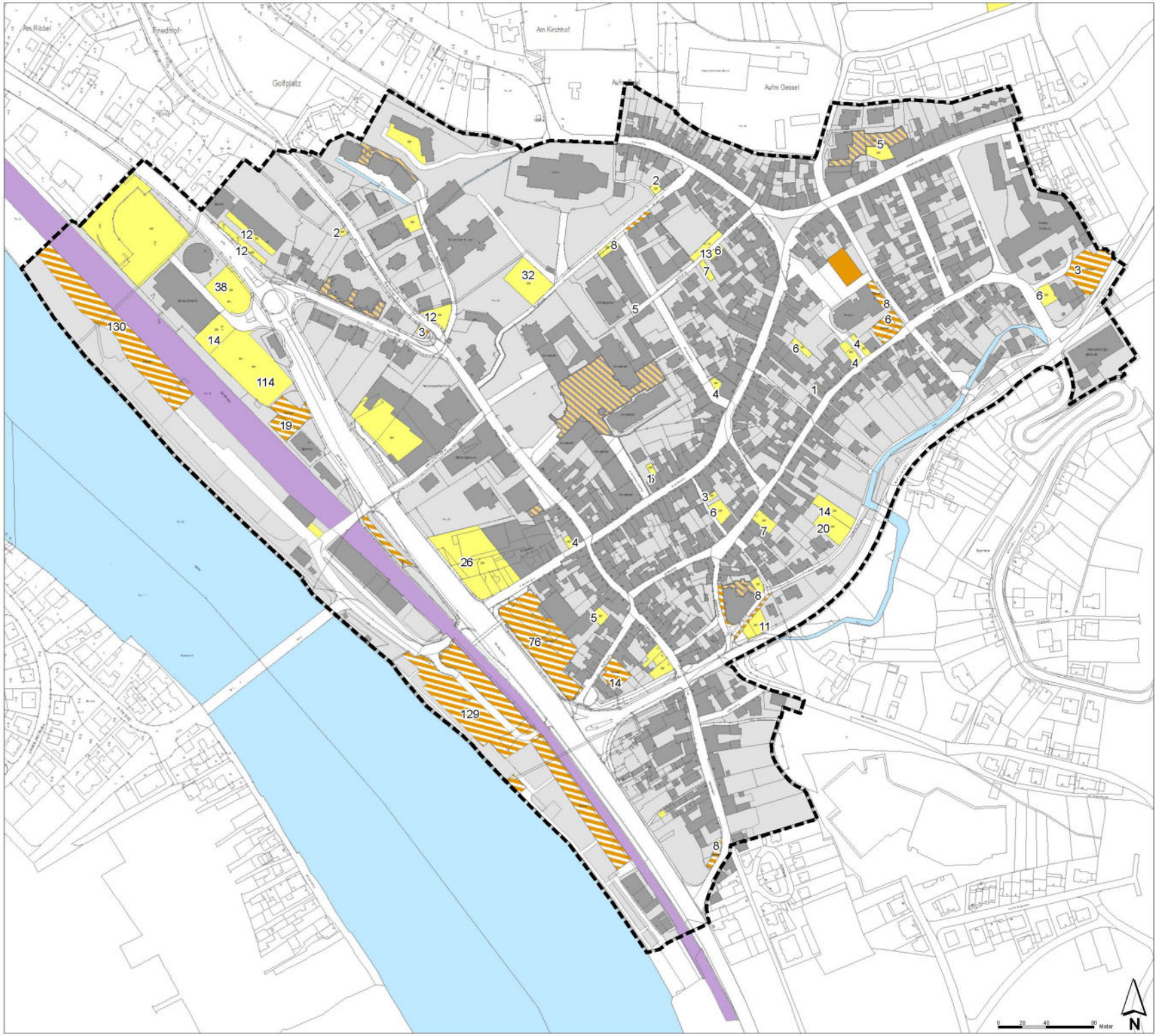
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Grünflächen

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude / Mauer
- Eisenbahn
- Straße / Weg
- Wasser
- Andere Fläche

Parkflächen

- Öffentlich
- Tiefgarage, z.T. privat
- Privat
- Parkhaus
- 31 Anzahl Stellplätze, z.T. geschätzt

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Parken

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Raumgefüge des
öffentlichen Raums

