

Stadt Vallendar

Stadtumbau Innenstadt West

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB



Januar / Oktober 2014



BBP

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon : 0631 . 361 58 - 0
Telefax : 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de



Stadt Vallendar

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

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

Im Auftrag der Stadt Vallendar erstellt durch



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

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

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

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Frank Böhme f.boehme@bbp-kl.de
Dipl.-Ing. Christine Bachtler c.bachtler@bbp-kl.de

Januar 2014 / Oktober 2014

Inhalt

I.	Rahmenbedingungen	6
1	Problemstellung.....	6
2	Planungssachstand	6
2.1	RROP-Entwurfs 2011.....	6
2.2	Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar	6
2.3	Sanierungsplanung	8
2.4	Bebauungsplanung	9
2.5	Fachplanungen- und Untersuchungen.....	9
3	Das VU-Gebiet	11
II	Vorgehensweise	13
III	Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes	14
1	Voraussetzung	14
2	Grundlage.....	14
3	Zielsetzung	14
4	Räumliche Abgrenzung der Stadtumbaumaßnahme	14
IV	Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele	15
1	Lage im Stadtgefüge	15
2	Ergebnisse der Bestandsaufnahme und daraus abzuleitender Handlungsbedarf	15
2.1	Gebäudezustand.....	16
2.2	Nutzungsstruktur	17
2.3	Verkehr.....	19
2.4	Stadtgestalt und Freiflächen	21
V	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
1	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange	23
2	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	24
2.1	Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen.....	24
VI	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen	30
1	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	30
2	Stellungnahmen und Anregungen der Betroffenen	30
VII	Begründung der Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme	31
1	Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets	32
VIII	Ziele für den Stadtumbau Innenstadt West	33
IX	Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet.....	34
1	Städtebaulicher Rahmenplan	34
2	Städtebaulicher Gestaltungsplan	35
3	Kurzbeschreibung der strukturellen Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet:	35
X	Kostenschätzung – Maßnahmen und Prioritäten	40
Anlage	49

VORWORT

Die Stadt Vallendar fördert im Rahmen der Stadtsanierung seit über 25 Jahren den Erneuerungsprozess der Innenstadt Vallendar. Der Erneuerungsprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen und wird durch aktuelle Entwicklungen, wie z. B. den demographischen Wandel oder die Erweiterung der WHU (Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung) fortlaufend vor neue Aufgaben gestellt.

Als Leitlinie zur Steuerung des weiteren Erneuerungsprozesses beschloss der Stadtrat Vallendar im Januar 2012 das Innenstadtentwicklungskonzept -ISTEK-, als ersten Planungsschritt gemäß § 171b BauGB (Entwicklungskonzept I). Dieses benennt als wesentliche Handlungsschwerpunkte die Sicherung und Förderung der weiteren Entwicklung der Innenstadt mit der WHU und deren Umfeld, die Entwicklung und Gestaltung der Rheinuferzone, des Bahnhofumfelds mit den stillgelegten Gleisflächen und des ehemaligen KEVAG-Geländes sowie die Verknüpfung dieser Flächen mit der Innenstadt unter Einbeziehung der Rheinstraße (B42) und der neuen Stadthalle, incl. deren Umfeld.

Um diese umfassende Stadtumbauaufgabe im Sinne des allgemeinen öffentlichen Interesses einheitlich und zügig durchführen zu können, soll nun ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt werden. Als Grundlage für den hierzu notwendigen Stadtratsbeschluss wurde das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem der Handlungsbedarf, der Abgrenzungsvorschlag für ein Stadtumbaugebiet, seine Entwicklungsperspektiven sowie die Ziele und die Maßnahmen dargestellt sind. Ferner wurde festgelegt, im Rahmen des Arbeitsumfanges auch die Erfordernisse gemäß § 141 BauGB für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen, um auch dieses besondere Städtebaurecht anwenden zu können.

Die beiden vorliegenden Konzepte:

- Innenstadtentwicklungskonzept -ISTEK- 2012
- Entwicklungskonzept für ein Stadtumbaugebiet „Altstadt-West / B42 / Rheinufer“

sind als gesamtplanerische Einheit im Sinne des § 171b zu verstehen.

Themenbezogene Gesamtaussagen zur Stadtentwicklung, die im Rahmen des ISTEK abgehandelt wurden wie: Daseinsvorsorge, Handel und Wirtschaft, Mobilität/ÖPNV, Bevölkerungsentwicklung (Demografie), Bildung (WHU), Natur und Freiraum etc. werden deshalb im Entwicklungsbericht zum Stadtumbaugebiet nicht wiederholt. Sie sind den Ausführungen des ISTEK (bzw. zu Sondergutachten) zu entnehmen. Das ISTEK wird diesem Abschlussbericht als Anlage beigelegt.

Das Entwicklungskonzept zum Stadtumbaugebiet befasst sich deshalb nach der untersuchungsraumbezogenen analytischen Ableitung und Begründung stärker mit Handlungsempfehlungen und konkreten Maßnahmen incl. einer ersten Kosten- u. Finanzierungsübersicht.

I. RAHMENBEDINGUNGEN

1 Problemstellung

Die Kernstadt der Stadt Vallendar wurde in den letzten 25 Jahren durch die intensive Umsetzung der Innenstadtsanierung deutlich aufgewertet und in vielen Bereichen stabilisiert und weiterentwickelt. Was bis dato nicht gelang, ist die funktionale und gestalterische Verknüpfung der Innenstadt mit dem Rheinufer, über die Barrieren Rheinstraße und Bahnstrecke hinweg. Die nutzungsstrukturellen Veränderungen beidseitig der Rheinstraße, mit einem zunehmenden Leerstand, aber auch die zum Teil mindere Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Rheinufer tragen massiv zu der Problematik bei und lassen das Entrée der Stadt Vallendar für die Besucher wenig attraktiv erscheinen.

2 Planungssachstand

2.1 RROP-Entwurfs 2011

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

Die Einwohnerprognose (mittlere Variante) des RROP-Entwurfs 2011 (Stand 12.09.2011) geht von einem Einwohnerrückgang Vallendars von 8213 Personen im Jahr 2010 um rd. 7,7% auf 7586 Personen im Jahr 2020 aus. Auf Verbandsgemeindeebene setzt der RROP-Entwurf einen Einwohnerrückgang von 7,8% an. Das Statistische Landesamt korrigiert in seiner 2012 veröffentlichten Prognose „Rheinland-Pfalz 2030“ den Rückgang auf VG-Ebene bis 2020 auf -7,0%. Altersstrukturell muss von einem weiteren Rückgang der jüngeren Altersgruppen und einer parallelen Zunahme der Altersgruppen 65+ ausgegangen werden. Eine besondere Bedeutung bekommt im Gegenzug dazu der Anstieg der Studenten der WHU. So ist die Anzahl der eingeschriebenen Studenten von 457 im Wintersemester 2007 / 2008 auf 932 im Wintersemester 2012/2013 angestiegen. (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems, 2008, ISSN 1430 – 5062 und Statistik B III - j/13 · Kennziffer: B3013 201300).

2.2 Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar

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

Handlungsschwerpunkte

Die Kernstadt:

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

Die Achse Rheinstraße:

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

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.



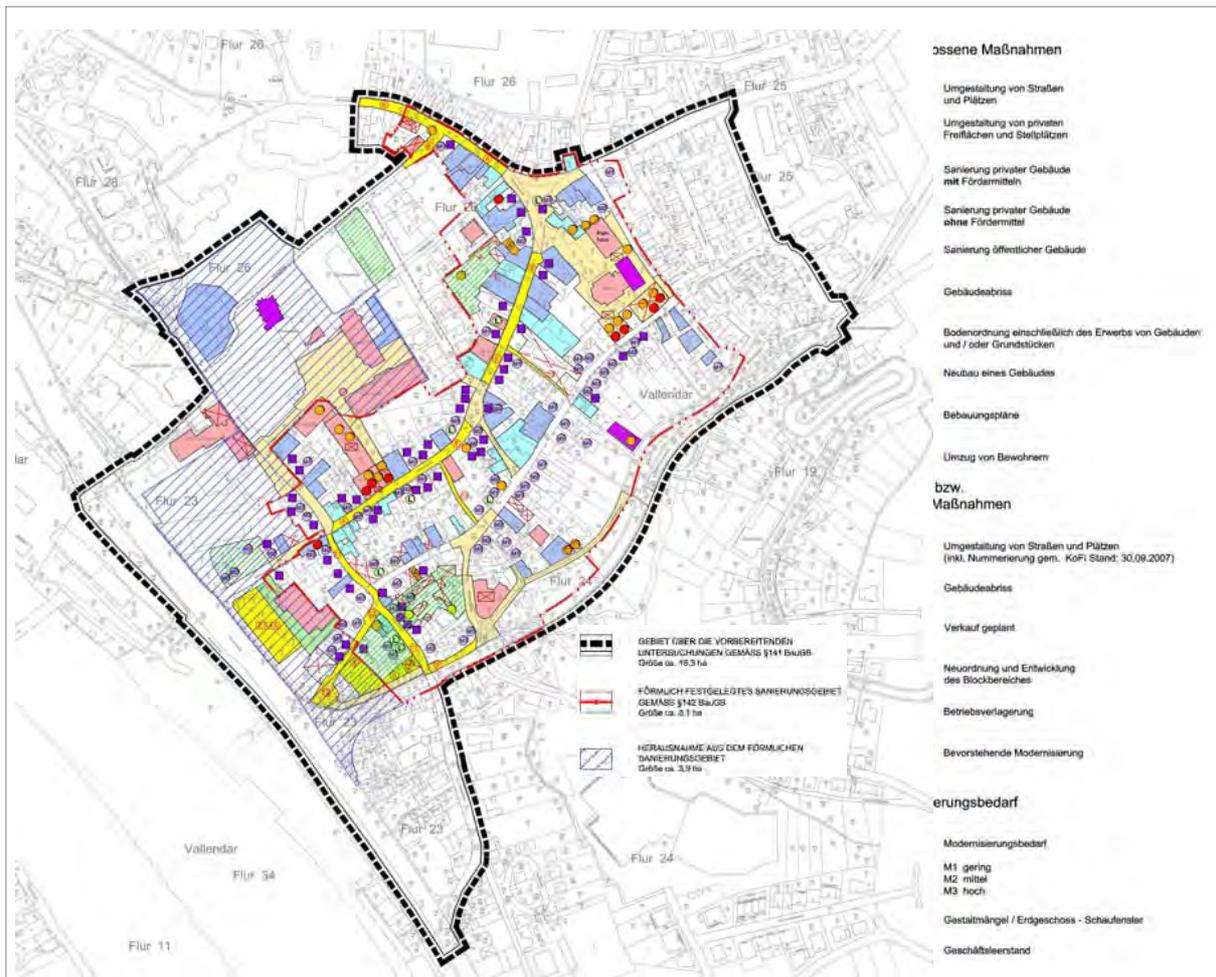
ISTEK Vallendar, 2012

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

Das ISTEK, als erster Teil des erforderlichen Entwicklungskonzepts (gemäß § 171b Abs. 2 Satz 1) schlägt für die Rheinachse und die Achse Rheinstraße sowie für den Verknüpfungsbereich mit der Innenstadt den Beschluss eines Stadtumbaugebiets vor. Für diesen Bereich soll das städtebauliche Entwicklungskonzept vertiefende, maßnahmen- und handlungsbezogene Umsetzungsvorschläge/Projekte im Stadtumbaugebiet aufzeigen.

2.3 Sanierungsplanung

Die Stadt Vallendar ist seit 1986 mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Der 1986 erstellte Rahmenplan als Leitlinie und Maßnahmenprogramm wurde 2003 / 2004 fortgeschrieben. Diese Fortschreibung umfasste u.a. eine Dokumentation der abgeschlossenen Maßnahmen, der seinerzeit aktuellen Maßnahmen und der anstehenden geplanten Maßnahmen, wie in dem hier angefügten Plan dargestellt.



