

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Stadt Vallendar

Innenstadtentwicklungskonzept 2012

Im Auftrag der



Stadt Vallendar

Vertreten durch die Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar

FB2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Ansprechpartner

Hans-Peter Kuhl

Bereichsleiter 2

Mail: hans-peter.kuhl@vg-vallendar.de

Erstellt durch



Bachtler Böhme + Partner

Stadtplanung – Landschaftsplanung

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER

DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5

67655 KAISERSLAUTERN

TELEFON:(0631) 36 158-00

TELEFAX:(0631) 36 158-24

E-MAIL: buero@bbp-kl.de

INTERNET: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL f.boehme@bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Christine Bachtler c.bachtler@bbp-kl.de

24. Januar 2012

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Rückblick Stadtsanierung / Planungsanlass zum Stadtumbau	4
1.2	Bedeutung eines Innenstadtentwicklungskonzepts	5
1.3	Vorgehensweise	6
1.4	Untersuchungsgebiet	6
2	Allgemeine Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionale Bedeutung	7
2.2	Planungssachstand	8
3	Bestandsaufnahme Fachbeiträge Beteiligungen	10
3.1	Zustandserfassung	11
3.2	Innenstadtrelevante Aussagen der Fachbeiträge	20
3.3	TöB - Beteiligung	24
3.4	Bürgerbeteiligung	30
4	Bestandsanalyse	33
4.1	Bestandsanalyse Sanierungsbedarf, baulichen Entwicklungsbereiche	33
4.2	Bestandsanalyse Nutzung	39
4.3	Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen	42
4.4	Bestandsanalyse Verkehr	46
4.5	Fazit Analyse	49
5	ISTEK-Modell Ziele der Innenstadtentwicklung Vallendars	50
6	Maßnahmen	51
7	Städtebauförderung	62
8	Anlage	64

1 Einführung

1.1 Rückblick Stadtsanierung / Planungsanlass zum Stadtumbau

Seit 1986 führt die Stadt Vallendar in der Kernstadt die Stadtsanierung im förmlichen Verfahren durch. Im Rückblick auf die durchgeführten Projekte kann festgestellt werden, dass die Innenstadtsanierung zur Stabilisierung und Werterhaltung der Kernstadt beigetragen haben.

Wichtige Projekte, wie die Ansiedlung der WHU im Bereich der unteren Hellenstraße als Haupteinkaufsachse von Vallendar und dem Bau des Rathauses für die Verbandsgemeindeverwaltung im Bereich der oberen Hellenstraße, haben mit einer Vielzahl von weiteren öffentlichen Maßnahmen (Parkhaus Eulerstraße, Gestaltung des alten Rathausplatzes, Anlage des neuen Burgplatzes an der WHU etc) und den privaten Modernisierungen und Neubaumaßnahmen eine nachhaltige Entwicklung in der Innenstadt von Vallendar ermöglicht.

Dieser Prozess ist aber nicht flächendeckend abgeschlossen. Sicher ist es im Nachblick auch einfach festzuhalten, dass ein Sanierungsgebiet von zunächst rund 13 ha Größe nicht umfänglich erneuert werden kann.

Desweiteren gibt es durch den Überschwemmungsbereich des Rheins im unteren Teil des Sanierungsgebiets (Rheinstraße, Marktstraße, untere Heerstraße) auch Zonen, in denen sich die Investitionsfreudigkeit merklich schwieriger gestaltet als in den anderen Teilen der Kernstadt.

In diesen „benachteiligten“ Zonen sowie im Bereich der oberen Löhrstraße und an der Kirchstraße muss nach über 20 Jahren Stadtsanierung festgestellt werden, dass noch ein erheblicher Erneuerungsbedarf zu konstatieren ist.

Dies hat im Wesentlichen etwas mit der Eigentümerstruktur zu tun. Gerade im Bereich der oberen Löhrstraße ist zwar einerseits die „kleinteilige“ Stadtstruktur eines historischen Rheinstädtchens zu finden, andererseits verrät allein der äußere Eindruck, dass viele Eigentümer nicht in der Lage sind, ihre Anwesen den heutigen Wohnanforderungen anzupassen und entsprechende Wohnqualitäten herzustellen. Missstände der Belichtung und Besonnung und kaum vorhandene private Grün- und Freiflächen sind gemäß § 136 BauGB weiterhin zu konstatieren.

Neben diesem zukünftigen Erneuerungsbedarf und –potential stellt der begonnene Ausbau der WHU mit der Erhöhung der Studentenzahlen von rd. 500 Studierenden, einer ersten Zielzahl für das Jahr 2012 mit 1.200 Studierenden und dem Ausbauziel für 2020 mit rd. 1.500 Studierenden eine enorme Herausforderung für die Innenstadtentwicklung dar.

Einerseits ist dies für die Stadt Vallendar mit ihrem Hauptziel der Innenstadtstärkung eine sehr positive Entwicklungsperspektive. Andererseits muss eine koordinierte Innenstadtentwicklung dafür Sorge tragen, dass eine klassische und vielfältige Nutzungsmischung in der Kernstadt erhalten bleibt!

Die Fortschreibung des Rahmenplanes zur Stadtkernsanierung hätte deshalb angestanden, da in ihm die vielfältigen, auch gegensätzlichen Entwicklungen ausgelotet, abgewogen und Prioritäten der Entwicklung für die nächsten 10 Jahre aufgezeigt worden wären.

Gemäß den Aussagen des Ministeriums des Innern und für Sport soll die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Vallendar“ jedoch 2012 auslaufen und abgerechnet werden.

Um dem bestehenden Planungsbedarf weiterhin gerecht werden zu können, ist nun zu prüfen, inwieweit eine Förderung im Sinne des Stadtumbauprogramms möglich ist. Im Fokus stehen hierbei die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und die weitere Entwicklung und Förderung der westlichen Innenstadt mit der WHU, deren Umfeld (Beuelseweg – Hellenstraße), dem KEVAG-Gelände, dem Rheinuferbereich sowie dem Bereich an der B 42 zwischen Wilhelm-Roß-Straße und Westerwaldstraße. In diesen Bereichen soll, bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen, ein Stadtumbaugebiet festgelegt werden.

Grundlage für den Beschluss eines Stadtumbaugebietes ist gemäß § 171b Abs. 2 BauGB ein durch die Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept.

In Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport sowie der ADD Trier/Koblenz wird dieses „städtebauliche Entwicklungskonzept“ nicht flächendeckend für die Gesamtstadt erarbeitet, sondern soll sich als „Innenstadtentwicklungskonzept – ISTEK“ auf Entwicklungsaussagen für die Kernzone der Stadt Vallendar beschränken (siehe Seite 6 / Abb.: Abgrenzungsplan).



Rathaus für die VG: Sanierung, Neubau und Platzgestaltung im Rahmen der Stadtsanierung

(Foto: www.vgallendar.eu)

1.2 Bedeutung eines Innenstadtentwicklungskonzepts

Innenstadtentwicklungskonzepte (ISTEK) gehören zur Rubrik der „informellen Planungen“. Dies bedeutet, dass das vorliegende Innenstadtentwicklungskonzept keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Stadt Vallendar durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISTEKs und erkennt dieses als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Zu den Aufgaben des ISTEKs gehört, neben der Benennung konkreter Handlungsanweisungen und Maßnahmen, das Aufzeigen langfristiger (auch visionäre) Perspektiven für die Innenstadtentwicklung. Das ISTEK ist mit all seinen Aussagen auf Fortschreibung angelegt und sollte den laufenden Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmenliste.

1.3 Vorgehensweise

Zunächst erfolgte eine Sachstandserfassung, die sich zusammensetzt aus der Bestandsaufnahme des Gebäudezustands und der Gebäudenutzung, der Freiraum – und Verkehrssituation sowie die Auswertung verschiedener Fachgutachten. Parallel wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und laufende Bürgerbeteiligungsverfahren aktiv verfolgt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sowie diverser Planungsverfahren wurden, soweit vorliegend, in die weitere Arbeit eingebunden. Sie wurden in einer themenbezogenen Analyse zusammengeführt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde das Innenstadtentwicklungsmodell mit übergeordneten Handlungsschwerpunkten entwickelt und konkrete Maßnahmen formuliert und dargestellt.

1.4 Untersuchungsgebiet

Das ca. 29 ha große Untersuchungsgebiet umfasst die Flächen zwischen der Westerwaldstraße im Süden, inclusive des Stadthallenbereichs und dem Verlauf Höhrer Straße, Kirchstraße / Beuelsweg, Heerstraße, Rheinstraße bis einschließlich Lidl-Parkplatz (KEVAG –Gelände) im Norden. Im Westen umfasst das Untersuchungsgebiet die Uferflächen entlang des Rheins und reicht bis zur Wildburgstraße im Osten, einschließlich des Wildburggeländes.

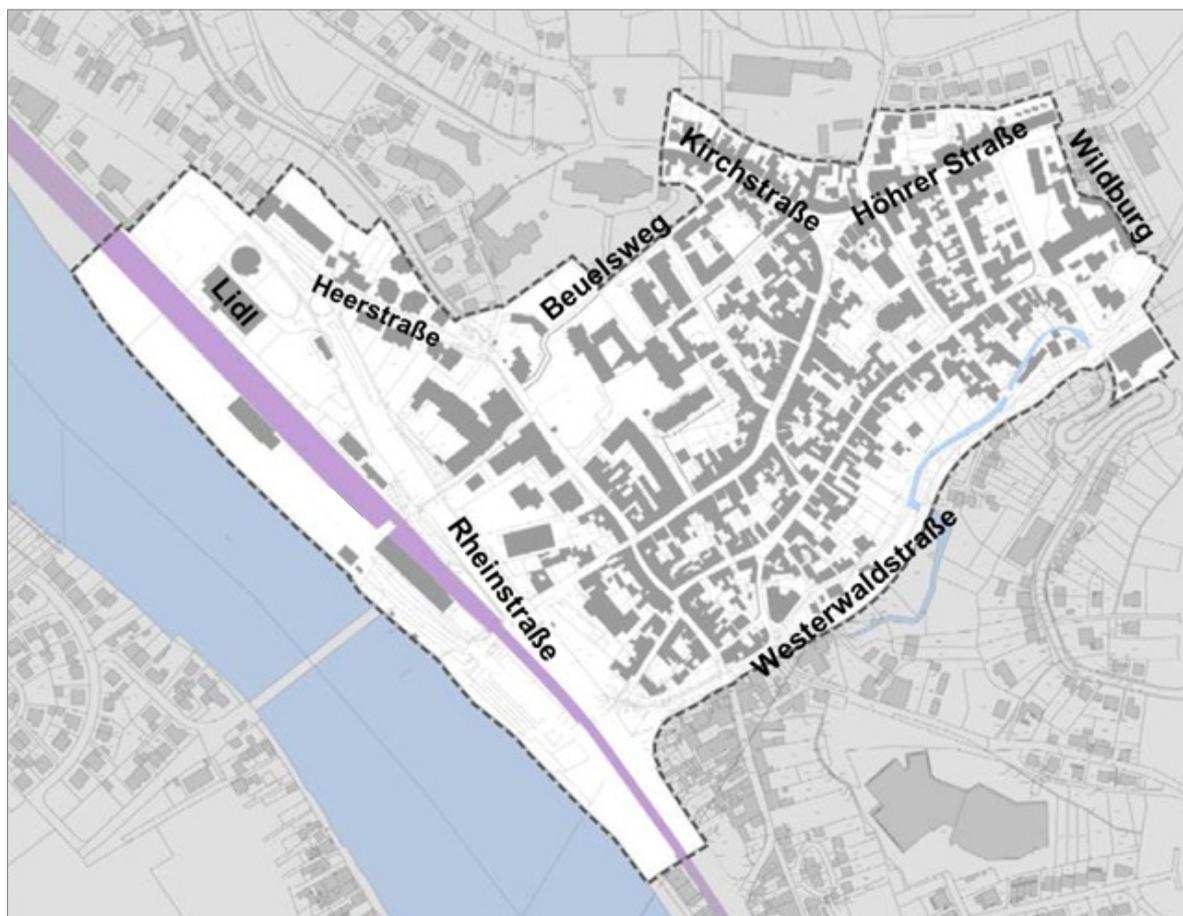
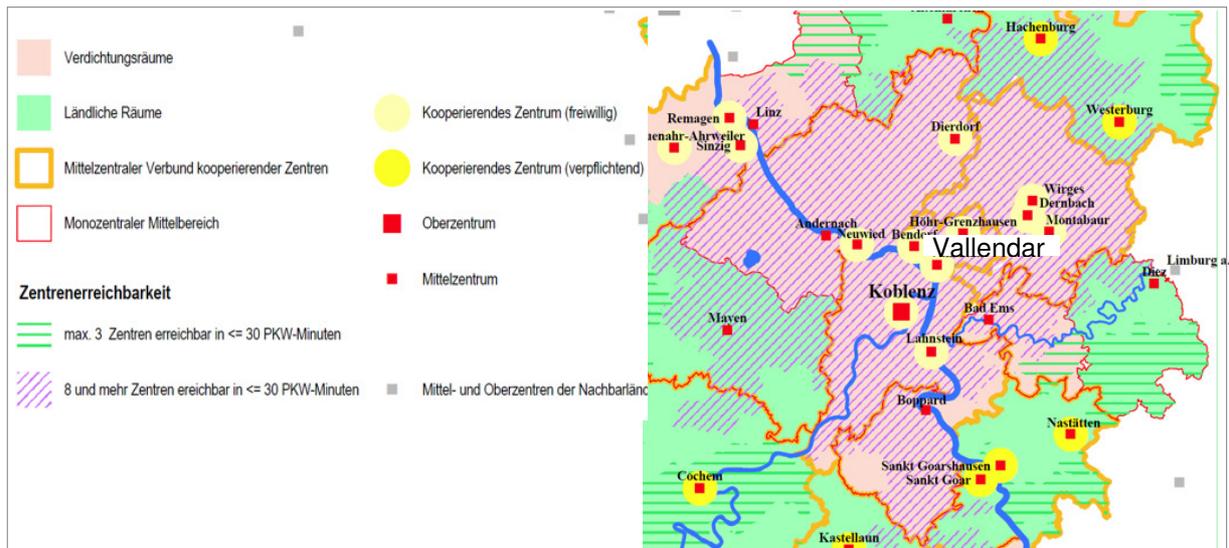


Abb.: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Darstellung BBP

2 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Bedeutung

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. Die Stadt profitiert von der Ausstattung und den verkehrlichen Anbindungen des nur wenige Pkw-Minuten entfernten Oberzentrums Koblenz.



Einstufung Vallendars im Leitbild der Daseinsvorsorge; Quelle: LEP IV, Ministerium des Inneren und für Sport

Die Regionalplanung benennt die Stärkung der polyzentrischen Struktur als einen Grundsatz für den hochverdichteten Raum Koblenz / Neuwied, wobei u.a. die Mittelzentren, zu denen Vallendar zählt, in ihrer besonderen Funktion gestärkt werden sollen. Bei der Begründung wird auf die interregionale Wettbewerbsfähigkeit verwiesen. 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 Schönstattbewegungen und der Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung (WHU) 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. Altersstrukturell muss von einem weiteren Rückgang der jüngeren Altersgruppen und einer parallelen Zunahme der Altersgruppen 65+ ausgegangen werden.



Abb.: Bevölkerungsentwicklung Vallendar nach Geschlecht / 1962-2010
Quelle: <http://www.infothek.statistik.rlp.de>

2.2 Planungssachstand

Sanierungsplanung

Die Stadt Vallendar ist seit 1986 mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Der Rahmenplan als Leitlinie und Maßnahmenprogramm der Sanierungsentwicklung datiert ebenfalls aus 1986. Im Jahr 1995 wurde im Bereich Eulerstraße/Höhrer Straße eine geringfügige Gebietserweiterung vorgenommen, womit das Sanierungsgebiet eine Fläche von rd. 13ha umfasst. Eine inhaltliche Überarbeitung des Rahmenplanes erfolgte Ende 2003 / Anfang 2004 mit einer Erhebung, Kartierung und Dokumentation der abgeschlossenen Maßnahmen, der seinerzeit aktuellen Maßnahmen und der anstehenden geplanten Maßnahmen.

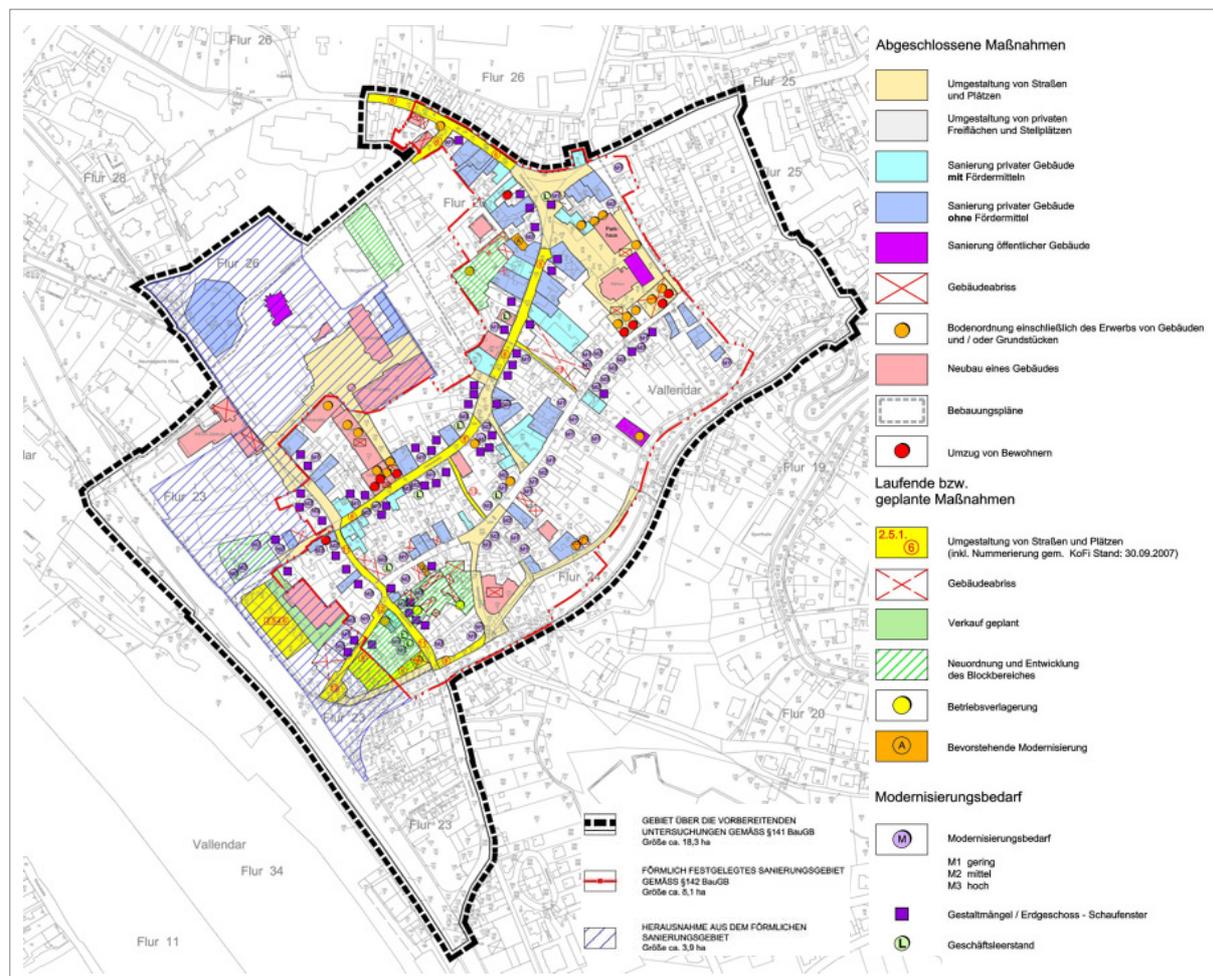


Abb.: Stadtsanierung Vallendar, Rahmenplan Stand 12 / 2011, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

Mit dem Land Rheinland-Pfalz und der Aufsichts- u. Dienstleistungsdirektion (ADD) Koblenz wurde ferner vereinbart, das südliche Gebiet zwischen Westerwaldstraße – Heerstraße – Rheinstraße (Größe rd. 1ha) aus der Sanierungsfestsetzung zu entlassen. Dieser Schritt erfolgte durch Beschluss im Jahr 2006.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Umfeld des Burgplatzes wurde mit der ADD Koblenz ferner vereinbart, den Bereich zwischen Burgplatz – Beuelsweg – Braugasse (Größe rd. 2,0 ha) ebenfalls abzurechnen und die Sanierungssatzung dort aufzuheben. Ein entsprechender Beschluss ist im September 2010 erfolgt. Im Jahr 2011 wurde für den Teilbereich des Sanierungsgebietes zwischen Rheinstraße/B42 – Wilhelm-Ross-Str.- Heerstr.-Westerwaldstr. die Sanierungssatzung aufgehoben.