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP

Stadt Vallendar

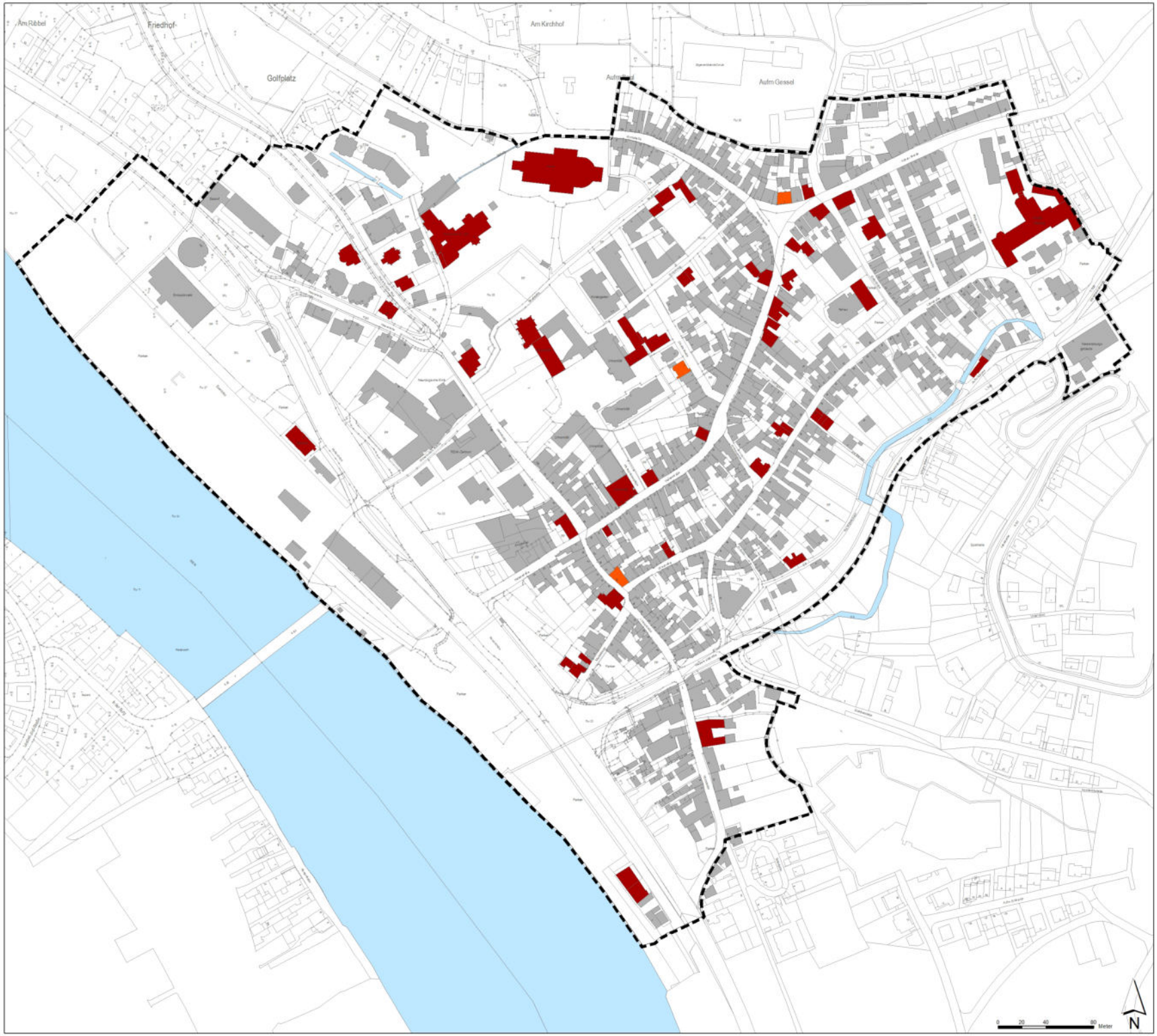
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Schwarzplan