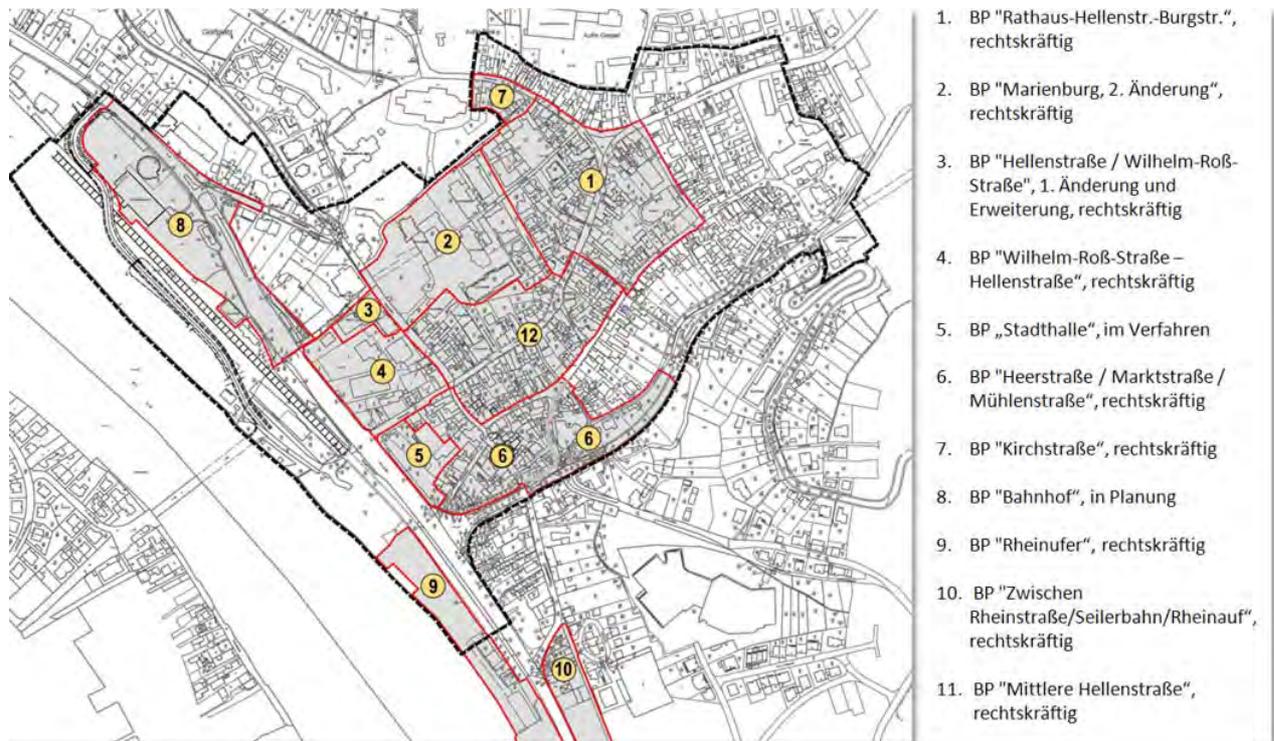
Plan.: Stadtsanierung Vallendar, Rahmenplan Stand 12 / 2011, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

Zwischenzeitlich wurden nach Vereinbarung mit dem Land Rheinland-Pfalz und der Aufsichts- u. Dienstleistungsdirektion (ADD) Koblenz das südliche Gebiet zwischen Westerwaldstraße – Heerstraße – Rheinstraße (Größe rd. 1ha), der Bereich zwischen Burgplatz – Beuelsweg – Braugasse (Größe rd. 2,0 ha) sowie der Teilbereich des Sanierungsgebietes zwischen Rheinstraße/B42 – Wilhelm-Ross-Str.- Heerstr.-Westerwaldstraße aus der Sanierungsfestsetzung zu entlassen. Das restliche Sanierungsgebiet wurde per Ratsbeschluss im Mai 2014 aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

2.4 Bebauungsplanung

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

Davon sind die mit den Nummern **1, 2, 3, 4, 6, 7, 10** gekennzeichneten Bebauungspläne bereits rechtsgültig. Die Bebauungspläne „Bahnhof“ (Bereich **8**) und „Rheinufer“ (Bereich **9**) befinden sich in Planung, der Bebauungsplan „Stadhalle“ (Bereich **5**) befindet sich im Verfahren.



Plan.: Abgrenzung der innerstädtischen Bebauungsplanbereiche, Sachstand 01/2014, Darstellung BB+P, s.a. Anlage

2.5 Fachplanungen- und Untersuchungen

Folgende Fachplanung- und Untersuchungen welche zumindest teilweise den Untersuchungsbereich betreffen, lagen bei der Bearbeitung dieses Entwicklungskonzeptes vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan zur Standortsicherung der WHU, November 2007
Dr. Sprengnetter und Partner GbR, Brohl
- Der Einfluss der WHU auf die Stadt Vallendar, Juni 2009
studentische Seminararbeit am Institut für Integrierte
Naturwissenschaft, Dozent: Dr. Michael Tempel, Uni Koblenz,

- Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar, 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 Gfl mbH Stand Mai 2011
- K82 / Beseitigung des höhengeleichen Bahnübergangs, Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz Stand Dezember 2013
- Nachfrageuntersuchung Parken VERTEC, Ingenieursozietät für Verkehrsplanung- und Verkehrstechnik; Koblenz November 2012
- ISTEK, Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar, BBP, Kaiserslautern 2012
- Fensteruntersuchung B 42 Vallendar September 2012
- Ergebnis des Architektenwettbewerbs für die neue Stadthalle Vallendar Januar 2013

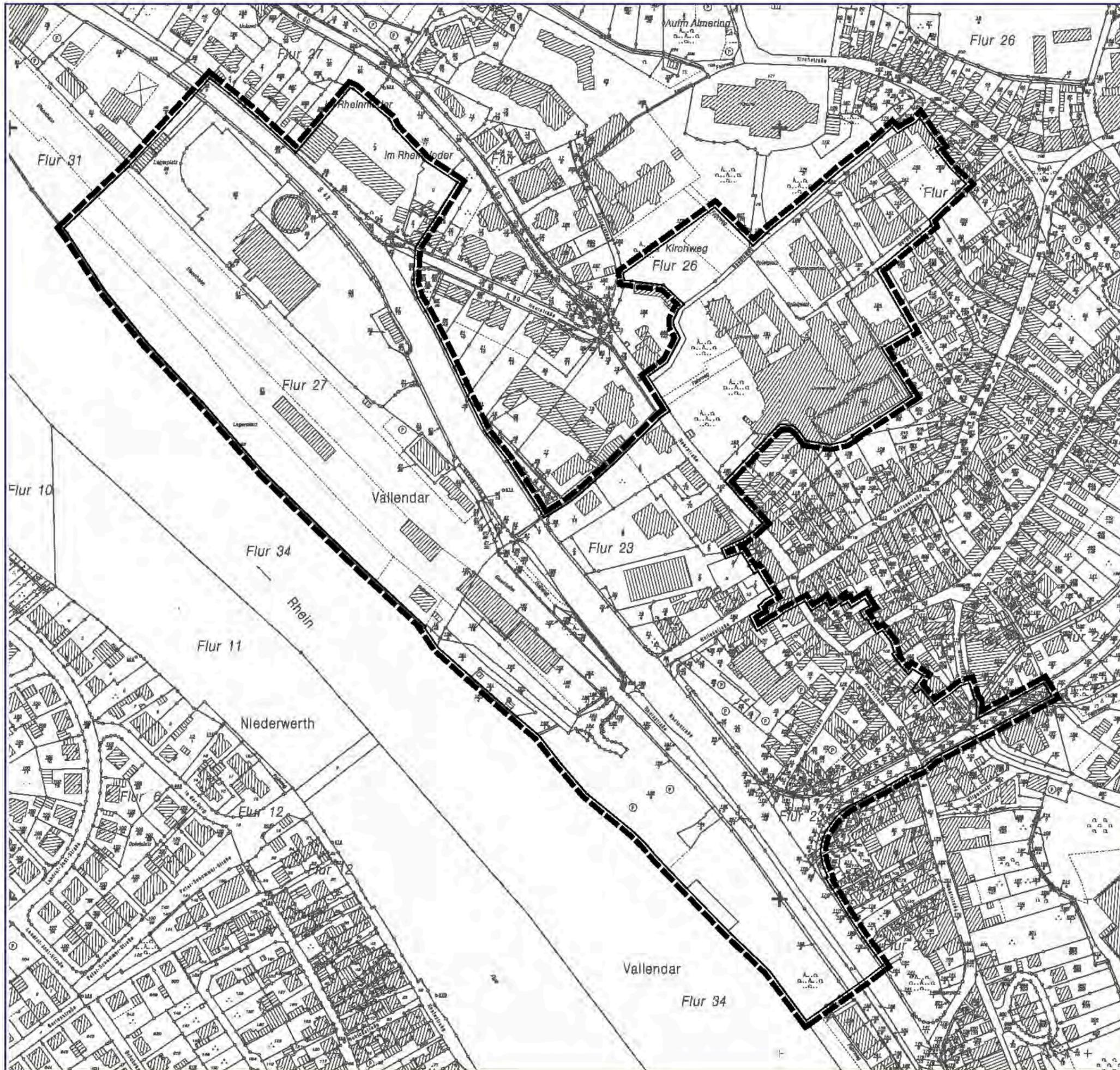
Die Ergebnisse folgender Beteiligungsverfahren flossen ebenfalls in die Erarbeitung des vorliegenden Innenstadtentwicklungskonzepts ein:

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

3 Das Untersuchungsgebiet

Die vorliegenden Untersuchungen (analog den Erfordernissen des § 141 BauGB) umfassen, wie in dem unten folgenden Plan dargestellt, das südliche Rheinufer, mit den Anlegestellen für den Ausflugsverkehr und den Wassersport, das nördliche Rheinufer mit der neu geplanten K82, dem Anschluss Niederwerth und den stillgelegten Gleisanlagen bzw. Verladeflächen, das ehemalige KEVAG-Gelände und der gegenüberliegende ehemalige Bauhof der Stadt, das Bahnhofsumfeld, die Rheinstraße/B42, die angrenzenden Flächen zwischen Westerwaldstraße, bis, zum Teil einschließlich, der Heerstraße und der Wilhelm-Ross-Straße. Das WHU-Areal und die anschließende Bebauung zwischen Burgstraße und Beuelsweg sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einbezogen.

Plan: *Abgrenzung des Untersuchungsgebiets* 



Legende

 Abgrenzung des Geltungsbereiches
Größe ca. 14,2 ha

Stadt Vallendar



BBP **STADTPLANUNG** Bruchhausen 3
 LANDSCHAFTSPLANUNG 87956 Kalmersulzbach
 Dipl. Ing. Reinhard Bechtler Telefon: 0631. 36158-0
 Dipl. Ing. Frank Böhm Telefon: 0631. 36158-24
 Dipl. Ing. Hainer Jentsch E-mail: buero@bbp-kl.de
 Stadtplaner Roland Kettinger Web: www.bb-kl.de

Projekt **Stadt Vallendar**
Stadtumbau Innenstadt West
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Maßstab
1:2.500
 Blattgröße 420 / 297

Plan 1
Abgrenzungsplan

Bearb. **BaC**
 Gez. **bey**
 Gepr.

Stand: 01/2013

Projekt-Nr. 10073

II Vorgehensweise

Die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

- 0 Städtebauliches Entwicklungskonzept Teil 1 – ISTEK 2012 (siehe gesonderte Anlage)
1. Erfassung und Bewertung des Bestandes
in den Bereichen, „Gebäudezustand“, „Nutzungsstruktur/Leerstandsituation“, „Verkehr und Freiraum“ sowie „städtebauliche Situation“. Die Bestandsanalyse soll Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste gem. § 171a Abs.2 BauGB vorliegen, die zu einer Anerkennung als Stadtumbaugebiet notwendig sind.
2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen, wird auf der Grundlage des § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. §137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.
4. Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet
Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der anschließenden Bewertung, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und den beteiligten Trägern, wird ein Gebiet, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Stadtumbaugebiet vorgeschlagen.
5. Rahmenplanung / strategisches Handlungskonzept
Der Rahmenplan visualisiert als strategisches Handlungskonzept den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ist im weiteren Planungsprozess als strategisches Handlungskonzept bei einer Änderung von Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten zu aktualisieren.
6. Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht
Soweit der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände macht, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung mit Vorschlag einer Zeitschiene vorgenommen.
7. Festlegung des Stadtumbaugebietes
Als Ergebnis der Untersuchungen wird das Gebiet als Stadtumbaugebiet beschlossen, in dem gemäß § 171a Abs.2, Satz1 BauGB Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger, städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden sollen.

III Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes

1 Voraussetzung

Wesentliche Voraussetzung für einen Stadtumbau ist gemäß § 171a BauGB die Tatsache, dass das Gebiet von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

2 Grundlage

Als Grundlage für einen Beschluss über das Stadtumbaugebiet ist gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Hierbei handelt es sich um eine informelle Planung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB. In dem Entwicklungskonzept sind die Ziele und die Maßnahmen schriftlich darzustellen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen, sowie ein Abwägung öffentlicher und privater Belange hat gemäß § 171b Abs. 2 und 3 im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts zu erfolgen.

3 Zielsetzung

Zielsetzung einer Stadtumbauaßnahme ist die planerisch gesteuerte Neuordnung des Stadtumbaugebiets. Es muss sich dabei um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme handeln, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

§ 171a Abs. 3 Satz2 BauGB benennt hierzu die hauptsächlichen Handlungsfelder. Demnach soll die städtebauliche Gesamtmaßnahme insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Die konkreten Aufgaben ergeben sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept.

4 Räumliche Abgrenzung der Stadtumbauaßnahme

Ein Stadtumbaugebiet ist in seinem räumlichen Umfang so zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Stadtumbauaßnahme zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

IV Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele

1 Lage im Stadtgefüge (siehe auch ISTEK Kapitel 2.1)

Das Plangebiet umfasst im Osten mit dem WHU-Komplex, dem Bereich der geplanten Stadthalle und der mittleren Heerstraße, zentrale Bestandteile der Innenstadt und erstreckt sich über die Rheinstraße / B 42 und den Bahndamm bis zum Rheinufer im Westen. Es reicht im Norden bis zum Stadteingang mit den angrenzenden ehemaligen KEVAG- und ehemaligen Bauhofflächen und im Süden bis über den Knotenpunkt Westerwaldstraße hinaus, welcher den südlichen Eingang zur Innenstadt markiert.

2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und daraus abzuleitender Handlungsbedarf

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

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

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

2.1 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand konnte im Rahmen der Bestandserfassung, die im Oktober 2012 erfolgte, nur nach dem äußeren Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude eingeschätzt werden. In dem anschließenden Plan ist das Ergebnis der Erfassung dargestellt.

Aus dieser Darstellung geht deutlich hervor, dass sich im Süden des Untersuchungsbereichs, zwischen Westerwaldstraße, Heerstraße und Hellenstraße ein Schwerpunkt sanierungsbedürftiger Bausubstanz befindet. Der Bereich der WHU stellt sich weitgehend ohne bzw. vereinzelt mit einfachem Sanierungsbedarf dar.