Bebauungsplanung

Im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets ist bzw. wird das Baurecht über Bebauungspläne geregelt. Von den unten dargestellten Abgrenzungsbereichen sind die Bereiche **2, 3, 5, 6, 7, 10** bereits rechtsgültig. Die Pläne zu den Bereichen **1, 4, 6, 11, 12** sind rechtskräftig und befinden sich in einem Änderungsverfahren. Für die Bereiche **8** und **9** ist eine Aufstellung geplant.

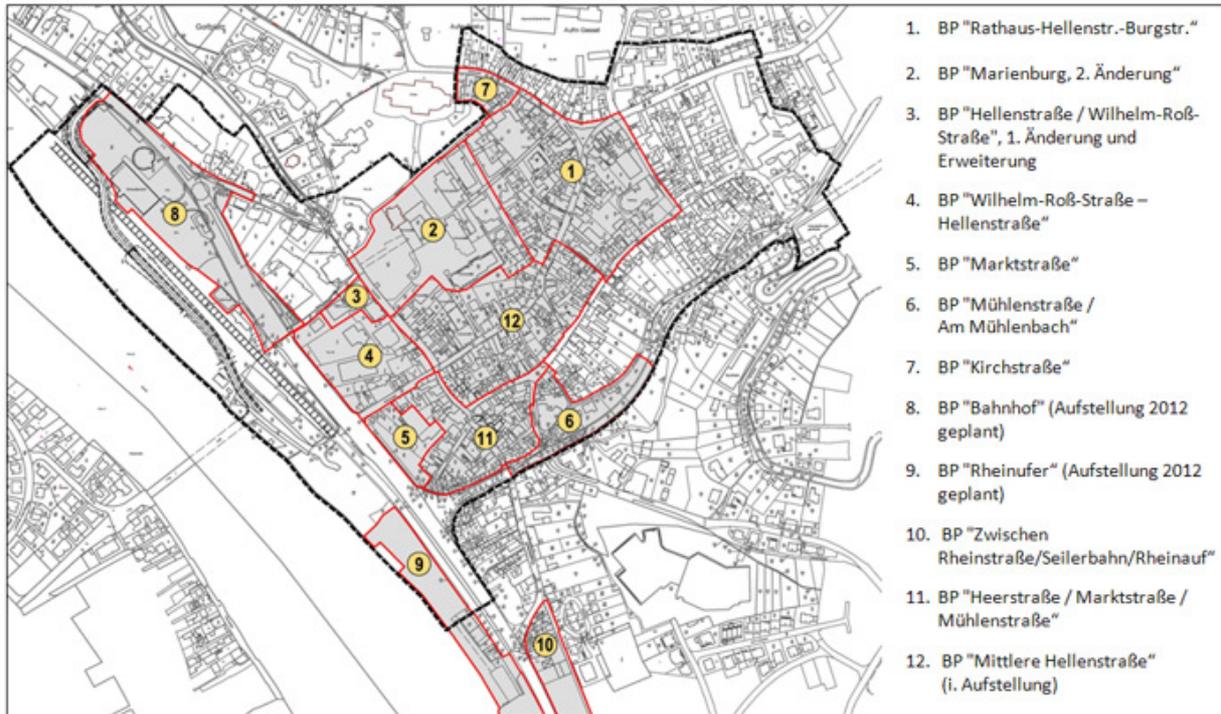


Abb.: Abgrenzung der innerstädtischen Bebauungsplanbereiche, Sachstand 02/2012, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

3 Bestandsaufnahme | Fachbeiträge | Beteiligungen

Die im September 2011 erfolgte Erfassung und Bewertung des Bestandes durch das Büro BB+P, umfasst die Bereiche Gebäudezustand und Modernisierungsbedarfs; Denkmalschutz, Gebäudenutzung, Städtebau, Grün- und Freifläche, Verkehr.

Ergänzend lagen folgende Fachgutachten / Fachbeiträge zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vor:

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Städtebaulicher Rahmenplan zur Standortsicherung der WHU,
Dr. Sprengnetter und Partner GbR, Brohl | November 2007 |
| ▪ Der Einfluss der WHU auf die Stadt Vallendar,
studentische Seminararbeit am Institut für Integrierte,
Naturwissenschaft, Dozent: Dr. Michael Tempel, Uni Koblenz, | Juni 2009 |
| ▪ Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar,
CIMA, Beratung und Management GmbH, Köln | Stand Mai 2010 |
| ▪ Städtebaurechtliches Gutachten im Auftrag der Stadt Vallendar,
Thema: Stellplatzangebot, Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, Uni KL | August 2010 |
| ▪ Lärmaktionsplan Vorentwurf, FIRU GfI mbH | Stand Mai 2011 |

Die Ergebnisse folgender Beteiligungsverfahren flossen ebenfalls in die Erarbeitung des vorliegenden Innenstadtentwicklungskonzepts 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 |
| ▪ Bürgerbefragung im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens, CIMA
(Auswertung fand bereits durch die CIMA im Rahmen des
Einzelhandelsgutachtens statt). | 2008 |
| ▪ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | Oktober-November 2011 |

3.1 Zustandserfassung

3.1.1 Gebäudezustand und Modernisierungsbedarfs

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde das äußere Erscheinungsbild erfasst und bewertet. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht berücksichtigt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet. Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen:

1. Gebäude **ohne Sanierungsbedarf** sowie Neubauten:
Renovierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich
2. Gebäude mit **einfachem Sanierungsbedarf**:
Gebäude die nur geringe bauliche Mängel oder geringe gestalterische Mängel aufweisen. Es handelt sich meist um oberflächliche Mängel bzw. unterlassene Instandhaltung, z.B. zu erneuernder Fassadenanstrich, leicht abbröckelnder Putz.
3. Gebäude mit **mittlerem Sanierungsbedarf**:
Die Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc.
4. Gebäude mit **hohem Sanierungsbedarf**:
Hier treten zuvor genannte Kriterien in massiv gebündelter Form auf. Es sind erhebliche finanzielle Mittel notwendig um die künftige Nutzung des Gebäudes zu sichern.
5. Gebäude, an denen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bauliche Aktivitäten zur Verbesserung der Bausubstanz zu erkennen waren (**laufende Sanierung**).



*Beispiele für einfachen Bedarf:
hier: Fassadenanstrich*



*Beispiele für mittleren Bedarf: hier:
bröckelnde Fassade, Anstrich, Fenster*



*Beispiele für hohen Bedarf: hier:
Feuchtes Mauerwerk, Fenster,
Fassade*

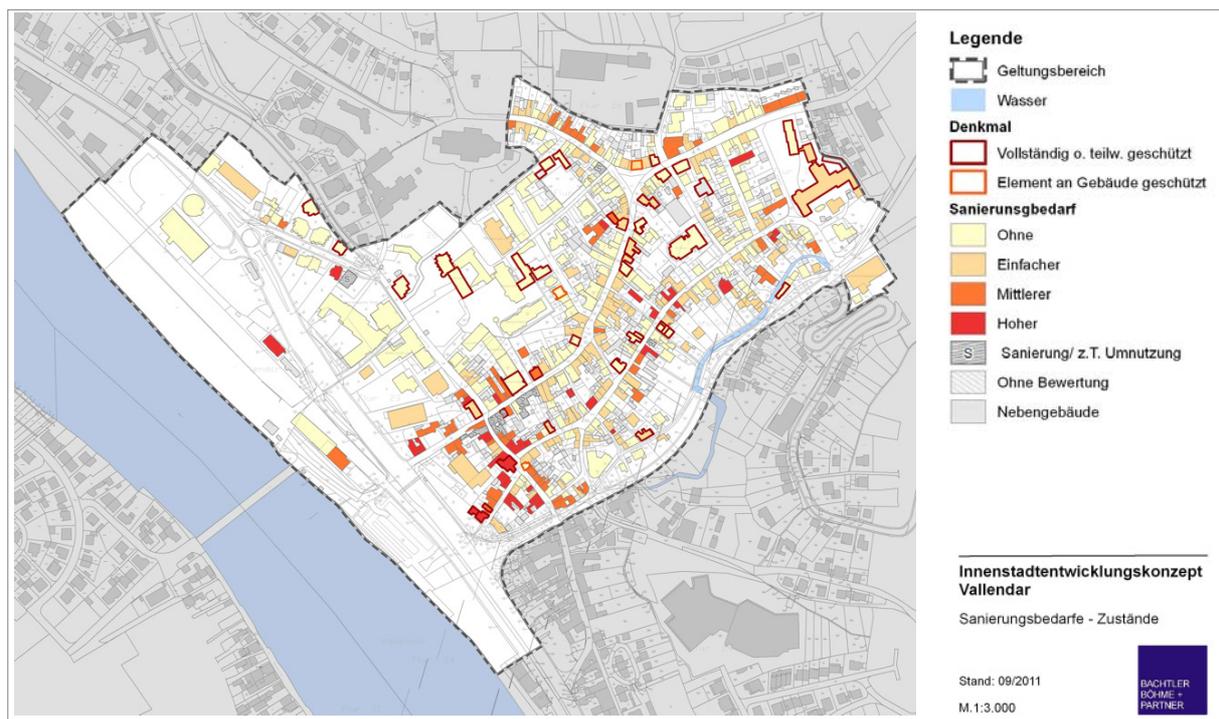


Abb.: „Sanierungsbedarfe – Zustände“, Sachstand 09/2011, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

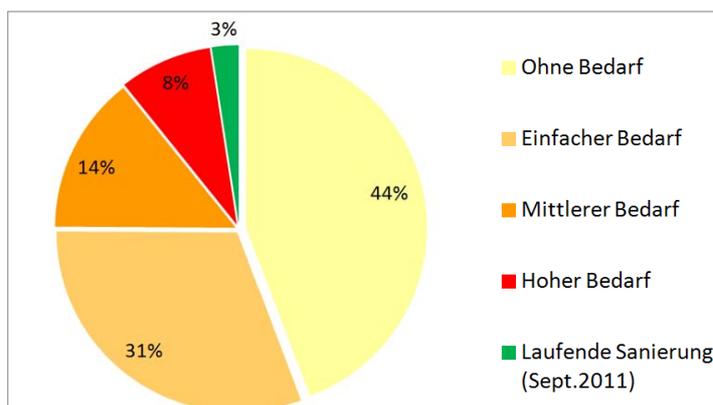
Wie auf der obigen Abbildung deutlich zu erkennen gibt es Bereiche in denen teils, vereinzelt teils vermehrt Gebäude mit einem mittleren (Farbe: dunkel-orange) oder einem hohen Sanierungsbedarf (Farbe: rote) zu konstatieren sind. Es handelt sich um insgesamt 22% des erfassten Gebäudebestandes. Hierzu zählen

- Gebäude an der Kirchstraße und der Höhrer Straße
- der Blockinnenbereich Burgstraße, Rathausplatz, Hellenstraße
- vereinzelt Gebäude entlang der Löhrstraße

Bedarfsschwerpunkte bestehen an:

- der unteren (südliche) Heerstraße, zwischen Westerwaldstraße und Hellenstraße
- im Umfeld der Marktstraße sowie
- entlang der Hellenstraße zwischen Heerstraße und Rheinstraße

An der Ecke Heerstraße / Hellenstraße wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mehrere Gebäude im Rahmen privater Sanierungsmaßnahmen umfassend modernisiert.



Die schematische Darstellung der prozentualen Verteilung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs veranschaulicht den Erfolg der Sanierungsförderung der letzten 20 Jahre: rund 75% der bewerteten Gebäude befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand.

Abb.: Prozentuale Verteilung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs in der Innenstadt Vallendar (Darstellung BB+P)

Darüber hinaus wurden **denkmalgeschützte Gebäude erfasst:**

Danach sind alle Gebäude gekennzeichnet, die in dem nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, für den Kreis Mayen-Koblenz, komplett oder zum Teil als schützenswert aufgeführt sind.

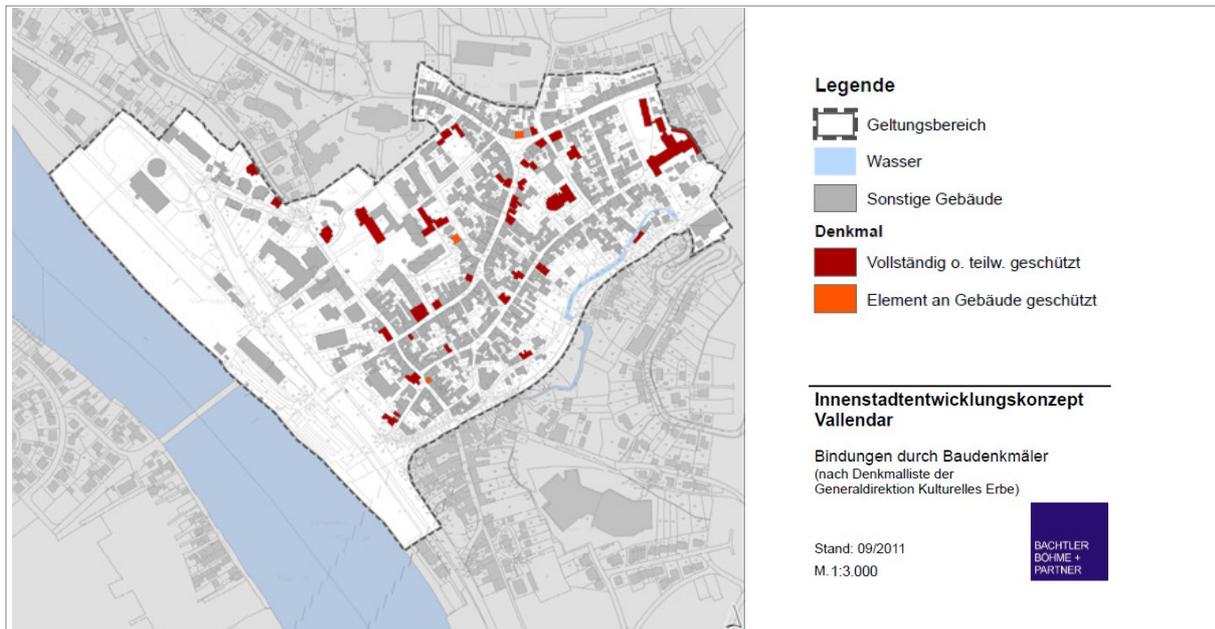


Abb.: Bindungen durch Baudenkmäler, Darstellung BB+P

Historische Gebäude sind Zeitzeugen und Kulturgut jeder Gemeinde, die ein Stadtbild maßgeblich prägen und wichtige Identifikationspunkte darstellen.

Der überwiegende Teil der denkmalgeschützten Gebäude Vallendars, liegt verstreut entlang der Hellenstraße und der Markt-, bzw. Löhrrstraße. Eine Häufung findet man im Bereich obere Hellenstraße / Rathausplatz / Eulerstraße. Neben stattlichen barocken Bürgerhäusern trifft man auf streng gegliederte klassizistische Fassaden. Eine Besonderheit stellt die steinerne Rosette der ehemaligen Synagoge zwischen Eulerstraße und Grönerstraße dar. Mit Ausnahme nur weniger Gebäude, befinden sich die Denkmale in einem guten baulichen Zustand.



Fotos Denkmalschutzobjekte: v.l. Rosette der ehem. Synagoge, ehem. Rathaus, Wildburg

3.1.2 Gebäudenutzung

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden folgende Kategorien gebildet und nach dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude zugeordnet

- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe
- Öffentliche, soziale, kirchliche Nutzung, Bildung
- Leerstand
- Handel
- Gastronomie
- Umbau / Renovierung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme

Vallendar verfügt über mehrere überregional bedeutsame Publikumsmagnete: die Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung „Otto Beisheim School of Management“ (WHU), die Fachklinik für Neurologie / berufliche Rehabilitation (BDH-Klinik), die Schönstatt-Bewegung sowie die philosophisch-theologische Hochschule der Pallotiner (PTHV). Davon sind WHU und BDH-Klinik direkt in der nord-westlichen Innenstadt angesiedelt. Darüber hinaus erfreut sich die Vallendarer Innenstadt über eine vielfältige Nutzungsmischung. Einzelhandel und gastronomischen Einrichtungen konzentrieren sich auf die Hellenstraße und die untere Heerstraße. Wohnnutzungen findet man verstärkt in den südlichen und östlichen Bereichen. Der Westen ist zwischen Rheinstraße und Rhein von Infrastruktur und Freizeit geprägt.