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser
- Sonstige Gebäude

Denkmal

- Vollständig oder teilw. geschützt
- Element an Gebäude geschützt

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich

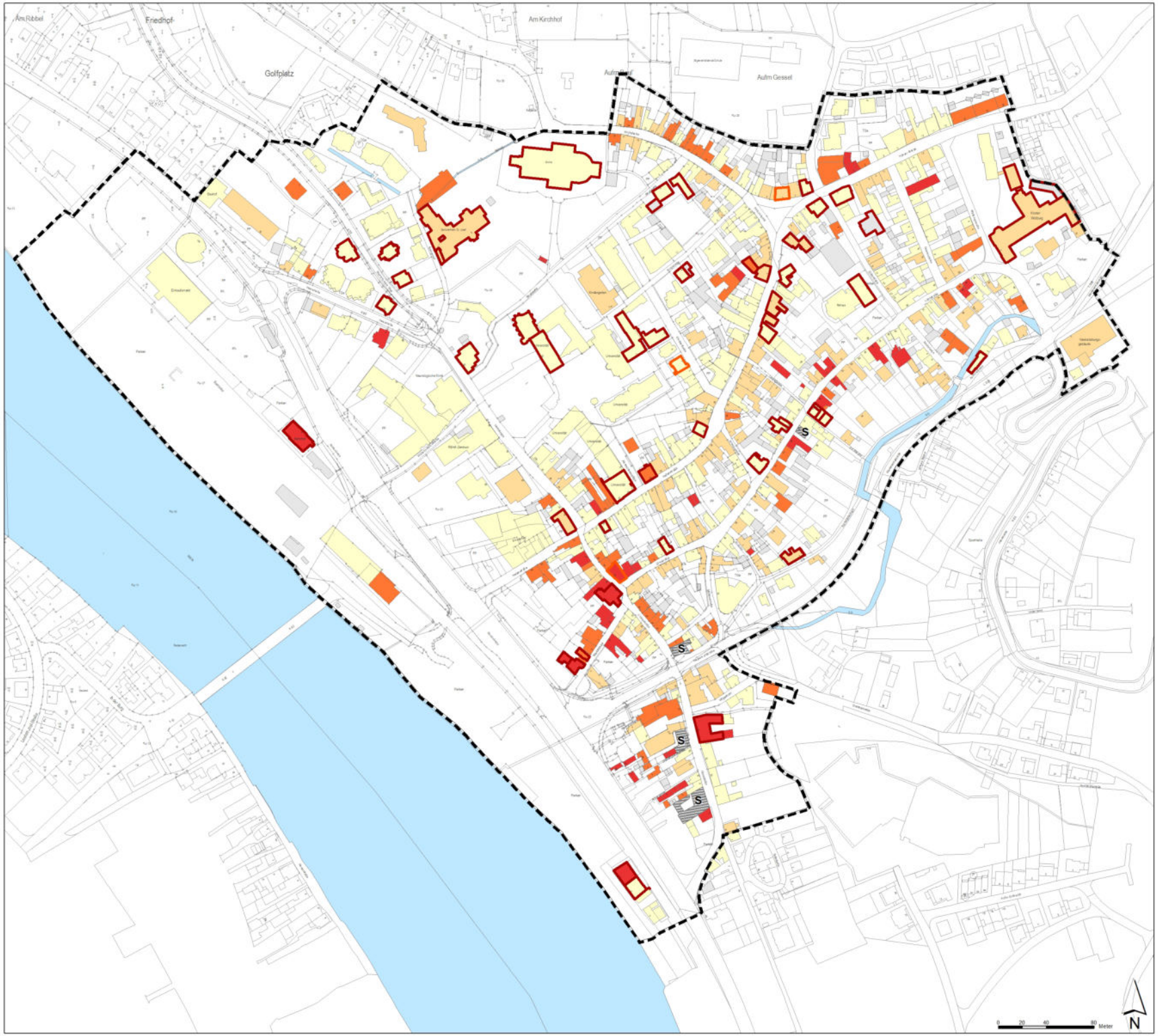
"Historischer Stadtkern"

Bindungen durch Baudenkmäler
(gem. Denkmalverzeichnis Kreis Mayen-Koblenz, GDKE RLP)

Stand: 06/2016

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Wasser

Denkmal

- Vollständig oder teilw. geschützt
- Element an Gebäude geschützt

Sanierungsbedarf von Gebäuden

- Ohne Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Einfacher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Mittlerer Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- Hoher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
- S Sanierung / z.T. Umnutzung
- Ohne Bewertung / Nebengebäude