Fotos: von außen erkennbarer, z.T. hoher Sanierungsbedarf. Beispiele in der Heerstraße und der Marktstraße

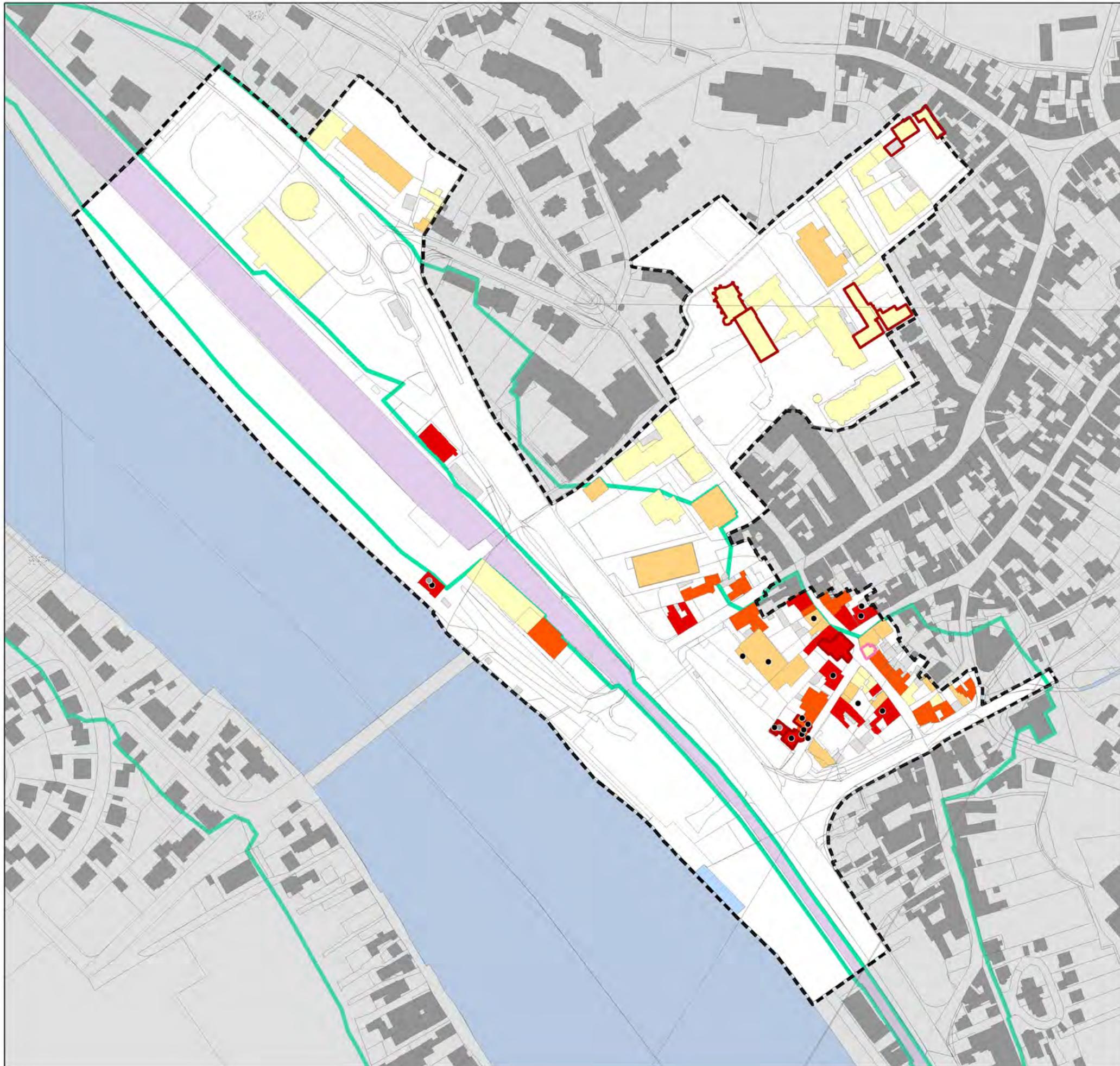
Westlich der Rheinstraße befinden sich nur wenige Gebäude, darunter der ehemalige Bahnhof, von denen einige einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf aufweisen.

Die in nachfolgendem Plan dunkelrot umrandeten Gebäude in der Marktstraße, im Bereich der WHU und am Beuelsweg stehen gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, für den Kreis Mayen-Koblenz, komplett oder zum Teil unter Denkmalschutz.

Fazit Handlungsbedarf Gebäudezustand

Trotz über 20 Jahre Sanierungsförderung gibt es im Bereich Heerstraße und Marktstraße einen, zum Teil hohen Sanierungsbedarf, den es im Interesse der Gesamtentwicklung zu reduzieren gilt. Auch die Sanierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes liegt im Interesse der Allgemeinheit.

Plan: Bestandserfassung Gebäudezustand 



- Legende**
- Sanierungsbedarf**
- Ohne
 - Einfacher
 - Mittlerer
 - Hoher
 - Sanierung/ z.T. Umnutzung
 - Ohne Bewertung
 - Nebengebäude
- Denkmal**
- Vollständig o. teilw. geschützt
 - Element an Gebäude geschützt
- Leerstand**
- im EG
 - im OG
- Sonstige Karteninhalte**
- Geltungsbereich
 - Wasser
 - Überschwemmungsgebiet (best. nach § 88 Abs. 1)
 - Eisenbahn

<h2>Stadt Vallendar</h2>		Karteninformationen Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N Projektion: Transverse Mercator Datum: ETRS 1989 False Easting: 500 000 000 False Northing: 0 0000 Central Meridian: 9 0000 Scale Factor: 0,9996 Lattitude Of Origin: 0,0000 Einheit: Meter
BBP	STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL Stadtplaner Roland Ketterling	Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon: 0631. 361 58 - 0 Telefax: 0631. 361 58 - 24 E-Mail: buero@bbp-kl.de Web : www.bbp-kl.de
Projekt	Stadt Vallendar Stadtumbau Innenstadt West Städtebauliches Entwicklungskonzept	Maßstab 1:2.500
Plan 3	Sanierungsbedarf	Blattgr. 420/297 Bearb. BaC Gez. WiD Gepr.
Stand: 10/2012		Projekt-Nr. 10073

2.2 Nutzungsstruktur

2.2.1 Nutzungen

Das Gebiet weist sehr unterschiedliche Nutzungsbereiche auf: Im Nordosten dominiert die überregional bedeutsame Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung (WHU), mit einer 100prozentigen Auslastung ihrer Gebäude. Für einen optionalen Ausbau benötigt die Hochschule möglichst in nächster Nähe zum Campus Erweiterungsflächen. Im Südosten hingegen trifft man auf eine Nutzungsmischung von Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Handel und Wohnen in den Erdgeschossen und überwiegend Wohnen in den Obergeschossen. Auffallend ist hier die hohe Anzahl der leer stehenden Gebäude bzw. leer stehenden Einzelgeschosse (im nachfolgenden Plan hellblau dargestellt). Die Gebäude des ehemaligen Aldi-Marktes, des alten Rewe-Marktes und in dessen südlicher Nachbarschaft wurden in der Zwischenzeit abgerissen. Ein großzügiger, neuer Rewe-Markte wurde 2013 in Betrieb genommen.

Auf dem ehemaligen KEVAG-Gelände befindet sich ein Lidl-Discounter. Gegenüber liegen die Flächen des ehemaligen Bauhofs. An der Rheinstraße liegt der Bahnhof Vallendar. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird heute als Jugendtreff genutzt. Westlich der Bahngleise befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen und die Anlegebereiche für die Rheinschifffahrt (Tourismus und Freizeit).

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

Die Angebote für Naherholung, Rheintourismus und Freizeitsport am südlichen Rheinufer bedürfen der Ergänzung und Aktualisierung, um zu einer, für verschiedene Nutzergruppen attraktiven, zeitgemäßen Uferpromenade aufgewertet werden zu können. Die ehemaligen Bahnflächen am nördlichen Rhein-ufer, stellen im Zusammenhang mit dem ehemaligen KEVAG-Gelände und dem Bahnhofs-areal ein gutes Entwicklungspotential dar, das im Zuge des barrierefreien Ausbaus der K82 strukturiert werden soll.

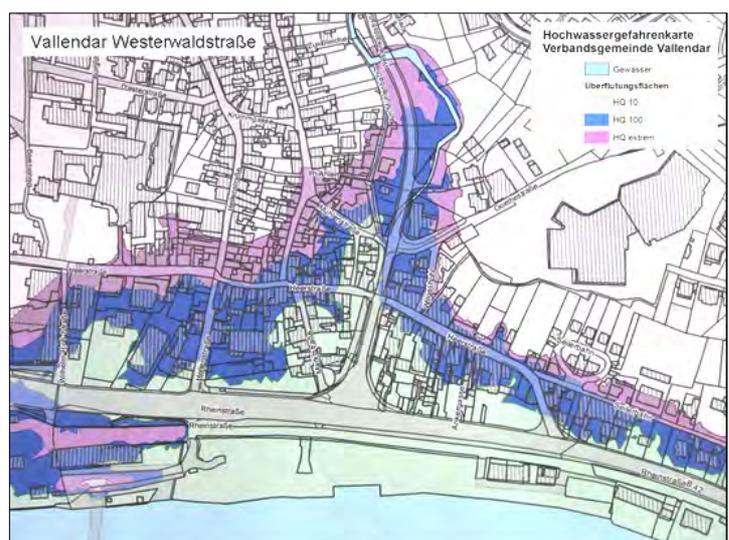


Abb.: Hochwassergefahrenkarte VG Vallendar
(Quelle: www.vg-Vallendar.eu)

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

Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

Zur Verbesserung der Nutzungsstruktur besteht ein sehr hoher und differenzierter Handlungsbedarf. Gleichzeitig bieten die geplante Stadthalle und die, in Verbindung mit der K82-Planung stehende, Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen große Chancen für eine grundlegende Aufwertung des gesamten Untersuchungsbereichs bzw. des Stadtentrees. Zur Entwicklung und Stärkung des WHU-Standortes benötigt die Hochschule optional Erweiterungsflächen. Die Bereiche „KEVAG“ und Bauhof sind Potentiale für eine Neuentwicklung.

Plan: Bestandserfassung gebäudebezogene Nutzungen **10/2012** 



- Legende**
- Überwiegende Nutzung im EG
- Wohnen
 - Handel
 - Dienstleistung und Gewerbe
 - Gastronomie
 - Öffentlich, sozial, kirchlich
 - ▨ Sanierung/ z.T. Umnutzung
 - Leerstand
 - Nebengebäude
- Sonstige Karteninhalte
- Geltungsbereich
 - Tiefgarage
 - Wasser
 - Überschwemmungsgebiet (best. nach § 88 Abs. 1)

Stadt Vallendar		Karteninformationen <small>Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N Projektion: Transverse Mercator Datum: ETRS 1989 False Easting: 100 000 000 False Northing: 0 0000 Central Meridian: 9 0000 Scale Factor: 0,9996 Latitude Of Origin: 0,0000 Ellipsoid: Meris</small>
BBP STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG <small>Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL Stadtplaner Roland Kettering</small>	<small>Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon: 0631. 361 58 - 0 Telefax: 0631. 361 58 - 24 E-Mail: buero@bbp-kl.de Web : www.bbp-kl.de</small>	
Projekt Stadt Vallendar Stadtumbau Innenstadt West Städtebauliches Entwicklungskonzept	Maßstab 1:2.500 	Blattgr. 420/297
Plan 2 Erdgeschossnutzungen	Bearb. BaC Gez. WiD Gepr.	
Stand: 10/2012		Projekt-Nr. 10073

2.3 Verkehr

2.3.1 Fließender Verkehr / ÖPNV

Die Gesamtproblematik „Rheinstraße / B42“, welche das Untersuchungsgebiet maßgeblich prägt, war das meist genannte Negativum in den Bürgerwerkstätten. Dies insbesondere im Hinblick auf die mangelnde Barrierefreiheit (Fußgängersteg). Die Rheinstraße wurde in den 1960er/70er Jahren in Verbindung mit der Westerwaldstraße / L308 zur Entlastung der Innenstadt als Regionalstraße gebaut und hat, als Zeichen der damaligen Zeit, den Charakter einer Stadtautobahn. Beide Straßen sind einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt, die für die angrenzenden Nutzungen zu deutlichen Einschränkungen führen, wie der von dem Büro FIRU Gfl mbH erstellte Lärmaktionsplan bestätigt. Er verweist gleichzeitig darauf, dass es keine alternative Verkehrsführung gibt, sondern nur durch Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h und passiven Schallschutz eine Minderung dieser Belastung erreicht werden kann. Die gleiche Aussage wird für die Westerwaldstraße / L 308 getroffen. Hinzu kommt die Hochwasserproblematik: bei bestimmten Hochwasserständen, kann die Rheinstraße nicht mehr befahren werden. Eine hochwasserfreie Anbindung Niederwerths über die ehemaligen DB-Flächen am Rheinufer Nord ist bereits in Planung. Für eine verbesserte Wegeführung in der Innenstadt gibt es zurzeit kein konkretes Konzept. Hellenstraße und Heerstraße sind als zentrale Erschließungen bei Hochwassersituationen wichtige Umleitungen.