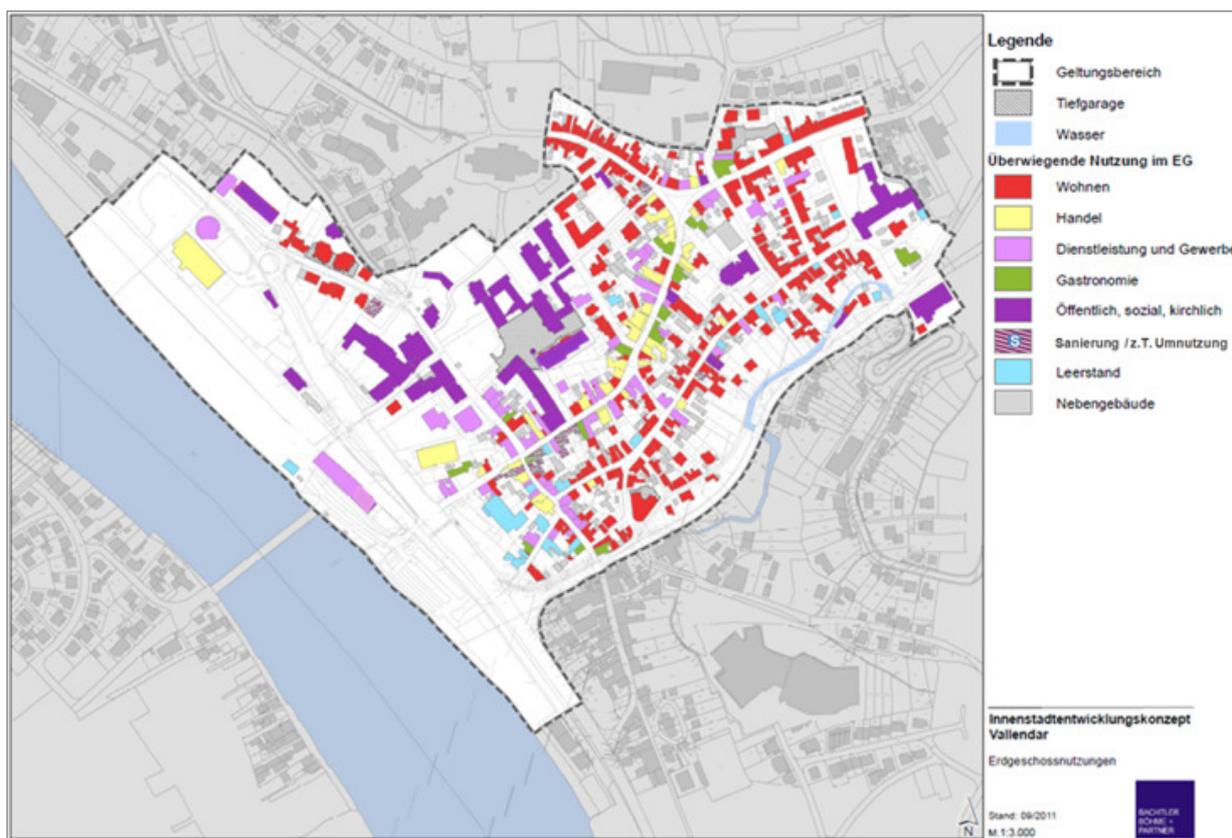
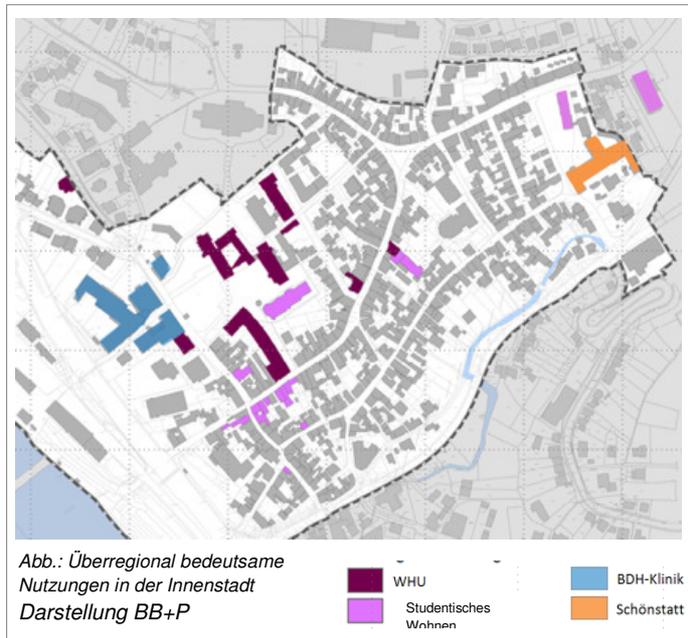


Abb.: Plan Bestandsaufnahme | Nutzung | EG, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

3.1.2.1 Überregional bedeutsame Nutzungen

- Der repräsentative Campus der WHU liegt in der Stadtmitte, zwischen Hellenstraße, Heerstraße, Beuchelweg und d’Esterstraße. Mehrere Studentenwohnheime (teils privat / teils in WHU-Verwaltung) befinden sich direkt oder in direkter Nähe an / zur Hellenstraße. An der Schule sind 110 Mitarbeiter beschäftigt. Im März 2011 waren rd. 760 Studenten aus dem In- und Ausland eingeschrieben. Bis zum Jahr 2020 ist eine Erweiterung auf 1500 Studienplätze angedacht.
- Das Areal der BDH-Klinik Vallendar, Fachklinik für Neurologie / berufliche Rehabilitation, liegt vis-à-vis dem WHU-Campus an der Heerstraße / Wilhelm-Roß-Straße. Die BDH-Klinik gilt als Modelleinrichtung. Sie bietet als einzige Einrichtung im Land das differenzierte Angebot der vollständigen neurologischen Rehabilitationskette (Phasenmodell BAR) unter einem Dach.



- In der Innenstadt selbst ist die Schönstatt - Bewegung, mit Ausnahme der Zentrale des eigenen TV-Senders und des von den Marienschwestern genutzten Hauses Wildburg, nicht präsent, obwohl das Pilgerzentrum Schönstatt, als Beginn einer weitläufige Agglomeration, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets, liegt.
- Ähnliches gilt für die dem Pilgerzentrum benachbarte, rd. 20 Gehminuten von der Innenstadt entfernt liegende Philosophisch-Theologische Hochschule der Pallotiner (PTHV).

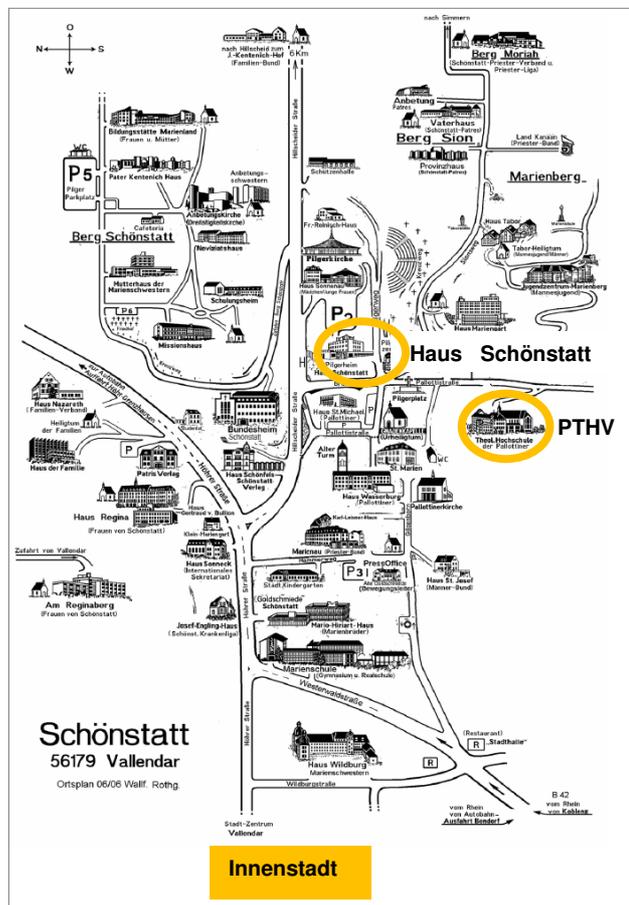


Abb.:
Einrichtungen
Schönstatt und
Pallotiner
Quelle: Schönstatt.de,
bearbeitet

3.1.2.2 Wohnen

Nach der äußeren Einschätzung ist von einem geringen Wohnungsleerstand in der Vallendarer Innenstadt auszugehen, wie die folgenden Abbildungen, in denen die Wohnnutzungen nach Erdgeschoss und Obergeschoss getrennt jeweils rot dargestellt sind, belegen. Während sich das Wohnen in Obergeschossen fast ausnahmslos über alle mischgenutzten Gebäude erstreckt, konzentrieren sich die bewohnten Erdgeschosse auf die Bereiche ohne bzw. mit wenig Einzelhandel und Dienstleistung. Als Sonderformen des Wohnens sind die Studentenwohnheime zu nennen, die hier lila dargestellt sind. (siehe auch Kapitel 3.2.1 und 3.2.2 Fachgutachten). Nicht erfasst werden konnten die über den privaten Markt an Studenten vermieteten Wohnungen, außerhalb von Wohnheimen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der weit überwiegende Teil der Studenten in einer WG oder alleine privat zur Miete wohnt. Diese große Nachfrage prägt den Wohnungsmarkt Vallendars, bei dem der Mietpreis 2011 für Wohnungen bis 40 qm bei ca. 8,80€ pro qm lag (Quelle: <http://www.immowelt.de>).

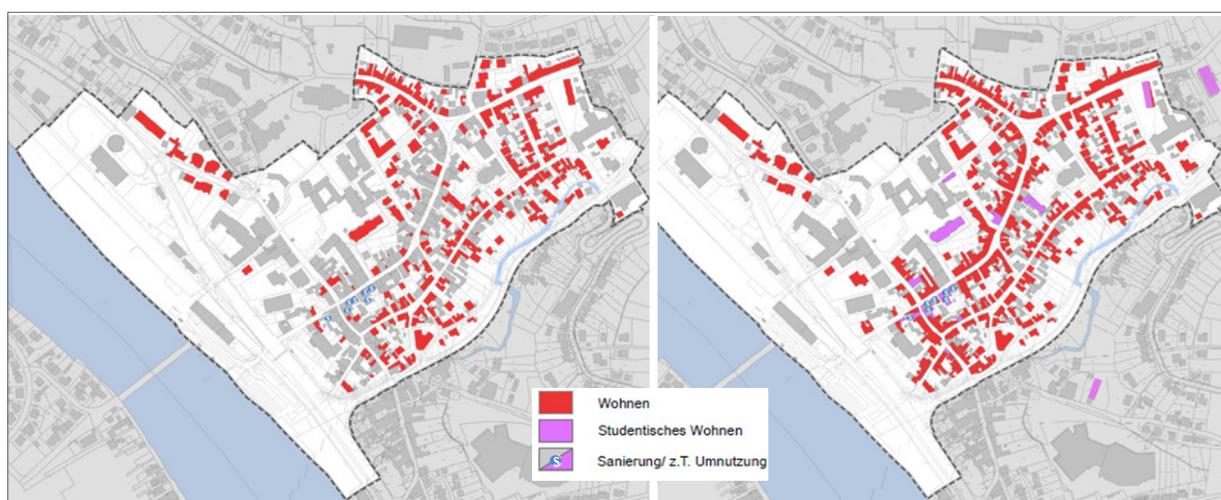


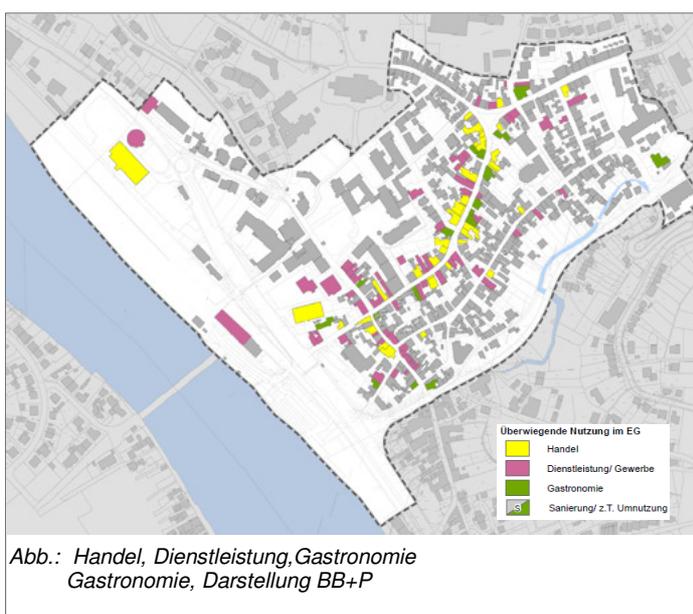
Abb.: Wohnen im EG

Wohnen im OG

Darstellung BB+P

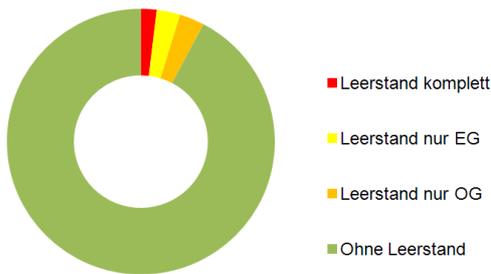
3.1.2.3 Handel, Dienstleistung, Gewerbe

Entlang der Hellenstraße und der südlichen Heerstraße konzentrieren sich der kleinteilige Einzelhandel und das gastronomische Angebot Vallendars. An der Rhein-, bzw. Hellenstraße befindet sich in zentraler Lage ein Rewe-Markt, auf dem ehemaligen KEVAG-Gelände ein Lidl-Discounter. Dienstleister haben sich entlang der Heerstraße, zwischen Westerwaldstraße und Burgplatz, an der Hellenstraße und vereinzelt an der Löhrstraße, bzw. in den Zwischenbereichen angesiedelt. Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe trifft man im VU-Bereich selten an. (siehe auch Kapitel 3.2 Fachgutachten / Einzelhandelsgutachten).

Abb.: Handel, Dienstleistung, Gastronomie
Gastronomie, Darstellung BB+P

3.1.2.4 Leerstand

Nur rd. 8% der Hauptgebäude im VU-Gebiet sind von einem Leerstand betroffen. Davon stehen knapp 2% komplett leer. Bei jeweils rd. 3% ist das Erdgeschoss bzw. mindestens ein Obergeschoss nicht genutzt. Ein erhöhter Leerstand ist in dem Bereich Marktstraße / Rheinstraße / Hellenstraße / Heerstraße zu konstatieren. Ein maßgeblicher Grund hierfür ist die Hochwasserproblematik.



Grafik und Abb.: Leerstandssituation in der Innenstadt Vallendars, Darstellung BB+P, s.a. Anlage
Anmerkung: die Erhebung erfolgte durch die äußere, optische Einschätzung der Gebäude



Foto: Leerstandverdacht EG,



Foto: Leerstandverdacht



Foto: Leerstandverdacht

3.1.3 Grün- und Freifläche

Die Kernzone der Innenstadt ist funktionsbedingt wenig begrünt und weist eine rechte hohe Bebauungsdichte auf. Die Freiraumsituation an den südlichen und nördlichen Gebietsrändern gestaltete sich dagegen weitaus positiver. So verfügen die Grundstücke der Löhrrstraße über großzügige private Freibereiche, die sich entlang des Leerbachs, zur Westerwaldstraße hin, als öffentliche Grünzone fortsetzen. Dieser Grünzug endet jedoch Richtung Rheinstraße in Höhe der Kreuzung Mühlenstraße / Westerwaldstraße.



Foto: Park an Marienburg



Foto: Verdichtete Innenbereiche Hellenstraße / Heerstraße

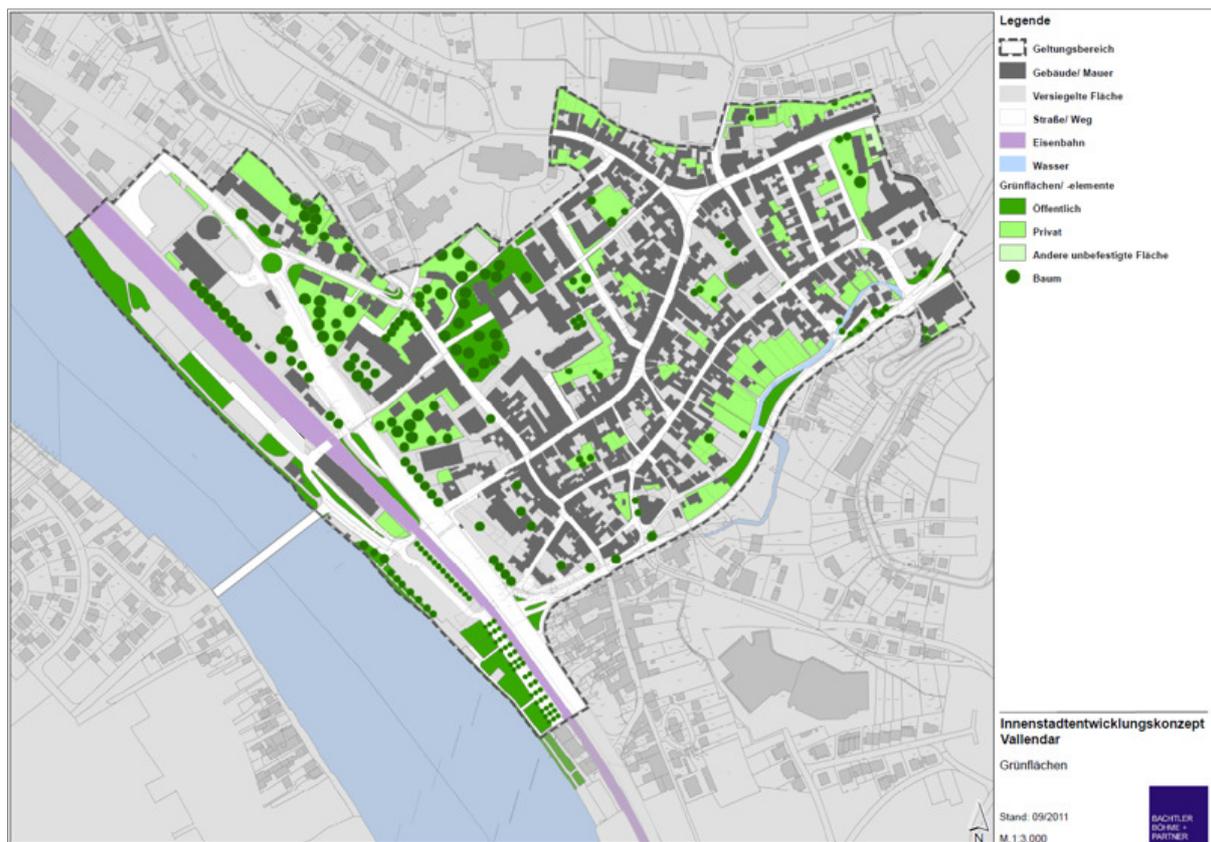


Abb.: Plan Bestandsaufnahme | Grünflächen | versiegelte Flächen, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

Im Norden ist die Parkanlage um die Marienburg, mit ihrem wertvollen alten Baumbestand, über die Grünflächen der katholischen Kirche direkt mit einem Grünzug vernetzt. Die Begrünung des Rheinufer geht von gestalteten Flächen im Süden, über Brachflächen im mittleren Bereich in hochwertige Retentionsräume im Norden über.