Stadt Vallendar

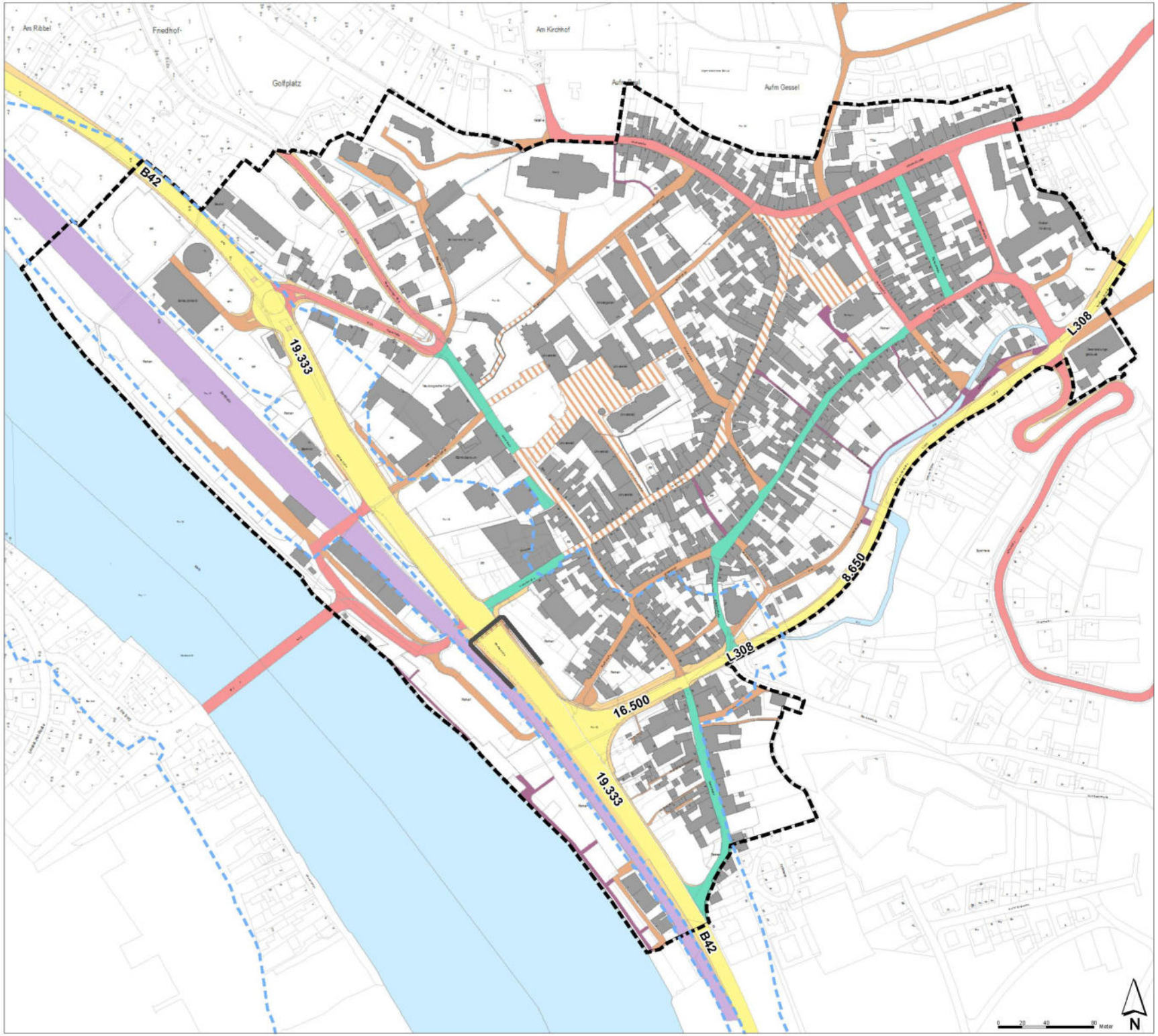
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Sanierungsbedarf - Zustände

Stand: 06/2016

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude / Mauer
- Hochwasserlinie - HQ 100
- Wasser
- Eisenbahn
- Andere Fläche

Straßen und Wege

- Hauptverkehrsstr. mit überörtl. Bedeutung
- Haupterschließung innerörtlich
- Nebenerschließung
- Anlieger
- Fußgängerbereich
- straßenbegleitender Fußweg
- Fußweg
- Fußgängerbrücke
- 8.650 DTV (Durchschnittl. tgl. Verkehr (09/2011)) bzw. Straßenbezeichnung