Das Umfeld der WHU ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Anbindung der Rheinufer und nach Niederwerth führt für den motorisierten Verkehr durch eine sehr schmale Unterführung des Bahndamms. Diese dient gleichzeitig als zentrale Fußgänger- und Radverkehrsverbindung und birgt für diese Gruppen ein sehr hohes Gefahrenpotential. Um vom Rheinufer in die Innenstadt zu gelangen, werden sie im Anschluss zur Überquerung der Rheinstraße / B42 über ein Fußgängerbrücke geleitet. Von Bahnhof Richtung Innenstadt müssen Fußgänger- und Radfahrer einen dunklen, beengten Tunnel durchqueren, der von vielen Bürgern als Angstraum bezeichnet wird.

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

Fazit Handlungsbedarf fließender Verkehr

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

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

2.3.2 Ruhender Verkehr

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

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

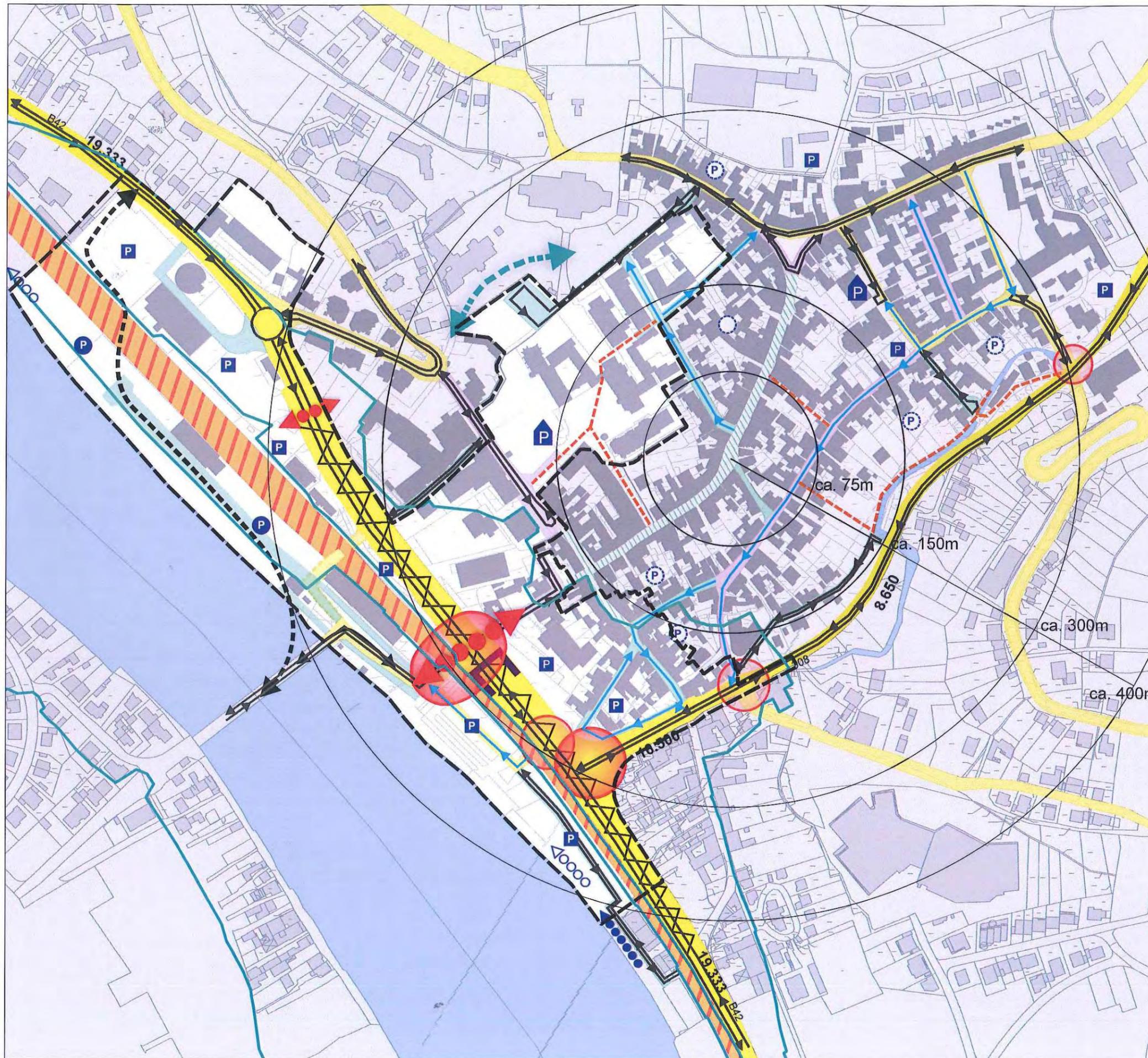
Optionaler Erweiterungsraum für einen zusätzliche Parkraumbedarf der WHU, besteht nördliche des Beuelswegs.

Fazit Handlungsbedarf ruhender Verkehr

Für den gesamten Untersuchungsbereich bedarf es konkreter Konzepte zur Regelung und zur Erweiterung des Stellplatzangebots. Im Rahmen der Bearbeitung der hier vorliegenden Untersuchung wurde durch das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, ein Vorkonzept „Parken am Rheinufer Nord“ und Skizzen für den Bereich Rheinufer Süd erarbeitet, die im Kapitel IX näher erläutert werden.

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.

Plan: Bestandsanalyse Verkehr 10/2012 



Legende

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

Parken

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

Sonstige Karteninhalte

- Geltungsbereich
- Gebäude/ Mauer
- Wasser
- Überschwemmungsgebiet (best. nach § 88 Abs. 1)
- Eisenbahn

<h2>Stadt Vallendar</h2>		Karteninformationen Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N Projektion: Transverse Mercator Datum: ETRS 1989 False Easting: 500 000,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: 9 00000 Scale Factor: 0,99996 Latitude Of Origin: 0,00000 Einheit: Meter
BBP	STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Dipl. Ing. Frank Böhme SRL Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL Stadtplaner Roland Kettering	Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon: 0631. 361 58 - 0 Telefax: 0631. 361 58 - 24 E-Mail: buero@bbp-kl.de Web: www.bbp-kl.de
Projekt Stadt Vallendar Stadtbau Innenstadt West Städtebauliches Entwicklungskonzept		Maßstab 1:3.000
<h3>Verkehr</h3>		Blattgr. 420/297 Bearb. BaC Gez. WID Gepr.
Stand: 10/2012		Projekt-Nr. 10073

2.4 Stadtgestalt und Freiflächen

Das Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) 2012 bezeichnet fast das gesamte Untersuchungsgebiet als „städtebaulich unbefriedigende Bereiche“ und stuft es als „Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörung“ ein. Einzige Ausnahme stellt der in seiner städtebaulichen Gestalt hochwertige WHU-Bereich dar.

Die restlichen Bereiche weisen z.T. gravierende Defizite bezüglich Baustruktur und Freiraumqualität auf. Die Rheinstraße, mit ihrem Charakter als „Stadtautobahn“, unterbindet in Kombination mit dem Bahndamm jeglichen positiven Bezug zur Innenstadt. Aufgrund der unzureichenden Gestaltung der Rheinstraße und der Stadteingänge, wird die Innenstadt bzw. deren Zufahrten von Auswärtigen und potentiellen Besuchern nicht wahrgenommen.

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



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

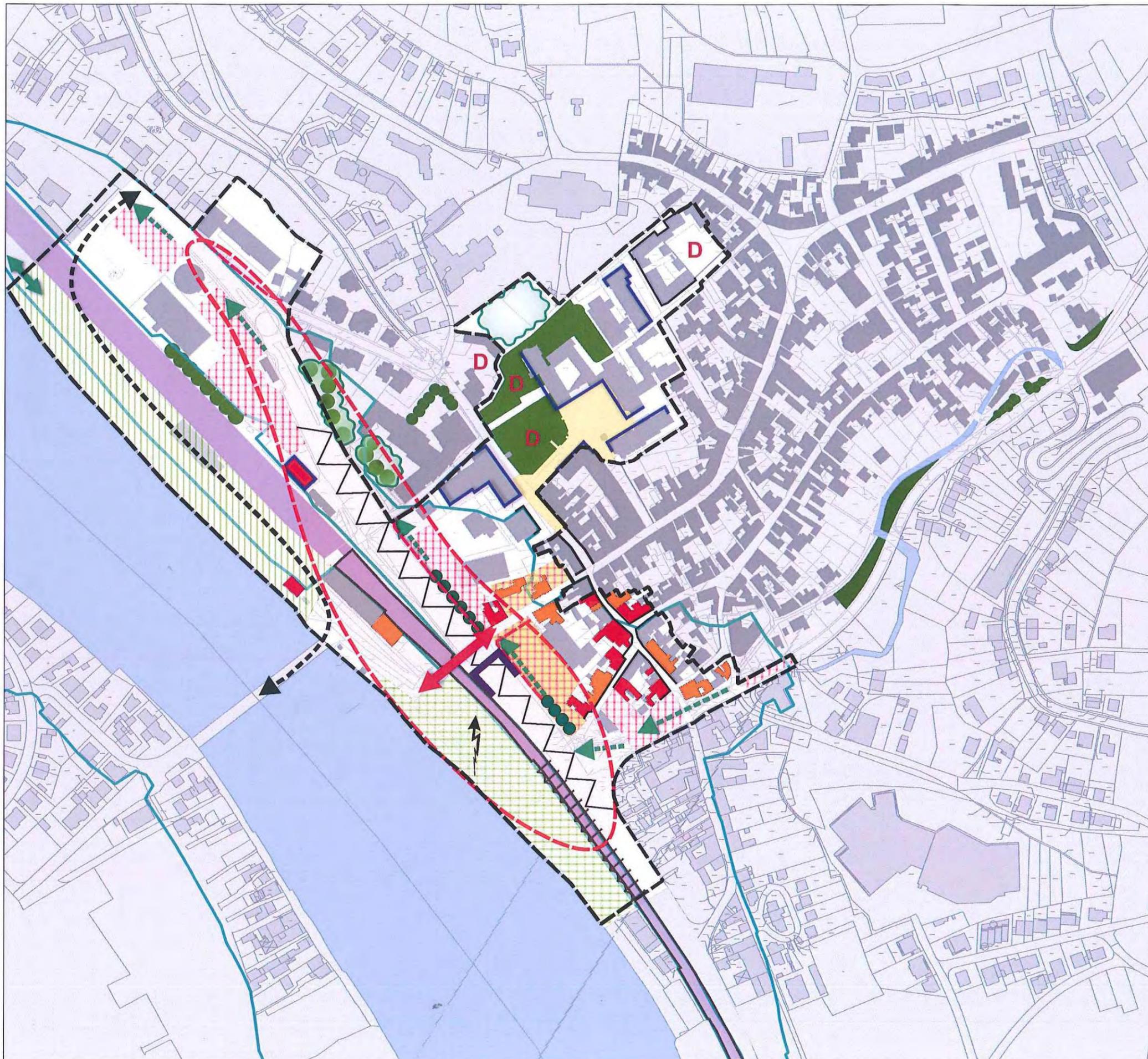
Der Bau der an der Rheinstraße Ecke Hellenstraße geplanten Stadthalle ist ein zentrales Impulsprojekt zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Stadteingangssituation. Der Rückbau der Rheinstraße/B42 wird, infolge des Innenstadtentwicklungskonzeptes, ebenfalls angestrebt.

Fazit Handlungsbedarf Stadtgestalt und Freiflächen

- Gestaltung und Entwicklung des Bereichs „Neue Stadthalle“ zum „Entrée Vallendar“, incl. dem Abriss der Fußgängerüberführung
- Gestaltung der Stadteingänge
- Rückbau und Gestaltung der Rheinstraße/B42 zum „Stadtraum“
- Verknüpfung Innenstadt mit Rheinufer Süd
- Umfassendes Attraktivieren des Rheinufers Süd
- Verknüpfung Innenstadt mit Bahnhof und Rheinufer Nord
- Gestalterische und funktionale Integration des Rheinufers Nord in den städtischen Gesamtkontext

Plan: Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen **10/2012**





- Legende**
- Analyseelemente Stadtgestalt**
- Städtebaulich unbefriedigender Bereich
 - Bereich z. Zt. in städtebaulicher Entwicklung
 - Erhaltenswerte, stadtbildprägende Raumkante
 - Fehlende Raumkante
 - Identitätsstiftende Gebäude
 - Identitätsstiftender Bereich
 - B 48: Charakter einer Stadtautobahn
 - Fehlende Stadteingangsqualität
 - Fehlende gestalterische Verknüpfung
 - Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörung
 - Geplante Anbindung Niederwerth
 - Fußgängerbrücke (Optische Trennwirkung)
 - Bahndamm - geschlossen, deutliche Zäsur
 - Bahndamm - offene Arkaden
 - Nutzungskonflikte: Freizeit/ Erholung/ Verkehr/ Parken
- Analyseelemente Grün**
- Baumbestand
 - Stadtraumprägendes privates Grün/ Gartenflächen
 - Öffentliche Grün- u. Freifläche mit Gestalt-/ Aufenthaltsqualität
 - Öffentliche Grün- u. Freifläche mit Gestaltmangel und fehlender Aufenthaltsqualität /Funktionsdefizit
 - Entwicklungspotential Grün/ Freizeit/ Infrastruktur
 - Fehlende Grünvernetzung
 - Vernetzung mit Naturschutzgebiet „Graswerth“
- Sanierungsbedarf von Gebäuden**
- Hoher Bedarf
 - Mittlerer Bedarf
- Sonstige Karteninhalte**
- Geltungsbereich
 - Gebäude/ Mauer
 - Wasser
 - Überschwemmungsgebiet (best. nach § 88 Abs. 1)
 - Eisenbahndamm
- D** Denkmalgeschützte Freifläche

<h2>Stadt Vallendar</h2>		Kartennormen Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N Projektion: Transverse Mercator Datum: ETRS 1989 False Easting: 500 000 0000 False Northing: 0 0000 Central Meridian: 9 0000 Scale Factor: 0,9996 Latitude Of Origin: 50 0000 Einheiten: Meter
	STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Dipl. Ing. Frank Böhme SRL Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL Stadtplaner Roland Kettering	Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon: 0631. 361 58 - 0 Telefax: 0631. 361 58 - 24 E-Mail: buero@bbp-kl.de Web: www.bbp-kl.de
Projekt	Stadt Vallendar Stadtumbau Innenstadt West Städtebauliches Entwicklungskonzept	Maßstab 1:3.000
		Blattgr. 420/297
		Bearb. BaC
		Gez. W/D
		Gepr.
Stand: 10/2012		Projekt-Nr. 10073

V Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die gem. § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), fand im November 2012 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 Stadtumbaumaßnahme von Bedeutung?