3.1.4 Verkehr

Zur Entlastung der Innenstadt mit ihren „mittelalterlichen“ Straßen und Gassen, wurden in den 1960er/70er Jahren die Rheinstraße / B42 und Westerwaldstraße / L308 als Umgehungsstraßen gebaut. Die B42 stellt die Verbindung zum Oberzentrum Koblenz und zur BAB 48 dar. Die L308 verbindet Vallendar mit dem Raum Höhr-Grenzhausen. Gleichzeitig ist sie Haupterschließungsstraße für die Einrichtungen der Schönstattbewegung und der Pallotiner. Beide Straßen sind einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt, die für die angrenzenden Nutzungen zu deutlichen Einschränkungen führen. (siehe auch: Lärmaktionsplan Vorentwurf, FIRU Gfl mbH).

Die wichtigsten innerörtlichen Erschließungen erfolgen über die Hellenstraße, Heerstraße, Löhrrstraße, Eulerstraße, den Weitersburger Weg, die Wildburgstraße und Höhrer Straße / Kirchstraße.

Bei Hochwasserständen, die das Befahren der Rheinstraße nicht mehr erlauben, wurde der Verkehr in der Vergangenheit von Norden über Heer-, und Hellenstraße in die Wohngebiete und Richtung Höhr-Grenzhausen geleitet.

In der Kernzone sind Teile der Hellenstraße sowie das Umfeld des Rathauses und der WHU als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Fußgängerverbindung Innenstadt / Rheinufer führt über eine unattraktive Brücke und mündet in eine schmale Unterführung, die gleichzeitig dem fließenden Verkehr Richtung Niederwerth und dem Park-Suchverkehr am Rheinufer dient.

Die fußläufige Anbindung Bahnhof Innenstadt führt durch eine unwirtliche Unterführung der B42.

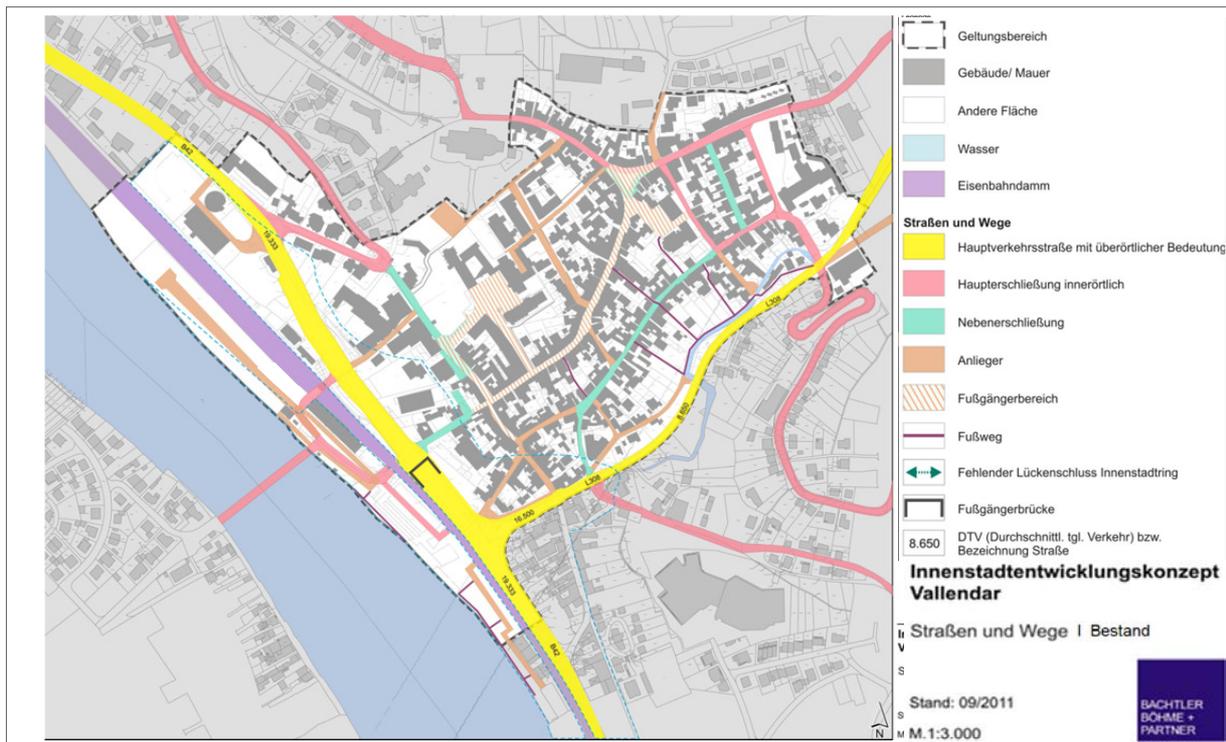


Abb.: Plan Bestandsaufnahme I Verkehr, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

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)



Abb.: Plan Bestandsaufnahme I Parken, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

3.2 Innenstadtrelevante Aussagen der Fachbeiträge

Im Folgenden wird auf die Fachgutachten, welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (September 2011) vorlagen, nachrichtlich verwiesen. Bei näherem Interesse können die Fachbeiträge bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, FB II Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, eingesehen werden.

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

Der städtebauliche Rahmenplan basiert auf einer dreiphasigen Entwicklungsoption der WHU, in der für das Jahr 2020 eine Studentenzahl von 1500 angesetzt wird. Als Entwicklungsschwerpunkte sind das weitere Umfeld des derzeitigen WHU-Campus sowie das Areal des ehemaligen städtischen Bauhofs an der nördlichen Rheinstraße dargestellt. Hierzu werden die baulichen Entwicklungspotentiale der WHU in der Vallendarer Innenstadt umfassend analysiert sowie notwendige Infrastrukturmaßnahmen, wie die Verbesserung der verkehrlichen Anbindungen, des Stellplatzangebots und der Bau einer Stadthalle definiert.

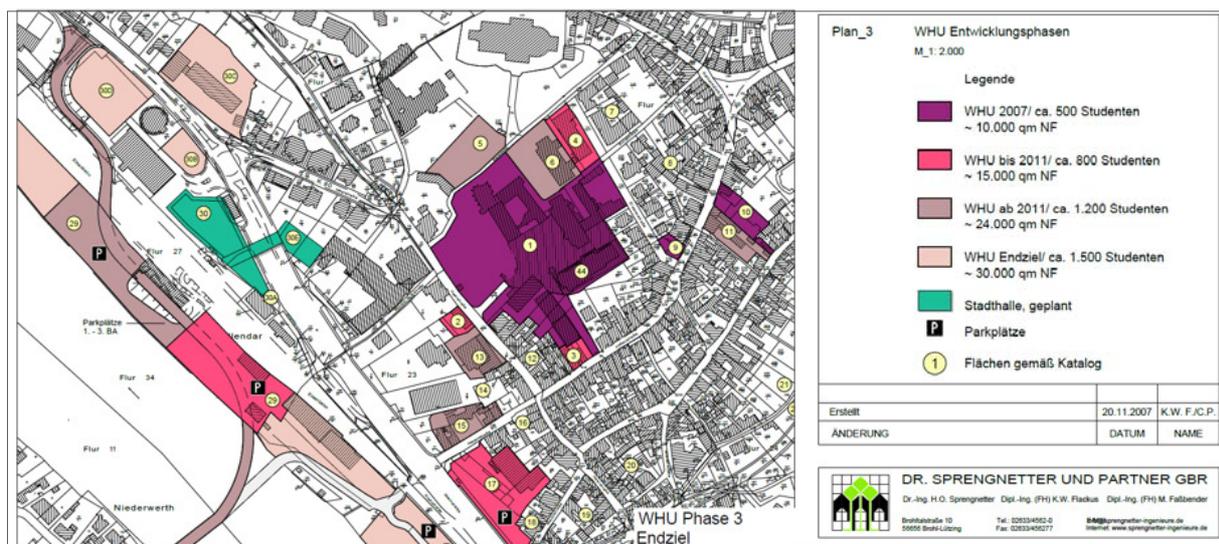


Abb.: Plan WHU Entwicklungsphasen, November 2007, Darstellung Dr. Sprengnetter und Partner GbR,

Von den zwischen 2007 und 2011 anvisierten Maßnahmen wurden folgende umgesetzt:

- Nr. 2, Heerstraße 61, Neubau neuer Hörsäle, Seminarräume etc.
- Nr.3, Hellenstr. 42.46, Neubau neuer Hörsäle, Seminarräume etc.
- Nr. 4, Umbau d'Esterstr. 13, Hörsäle, Seminarräume etc.

Hinzu kommt der Bau, vorwiegend von privaten Investoren projektiert, Studentenwohnheime.

Als Standort einer neuen Stadthalle wurde zwischenzeitlich durch den Vallendarer Stadtrat das ehemalige Aldi-Gelände an der Rheinstraße / Ecke Hellenstraße (Nr.17) festgelegt. Ein europaweiter Wettbewerb hierzu soll Ende 2012 erfolgen. Der im obigen Plan grün dargestellte Standort wird für diese Nutzung nicht weiter verfolgt.

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

In dieser studentischen Arbeit werden die Auswirkungen der WHU auf die Stadt Vallendar genauer untersucht. Die Analyse der sogenannten harten Fakten, wie die studentische Infrastruktur und städtebauliche Maßnahmen, wird durch Umfragen unter der Vallendarer Bevölkerung und Studenten der WHU ergänzt. Die Studenten kommen in ihrer Arbeit zu dem Ergebnis, dass Vallendar durch die WHU stark beeinflusst wird. Dies umfasst sowohl den Städtebau, den Wohnungsmarkt, den Einzelhandel und die Gastronomie als auch das städtische Zusammenleben. Die Bedeutung der Hochschule wird dabei überwiegend positiv bewertet. Gleichzeitig warnen die Verfasser in ihrem Schlusswort vor der Gefahr eines einseitigen Abhängigkeitsverhältnisses zu Lasten der Stadt und stellen die theoretische Frage, wie Vallendar einen Wegzug der WHU verkraften würde.

3.2.3 Städtebaurechtliches Gutachten im Auftrag der Stadt Vallendar, August 2010, Thema: Stellplatzangebot, Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, unter Mitarbeit von Akad. Oberrat Dr. jur. Hofmeister, Uni Kaiserslautern

Das Gutachten stellt rechtliche Steuerungsmöglichkeiten dar, zur Bewältigung folgender Entwicklungsprobleme in der Innenstadt:

- Stellplatzverknappung und dadurch bedingter Parkplatzmangel
- Umnutzung von Einzelhandelsflächen in Studentenwohnungen und dadurch bedingter Funktions- und Attraktivitätsverlust der Innenstadt
- Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

Dabei wird die Bedeutung des Einzelhandelskonzepts hervorgehoben und u.a. eine Präzisierung der innenstadtverträglichen Entwicklungsmöglichkeiten des KEVAG-Geländes gefordert. Eine entsprechende Fortschreibung erfolgte im Jahr 2011. (siehe im Anschluss, Kap. 3.2.4). Die Aufstellung eines konkretisierenden Bebauungsplans ist für das Jahr 2012 geplant.

Zur Steuerung der angespannten Stellplatzsituation wird die Regelung über Satzung empfohlen. Die Stadt will diese Empfehlung zwischenzeitlich durch Änderungen der innenstadtrelevanten Stellplatzsatzung umsetzen.

3.2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar, Fortschreibung Mai 2010 CIMA, Beratung und Management GmbH, April 2009

Gemäß Einzelhandelskonzept soll sich Vallendar als qualitätsorientierte, städtebaulich attraktive und kompakte Einkaufsstadt in der Region präsentieren. Das Image einer „Hochschulstadt“ sollte dabei genutzt, aber nicht in den Vordergrund gestellt werden. Als zentrale Handlungsfelder werden genannt:

- Ausbau der Angebote (Handel, Gastronomie)
- Verbesserung der Stadtgestalt
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Steigerung der Erlebnisvielfalt
- Verbesserung des Images der Einkaufsstadt Vallendar

Hinsichtlich der Angebote und des Marketings sollten dabei die Zielgruppen „Studenten der WHU“ und „Rheinschiffahrt-Tagesausflügler“ besondere Schwerpunkte bilden.

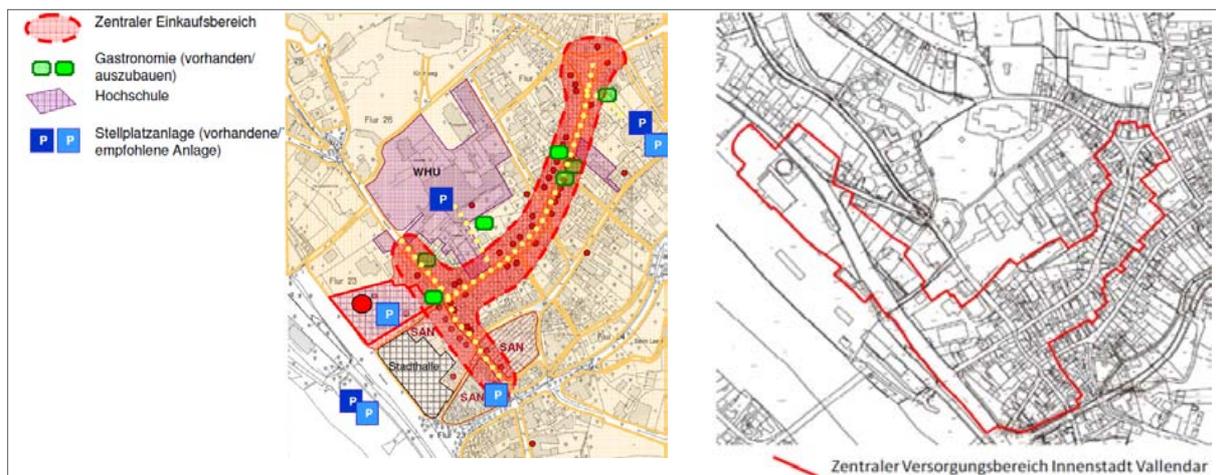


Abb.: Darstellung des zentralen Einkaufsbereichs und des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelsgutachten, Darstellung CIMI GmbH

Das sogenannte „Zentrenkonzept für die Stadt Vallendar“ definiert die Innenstadt als Hauptzentrum und wichtigsten Versorgungsstandort für alle innenstadttypischen Waren. Sie übernimmt demnach eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und wirkt als attraktives Einkaufsziel für die übrigen Bürger der Verbandsgemeinde. Dieses Hauptzentrum wird unterteilt in den „Zentralen Einkaufsbereich“, der die Hauptgeschäftszone Hellenstraße und Heerstraße von der Westerwaldstraße bis zur Sparkasse umfasst und den „Zentralen Versorgungsbereich“ welcher, neben dem Umfeld des Zentralen Einkaufsbereichs, die Bereiche entlang der Rheinstraße und das KEVAG-Gelände (incl. Lidl) umfasst. (s.a. obige Abbildungen).

Die Innenstadt soll auch zukünftig eine zentrale Funktion bei der Versorgung der Bürger mit Waren des täglichen Bedarfs übernehmen. Die außerhalb gelegenen solitären Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (ALDI, Netto) übernehmen wichtige Aufgaben der Nahversorgung und werden daher in das Zentrenkonzept nachrichtlich als nahversorgungsrelevante Solitärstandorte übernommen.

Die Aussagen bezüglich der Entwicklung des KEVAG-Geländes wurden aufgrund seiner besonderen Innenstadtrelevanz in der Fortschreibung 2010 konkretisiert. Dabei wird einerseits auf die Notwendigkeit einer stärkeren funktionalen und städtebaulichen Integration des KEVAG-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich verwiesen und andererseits der Vorschlag der unteren Landesplanungsbehörde unterstützt, durch die rechtliche Ausweisung eines Sondergebiets die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Einzelhandelsnutzung auf dem KEVAG-Gelände abzusichern. Somit soll eine innenstadtergänzende Versorgung und nicht ein Konkurrenzstandort unterstützt werden.

3.2.5 Lärmaktionsplan Vorentwurf, Bericht Nr.: P11-011/01, erstellt von der FIRU Gfl mbH (Gesellschaft für Immissionsschutz mbH), Kaiserslautern, Stand Mai 2011

Mit der „EG-Umgebungslärmrichtlinie“ 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm wird ein europaweites Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm festgelegt. Es sieht Pflichten zur Aufstellung von Lärmkarten vor, mit denen die Lärmbelastungen erfasst werden soll sowie die Aufstellung von Aktionsplänen, mit denen Lärmauswirkungen und Lärmprobleme geregelt werden. Gemäß § 47d BImSchG haben die Gemeinden als zuständige Behörden basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung die Lärmaktionspläne zu erstellen.

In dem vorliegenden, von der von der FIRU Gfl mbH erstellten, Vorentwurf zum Lärmaktionsplan der Stadt Vallendar werden folgende Aussagen zu den Möglichkeiten einer Minderung der Lärmbelastung getroffen:

Empfohlene Maßnahmen:

- **Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit:**

Geschwindigkeitsreduzierungen stellen im Allgemeinen eine sehr kostengünstige und kurzfristig realisierbare Maßnahme dar. Auf der Grundlage der erweiterten Lärmkartierung werden die Auswirkungen einer Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h innerhalb der Untersuchungsgebiete entlang der B42 und der L308 und einer Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 auf 80 km/h für Pkw im Bereich der BAB A48 prognostiziert. Durch die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundes- und Landesstraße von 50 auf 30 km/h werden die Emissionspegel um bis zu 2,5 dB(A) reduziert. Durch die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für Pkw auf der Autobahn von 100 auf 80 km/h werden die Emissionspegel um rund 0,5 dB(A) reduziert. Für die kartierten Hauptverkehrsstraßen kann die Verbandsgemeinde Vallendar jedoch nur in Abstimmung mit der zuständigen Landesbehörde Maßnahmen zur Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ergreifen.

- **Passiver Schallschutz**

Für die Gebäude an denen die Werte von $L_{den}^1=70$ dB(A) und $L_{night}^2=60$ dB(A) überschritten werden, wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Steuerung der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Entwicklung eines Schallschutzfensterprogramms empfohlen, welches auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Verbandsgemeinde Vallendar abgestimmt wird. Die Kosten können für die Verbandsgemeinde gesteuert werden, in dem z. B. Zuschüsse in Abhängigkeit von den Fassadenpegeln gegeben werden. Die Zuschüsse können beispielsweise bei einer Überschreitung des Schwellenwerts von $L_{den} = 70$ dB(A) mit einer Förderquote von 20 % beginnen und mit steigendem Fassadenpegel ansteigen. Darüber hinaus kann eine maximale Förderquote festgesetzt werden (z.B. 75%), welche dann bei Überschreiten eines festzulegenden oberen Wertes angesetzt werden kann.

Hinweis: Im Rahmen der Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes wurden innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar passive Schallschutzmaßnahmen gefördert. Voraussetzung zur Förderung war die Überschreitung der Lärmsanierungswerte.