Stadt Vallendar

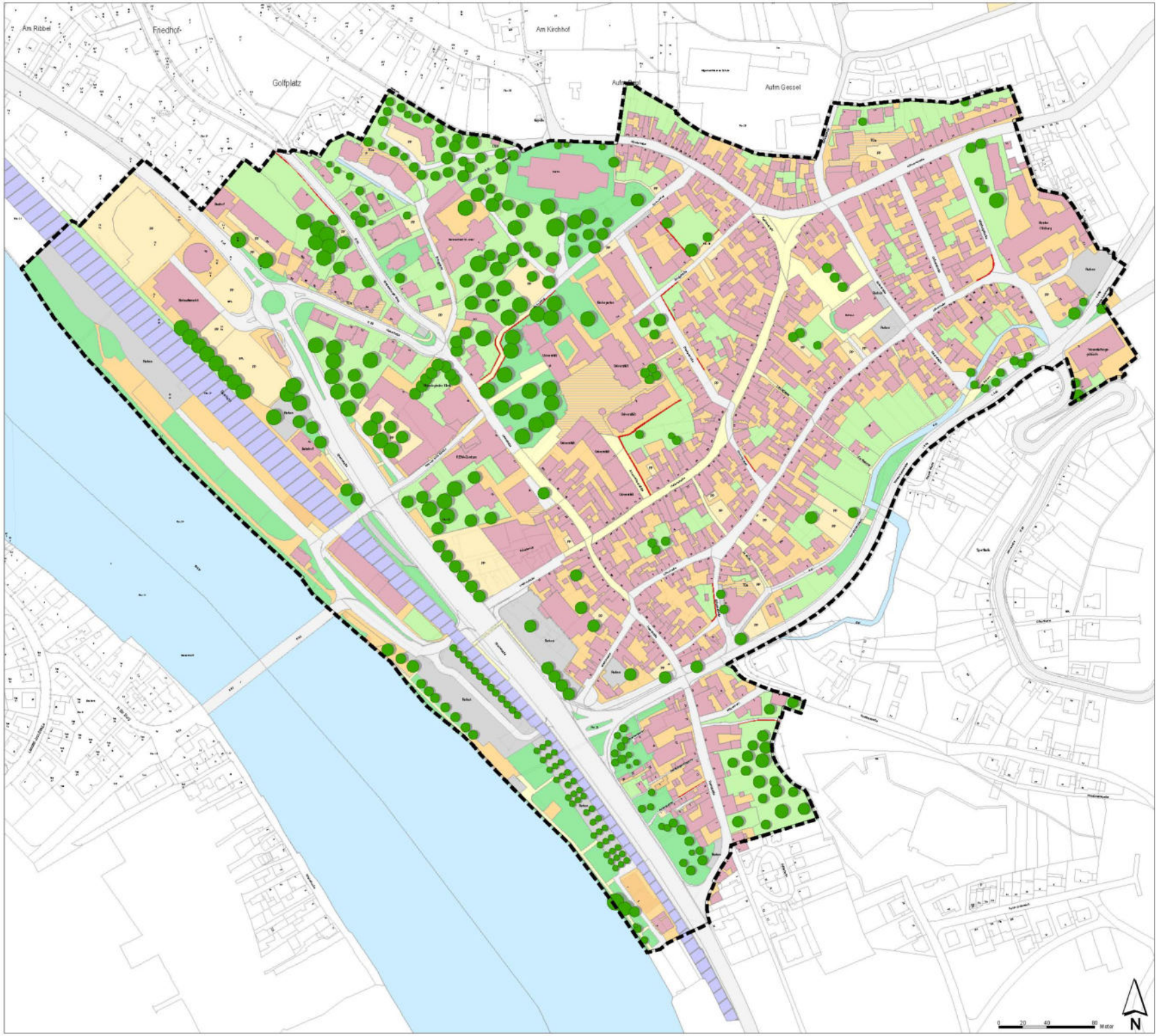
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Straßen und Wege

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Untersuchungsraum
- Gebäude
- Straße inkl. straßenbegleitendem Fußweg
- Parken, öffentlich
- Fußweg / Fußgängerzone
- Tiefgarage
- Parken, privat
- Sonstige versiegelte Fläche
- Eisenbahn
- Wasser
- Öffentliche / Halböffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baum
- Mauer