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung. Den TöB wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie der vorläufige Rahmenplan mit entsprechenden Erläuterungen zur Verfügung gestellt.

1 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange:

Name	Zusatz1	Zusatz1	Straße/Postfach	PLZ	Ort
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		Ravenéstraße 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		Beuelseweg 4	56179	Vallendar

2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen Aussagen der bei der Stadtverwaltung Vallendar in schriftlicher Form eingegangenen Stellungnahmen sind im Anschluss unter Kapitel 2.1. wiedergegeben. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, welche keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben bzw. von den Planungsabsichten nicht betroffen sind. **In keiner der eingegangenen Stellungnahmen wurden grundsätzliche Bedenken oder Einwände gegenüber dem geplanten Stadtumbauverfahren erhoben.**

2.1 Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen

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

▪ SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz

Zitat, Stellungnahme vom 19.12.2012:

- 1. Die Gewerbeaufsicht ist nicht Träger von Planungen, Baumaßnahmen usw.*
- 2. Zu berücksichtigen ist der Immissionsschutz. Grundsätzliche Bedenken bestehen aber nicht.*
- 3. Aus Sicht der Gewerbeaufsicht sind auch keine weiteren Hinweise oder Anregungen zu der Stadtumbaumaßnahme zu geben.*

▪ Industrie- und Handelskammer, Koblenz

Zitat, Stellungnahme vom 17.12.2012:

Die von der Stadt Vallendar geplanten Maßnahmen zum Stadtumbau "Innenstadt-West" nehmen wir zur Kenntnis. Seitens unserer Kammer ergeben sich hierzu keine Anregungen.

▪ Handwerkskammer, Koblenz

Zitat, Stellungnahme vom 17.12.2012:

Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. in der Funktion als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben wir die Planungsunterlagen eingehend geprüft und bewertet. Wir konnten keine Einschränkungen oder Behinderungen der Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Handwerksunternehmen durch die Planungen feststellen und erheben somit keine Einwendungen.

▪ RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

Zitat, Stellungnahme vom 23.11.2012:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

▪ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zitat, Stellungnahme vom 11.12.2012

Zu dem o. a. Konzept haben wir bereits mit Schreiben vom 21.11.2011 Stellung genommen.

Diese grundsätzliche Stellungnahme gilt fort.

Aus Sicht der Landesplanung steht im Rahmen der Erstellung des o. g. Konzepts vor allem die Einzelhandelsentwicklung im Vordergrund. Nach unserer Einschätzung wurden die Vorgaben des im August 2010 regionalplanarisch abgestimmten Einzelhandelskonzepts der CIMA GmbH bei der Erstellung des vorliegenden Konzeptes berücksichtigt. Wir bitten unsere unter Ziff. 3.2.4 des Innenstadtentwicklungskonzepts dargestellte Anregung bezüglich der Ausweisung eines SO-Gebietes in dem Bereich KEVAG-Gelände zu berücksichtigen und planarisch weiter zu verfolgen.

Kommentar BB+P

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

▪ **Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück Umlegungsausschuss der Stadt Vallendar Geschäftsstelle**

Zitat, Stellungnahme vom 10.12.2012:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Mühlenstraße I Am Mühlenbach" bzw. des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Marktstraße I Heerstraße I Mühlenstraße" führen wir zur Zeit die Sanierungsumlegung "Karree Mühlenstraße, Heerstraße- Löhrrstraße" durch. Von Ihrem Plangebiet sind hier die Grundstücke Heerstraße 22-32 und Löhrrstraße 2 und 4 betroffen. Im Verfahren werden in diesem Bereich geringfügige Grenzregulierungen vorgenommen, die aus unserer Sicht zu keinen Interessenkonflikten führen werden. Im Zuge einer Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BauGB wurde bei den Flurstücken 102/1 und 103/1 eine Grenzbegradigung bereits vorgenommen. Aller Voraussicht nach wird das Verfahren Mitte bis Ende 2013 zum Abschluss gebracht.

Kommentar BB+P

Die Grenzregulierungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Sie haben keine Auswirkungen auf die geplante STU-Maßnahme.

▪ **KEVAG Verteilnetz GmbH**

Zitat, Stellungnahme vom 17.12.2012

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Innenstadtentwicklungskonzept hatten wir mit Schreiben vom 17.11.2011 zu dem damaligen Fragenkatalog Stellung genommen. Diese Ausführungen sind auch bei den jetzt formulierten Fragestellungen gültig.

Hinsichtlich der weiteren Gebietsentwicklung "ehemaliges KEVAG-Gelände" möchten wir rückblickend auf die verschiedenen Anläufe zum Abbruch der dortigen Schaltstation Vallendar und Schaffung eines entsprechenden Ersatzes folgendes ergänzen. Nicht zuletzt wegen den Anforderungen nach einer hochwassersicheren Anordnung von Stromnetzanlagen scheiterte bisher die Realisierung, weil die Anordnung der Ersatzstation sowohl aus gestalterischen, als auch aus finanziellen Gesichtspunkten für die Investoren nichtakzeptabel waren. Zur Entschärfung der Hochwasserproblematik wäre aus unserer Sicht auch ein Ersatzstandort auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße im Bereich des höher gelegenen Bauhofes denkbar. Ob und inwieweit ein solcher Standort auch kostenmindernd wirken kann, hängt von Aspekten ab, die sich evtl. im Rahmen der weitergehenden Untersuchungen und Planungen vorteilhaft beeinflussen lassen.

Kommentar BB+P

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt. Die Verlagerung der Schaltstation Vallendar wird als STU-Maßnahme aufgenommen.

▪ **Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.**

Zitat, Stellungnahme vom 02.12.2012:

Kernstadt

Der Zielkonflikt zwischen WHU und Wohnen, Handel usw. wird nur schwer zu lösen sein. Angesichts weiterer Ausbaupläne der WHU und des Strebens nach zusätzlichem WHU-nahen Wohnraum für Studenten wird sich diese Entwicklung verstärken. Schon jetzt ist ein "Verlust der Mitte" aus Sicht der Wohnbevölkerung und des Handels zu konstatieren. Durch eine Erweiterung der WHU nördlich des

Beuelsweges wird zudem eine innerstädtische Grünanlage (Obstgarten für Jung und Alt) zerstört, die für die Bevölkerung von Vallendar erheblich zum Erhalt der Wohnqualität beiträgt.

Achse Rheinstraße:

So begrüßenswert ein Rückbau der Rheinstraße / B 42 erscheint, so sehr ist zu bezweifeln, inwieweit angesichts des hohen Verkehrsaufkommens und der beengten Platzverhältnisse eine Umsetzung zu realisieren sein dürfte. Bei jeder Planung sollte allerdings die Errichtung eines ausreichend breiten, durch Grünstreifen abgetrennten, verkehrssicheren Geh- und Radweges im Vordergrund stehen.

Achse Rheinstraße - Handels- und Dienstleistungsstandort

Bereich Kevag:

Zusätzlich zu den schon an der B 42 vorhandenen Handelsketten (zwei Bäckerei-Filialen, Lidl, Aldi, Netto und REWE) sollten aus folgenden Gründen keine weiteren Geschäfte zugelassen werden:

- o Geschäfte in der Innenstadt haben, von Ausnahmen abgesehen, kaum Überlebenschancen;*
- o die Geschäfte an der "Einkaufsmiße B 42" sind in der Regel nur mit dem Auto zu erreichen; eine weitere Zunahme des Verkehrs auf der B 42 ist zu erwarten, auch infolge des Pendeln von einem Geschäft zum nächsten;*
- o zum Bummeln und Einkaufen (Freizeitbeschäftigung Shoppen) wird noch mehr als bisher in Nachbarstädte ausgewichen werden.*

Rheinachse:

Die beabsichtigte Aufwertung des Rheinuferes Süd wird begrüßt. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des geplanten Stadtumbaugebietes liegt das Naturschutzgebiet "Graswerth". Dieses gilt es auch weiterhin nicht zu beeinträchtigen. Wir regen daher dringend an, nördlich der Brücke zur Insel Niederwerth auf Stellplätze für Wohnmobile direkt am Rheinufer zu verzichten. Die großzügig geplante Ausweisung von Parkplätzen entlang der "K82 neu" bietet genügend Raum auch für Wohnmobile. Ebenso sollte auf Bootsanleger nördlich der Brücke verzichtet werden. Diese beiden Flächen sollten naturnah gestaltet werden und als Retentionsraum ausgewiesen werden

Fortführung Grünzone entlang Westerwaldstraße :

Die Anregung, die fußwegbegleitende Grünzone entlang des Leerbaches im Zuge einer eventuellen weiterführenden Freilegung des Leerbaches Richtung Rheinstraße fortzusetzen, wird ausdrücklich begrüßt. Stadtkernnahe Grünzonen erhöhen die Wohnqualität erheblich, zumal bei einer alternden Bevölkerung.

Kommentar BB+P

Die Flächen nördlich des Beuelswegs stellen eine Entwicklungsoption dar. Die Konkretisierung erfolgt über die Bauleitplanung.

Ein zentrales Thema der Planung zum Rückbau der Rheinstraße ist die deutliche Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen. Die Planung wird von einem Fachbüro für Verkehrsplanung durchgeführt, das in regelmäßigem Kontakt zu den zuständigen Verkehrsbehörden steht.

Die Entwicklung des KEVAG-Geländes muss sich im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Vorgaben und des Einzelhandelsentwicklungskonzepts bewegen. Danach soll ein innenstadtergänzendes Angebot, nicht aber ein Konkurrenzangebot entstehen.

Auf Wohnmobilstellplätze nördlich der Rheinbrücke wird in der weiteren Planung verzichtet.

Bootsanleger nördlich der Brücke werden nur im Nahbereich der Rheinbrücke vorgesehen.

▪ Wasser- und Schiffsamt Bingen

Zitat, Stellungnahme vom 22.11.2012:

- 1. Meinerseits sind keine Planungen im Untersuchungsgebiet beabsichtigt.*
- 2. Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden? Keine.*
- 3. Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem Wasser- und Schiffsamt anzuzeigen. (§ 31 Abs. 2 WaStrG) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder*

die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. (§ 34 Abs. 4 WaStrG)

Kommentar BB+P

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

▪ Zweckverband SchienenPersonenNahVerkehr Rheinland-Pfalz Nord

Zitat, Stellungnahme vom 17.12.2012:

Grundsätzlich begrüßen wir die dargestellten Entwicklungsansätze. Speziell der barrierefreie Ausbau der Station Vallendar, das Anlegen einer direkt zugänglichen P+R-Anlage sowie eine verbesserte städtebauliche Verknüpfung spielen aus unserer Sicht eine bedeutende Rolle. Eine Verlegung der Bahnsteige Richtung Süden ist aus unserer Sicht in Ordnung. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass wir zum aktuellen Planungsstand zu einer Bahnsteignutzlänge von jeweils 170 Metern (Regellänge gem. R11813.0201) und einer Bahnsteighöhe von jeweils 55 Zentimetern über SO raten. Voraussichtlich zum Dezember 2018 wird eine Neuvergabe der Verkehre der rechten Rheinachse nördlich von Koblenz erfolgen. Welche Fahrzeuge- und damit Fahrzeuglängen dann zum Einsatz kommen werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar.

Kommentar BB+P

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

▪ DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt am Main

Zitat, Stellungnahme vom 20.12.2012:

Geplant ist im genannten Bereich zum einen im Jahr 2013 der Rückbau der Weiche 3 mit Lückenschluss, Rückbau der Weichen 5-8, 12-14 sowie den Rückbau der Gleise 3-5, 7-9 im Bahnhof Vallendar, einschließlich der Anpassung der Oberbau,- Oberleitung- und Signalarbeiten. Erst nach diesen Rückbauten besteht die Möglichkeit, die in der Nähe der Anlagen gelegenen Flächen zu verkaufen. Wobei hier noch die Frage aussteht, in welcher Größenordnung die Flächen verkauft werden sollen. Des Weiteren ist das Ziel durch den Neubau der Brücke (SÜ) bzw. der K 82 den Bahnübergang in Bahn-km 146,725 der Strecke 2324 zu ersetzen und somit zu entfernen. Außerdem ist auch der Ausbau des ESTW Rechter Rhein zu beachten, der sich durch den genannten Bereich zieht und noch bis zum Jahr 2014 andauert.