Ausschluss von Maßnahmen:

- Aufgrund der Erschließungsfunktion und des Abstandes zwischen Wohngebäuden und Straße entlang der B 42 und der L 308 sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden durchführbar.
- Verkehr steuernde und lenkende Maßnahmen sind innerhalb der Verbandsgemeinde nicht umsetzbar, da keine alternative Routenführung zur Verfügung steht.
- Eine Verringerung des Lkw-Anteils auf den kartierten Straßen ist ebenfalls aufgrund der fehlenden Alternativrouten nicht umsetzbar. Diese Maßnahmen werden daher nicht betrachtet.
- Maßnahmen wie etwa die Verstetigung des Verkehrsflusses haben zwar Auswirkungen auf die Belästigungswirkung des Straßenverkehrslärms, lassen sich aber nach den Vorschriften der Vorläufigen Berechnungsmethoden für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS) nicht berechnen.
- Einbau offener Asphaltdeckschichten:

¹ **Tag-Abend-Nacht-Pegel**) als Maß für die allgemeine Belästigung

² **Lnight (Nachtpegel)** als Maß für die Störungen des Schlafes eingeführt

Offenporige Asphaltdeckschichten (sogenannte Flüsterasphalte) entfalten ihre schallreduzierende und rechnerisch nachweisbare Wirkung erst in Geschwindigkeitsbereichen oberhalb 60 km/h. Da entlang der B 42 und der L 308 die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt, ist diese Maßnahmen hier nicht geeignet.

3.2.6 Nachhaltiges örtliches Hochwasserschutzkonzeptes für die Verbandsgemeinde Vallendar (Vallendar – Niederwerth – Urbar)

In dem aktuell laufenden Pilotprojekt des Landes Rheinland-Pfalz zur nachhaltigen Minimierung von Schäden durch Hochwasser soll, wie in der Pressemitteilung des Projektbetreuers Dr.-Ing. Roland Boettcher Beratender Ingenieur, Wasserbau und Wasserwirtschaft, Urbar (bei Koblenz), vom 10.08.2011, dargestellt, ein neuer Ansatz zum Tragen kommen.

An dieser Planung der Maßnahmen sollen neben der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes alle zuständigen Stellen, wie z.B. der Verbandsgemeinde- und Stadtverwaltung und der Straßenbauverwaltung, als auch alle interessierten Bürgerinnen und Bürger aus Vallendar, Niederwerth und Urbar, die Erfahrungen mit dem Hochwasser haben und/oder Ideen beitragen können, mitwirken.

Im ersten Schritt wird das Hochwasserrisiko analysiert: Wie groß ist die Gefährdung? Wie hoch kann das Wasser im Rhein steigen? Im zweiten Schritt werden Ziele festgelegt: Wo liegen die Prioritäten? Bei der Lösungsentwicklung sind dann nicht nur technische Schutzmaßnahmen wie Mauern oder Dämme im Blickfeld, sondern auch planerische Optimierung und Objektschutz.

Es werden alle Möglichkeiten weitergehend diskutiert und zukünftige Maßnahmen einvernehmlich festlegt. (s.a. Kap. 3.4.2, Bürgerbeteiligung im Rahmen des Pilotprojektes Hochwasserschutz)

3.3 TöB - Beteiligung

Die gem. § 171b BauGB i.V.m. § 139 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes, als Grundlage zur Abgrenzung von Stadtumbaugebieten, durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), fand im November 2011 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 mögliche Stadtumbaumaßnahme von Bedeutung?

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung. Da sie vor der Erstellung des Innenstadtentwicklungsplanes stattfand, konnten den TöB keine konkretisierenden Pläne, sondern „nur“ Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Verfügung gestellt werden.

Als Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Name	Zusatz1	Zusatz1	Straße/Postfach	PLZ	Ort
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt			Postfach 8 28	56008	Koblenz
Industrie- und Handelskammer	Koblenz		Postfach 20 08 62	56008	Koblenz
Handwerkskammer	Koblenz		Postfach	56063	Koblenz
RWE Westfalen-Weser-Ems	Netzservice GmbH	Abt. ERNN-H-LP	Freistuhl 7	44137	Dortmund
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	Bauleitplanung		Postfach 20 09 51	56009	Koblenz
Vermessungs- und Katasteramt Mayen	Geschäftsstelle Gutachterausschuss		Am Wasserturm 5 a	56727	Mayen
KEVAG	Verteilernetz GmbH		Schützenstr. 80-82	56068	Koblenz
Energieversorgung Mittelrhein GmbH			Postfach 30 03 51	56027	Koblenz
EVM GmbH	Werk Bendorf		Postfach 12 51	56156	Bendorf
GNOR e.V.	Landesgeschäftsstelle		Osteinstr. 7-9	55118	Mainz
Landesbetrieb Mobilität	Cochem-Koblenz		Ravenstraße 50	56812	Cochem
Fachbereich I			Im Hause		
Fachbereich III			Im Hause		
Ortsgemeinde Niederwerth			Rosenweg	56179	Niederwerth
Ortsgemeinde Weitersburg			Hauptstraße	56191	Weitersburg
Ortsgemeinde Urbar			Arenberger Str.	56182	Urbar
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord	Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft	Bodenwirtschaft	Stresemannstraße 3-5	56068	Koblenz
Bund für Umwelt und Naturschutz	Deutschland-Landesverband Rh.-Pf.-		Postfach 1565	55005	Mainz
Naturschutzbund Deutschland e.V.			Postfach 1647	55006	Mainz
Stiftung WHU	Herrn Prof. Dr. Dr. h.c. Brockhoff		Burgplatz 2	56179	Vallendar
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	Außenstelle Koblenz	Sanierungsstelle	Südallee 15-19	56068	Koblenz
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	Trier	Sanierungsstelle	Willi-Brand-Platz 3	54290	Trier
Katholische Kirchengemeinde	Vallendar		Beuelsweg 4	56179	Vallendar

Der Stadt Vallendar liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben bzw. von den Planungen nicht betroffen sind.

In keiner der eingegangenen Stellungnahmen wurden Bedenken oder Einwände gegenüber der Erstellung eines Innenstadtentwicklungskonzepts bzw. des geplanten Stadtumbauverfahrens erhoben.

Von folgenden, alphabetisch aufgelisteten, TöB wurde auf die Notwendigkeit der Beachtung relevanter Tatbestände und / oder einer Beteiligung des jeweiligen TöB bei konkreten Projektumsetzungen bzw. Baumaßnahmen hingewiesen.

- **Energieversorgung Kundenzentrum Bendorf**

In der Regel liegen unsere Gasleitungen im Erdreich 0,80 m bis 1,20 m tief. Leitungen älteren Verlegedatums können jedoch auch mit wesentlich geringeren Überdeckungen verlegt sein. Da uns auch nicht in allen Fällen bekannt ist, ob und inwieweit nachträglich Veränderungen im Niveau und in der Führung der Straßen und Wege vorgenommen wurden, müssen in allen Fällen, in welchen in der Nähe von Leitungen gearbeitet werden soll, vor Aufnahme der Arbeiten Suchgräben zur Feststellung der genauen Lage und Tiefe angelegt werden. Die Weitergabe der Planunterlagen an Dritte ist nicht gestattet.

Unsererseits sind folgende Baumaßnahmen im Investitionsplan vorgesehen:

Hellenstraße, Kirchstraße, D`esterstraße

Zweckmäßig wird vor Beginn Ihrer geplanten Baumaßnahme ein gemeinsamer Ortstermin durchgeführt, bei dem wir Ihnen nähere Angaben über unsere vorhandenen Anlagen machen können.

Anlage: Planunterlagen mit Trassenführung der Gasleitungen

Kommentar BB+P

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt.

▪ **Kath. Pfarreiengemeinschaft Vallendar / Urbar**

Sie hatten mit Schreiben vom 27.10.2011 darum gebeten, Planungen und Belange unsererseits zu benennen, die das neue Innenstadtentwicklungskonzept berühren. Dem zu entsprechen würde bedeuten, dass wir in Planungen wären. Das ist aber nicht so. Wir haben gerade die Erweiterung unseres Kindergartens abgeschlossen, am Außengelände muss noch gearbeitet werden. Damit sind unsere Planungen vorerst einmal abgeschlossen. Sollte unsererseits Veränderungsinteresse aufkommen oder konkrete Planungen relevant werden, suchen wir umgehend das Gespräch mit Ihnen.

Wir haben nach wie vor großes Interesse daran, dass der Beuelsweg, des Kindergartens und des Altenheim St. Josef wegen, nicht zur Durchgangsstraße wird, sondern seinen Charakter als Sackgasse behält.

Kommentar BB+P

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt. Sollten sich Planungsabsichten im Bereich Beuelsweg aus dem ISTEK heraus entwickeln, wird die Kath. Pfarreiengemeinschaft bei weiterführenden Planungsphasen rechtzeitig in die Diskussion eingebunden.

▪ **Industrie- und Handelskammer Koblenz**

1. Unsererseits sind im Untersuchungsgebiet keinerlei Planungen beabsichtigt. Damit sind von unserer Seite auch keine Auswirkungen zu erwarten, die das Untersuchungsgebiet berühren.
2. Als Industrie- und Handelskammer setzen wir uns für vitale Innenstädte und eine Stärkung insbesondere der innerstädtischen Handels- und Dienstleistungsbetriebe ein. Wir regen daher an, die Interessen der im Untersuchungsgebiet ansässigen IHK-zugehörigen Betriebe im Zuge der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts angemessen zu berücksichtigen.
3. Konkrete Hinweise, die im Rahmen der Untersuchungen oder im Hinblick auf eine mögliche Stadtumbaumaßnahme bedeutend sein könnten, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht nennen. Wir sind jedoch gerne bereit, nach einer weiteren Konkretisierung des Inhalts der Untersuchungen oder der Stadtumbaumaßnahmen hierzu Stellung zu nehmen. Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine Einbindung in den weiteren Planungsprozess.

Kommentar BB+P

Die ansässigen IHK-zugehörigen Betriebe hatten im Rahmen des 2009 / 2010 erstellten Einzelhandelsgutachtens (s.a. Kap. 3.2.3) und des 2011 durchgeführten Moderationsverfahrens umfassende Beteiligungsmöglichkeiten. Auch für die weitere Innenstadtentwicklung ist die Einbindung von Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie ein wichtiger Faktor.

▪ KVN, KEVAG Verteilernetz GmbH

Welche Planungen sind Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren diese durch ihre Auswirkungen?

Konkrete Planungen liegen uns z.Zt. nicht vor. Netzbauplanungen und -aktivitäten können sich allerdings aufgrund von Anschlussanfragen der Kunden ergeben. Hierauf müssen wir dann entsprechend reagieren. Als eine dieser von Kunden initiierten Maßnahmen wäre z.B. der Ersatz der Schaltstation Vallendar im Bereich des ehemaligen KEVAG-Geländes oder die Erstellung von Hauanschlüssen zu nennen. Der Ausführungszeitpunkt solcher Maßnahmen ist dabei überwiegend abhängig von den Planungen möglicher Investoren/Bauherren. Inwieweit sich daraus weitergehende Netzbauaktivitäten ergeben und ob bzw. wie sich diese auf das Untersuchungsgebiets auswirken, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Welche Belange Ihres Aufgabengebietes sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?

Teile des Untersuchungsgebietes befinden sich im Hochwasserbereich. Dieser Umstand hat besondere Anforderungen an die Stromnetzanlagen zur Folge, sowohl bei uns als Netzbetreiber, als auch bei Kunden. Hauptsächlich sind dabei die hochwassersichere Anordnung und die gefahrlose Bedienbarkeit der Stromversorgungsanlagen bei Hochwasser zu nennen.

Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der Untersuchung und im Hinblick auf eine mögliche Stadtumbaumaßnahme von Bedeutung?

Im Untersuchungsgebiet betreiben wir Netzanlagen in Form von Transformatorstationen, unterirdisch verlegten Kabeln und teilweise auch als oberirdisch geführte Freileitungen mit Leitungsmasten. Weitere detaillierte Auskünfte als Träger öffentlicher Belange können wir erst dann geben, wenn sich die städtische Planung konkretisiert. Insofern bitten wir darum, dass Sie uns in der bislang bewährten Weise bei Planungen nach dem BauGB auch im vorliegenden Projekt über die Entwicklung informieren. Bei der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungsplanes bieten wir Ihnen unsere Zusammenarbeit und Unterstützung an.

Kommentar BB+P

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt.

▪ Struktur und Genehmigungsbehörde Nord | Regionalstelle Gewerbeaufsicht

1. Die Gewerbeaufsicht ist kein Träger von Planungen bzw. Maßnahmen
2. Die Belange des Immissionsschutzes sollten im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden.
3. Weitere relevante Anregungen und Hinweise können nicht gegeben werden.

Kommentar BB+P

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt.

▪ **Struktur und Genehmigungsbehörde Nord | Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasserbeseitigung

Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01.03.2010, und § 2 Abs. 2 LWG hingewiesen. Die Stadtumbaugebiete sind an die bestehenden Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Stadtentwicklungsgebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Rheins. Die ÜSG-Grenzen sind jedoch nicht im Bestandsplan dargestellt. Wir bitten, das Überschwemmungsgebiet (Streichlinie, gesetzl. ÜSG, nachrichtliches ÜSG) in den Planunterlagen einzufügen.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist u. a. die Veränderung der Erdoberfläche, die Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen innerhalb des gesetzlichen ÜSG verboten. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen kann erteilt werden, wenn die unter § 78 Abs. 3 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung, die größtenteils verrohrt durch die Ortslage von Vallendar geführt werden. Eine zusätzliche Überbauung dieser Bereiche ist aus gewässerökologischer Sicht nicht zulässig. In den offenen Gewässerabschnitten kann einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang der Gewässer aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden. Dieser mind. 10 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen. Die Flächen sollten als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 90 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Auf § 76 LWG wird hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für evtl. Gewässerausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, BGBl. 1996, S. 1696, erforderlich ist. Auf den Absatz 1 des v. g. § 31 WHG wird hierbei hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

3. Wasserversorgung, Heilquellen*, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Registriernummer 137 07 226-5503/000-00 mit der Bezeichnung „Ehemaliger Betriebshof Firma KEVAG, Vallendar“. Nebenbestimmungen und Forderungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht zur Zeit nicht erforderlich.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Nr. 1 – 3 kann dem Innenstadtentwicklungskonzept für die Ausweisung von Stadtumbaugebieten zugestimmt werden.

Kommentar BB+P

Die ÜSG ist in den relevanten Planunterlagen eingefügt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt.

▪ Stiftung WHU

Wir danken für die Einladung, möchten allerdings zunächst feststellen, dass wir im Sinne von § 139 BauGB kein Träger öffentlicher Interessen sind. Die Stiftung WHU ist eine Stiftung privaten Rechts, keine Stiftung öffentlichen Rechts.

Sodann bitten wir von der Möglichkeit des BauGB Gebrauch zu machen, die Frist zur Stellungnahme bis zum 15. 3. 2012 zu verlängern. Begründet wird dies damit, dass nach der Erarbeitung der Stellungnahme, die auf dem bestehenden und von der Stiftung WHU bisher voll erfüllten Städtebaulichen Rahmenvertrag fußen wird, sowohl die Gremien der Hochschule als auch der Stiftung als Trägerin der Hochschule damit zu befassen sind. Wir möchten betonen, dass an der WHU inzwischen Einigkeit darüber besteht, unsere weiteren Planungen insbesondere davon abhängig zu machen, ob und wann die Gremien der Stadt ihrerseits die aus der bestehenden Vereinbarung erwarteten Beschlüsse verbindlich fassen.

Kommentar BB+P

Die WHU ist ein wichtige innenstadtrelevante Institution, deren Planungsabsichten in der Vallendarer Innenstadt für das Innenstadtentwicklungskonzept von Relevanz sind. Da eine Stellungnahme der WHU, gemäß oben dargestellter Aussage, vor Beschluss des ISTEK nicht möglich ist, sollte im Rahmen der weiteren Planungsschritte eine solche frühzeitig nachgefragt werden.

3.4 Bürgerbeteiligung

3.4.1 Zukunftswerkstatt Stadtbau West

Zwischen Juni und September 2011 fand unter Leitung des „Teams Zukunftswerkstatt Köln“ (Petra Eickhoff, Stephan G. Geffers), in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Wiebke Claussen - Projektberatung eine umfassende Bürgerbeteiligung unter dem Motto „Stadtbau West Vallendar“ statt.

Zeitplan des Beteiligungsverfahrens, Quelle Team Zukunftswerkstatt Köln:



Termin offen	Nachhaltigkeitswerkstatt
08.11.2011	Ratssitzung: PRÄSENTATION der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt
07.11.2011	DOKUMENTATION des Beteiligungsprozesses Bürgerwerkstatt liegt vor
24.09.2011	BÜRGERWERKSTATT, ca. 30 Personen (manche nur zeitweise) – Bürger/innen, Verwaltungsmitarbeiter, Stadtplaner arbeiten parallel an sieben Themen zur Innenstadt-Entwicklung
22.09.2011	PRESSE: Blick aktuell und Heimatcho berichten über die stattgefundene Auftaktveranstaltung und laden ein zur Bürgerwerkstatt
22.09.2011	KINDER-ZUKUNFTSWERKSTATT, zweiter Tag: Auswertung der Fotos und Entwürfe zur „Stadt der Zukunft“. Wieder nehmen die 42 Kinder aus den zweiten bis vierten Klassen teil.
19.09.2011	PLANUNGSTREFFEN mit sieben engagierten Bürger/innen zur Vorbereitung der Bürgerwerkstatt
15.09.2011	KINDER-ZUKUNFTSWERKSTATT, erster Tag: Einführung in die Stadtplanung und Stadt-Rallye mit Kameras durch die Innenstadt bis zum Rheinufer. 42 Kinder aus den zweiten bis vierten Klassen nehmen teil.
10.09.2011	STADTFEST: Bürger/innen haben die Möglichkeit, sich über die Bürgerwerkstatt zu informieren. Handzettel werden verteilt und etliche Gespräche geführt.
09.09.2011	ELTERNBRIEF: Information zur Kinder-Zukunftswerkstatt und Einladung zur Bürgerwerkstatt an die Eltern
31.08.2011	AUFTAKTVERANALTUNG zur Bürgerwerkstatt: fast 50 Teilnehmende – Bürger/innen, Verwaltungsmitarbeiter/innen, Vertreter/innen aus Organisationen und Stadtentwicklungsexperten – tauschen sich in drei wechselnden Gesprächsrunden über die Innenstadtentwicklung aus
25.08.2011	Öffentliche AUSHÄNGE zur Bürgerwerkstatt bei Gewerbetreibenden, Institutionen und Einrichtungen
25.08.2011	PRESSE: Blick aktuell und Heimatcho berichten über den bevorstehenden Beteiligungsprozess „Bürgerwerkstatt“
24.08.2011	GESPRÄCH mit dem Rektor der Karl-d’Ester-Schule, Herrn Christ zur Durchführung der Kinder-Zukunftswerkstatt im Rahmen der Bürgerwerkstatt
22.08.2011	Teilnahme des Teams an der Auftaktveranstaltung zum Hochwasser-Risikomanagement
14.06.2011	Erstes INTERVIEW mit dem Stadtbürgermeister Günther Hahn und der ersten Beigeordneten Anita Herr, weitere 17 Interviews folgen mit Akteuren aus verschiedenen Sphären des gesellschaftlichen Lebens in Vallendar
12.04.2011	Ratssitzung: Vorstellung des Konzeptes „Bürgerwerkstatt“ durch das Team Zukunftswerkstatt Köln
14.12.2010	Beschluss des Rates der Stadt Vallendar zur Einleitung von Maßnahmen zwecks Teilnahme am Bund-Länder-Programm „Stadtbau West“ (StUW)

Ziel des Beteiligungsverfahrens ist es, Bürgerinnen und Bürger (Kinder und Erwachsene) im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung frühzeitig in den bevorstehenden Planungsprozess einzubinden. Sie sollen sich mit ihren Ideen und Wünschen einbringen können. Gleichzeitig kann so bei unterschiedlichen Interessen und Zielkonflikten frühzeitig ein Dialog in Gang gesetzt werden kann.