Stadt Vallendar

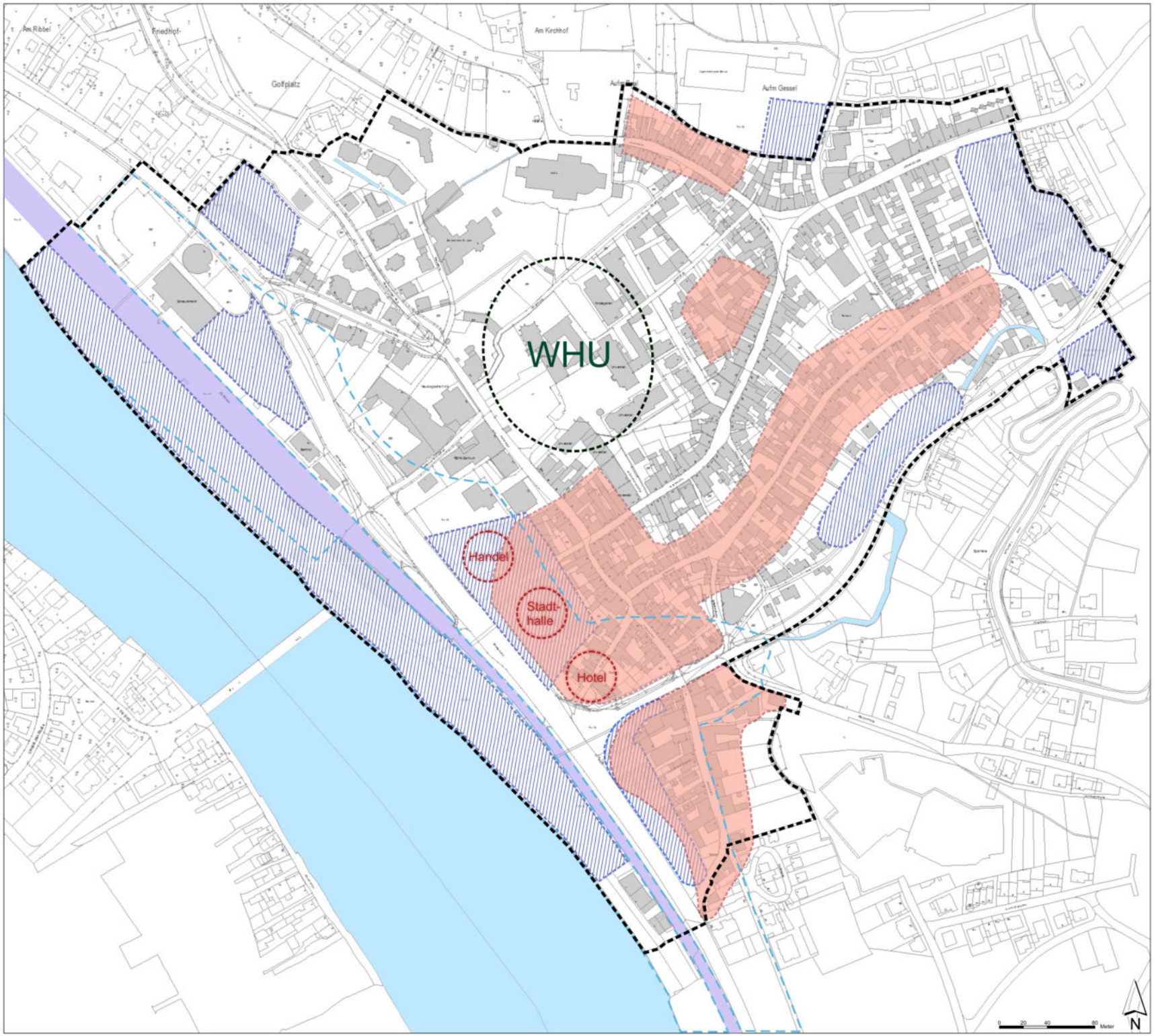
Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Übersicht
Freiraum und Verkehr

Stand: 08/2015

M.1:3.000

BBP



Legende

- Schwerpunkt Sanierungsbedarf
  - mit Strukturerhaltung
  - evtl. Entkernung zugunsten Wohnumfeldverbesserung u./ o. priv. Stellplätzen
- Mögliche städtebauliche Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsbereich WHU
- Standort neue Stadthalle/ Handel/ Hotel
- Eisenbahndamm
- Überschwemmungsgebiet

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsraum
- Gebäude im Untersuchungsraum
- Wasser

Stadt Vallendar

Vorbereitende Untersuchung
gem. § 141 BauGB für den Bereich
"Historischer Stadtkern"

Sanierungsbedarf
Bauliche Entwicklungsbereiche

Stand: 06/2016

M.1:3.000

BBP