Hinzu kommt, dass im gesamten Plangebiet der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zwischen den zu Verkauf stehenden Flächen und den Bahnanlagen eingehalten werden muss, sowie dass keine Flächen verkauft werden dürfen, auf denen Oberleitungsmasten stehen. Überdies muss die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes jederzeit gewährleistet werden. Bei dem Neubau der Brücke sollte zudem darauf geachtet werden, dass bei der Gestaltung der Stützen (Abstände, Ausbildung der Anschlüsse, etc.) der erforderliche Sicherheitsabstand (Lichtraumprofil) eingehalten wird. Schließlich ist noch anzumerken, dass die Verlegung des Haltepunktes in die Zuständigkeit der OB Station & Service fällt. Von Seiten der OB Netz AG aus, müsste die Anpassung von Signalen geprüft werden. Denn dazu müssten Signale versetzt werden und Blockabstände neu definiert werden, was auch Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Strecke hat.

Kommentar BB+P

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sind wesentliche Bausteine des Entwicklungskonzepts und Bestandteile der in Kapitel X dargestellten Kostenschätzung.

▪ **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 11.12.2012:

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, keine Bedenken.

▪ **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege, Außenstelle Koblenz**

Zitat, Stellungnahme vom 11.12.2012:

Gegen den vorliegenden Entwurf des Rahmenplans bestehen aus Sicht der Denkmalpflege keine Einwände oder Bedenken. Grundsätzlich ist die Initiative zur städtebaulichen und strukturellen Verbesserung der innerstädtischen Situation in Vallendar zu begrüßen.

▪ **Deutscher Wetterdienst, Regionales Klimabüro Essen**

Zitat, Stellungnahme vom 11.12.2012:

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes sind die Auswirkungen des Vorhabens in Vallendar Innenstadt-West auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen, um erhebliche klimatische Auswirkungen zu vermeiden, und um das Vorhaben so zu gestalten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Klima / Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist den Aspekten des Klimaschutzes im Sinne des §1a des BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Die Stadt Vallendar trägt das Prädikat Luftkurort/Heilbad, wodurch besonders hohe lufthygiensche und klimatische Anforderungen erfüllt werden müssen, welche im Rahmen der Prädikatisierung regelmäßig überprüft werden. Die Auswirkung des Vorhabens auf die Luftqualität und das Klima sind besonders zu beachten und die bioklimatischen Belange für die Voraussetzungen zur Anerkennung als Luftkurort / Heilbad zu berücksichtigen.

Kommentar BB+P

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

Nach dem aktuellen Sachstand trägt die geplante Stadtumbaumaßnahme eher zur Verbesserung der klimatischen Situation, als zu deren Verschlechterung bei. Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, welche die klimatische Situation verschlechtern wird. Der Rückbau der Rheinstraße zur „Stadtstraße“ würde sogar eine Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen bewirken.

▪ **Katholische Pfarrgemeinde**

Zitat, Stellungnahme vom 13.02.2014:

- *Abweichend von der 2011 abgegebenen und auf der Seite 26 (des ISTEK) zitierten Aussage hat sich die Interessenslage der kath. Kirchengemeinde Vallendar geändert. In Übereinstimmung mit der städtebaulichen Rahmenplanung zur Standortsicherung der WHU, schließt die Kirchengemeinde einen Verkauf direkt an den WHU-Campus liegender Grundstücke nicht aus (siehe Seiten 20 & 26).*
- *Dies wird die Kirchengemeinde aber nur unter Wahrung des eigenen Interesses tun. So ist sicher zu stellen, dass es weiterhin die Möglichkeit gibt das pastorale und caritative Angebot der Kirchengemeinde in der Kernstadt zu verwirklichen. Dies betrifft insbesondere den Kindergarten.*
- *Zudem widersprechen wir der Aussage, dass das Gebäude Pfarrheim vollständig oder teilweise unter Denkmalschutz steht*

Kommentar BB+P

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

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mayen- Koblenz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand 03.01.2013) ist der spätbarocke Mansardenwalmdachbau, 18. Jhh., bzw. die Gesamtanlage des Beuelsweg 4, als schützenswert eingestuft.

VI Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Nach § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 137 BauGB i.V.m. § 3 BauGB sollen bei der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die Eigentümern, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Zwischen Juni und September 2011 fand, wie in der VU zum Innenstadtentwicklungskonzept dargestellt, 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 „Stadtumbau West Vallendar“ statt. Ebenfalls 2011 begann das im Zuge der Erstellung eines nachhaltigen örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes für die Verbandsgemeinde Vallendar (Vallendar – Niederwerth – Urbar) durchgeführte Beteiligungsverfahren, welches von Dr.-Ing. Roland Boettcher, Beratender Ingenieur, Wasserbau und Wasserwirtschaft, Urbar, durchgeführt wurde.

In den verschiedenen Veranstaltungen wurde deutlich, dass aus Sicht der Bürger eines der wichtigsten Ziele die Anbindung des Rheinuferes an die Innenstadt und die damit verbundene funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume (Rheinufer, Rheinstraße, Stadtentree) ist sowie die Verbesserung der Verkehrserschließung, der Verkehrswege, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, und des Angebots und der Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Vom 20.01.2014 bis 21.02.2014 konnten sich die Bürger mittels Aushangs der Rahmenplanung über die Abgrenzung, die Entwicklungsziele und Planungsansätze für das Stadtumbaugebiet informieren.

2 Stellungnahmen und Anregungen der Betroffenen

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

VII Begründung der Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme

§ 171a BauGB Abs.2 Satz 1 definiert Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, durch die in Gebieten, welche von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen sind, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Ihre einheitliche und zügige Durchführung muss im Interesse der Allgemeinheit liegen.

Diese Voraussetzungen sind in dem Untersuchungsgebiet, wie sowohl in dem Innenstadtentwicklungskonzept als auch in der vorliegenden Untersuchung dargestellt, gegeben.

§ 171a BauGB Abs.3 Satz 2 formuliert durch die beispielhafte Aufzählung von Zielen einer Stadtumbaumaßnahme indirekt Kriterien zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände, welche die Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme bzw. deren Geeignetheit begründen. Danach sollen sie insbesondere dazu beitragen, dass:

1. *die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,*

Die aufgelöste Siedlungsstruktur entlang der Rheinstraße und die hohe Dichte an der Marktstraße / Heerstraße entsprechen jeweils nicht den Erfordernissen von Bevölkerung und Wirtschaft.

2. *die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,*

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind einerseits durch die starken Emissionen der B42 sowie der Bahntrasse und andererseits durch den z.T. sanierungsbedürftigen Zustand von Gebäuden beeinträchtigt.

3. *innerstädtische Bereiche gestärkt werden,*

Das gesamte Gebiet bedarf der funktionalen Stärkung und Verknüpfung.

4. *nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,*

Die betrifft insbesondere das ehemalige Bahnhofsgebäude.

5. *einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,*

In verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebiets befinden sich baulichen Anlagen, deren Abriss wegen fehlender Nutzung geplant ist.

6. *freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,*

Die freigelegten Flächen im Bereich Aldi als auch die freizulegenden Flächen am Rheinufer sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

7. *innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.*

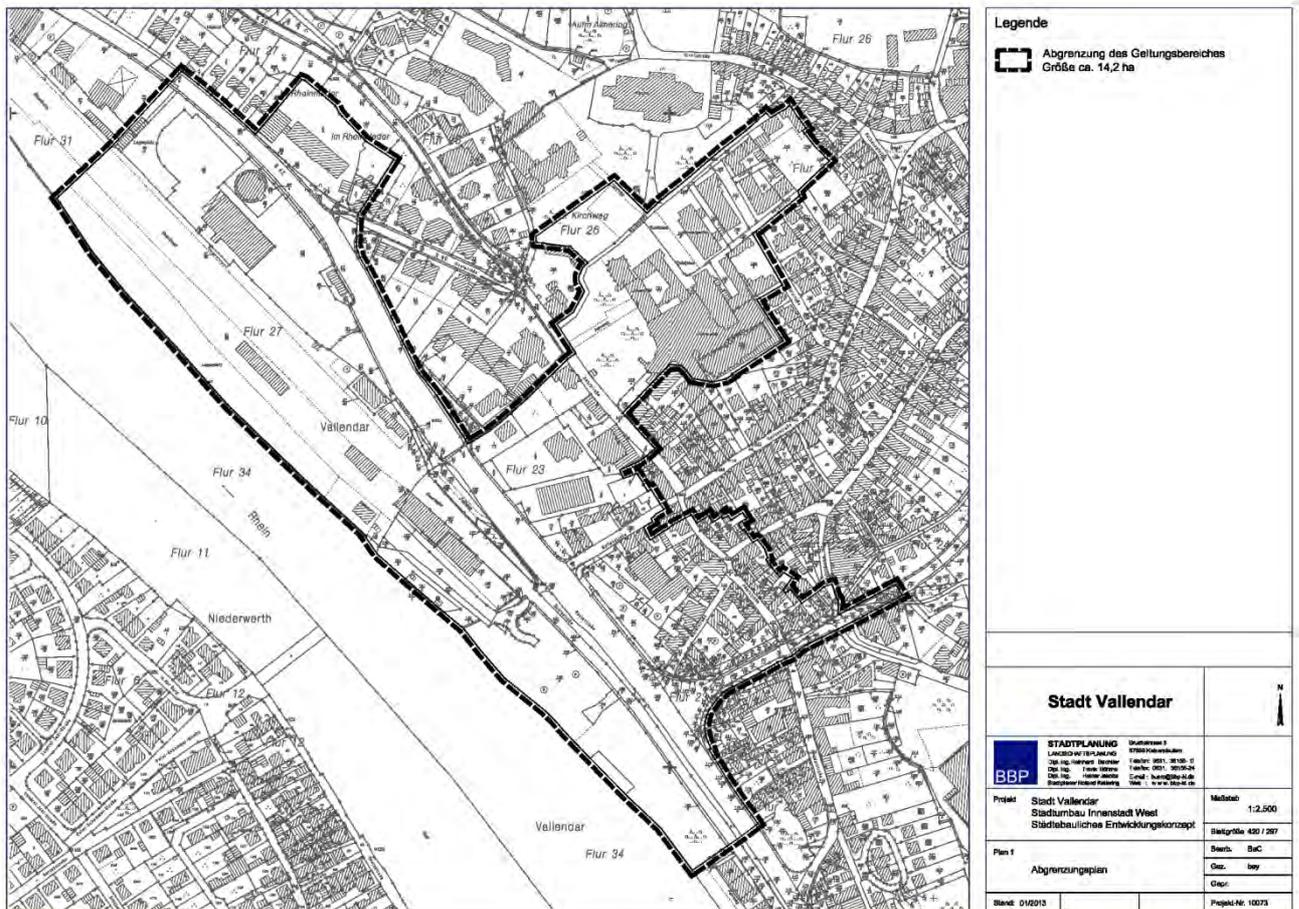
Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Altbaubestände mit einer besonderen Gestaltqualität sollen erhalten werden.

Die Anwendung des Städtebaurechts und den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist somit notwendig und die Begründung der Festlegung eines Stadtumbaugebietes gegeben.

1 Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets

Der Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf.

Gemäß § 171b Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Stadtumbaugebiet in seinem räumlichen Umfang so zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt und sie Betroffene voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt. Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (s.a. Kap I / 3), da, wie in der vorangegangenen Analyse dargestellt, ein umfassender Handlungsbedarf besteht.



Plan: Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets, Darstellung BB+P. s.a. Kap I / 3

VIII Ziele für den Stadtumbau Innenstadt West

Die Leitlinie des Stadtumbaus ist die funktionale Entwicklung und die Gestaltung des Areals Rheinufer / Rheinstraße und dessen Verknüpfung mit der Innenstadt.

Die Ziele für den Stadtumbau sind:

- Verknüpfung der Innenstadt mit den Rheinufern
- die Entwicklung des Bereichs „Neue Stadthalle“ zum „Entrée Vallendar“, mit den Schwerpunkten Kultur / Handel / Infrastruktur
- die weitere Entwicklung der WHU
- die gestalterische Aufwertung der Achse Rheinstraße/B42 zwischen Einmündung Westerwaldstraße und Weitersburger Weg, mit Aufhebung der trennenden Wirkung und Schaffung von ebenerdigen Übergängen bzw. Verknüpfungen zum Rheinufer
- die Aufwertung des Rheinufer-Süd zur Freiraum-, Erholungs-, Sport- und Freizeitzone
- Entwicklung der dringend benötigten Verkehrsinfrastruktur (Parken, P+R-Anlage,) auf dem Areal alter Güterbahnhof / Ladestraße, unter Berücksichtigung der neuen Anbindung „Niederwerth“ mit Brückenüberflieger (DB-Strecke) und Anbindung an die B42 im Norden
- die Entwicklung des nördlichen Rheinufer-Nord für naturnahe Freizeit und Erholung
- der Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfelds zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt
- die städtebauliche Entwicklung des Bereiches nördlich des Bahnhofes in Richtung Bürohochhaus / Kreisverkehr / alter Bauhof
- Gebäudesanierung- und Modernisierung insbesondere im Bereich der unteren Heerstraße
- Freiraumgestaltung Westerwaldstraße / Marktstraße mit Öffnung des Leerbachs (soweit mit Hochwasserschutz vereinbar)

IX Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet

1 Städtebaulicher Rahmenplan

Im Ablauf der Vorbereitung von Stadtumbaumaßnahmen bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt. Formal stellt der Rahmenplan die Visualisierung der in Kapitel VIII aufgeführten wesentlichen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dar. Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebauliche/planerische Synthese aus: den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Stadtumbauzielen und den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten.