Die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsrounds sind von dem Team Zukunftswerkstatt Köln in einem umfassenden Bericht dokumentiert worden. Dieser ist bei näherem Interesse über die Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar zu beziehen.

Gemäß Ergebnisdokumentation sehen die Bürger folgende Themen- bzw. Handlungsschwerpunkte für die Innenstadtentwicklung:

1. Vallendars Innenstadt – ein Ort zum Verweilen und Wohlfühlen gestalten
2. Valler an den Rhein – Von der Innenstadt und vom Bahnhof attraktive Übergänge schaffen
3. Kfz-Verkehr bändigen – Verkehrs- und Parkraumkonzepte für alle sichern
4. Tore zur Stadt – Vallendar einladend für seine Gäste präsentieren
5. Aufwachsen in Vallendar – Spiel- und Lernorte für Kinder und Jugendliche entfalten
6. Orte der Begegnung – Rahmenbedingungen für eine Mehr-Generationenstadt entwickeln
7. Rohdiamanten zum Leuchten bringen – die vielfältigen Interessen kommunizieren und verhandeln

Zudem wurden die drei folgenden Maßnahmen konkretisiert:

1. „Hier & Jetzt!“-Bistro: Ein Treffpunkt der Kommunikation für alle Generationen
2. Vallendar: Der Ort zum Verweilen (mit schönen Fußgängerwegen und außergewöhnlicher Fassadengestaltung)
3. Brückenschlag zur Rheinperle

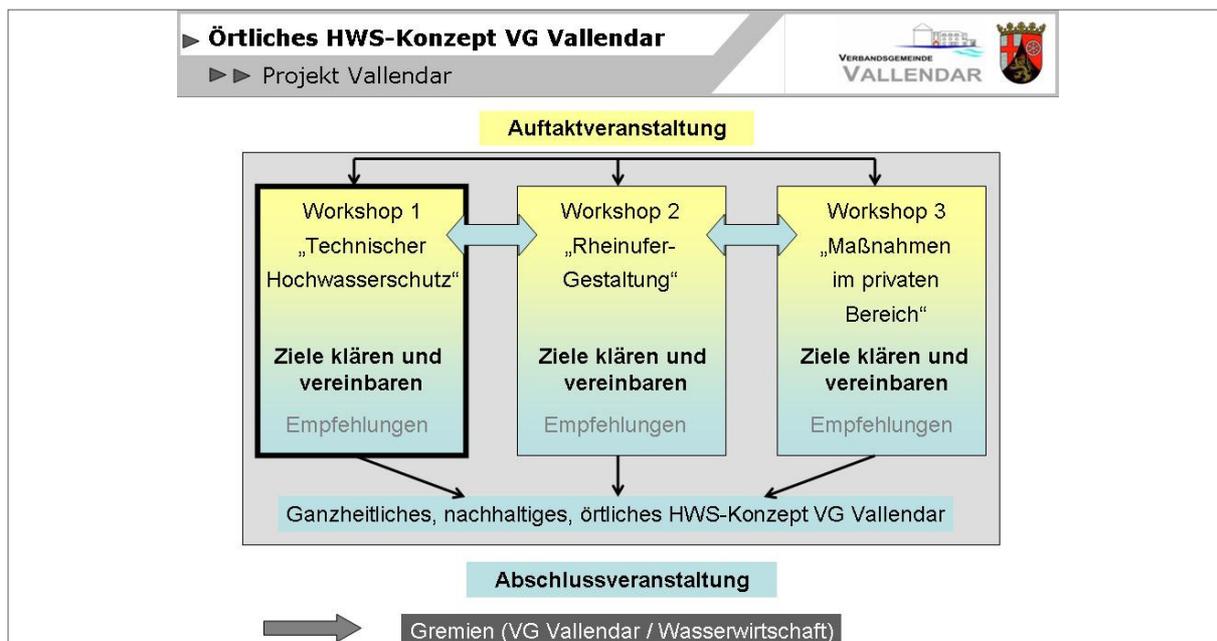
Die Kinder legten die Schwerpunkte ihrer Wünsche und Visionen auf den Bereich Bahnhof und Umfeld, das Rheinufer und das Umfeld der WHU.



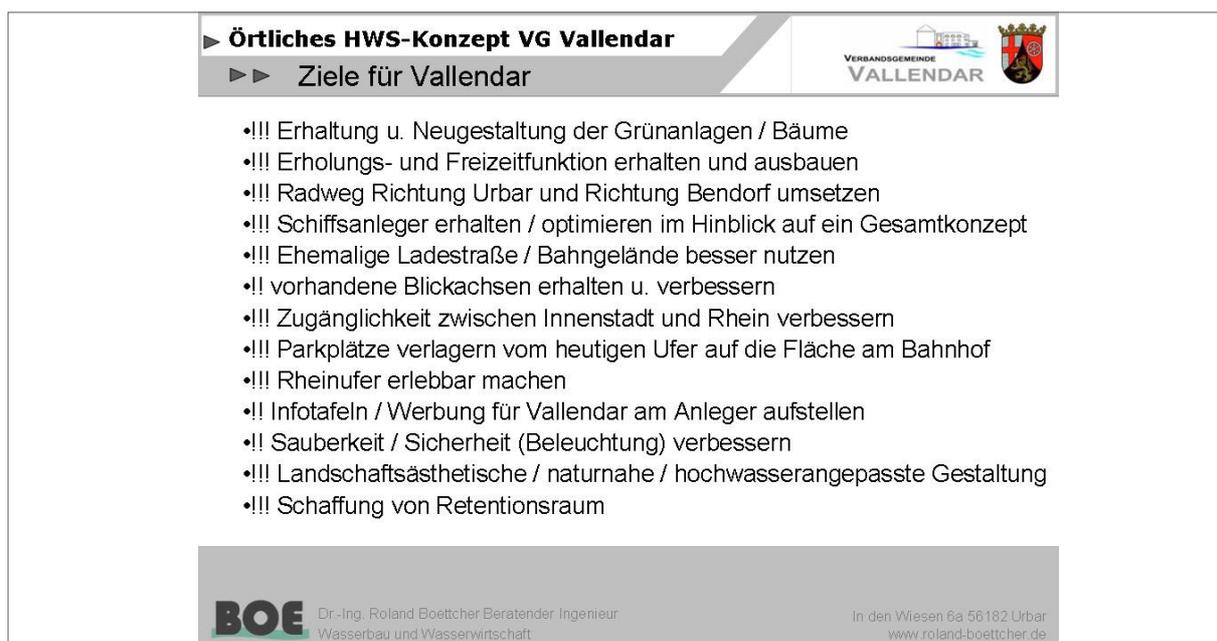
Abb.: Impressionen von den Werkstattstunden, Fotos Team Zukunftswerkstatt Köln

3.4.2 Bürgerbeteiligung im Rahmen des Pilotprojektes Hochwasserschutz

Das im Zuge der Erstellung eines nachhaltigen örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes für die Verbandsgemeinde Vallendar (Vallendar – Niederwerth – Urbar) 2011 mit einer Auftaktveranstaltung und 2 Workshops begonnene Beteiligungsverfahren wird 2012 weitergeführt. Die Projektbearbeitung liegt in Händen von Dr.-Ing. Roland Boettcher, Beratender Ingenieur, Wasserbau und Wasserwirtschaft, Urbar, der das Beteiligungsverfahren wie folgt konzipierte (Darstellung BOE):



Gemäß Dr. Boettchers Dokumentation der bisherigen Veranstaltungen, wurden durch den Teilnehmerkreis folgende, städtebauliche relevante Ziele formuliert (Darstellung BOE):



4 Bestandsanalyse

In der Bestandsanalyse werden die aus der Bestandsaufnahme, den Fachgutachten und den Beteiligungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse in maßgebliche Kernaussagen zusammengefasst. Der Fokus liegt hierbei auf der städtebaulichen Entwicklung und städtebaulichen Maßnahmen. Die Darstellung der Analyseergebnisse ist gegliedert in die Rubriken:

- Sanierungsbedarf, baulichen Entwicklungsbereiche
- Nutzung
- Stadtgestalt und Freiflächen
- Verkehr

4.1 Bestandsanalyse Sanierungsbedarf, baulichen Entwicklungsbereiche

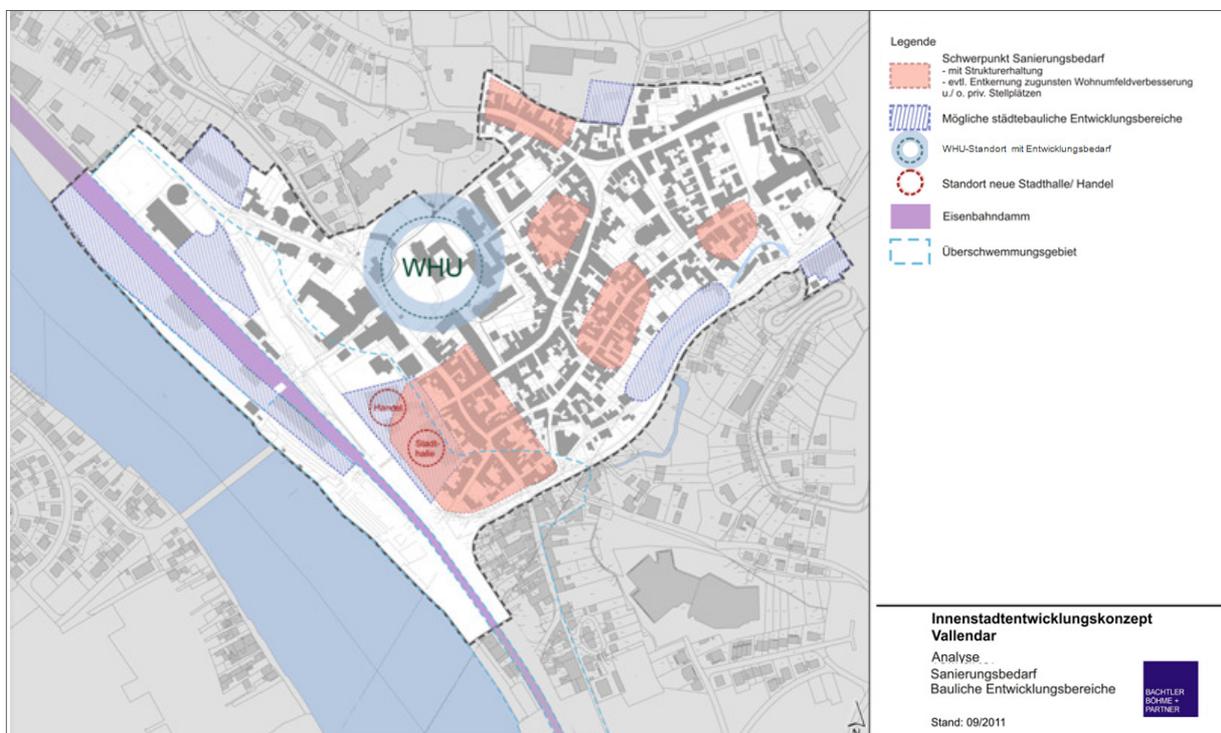


Abb.: Bestandsanalyse Modernisierungsbedarf / bauliche Entwicklungsbereiche, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

4.1.1 Sanierungs- und Erneuerungsbedarf

Die Sanierungsförderung der letzten 20 Jahre führte in weiten Teilen der Vallendarer Innenstadt zu einer deutlicher Verbesserung der Gebäudesubstanzen und damit des gesamten Erscheinungsbildes. Dennoch gibt es weiterhin, bezogen auf die Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz und die Verbesserung des Wohnumfeldes, Bereiche mit gehäuften Handlungsbedarf. Zu diesen Bereichen zählen:

- Bereich zwischen Rheinstraße, Westerwaldstraße bis Einmündung Mühlenstraße, nach Nord-Westen bis Hellenstraße / Ecke Heerstraße
- zwei Bereiche beidseitig der Löhrstraße, zwischen Krummgasse und Wildburgstraße
- verdichtet Flächen im Innenbereich des Blocks Burgstr., d'Esterstr., Hellenstr. und Rathausplatz
- diverse Gebäude entlang der Kirchstraße

Anmerkung: s.a. rosafarbene Flächen in oben stehender Abbildung. Die Abgrenzungen sind hierbei nicht grundstücksgenau dargestellt.

4.1.2 Städtebauliche Entwicklungsbereiche

Die möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereiche sind in obiger Abbildung (Seite 33) als blau gestreifte, nummerierte Flächen dargestellt. Die Bereiche sind im Folgenden bezüglich Bestandssituation und Entwicklungspotential kurz beschrieben:

Bereich 1: Neue Stadthalle / Rewe

Bestandssituation:

Die Flächen liegen an der Kreuzung Rheinstraße / Hellenstraße, dem zentralen Zugang zur Innenstadt. Das Gelände im Süden wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (09/2011) geprägt durch das leer stehende ehemalige Aldi-Gebäude und den davorliegenden Parkplatz. Die nördlich der Hellenstraße befindliche Bausubstanz weist durchgehend Sanierungsbedarf auf. Das Gebiet liegt zu fast 100% im Überschwemmungsbereich. Der sich anschließende Rewe-Markt plant eine Erweiterung, welche den Abriss dieser Gebäude impliziert. (Sachstand 09/2011)



Fotos vl.: Ecke Hellenstraße / Rheinstraße mit abgängiger Bausubstanz; Luftbild Quelle LANIS RLP, Leerstand ehem. Aldi

Entwicklungspotential:

Nach einem umfassenden Abwägungsprozess, hat der Stadtrat der Stadt Vallendar den Beschluss gefasst, im Bereich ehemaliger Aldi, eine neue Stadthalle zu errichten. Im Jahr 2012 wird hierzu ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Die Entwicklung dieses Areals ist von sehr großer städtebaulicher und stadtfunktionaler Bedeutung. (s.a. folgende Analysen)

Für die Rewe-Erweiterung im Norden liegen bereits Architekturentwürfe vor. Ein Bebauungsplanverfahren wird im Januar 2012 eingeleitet. Die Gestaltung dieser Fläche muss unbedingt im Kontext mit der Stadthallenentwicklung gesehen werden.

Bereich 2: Ehemaliges KEVAG-Gelände

Bestandssituation:

Das KEVAG – Gelände prägt die nördliche Zufahrt nach Vallendar. Städtebauliches Markenzeichen ist ein zylinderförmiges Büro- und Geschäftshaus, dem sich ein städtebaulich wenig attraktiver Lidl-Markt anschließt. Erschlossen wird das Gelände durch einen Verkehrskreisel, dessen Gestaltung zurzeit (Januar 2012) ansteht. Der Bereich weist erhebliche Gestaltmängel auf und stellt eine schlechte Visitenkarte für den nördlichen Stadteingang dar.



Fotos, Stand 09 / 2012: ehem. KEVAG-Gelände ; Quelle Luftbild: LANIS RLP, Lidl-Markt

Entwicklungspotential:

Mit einer Flächen von ca. 2.700 m², die unter Einbeziehung angrenzender ungenutzter Bahnflächen auf 3.200m² erweitert werden kann (Quelle: CIMA – Einzelhandelskonzept, Fortschreibung Mai 2010, S. 31 ff.), bietet das KEVAG – Gelände in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof und in fußläufig akzeptabler Entfernung zur Innenstadt, insbesondere für Büronutzungen, ein attraktives Flächenpotential in disponierter, stadteingangsprägender Lage. (s.a. Bestandsanalyse Nutzung)

Bereich 3: Ehemaliger städtischer Bauhof

Bestandssituation:

Die Fläche Rheinstraße 90, prägt im Kontext mit dem gegenüberliegenden KEVAG – Gelände den nördlichen Stadteingang. Sie wird westlich von der B42 / Rheinstraße und östlich durch die natürliche Geländetopographie begrenzt. Ein Teil der Fläche wurde vom städtischen Bauhof genutzt. An ihn grenzt ein langgestrecktes, dreigeschossiges Gebäude, mit Wohnnutzung in den Obergeschossen, an.



Fotos vl.: Blick vom KEVAG Gelände auf Bereich 3 / Städtischer Bauhof / Wohngebäude; dreigeschossiges Wohngebäude

Entwicklungspotential:

Für die Entwicklung dieser Fläche eröffnet sich aufgrund ihrer direkten Nähe zum KEVAG-Gelände, ihrer guten Erreichbarkeit von der Innenstadt und ihrer guten Erschließung ein Spektrum möglicher Nutzungen das von Dienstleistung, Büros, Hotel bis Wohnen reicht.

Bereich 4: Ehem. Bahnfläche / Ladestraße und Bahnhofsareal

Bestandssituation:

Für das ehemalige Bahngelände zwischen Bahndamm und Rheinufer wird ein Besitzübergang der Stadt Vallendar durchgeführt. Es handelt sich um teilweise versiegelte, teilweise verwilderte Lagerflächen- und Rangierflächen, die in den höheren (östlichen Bereichen) außerhalb der Hochwasserlinie liegen.



Fotos: ehemaliges Bahngelände, das zum Teil brach liegt, zum Teil als „inoffizieller“ Parkplatz genutzt wird

Entwicklungspotential:

Der Entwicklung dieser Fläche eröffnet die Möglichkeit des Baus einer hochwasserfreien Verkehrsanbindung an Niederwerth und von Pkw-Stellplätzen, die einerseits zur Entlastung der Innenstadt dringend notwendig sind und andererseits in direkter Reichweite des Bahnhofs ein attraktives Angebot für P&R-Nutzer darstellen. Der Entwurf zur Fortschreibung des FNP (Stand Mai 2009) sieht dementsprechende Nutzungen vor. Der Bereich entlang des Ufers ist hier als öffentliches Grün dargestellt. Die Unterbringung von Caravanstellplätzen ist eine weitere Option in den aktuellen Überlegungen.

Bereich 5: Alte Stadthalle

Bestandssituation:

Die an der Kreuzung Westerwaldstraße / Jahnstraße liegende Stadthalle Vallendar entspricht nicht mehr den räumlichen und baulichen Anforderungen einer zeitgemäßen Multifunktionshalle, weshalb der Stadtrat zu dem Entschluss kam, eine neue Stadt- und Kongresshalle im Bereich des ehemaligen Aldis an der Rheinstraße zu bauen. Bis zu deren Verwirklichung, die noch nicht terminiert ist, finden die Veranstaltungen weiterhin in der alten Stadthalle statt. Entlang der Straße „Gilgenborn“ schließt sich in direkter Nachbarschaft zur Stadthalle Wohnnutzung an.