Rechtsstatus des städtebaulichen Rahmenplans

Der Rahmenplan ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sog. informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden.

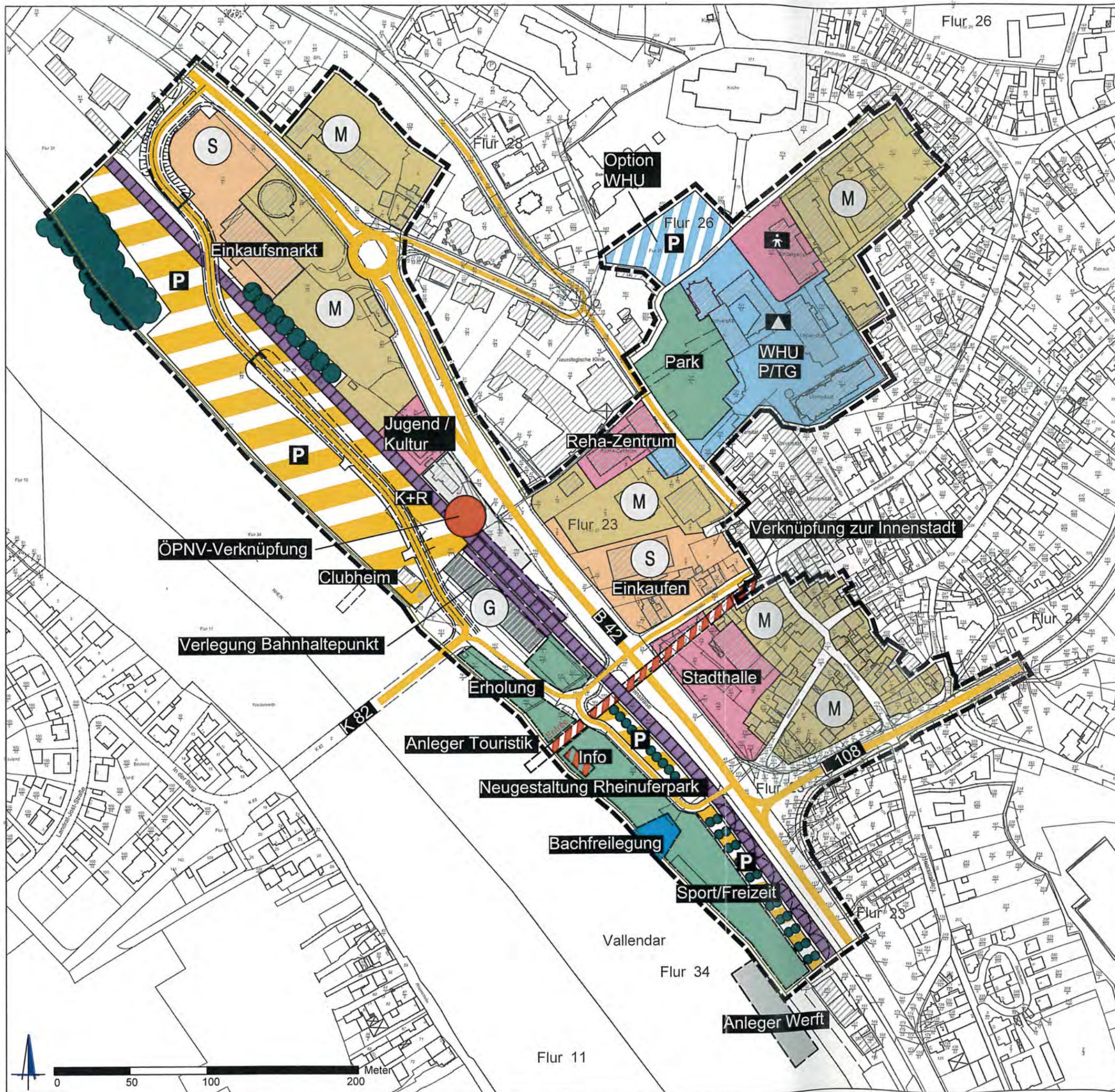
Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind um die formulierten Stadtumbauziele zu erreichen. Er trifft keine festgefügteten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung des Stadtumbaus zu bewegen hat. Die Verteilung der Nutzung wird in Grundzügen dargelegt und die Flächen für mögliche bauliche Ergänzungen aufgezeigt. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur und somit die zukünftige bauliche Entwicklung dar.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich oft über die gesamte Fläche des Stadtumbaugebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen. Hierzu ist anzumerken, dass die für solche privaten Flächen vorgeschlagenen Maßnahmen nur mit Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.

Für das weitere Vorgehen bei dem Stadtumbau wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Stadtrat Vallendar als rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientiert und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Stadtumbauzielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden.

Für die Durchführung des Stadtumbaus ist der Rahmenplan durch weitere, sachlich oder räumlich zu differenzierende Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

Plan: Städtebaulicher Rahmenplan 



Legende

-  Mischgebiet
-  Sondergebiet
-  Gemeinbedarf
-  Kindergarten
-  Wissenschaftliche Hochschule
-  Parken / Tiefgarage
-  Bahnanlagen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Parkplatz
-  Grünflächen
-  Bäume / Sträucher
-  Neuplanungen
-  Verknüpfung öffentlicher Nahverkehr
-  Fussgänger-Anbindung zur Innenstadt
-  Geltungsbereich 14,2 ha

Stadt Vallendar
 Stadtumbau Innenstadt West
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Rahmenplan

08.03. 2013

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) 36158-0
 TELEFAX (0631) 36158-24
 EMAIL buero@bbp-kl.de
 WEB www.bbp-kl.de



2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

Der städtebauliche Gestaltungsplan stellt eine beispielhafte strukturelle Detaillierung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Rahmenplans dar und dient als unverbindliche Orientierungsgrundlage für die weiteren Planungsstufen.

3 Kurzbeschreibung der strukturellen Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet:

Im Folgenden werden die Problematiken der einzelnen Bereiche und die Lösungsansätze, wie sie in den Rahmen- und Gestaltungsplänen dargestellt sind, in Stichworten erläutert. Die übergeordneten Ziele sind, wie bereits unter Kapitel VIII beschrieben, die Entwicklung eines repräsentativen „Stadttrandes“ entlang der Rheinstraße, eine Verknüpfung zwischen Rheinufer und Innenstadt sowie die funktionale und gestalterische Aufwertung der Rheinufer.

„Stadtstraße“ B 42

Die B 42 / Rheinstraße wirkt wie eine „Stadtautobahn“. Zwischen Innenstadt und Rhein gibt es für Fußgänger und Radfahrer keine attraktiven Wegeverbindungen bzw. Querungsmöglichkeiten. Bahndamm und B42 wirken wie unüberwindbare Schneisen. Die funktionalen und gestalterischen Nachteile der Fußgängerbrücke überwiegen deren Vorteile.

➤ Entwurfsansätze:

- Rückbau der B 42 zur „grünen Stadtstraße“
- Reduzierung und Neuordnung der Fahrbeziehungen; Geschwindigkeitsreduzierung
- Fuß- und Radwege schaffen bzw. verbessern
- Barrierefreie Querungen

Dem hier beschriebenen städtebaulichen Gestaltungsplan liegt das von dem Ingenieurbüro VERTEC, Koblenz, entwickelte und dem LBM Koblenz vorgestellte Planungskonzept zum Umbau der B42 zugrunde.

Entrée Vallendar | Verknüpfung von Rheinufer und Innenstadt

Die Rheinstraße / B42 führt zurzeit an der Stadt vorbei. Es fehlen Raumkanten und eine ansprechende Freiraumgestaltung, welche potentielle Besucher in die Innenstadt und an das Rheinufer lenken könnten.

➤ Entwurfsansätze:

- Durch Bau der Stadthalle entsteht eine attraktive Silhouette und der zentrale Gelenkpunkt auf der Achse Innenstadt / Rheinufer
- Durch eine repräsentative Freiraumgestaltung im Umfeld der Stadthalle und entlang der Rheinstraße, entsteht der Eindruck eines attraktiven Stadtentrées
- Die Öffnung des zweiten Bahndammjochs ermöglicht einerseits einen besseren Blickkontakt bzw. Bezug vom Rheinufer zur Innenstadt (und umgekehrt) und andererseits eine großzügigere Wegeverbindung für Fußgänger- und Radfahrer
- Aufeinander abgestimmtes Design bei der Gestaltung der Freiflächen und die Verwendung einheitlicher Elemente machen die Achse Rheinufer / Innenstadt erlebbar

Entwicklung des neuen Stadthallenareals | Bau einer neuen Stadthalle

Durch den Abriss des ehemaligen Aldi-Marktes wurde die Entwicklung dieser städtebaulich und insbesondere für die Verbindungsachse Rhein / Innenstadt bedeutsamen Fläche möglich. Der

Sieger des im Januar 2013 durchgeführten Architektenwettbewerbs ist aktuell mit der Planung der neuen Stadthalle beauftragt.

➤ Entwurfsansätze:

- Bau einer repräsentativen, vielseitig nutzbaren Stadt- und Kongresshalle als Teil eines Gesamtkonzepts;
- Nutzergruppen: Stadt, Vereine, WHU
- Attraktive Freiflächengestaltung und Reduzierung der Verkehrsflächen , insbesondere Richtung Marktstraße / Westerwaldstraße

WHU-Entwicklung I Erweiterung I verträgliche Integration studentischen Wohnens

Zur Sicherung ihres Standortes bzw. ihrer Wettbewerbsfähigkeit benötigt die WHU Entwicklungsmöglichkeiten

➤ Entwurfsansätze:

- Erweiterungsoption am Beuelsweg

Fortführung Grünzone entlang Westerwaldstraße

Die fußwegbegleitende Grünzone entlang des Leerbaches ist ansprechend gestaltet. Jedoch endet dieser Grünzug vor Einmündung der Mühlenstraße in die Westerwaldstraße.

➤ Entwurfsansätze:

- Fortsetzung der Grünzone. Dabei ist die Option einer weiterführenden Offenlegung des Leerbaches Richtung Rheinstraße zu prüfen

Attraktivierung Rheinufer Süd

Den Flächen am südlichen Rheinufer wurde im Rahmen der verschiedenen Bürgerbeteiligungen übereinstimmend ein sehr hoher Handlungsbedarf zugesprochen, der sich im Rahmen der Bestandsanalyse bestätigte.

➤ Entwurfsansätze:

Ziel ist, einen für Naherholungssuchende, Freizeitsportler und Besucher gleichermaßen attraktiven Bereich zu gestalten. Hierzu bedarf es eines Gesamtkonzepts, das unter Berücksichtigung der Hochwasserrestriktionen die verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche zusammenführt. Als Module werden im Gestaltungskonzept vorgeschlagen:

- „Empfangsbereich“ für den Rheintourismus in Verlängerung der Innenstadtachse
- Wohnmobilstellplatz nördlich angrenzend, an der K28-Brücke
- südlich des „Empfangsbereichs“: Ruhezone, „sitzen und schauen“, Boule unter Platanen
- Sitzstufen an Öffnung des Leerbachs
- Rheinstrand mit Beachvolleyball, (die Abgrabung dient gleichzeitig als Retentionsmaßnahme)
- Liegewiese, mit Hubschraubernotlandeplatz
- reduziertes Parkangebot entlang Bahndamm und unter den Bahnbögen
- Grüngestaltung der Parkanlagen
- Zufahrt über Einbahnstraßensystem



Boulebahn:
 Die internationale Norm für eine Bahn beträgt 4m x 15m. Für Training u. gelegentliches Spiel reichen Bänke mit einem Mindestmaß von 12,5m x 3m aus.



Entwicklung Rheinufer Nord:

Das Rheinufer nördlich der Niederwerther Brücke fungierte lange Zeit als Lager- und Umladefläche für den Güterverkehr. Nun gilt es diese Flächen im Sinne des „Innenstadtentwicklungskonzepts“ in den städtischen Gesamtkontext sowie in die laufende Planung der hochwasserfreien Verkehrsanbindung (K82) Niederwerth einzubeziehen.

Demgemäß sind auf dem Gelände des Rheinufer Nord folgende Nutzungen vorgesehen:

➤ Entwurfsansätze:

- Neue Anbindung der Brücke nach Niederwerth (K 82) mit Brückenquerung der DB-Strecke und Anschluss an die Rheinstraße (B42) in Höhe der bestehenden Tankstelle
- Ausweisung von rund 300 Parkplätzen im Wesentlichen für die Nutzer der neuen Stadthalle, der WHU und der Pendler (gemäß der Parkplatz-Nachfrageuntersuchung, VERTEC Koblenz, vom November 2012)
- Ausweisung von Flächen für Freizeitboote (Verlagerung der Bootsstege von der Südseite auf die Nordseite der Niederwerther Brücke)
- Barrierefreie Querung der DB-Strecke in Höhe des heutigen Bahnübergangs im Rahmen der Umgestaltung der Vallendarer Bahnanlagen zum Umweltbahnhof.
- Erneuerung der bestehenden Bahnunterführung am Nordende des Bahnsteigs
- Grünordnerische Ausgleichsflächen im nördlichen Bereich

Der Grunderwerb der gesamten Flächen soll im Rahmen des Stadtumbauprojektes gefördert werden. Zur Erläuterung der Ankaufs- und Fördererfordernis wurde im Jahr 2013 als Baustein der Vorbereitenden Untersuchungen und als Teil der späteren Rahmenplanung zum Stadtumbaugebiet die „Vorkonzeption PARKEN am Rheinufer Nord“ von dem Planungsbüro BBP, Kaiserlautern, erstellt und im Stadtrat eingehend diskutiert. Aus drei Varianten empfiehlt der Stadtrat die Dritte als Grundlage für den Rahmenplan zu verfolgen. In dieser Variante wird dargestellt, wie rund 300 Parkplätzen ohne größere Eingriffe in die Höhensituation auf den bestehenden Niveaus im Gebiet untergebracht werden können.