Foto: Stadthalle Vallendar, Luftbild: Lage (Quelle: LANIS RLP)

Entwicklungspotential:

Für die zukünftige Entwicklung des rd. 1.840 m² großen, verkehrlich sehr gut angebundenen Grundstücks liegen noch keine konkreten Planungen vor. Kleinere Teilflächen sollen nach den

Vorstellungen des LBM Cochem zur Anlage eines Kreisverkehrsplatzes genutzt werden, sofern ein Abriss der Halle erfolgt.

Bereich 6: „Schulbaracken“ Umfeld Grundschule

Bestandssituation:

Auf dem ca. 2000 m² Grundstück wurden ehemals als Ausweichraum für die Grundschule in Einfachstbauweise zwei eingeschossige Gebäude errichtet. Diese Bebauung ist nicht mehr zeitgemäß und städtebaulich unattraktiv.



Foto: „Baracken“ an der Schulstraße (Quelle: Dr. Sprengnetter u.Partner GbR); Luftbild: Lage (Quelle: LANIS RLP)

Entwicklungspotential:

Das Grundstück stellt durch seine ruhige Lage in direkter Innenstadt Nähe einen attraktiven Standort für Wohn- und/oder, Dienstleistungsnutzungen dar. Andererseits wäre aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Gebäudekomplex der Grundschule auch eine Entwicklung für Sport- und Freizeitflächen (Sporthallenerweiterung), die u.a. von der WHU gewünscht werden, denkbar.

Bereich 7: Am Mühlenbach

Bestandssituation:

Die Grundstücke zwischen Löhrrstraße und Mühlenstraße bzw. Leerbach sind sehr lang gestreckt. Sie verfügen zum Teil über Tiefen von 70m. Die Bebauung befindet sich an der Löhrrstraße. Wenige Grundstücke sind in zweiter Reihe bebaut. Die Flächen zum Bach werden meist als private Gärten genutzt. Zwei Grundstücke wurden in jüngerer Zeit zu privaten Parkplätzen umgenutzt, die über die Straße „Am Mühlenbach“ erschlossen sind.



Fotos: Grundstücke entlang des Mühlenbachs, Lageplan Quelle BB+P

Entwicklungspotential:

Lage, Größe und Orientierung der rückwärtigen Bereiche stellen attraktive Standorte für innerörtliches Wohnen dar. Jedoch sollte zugunsten der Grünbereiche auf eine Bebauung oder sonstige Umnutzung verzichtet werden.

Bereich 8: WHU Campus

Bestandssituation:

Die Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung „Otto Beisheim School of Management“ (WHU), befindet sich weiterhin im Wachstumsprozess, der gleichzeitig einen zunehmenden Flächenbedarf impliziert.



Foto: Campus WHU, WHU-Neubau, Erweiterungsoption Parkplatz am Beuelsweg

Entwicklungspotential:

Wie unter Kapitel 3.2.1 dargestellt, wurde, um dem wachsenden Flächenbedarf der Hochschule gerecht zu werden, durch das Büro Dr. Sprengnetter und Partner GbR im November 2007 eine ausführliche Flächenpotentialanalyse der erweiterten Innenstadt durchgeführt. Aus dieser Studie geht hervor, dass es im direkten Umfeld des WHU-Campus noch vereinzelt Erweiterungsoptionen, wie zum Beispiel der private Parkplatz am Beuelsweg, gibt.

4.1.3 Fazit Sanierungsbedarf, baulichen Entwicklungsbereiche

Trotz über 20 Jahre Sanierungsförderung gibt es in verschiedenen Bereichen der Innenstadt einen, wenn auch unterschiedlichen hohen, Sanierungsbedarf, den es im Interesse der Gesamtentwicklung zu reduzieren gilt. Die baulichen Entwicklungsbereiche bieten unterschiedliche Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung und Gestaltung. Ein Handlungsschwerpunkt liegt auf dem südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, zwischen Rheinstraße und Heerstraße. Hier sollen einerseits die Stadthalle und ein neuer Einkaufsmarkt entstehen, andererseits besteht direkt angrenzend ein erhöhter Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Ein zweiter Handlungsschwerpunkt liegt auf dem Bereich KEVAG / Bauhof und den westlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen.

4.2 Bestandsanalyse Nutzung

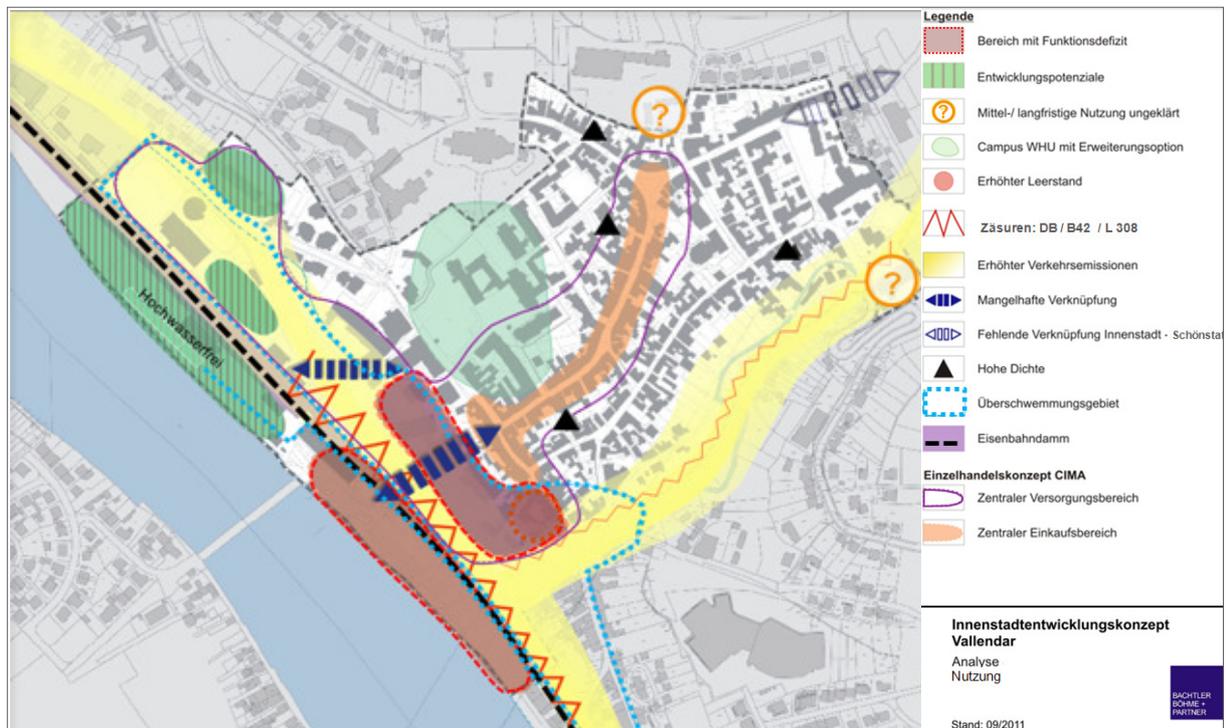


Abb.: Bestandsanalyse Nutzung, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

4.2.1 Bereiche mit Funktionsdefizit

Bereiche, welche dieser Kategorie zuzuordnen sind, weisen Defizite und / oder Lücken in ihrer Funktionalität auf. Hierzu zählen das südliche Rheinufer sowie das Umfeld des geplanten Stadthallenstandorts an der Rheinstraße. 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. Laut Einzelhandelsgutachten ist der Standort untere Heerstraße / Marktstraße in besonderem Maße von diesen Problematiken betroffen (s.a. Kap. 3.2.4).

Die Angebote für Naherholung, Rheintourismus und Freizeitsport am südlichen Rheinufer bedürfen der Ergänzung und Aktualisierung, um zu einer, für verschiedene Nutzergruppen attraktive, zeitgemäßen Uferpromenade aufgewertet werden zu können.

4.2.2 Mangelhafte oder fehlende Verknüpfungen

Die Funktionsdefizite in den oben (Kap.4.2.1) beschriebenen Bereichen tragen, neben anderen Faktoren wie städtebauliche Mängel und Verkehrsdominanz, dazu bei, dass die Verknüpfungen zwischen Rheinufer, Stadtentree und Innenstadt nur mangelhaft sind.

Gleiches gilt für die Anbindung des Bahnhofs und des KEVAG-Geländes an die Innenstadt.

Eine erlebbare Verbindung zwischen Bahnhof bzw. Innenstadt und den überregional bedeutsamen Arealen der Schönstattbewegung und der Pallotiner fehlt gänzlich.

4.2.3 Bereiche mit Nutzungsbeeinträchtigungen bzw. Nutzungskonflikten

Hierbei handelt es sich um Bereiche, deren Nutzungen durch die Bestandssituation beeinträchtigt werden. Folgende Faktoren beeinträchtigen in diversen Bereichen der Vallendarer Innenstadt die bestehenden Nutzungen:

- Hohe bauliche Dichte: auf den Grundstücken entlang der Hellen- und der südliche Heerstraße sowie zwischen der Hellenstraße und der Löhrstraße mindern viele Anbauten und Nebengebäude eine gute Besonnung und Belüftung der Blockinnenbereiche.
- Verlärmte Bereiche: die Nutzungen entlang der L308 / B 42 sowie parallel der Bahnlinie, werden, wie im Vorentwurf zum Lärmaktionsplan (siehe Kapitel 3.2.5, Fachgutachten) ausführlich belegt, sehr deutlich durch Verkehrsemissionen beeinträchtigt.
- Überschwemmungsgebiet: zu den hochwassergefährdeten Gebieten gehören das Rheinufer Süd, Bereiche des nördlichen Rheinufers, mit Ausnahme der höher gelegenen DB-Liegenschaften, das KEVAG-Gelände, von hier aus die Rheinstraße Richtung Süden und die an diese angrenzenden Flächen, sowie das Umfeld der unteren Westerwaldstraße. Besonders problematisch ist die Betroffenheit der Flächen zwischen Rheinstraße und Heerstraße, mit dem Standort der geplanten Stadthalle.

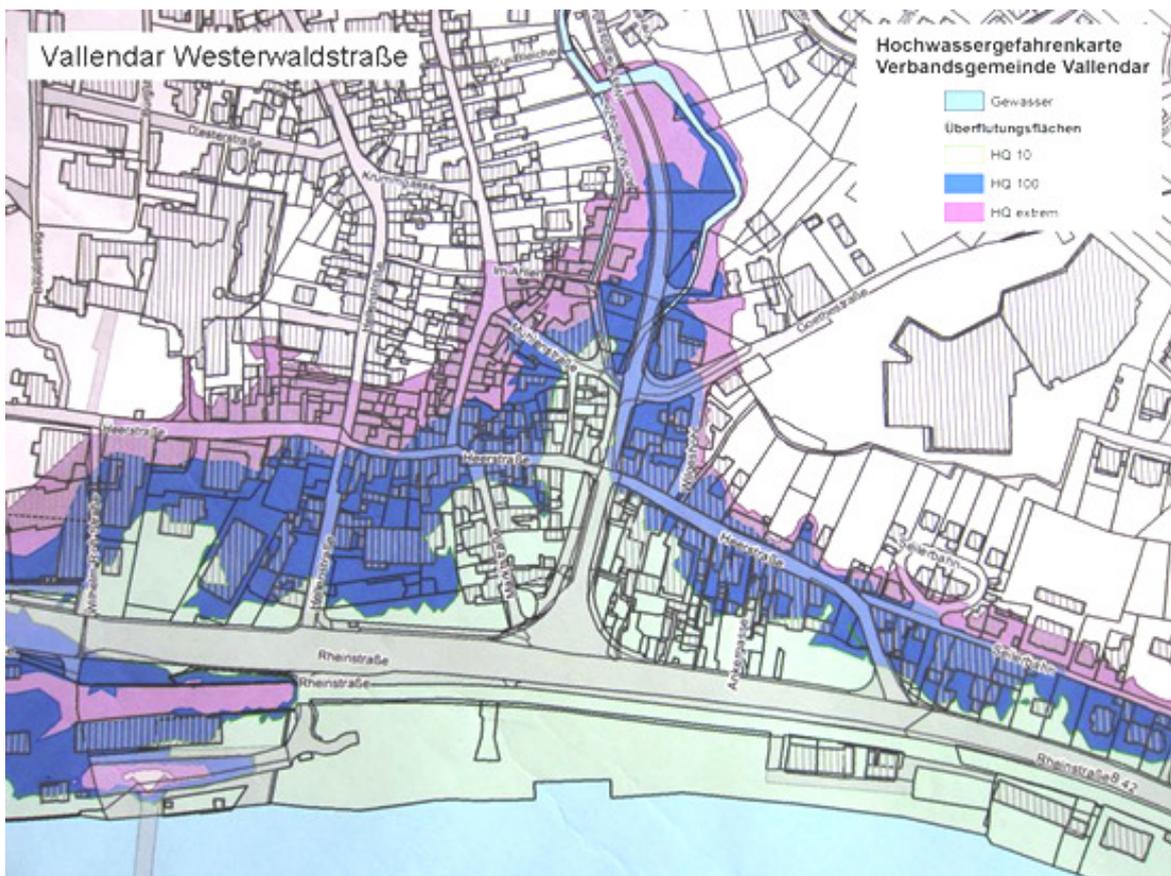


Abb.: Hochwassergefahrenkarte VG Vallendar (Quelle: www.vg-Vallendar.eu)

- Umnutzung von Ladenflächen im Erdgeschoss zu Wohnflächen im zentralen Einkaufsbereich:

Der spürbaren Tendenz einer Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Einkaufsbereich zugunsten von Wohnnutzungen, muss im Sinne der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs dringend entgegen gewirkt werden.

4.2.4 Überregional bedeutsame Nutzungen und ihre Auswirkungen auf die Innenstadt

Vallendar verfügt gleich mehrfach über überregional bedeutsame Alleinstellungsmerkmale, die jedoch für den Besucher der Innenstadt sehr unterschiedlich erlebbar sind.

Otto Beisheim School of Management (WHU):

Einerseits prägt die WHU das Leben im Zentrum der Stadt maßgeblich und ist vielerorts präsent. Die Wohnungsnachfrage der Studenten wirkt sich deutlich auf das Preisniveau des Immobilienmarktes aus und ist sicherlich ein wichtiger Grund für den geringen Wohnungsleerstand und die steigende Anzahl der Wohnungsanierungen in der Innenstadt. Zudem stärkt die Nachfrage der Studenten, Mitarbeiter und Gäste der WHU den Vallendarer Einzelhandel (insbesondere im Bereich des täglichen Bedarfs), sowie gastronomische Angebote. Im Gegenzug fordert die WHU die Anbieter auf, mehr auf die Bedürfnisse der „WHU'ler“ einzugehen. Dazu gehört eine Erweiterung des Sportangebots, ein Angebot an hochwertiger Hotellerie und die zügige Projektentwicklung der Stadthalle.

Die Bedeutung der WHU für Vallendar wird durch den geplanten Ausbau weiter gestärkt werden. Die in Kapitel 3.2.2. aufgeführte studentische Seminararbeit vom Institut für Integrierte Naturwissenschaft, Uni Koblenz, stellt in diesem Zusammenhang den Einfluss der WHU auf die Stadt Vallendar generell positiv dar, warnt aber gleichzeitig in ihrem Schlusswort vor der Gefahr eines einseitigen Abhängigkeitsverhältnisses zu Lasten der Stadt- und Kongresshalle.

Schönstattbewegung und Pallotiner:

Im Gegenteil dazu sind weder die Schönstattbewegung, noch die Pallotiner in der Innenstadt erlebbar. Insbesondere die Schönstattbewegung lebt weitgehende autark. Es gibt kaum Hinweise auf deren weitläufigen und vielfältigen Einrichtungen am Stadtrand. Hier besteht bezüglich Stadtimage und Stadtmarketing ein großes Potential, das es besser zu nutzen gilt.

4.2.5 Entwicklungspotentiale

Entwicklungspotential: KEVAG – Gelände / Bauhof

Wie in dem in Kapitel 3.2.4 aufgeführten CIMA-Einzelhandelsgutachten ausführlich dargestellt, eignet sich das KEVAG-Gelände zum weiteren Ausbau einer stadt- und regionalverträglichen, das innerstädtische Angebot ergänzenden Einzelhandelsnutzung. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Nutzungsmischung aus Handel, Büro, Dienstleistung und evtl. Hotel wünschenswert. Auch eine Wohnnutzung sollte nicht ausgeschlossen werden. Eine ähnliche Nutzungsmischung wäre, im Rahmen einer Gesamtentwicklung des Stadteingangs Nord, für die gegenüberliegende Bauhoffläche wünschenswert.

Entwicklungspotential: ehemalige Bahnfläche / Ladestraße und Bahnhofsareal

Die für die hochwasserfreie Verkehrsanbindung (K82) an Niederwerth vorgesehene Fläche befindet sich, über die Gleisanlage hinweg, vis á vis des Bahnhofs, in dessen Umfeld ein hoher Pkw-Stellplatzbedarf besteht. Neben der Trassenanlage der K82, sollte die Integration einer größeren P&R-Anlage geprüft werden. Dabei ist das weiterhin bestehende Bahnhofsareal unbedingt in die Überlegungen mit einzubeziehen. IM REahmen "Ebenfalls zu berücksichtigen ist der, u.a. im Rahmen der Bürgerwerkstätten geäußerte, Vorschlag, einen Caravan-Stellplatz im Bereich der ehemaligen Lagerflächen am Rheinufer zu schaffen.

4.3 Stadtgestalt und Freiflächen

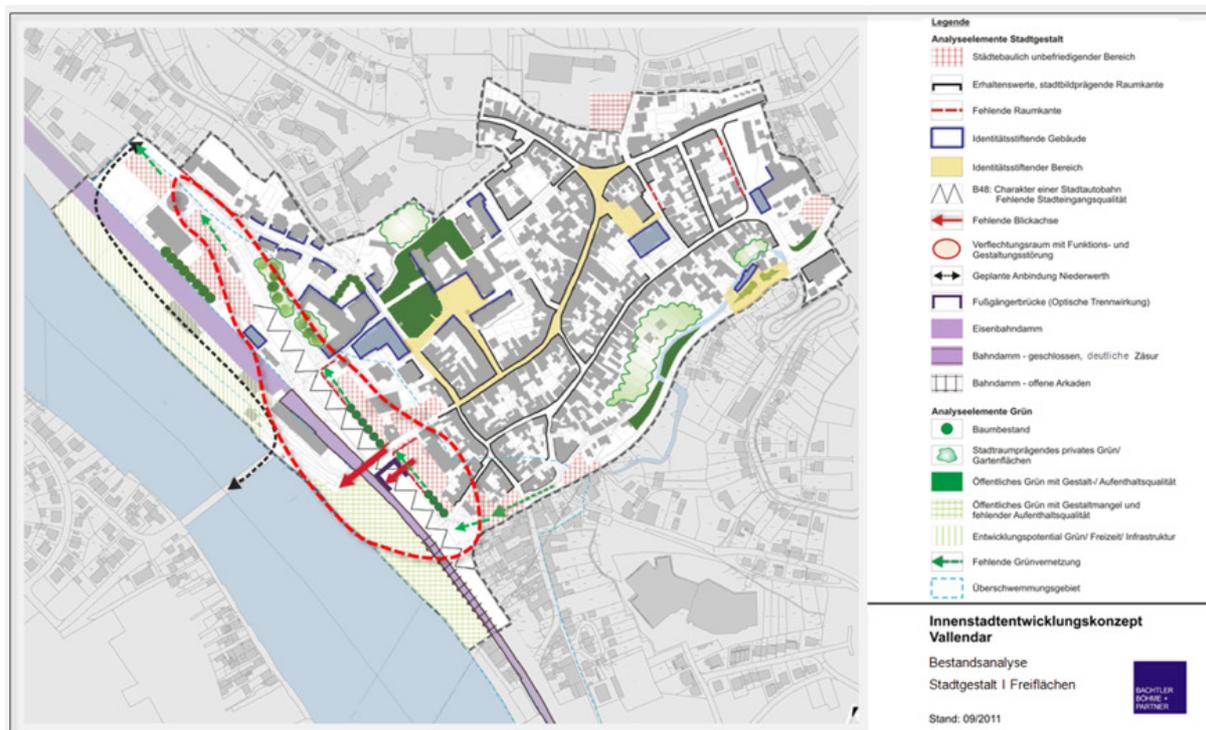


Abb.: Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

4.3.1 Baustruktur und Stadträume

Der im Anschluss abgebildete Schwarzplan zeigt deutlich die geschlossenen Raumkanten entlang der Hellenstraße (ab Kreuzung Heerstraße), der Lührstraße, der südlichen Heerstraße, der Kirchstraße und der Höhrer Straße sowie einiger kleinerer Verbindungsstraßen. Größe, Höhe und Proportionen der Gebäude wirken angepasst und sorgen bezüglich ihrer Kubatur für ein harmonisches

Erscheinungsbild. Im deutlichen Gegensatz dazu erscheint die Stadtsilhouette entlang der Rheinstraße. Dort, wo vor Ausbau der B42 historische Gebäude eine klare Raumkante gegenüber dem Bahndamm bildeten und an den Einmündungen zur Innenstadt leiteten, ist der Stadtraum seit rund 40 Jahren völlig aufgelöst. Entlang der Rheinstraße, fehlen Raumkanten und ansprechende Fassaden, welche die Aufmerksamkeit der vorbeifahrenden potentiellen Besucher wecken und auf die attraktiven Bereiche der Vallendarer Innenstadt lenken könnten.



Abb. Schwarzplan / Baustruktur,

Historische Fotos:

links: Kreuzung Rheinstr. / Westerwaldstr.

rechts: Einmündung Rheinstr. / Hellenstr.:

4.3.2 Identitätsstiftende Bereiche und Gebäude

Als identitätsstiftende Bereiche werden vorliegend Plätze und Gebäude bezeichnet, welche das Erscheinungsbild der Innenstadt positiv prägen und mit denen sich die Bewohner Vallendars aufgrund der historischen Bedeutung und der guten Gestaltqualität gerne identifizieren. Hierzu zählen der zentral gelegene WHU-Campus am Burgplatz mit historischer Bausubstanz und ansprechenden Neubauten, die verkehrsberuhigte Hellenstraße, der historische Rathausplatz und die angrenzenden gestalteten Freifläche bzw. der neue Rathausplatz im Umfeld der Verbandsgemeindeverwaltung. Der Bereich „Auf'm Nippes“ und der im Anschluss gestaltete Mühlenbachgrünzug sind ebenfalls positiv besetzt. Gleiches gilt für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, wie das am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegende Kloster Wildburg. Das Rheinufer, das funktional einen hohen Stellenwert hat, sowie die Übergangsbereiche zur Innenstadt werden hingegen den gestalterischen Ansprüchen eines identitätsstiftenden Bereichs nicht gerecht.



Identitätsstiftende Bereiche, Fotos v.l.: WHU-Campus, „Auf'm Nippes“, Rathausplatz

4.3.3 Gebäude mit Gestaltmängeln

Im Untersuchungsgebiet trifft man häufig auf Gebäude mit Gestaltmängeln. Besonders auffällig ist die Verkleidung von Fassadenteilen oder von ganzen, häufig historischen Fassaden mit Fliesen. Hier entsprechen weder Stil der Fassadengestaltung, noch Materialwahl dem Charakter der Vallendarer Innenstadt. Ebenfalls zu bemängeln sind Schaufenster, welche sich nicht der Fassadengliederung anpassen sowie in Dimension, Material und / oder Farbe unangepasste Werbeträger. Das Stadtbild wird dadurch vielerorts negativ geprägt. Durch eine Gestaltungssatzung könnte solchen Fehlgestaltungen zukünftig entgegengewirkt werden.



Fotos: v.l.: *Schaufenster sprengen Fassadengliederungen, in Farbe und Dimension unangepasste Werbung, geflieste Fassaden und ortsuntypische Materialien stören das Ortsbild*

4.3.4 Städtebaulich unbefriedigende Bereiche

Diese Bereiche weisen Defizite bezüglich ihrer städtebaulichen Struktur auf. Dieser Kategorie sind die Brachflächen im Bereich KEVAG-Gelände, das Bahnhofumfeld, die zur Rheinstraße hin aufgelösten Gebäudestrukturen im Bereich des ehemaligen Aldi- und des bestehenden Rewe-Marktes, sowie an der unteren Westerwaldstraße zuzuordnen. Ebenfalls als städtebaulich unbefriedigend einzustufen sind der zwischen Westerwaldstraße und Kloster Wildburg liegende Parkplatz und die unterhalb der Grundschule liegende, mit Einfachstbauten besetzte Fläche an der Schulstraße.

4.3.5 Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörung

Aufgrund der Vielzahl der Defizite wird der Bereich der Rheinstraße zwischen Kreuzung Westerwaldstraße und Höhe Bauhof als Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörung eingestuft. Dazu zählen die Bereiche des südlichen Rheinufer, der zukünftigen Stadthalle und des Rewestandortes, des Bahnhofs sowie des KEVAG – Geländes. Dieser Verflechtungsraum wird der zentralen Aufgabe, die Innenstadt über die Rheinstraße hinweg attraktiv mit dem Rheinufer, dem Bahnhof und dem KEVAG-Gelände zu verbinden, nicht gerecht. Im Gegenteil: die Rheinstraße vermittelt den Charakter einer unüberwindbaren Stadtautobahn und der Bahndamm verhindert, mit Ausnahme des Arkadenbereichs, einen positiven Bezug zum Rheinufer.

4.3.6 Öffentliche Grün- und Freiflächen

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 der 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 Richtung Innenstadt. Hier bedarf es eines Gesamtkonzeptes, das unter Berücksichtigung der Hochwasserrestriktionen, die verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche zusammenführt.



Fotos Rheinufer Süd: *Anleger, Promenade und Grünflächen*

Das Rheinufer nördlich der Niederwerther Brücke ist bislang noch in Eigentum der DB und fungierte lange Zeit als Lager- und Umladefläche für den Güterverkehr. Nun gilt es dieses, in den Besitz der Stadt übergehende Flächenpotential in den städtischen Gesamtkontext zu integrieren. Bei der für diesen Bereich laufenden Planung der K82, sollten die Entwicklungspotentiale dieses Uferbereiches für einen naturnahe Freizeit- und Naherholungsbereich genutzt werden. Gleichzeitig sollte die Option eines Caravanstellplatzes geprüft werden.



Fotos Rheinufer Nord: ehemalige DB-Lager-Flächen

Die innerörtlichen Parkanlagen zwischen WHU, Seniorenheim und katholischer Kirche, weisen keinen grundlegenden Handlungsbedarf auf.

Die fußwegbegleitende Grünzone entlang des Leerbaches ist ansprechend gestaltet. Sie endet an der Straße „Am Mühlenbach“. Der Leerbach quert die Westerwaldstraße nach Süden, umfließt eine Grünfläche und ist in Höhe des Postgebäudes (Westerwaldstraße) bis zum Rhein verrohrt. Eine Offenlegung parallel zur Westerwaldstraße bis zur Rheinstraße wäre wünschenswert. Hier gilt es die Restriktion durch den Hochwasserschutz eingehend zu prüfen.



Fotos v.l.: fußwegbegleitende Grünzone entlang des Leerbachs; Kreuzung Westerwaldstr. / Heerstr.: unattraktiv
Wegeverbindung zum Rheinufer, Option: Offenlegung des Leerbaches

4.3.7 Private Grünflächen

Zwischen Leerbach und Löhrstraße werden der Charakter und die kleinklimatische Bedeutung des oben beschriebenen Grünzugs durch ein Areal privater Gärten, die zum Teil noch dem Gemüseanbau dienen, gestärkt. Aus diesem Grund sollte hier, wie bereits unter Kap. 4.2.1. / Bereich 7 dargestellt, auf eine Bebauung in zweiter Reihe verzichtet werden.

4.4 Verkehr

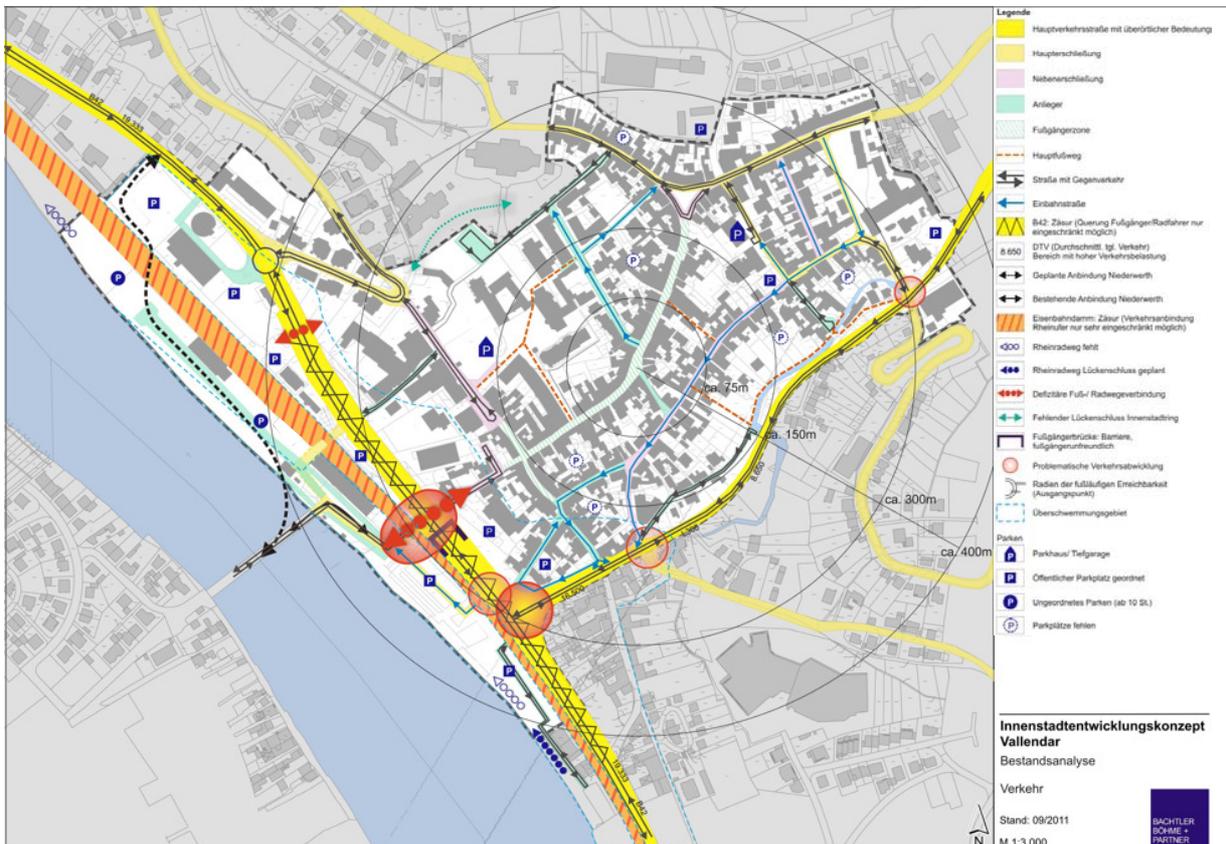


Abb.: Bestandsanalyse Verkehr, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

Im Rahmen der verschiedenen Bürgerwerkstätten standen die Verkehrsthemen immer wieder im Vordergrund. Beispielhaft sind hier zwei Statements abgedruckt, welche die aktuelle Situation wieder spiegeln:

Stadtumbau West in Vallendar 2011 – Team Zukunftswerkstatt Köln & Claussen Projektberatung
Ergebnisdokumentation Bürgerwerkstatt Vallendar: Bürgerwerkstatt 24.09.2011

„Valler an den Rhein“ | Attraktive Übergänge schaffen

Bisher sind Rheinufer und Rheinanlagen von der Innenstadt aus nicht gut erreichbar, und die Barrieren B 42 und Bahn-Trasse sind schwer überwindbar. Der Bereich des Rheinufers insgesamt ist wenig attraktiv. Dem Bahnhof wird bislang ein stiefmütterlicher Stellenwert in der Stadtentwicklung beigemessen, wengleich hier viele Gäste und Besucher ihren ersten Eindruck von Vallendar erhalten. Zuwege und Unterführung zum Bahnhof sind abweisend. Der Bereich des Bahnhofs ist schmutzig und kaum einladend. Brachflächen warten auf eine Nachnutzung. Der JuBa ist unter wenig attraktiven Bedingungen als Lernort für Jugendliche als Zwischennutzung geduldet.

Kfz-Verkehr bändigen – Verkehrs- und Parkraumkonzepte für alle sichern

Die unbefriedigende Verkehrsführung zur Innenstadt und innerhalb der Innenstadt sind ein Dauerthema. Knapper Parkraum ist ein stetes Ärgernis für Bewohner, von Besuchern und Gewerbetreibenden. Die Art der Beschilderung erschwert Ortsunkundigen – nicht nur Autofahrern – die Orientierung nach und innerhalb Vallendars. Andererseits wird ein „Schilderwald“ beklagt. Die Stadt ist auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet. Wengleich der Stadtraum knapp ist, sind der Rad- und Fußverkehr sowie der öffentliche Personenverkehr deutlich im Hintertreffen.

4.4.1 Fließender Verkehr, Fußgänger, Radfahrer

Die in den 70er Jahre im Zeichen eines verkehrsgerechten Städtebaus ausgebaute Rheinstraße / B42 hat den Charakter einer Stadtautobahn. Der fließende Verkehr hat absoluten Vorrang. Die Rheinstraße unterbindet eine attraktive Verknüpfung zwischen Innenstadt und Rhein. Um von der Innenstadt zum Rheinufer und weiter nach Niederwerth zu gelangen, werden Fußgänger und Radfahrer über eine Fußgängerbrücke geleitet. Richtung Bahnhof müssen sie eine dunkle, beengte Unterführung durchqueren, die von vielen Bürgern als Angstraum bezeichnet wird. Durch die „Schnellstraße“ wird die zentrale Lage der Innenstadt bzw. deren Zufahrten nicht wahrgenommen. Ortsunkundige werden an Vallendar vorbeigeführt.

Für die angrenzenden Nutzungen führt das hohe Verkehrsaufkommen auf der B42 zudem zu hohen Lärmbelastungen. Aus dem Lärmaktionsplan (siehe Kap. 3.2.5) geht hervor, 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 / L 308 getroffen.

Die Gesamtproblematik „Rheinstraße / B42“ war das meist genannte Negativum in den Bürgerwerkstätten. Die Verbesserung der Situation, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer, ist dementsprechend als eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung Vallendars einzustufen. Hierzu gehören:

- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
- Ebenerdige Übergänge für Fußgänger und Radfahrer
- Abbau der Fußgängerbrücke und Rückbau der Unterführung
- Änderung der Kfz- Anbindung an das Rheinufer
- Gestaltung zu einem „Stadtraum“ / „Stadtplatz“
- Lichtinszenierung des Platz-Raumgefüges der Bahnarkaden
- Verbreiterung der Dammunterführung zum Rhein
- Organisation und Gestaltung der Kreuzungsbereiche



Fotos: „Stadtautobahn“ Rheinstraß (B42): Blick von der Fußgängerbrücke Richtung Süden / Richtung Norden

Ein weiteres zentrales Problem ist die Verkehrsführung bei Hochwassersituationen. 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. Im Rahmen des ISTEKs wird angeregt, die vor Jahren bereits begonnene Diskussion über eine Nordumfahrung „Beuelsweg“ wieder aufzunehmen.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Zur Entlastung des hohen Parkraumdrucks bedarf es dringend einer Ordnung und Steuerung des Bestands und einer Erweiterung des Angebots. 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 Caravans zu sehen. Zur Steuerung der innerstädtischen Stellplatzsituation, wurde durch den Vallendarer Stadtrat beschlossen, eine Stellplatzverordnung, in der die Regelungen zum Stellplatznachweis festgeschrieben sind, für die gesamte Innenstadt zu erarbeiten. Darüber hinaus ist zu prüfen, an welchen Stellen durch Entkernung und Neuordnung kleinere Quartiersparkplätze geschaffen werden können. Dieser Ansatz wurde im Rahmen der bisherigen Sanierung bereits verfolgt.



Fotos v.l.: Busse und Caravans am Rheinufer Süd; „wildes“ Parken am Rheinufer Nord;

Quartiersparkplatz durch Entkernung an der Löhstraße

4.5 Fazit Analyse

Aus den vorangestellten Analysen ergeben sich folgende **Handlungsfelder** für die Innenstadtentwicklung Vallendar:

- 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



Plan: Herausforderungen und Aufgaben für die Innenstadtentwicklung Vallendars, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

5 ISTEK-Modell | Ziele der Innenstadtentwicklung Vallendar



Plan: Innenstadtentwicklung Vallendar. Entwicklungsmodell. Darstellung BB+P. s.a. Anlaae

Das Konzept differenziert im Wesentlichen drei Schwerpunktbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen und stellt die Verknüpfung dieser Bereiche untereinander als ein wesentliches Ziel dar.

1. 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.

2. Die Achse Rheinstraße:

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

3. Die Rheinachse:

Aufwertung und Entwicklung des Rheinuferes Süd zu einem repräsentativen Freizeit- und Erholungsstandort.

Differenzierte Entwicklung des Rheinuferes Nord unter Einbindung der entwidmeten DB-Flächen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur einerseits und für Freizeitnutzungen andererseits.

Ein weiteres, jedoch nicht lokalisiertes, Entwicklungsziel ist die Imagestärkung der Stadt durch Profilierung der Alleinstellungsmerkmale WHU und Schönstatt und die Schaffung touristische Anziehungspunkte.