In Höhe des heutigen, geschlossenen ebenerdigen Bahnübergangs ist eine Aufzugsanlage für die barrierefreie Querung der Bahnstrecke dargestellt. Im Detail wäre hier zu untersuchen, wie zwischen der B 42 und der Bahnstrecke der „Umweltbahnhof Vallendar“ als Schnittstelle des öffentlichen Personennahverkehrs ausgebildet werden kann. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist auch die Idee aufgenommen, die Bahnsteige nach Süden zu verlängern bzw. zu verlagern, um den Bahnhof näher an die Kernstadt zu bringen. Auf der kleinen Fläche westlich der Aufzugsanlage könnten ein Kurzzeitparkplatz mit ca. 10 Stellplätzen und eine Aufstellfläche für 3 Busse entstehen.

Oberhalb der Schützbunker kann, von der neuen K82 her erschlossen, eine Parkplatzfläche mit ca. 114 Stellplätzen angelegt werden, von denen die zweite Reihe mittels einer Tragwerkskonstruktion als Parkdeck über den ehemaligen Schützbunkern liegt. Über die Erschließung dieser Anlage werden dann auch die nördlich daran anschließenden ca. 100 Stellplätze (z.T. unter der Brücke) erreicht. Hier kann das Angebot langfristig um rund 60 Plätze erweitert werden. Zwischen südlichem Parkplatzteil und dem nördlichen Parkplatz befindet sich eine große Wendefläche, von der eine weitere Erschließungsachse hinunter zum

Rhein führt und dort weitere 78 Stellplätze erschließt, von denen sich ein Teil unter dem Parkdeck befindet.

Diese Straße entlang des Rheins verläuft in Richtung Rheinbrücke und führt vor dem bestehenden Gebäude über eine Rampe zurück zur neuen K 82. Auf der unteren Ebene befindet sich dann auch die Wegeverbindung unter der Rheinbrücke hindurch zu den südlichen Rheinuferanlagen.

Eine Grundidee des Innenstadtentwicklungskonzeptes ist die Verlagerung der Bootsanleger (private Nutzer) von der Südseite der Rheinbrücke auf die Nordseite. Dieser Vorschlag ist allerdings in seiner Feinausführung mit dem Bootsverein abzustimmen.

Die z.T. hochwertigen Grünflächen im weiteren Verlauf des nördlichen Rheinufers sind zu schützen und weitere Belange des Umweltschutzes sowie des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

Umfeld Bahnhof | Verlegung des Haltepunktes und barrierefreier Ausbau:

Der Bahnhof Vallendar hat heute den Charakter eines „einfachen“ Haltepunktes, der wenig attraktiv ist und umfassenden Erneuerungsbedarf aufweist. Seine fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist unbefriedigend.

➤ Entwurfsansätze:

- Die Option einer Verlagerung des Bahnhaltepunkts Richtung Süden an die zentrale Stadteingangsachse Hellenstraße und seines barrierefreien Ausbaus ist möglichst frühzeitig zu prüfen.
- Attraktivieren des Bahnhaltepunkts, durch u.a. den Bau einer größeren, direkt zugänglichen P&R-Anlage
- Verlagerung des Busparkplatzes (Tagestourismus) vom Rheinufer Süd auf die Fläche nördlich des Bahnhofs
- Ansprechende Freiraumgestaltung mit Leitfunktion Richtung Innenstadt
- Belegung des alten Bahnhofgebäudes für Jugend und Kultur
- Erhalt der vorhandenen Bahnunterführung, wenn die Verlagerung der Bahnsteige nach Süden nicht möglich ist

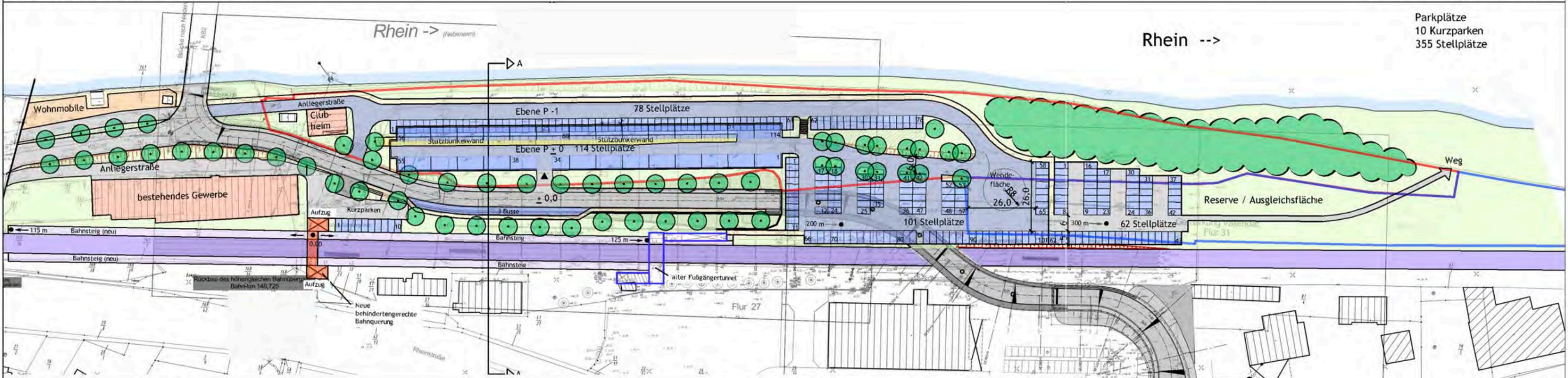
Gebietsentwicklung ehem. Bauhof mit Anbindung an die Innenstadt:

Die Fläche an der nördlichen Rheinstraße, prägt im Kontext mit dem gegenüberliegenden KEVAG – Gelände den nördlichen Stadteingang.

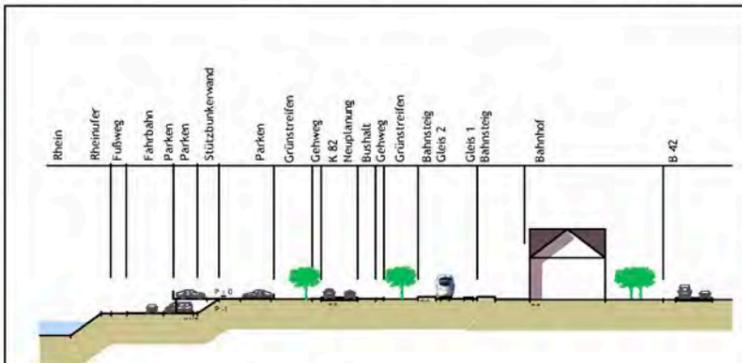
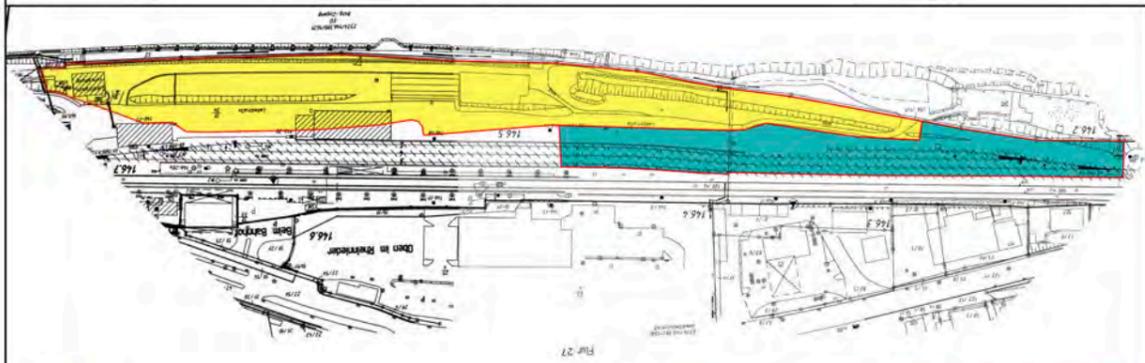
➤ Entwurfsansätze:

- Die Entwicklung sollte im Rahmen einer Gesamtentwicklung des Stadteingangs Nord erfolgen
- Nutzungsspektrum: Einzelhandel, Dienstleistung, Büros, Hotel, Wohnen

Plan: Vorkonzeption PARKEN am Rheinufer Nord 



Parkplätze
10 Kurzparken
355 Stellplätze



SCHNITT A-A

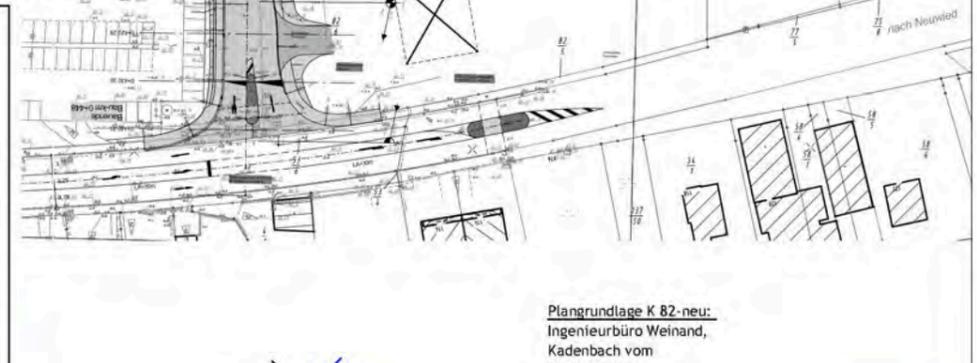
kein Maßstab

Legende

- In Plan rote Linie: Veräußerungsfläche
- In Plan blaue Linie: Erweiterungsfläche

flimac

0 25 50 75 100 Meter



kein Maßstab

26.08.2013

Plangrundlage K 82-neu:
Ingenieurbüro Weinand,
Kadenbach vom
29.10.2010

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPLOM-ING. RICHARD BACHLER
DIPLOM-ING. FRANK SCHMIE, SRL
DIPLOM-ING. HENRIK JAKOBS, SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67053 KANISLAUTERN
TELEFON (0631) 38199-0
TELEFAX (0631) 38199-34
EMAIL: buro@bbp-rl.de
WEB: www.bbp-rl.de

BBP

Gebietsentwicklung ehem. KEVAG-Gelände:

Wie im CIMA-Einzelhandelsgutachten ausführlich dargestellt, eignet sich das KEVAG-Gelände zum weiteren Ausbau einer stadt- und regionalverträglichen, das innerstädtische Angebot ergänzenden Einzelhandelsnutzung.

➤ Entwurfsansätze:

- Aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang sollte auf eine qualitätsvolle Ausführung geachtet werden.
- Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Nutzungsmischung aus Handel, Büro, Dienstleistung und evtl. Hotel wünschenswert.

X Kostenschätzung – Maßnahmen und Prioritäten (NACH BEREICHEN)

Im Folgenden werden die Maßnahmen und die Zeitschiene zur Umsetzung dargestellt. Dieser Maßnahmenkatalog basiert auf den Schwerpunktbereichen Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht dar.

Die Kostenansätze sind geschätzt und basieren auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift. Sie dienen hier zunächst zur Übersicht und werden nach Abstimmung mit den politischen Gremien in die Kosten- u. Finanzierungsübersicht eingestellt.

Ausgaben und *Einnahmen*-Ansätze / Annahmen

Gestaltung von Flächen: 150,00 €/qm bzw. hochwertig/aufwendig: 200,00 bis 220,00 €/qm incl. Planungskosten u. Mehrwertsteuer

Kostenannahmen für:

Planungen, Fachgutachten, Öffentlichkeitsarbeit etc.
 jährlicher Ansatz: 15.000,00 € von 2013 bis 2024
 Die Kosten der Ing. Planungen sind in den o.a. Maßnahmen enthalten.
 3 % Beraterkosten der Jahreskostensumme

M.0 Vorbereitung des Projektes / ISTEK / STU-VU / Gutachten

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Innenstadtentwicklungskonzept	Preis gemäß Gutachten	34.000,00 €	2011/12
2.	Bürgerwerkstatt		13.250,27 €	2012
3.	Verkehrsuntersuchung B42/Stellpl.		20.000,00 €	2012/13
4.	Vorbereitende Untersuchungen Stadtumbau		17.900,00 €	2012/13
5.	Wettbewerb	Stadt- und Kongresshalle	300.000,00 €	2012/13
6.	BPlan	W.Ross-Str. / Hellenstraße	12.137,89 €	2012/13
7.	Untersuchung zur technischen Machbarkeit – Umbau B42		18.000,00 €	2013
8.	Bplan	Stadthalle	15.000,00 €	2013/14
	Finanzierung:	STU		
		Summe:	430.288,16 €	
Kosten der Vorbereitung				
	Summe:		430.288,16 €	
	Finanzierung:	STU		

Maßnahmen-Bereich A: Stadthalle – Umfeld – Parken:

M.1 Bau einer Stadthalle

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Bauwerk	Pauschalansatz gemäß den bisherigen Abstimmungen (incl. Herstellung einer provisor. Querung B42)	10.500.000 €	2014 2015
	Finanzierung:	STU		

M.2 Abriss des Fußgängerüberwegs an der B 42

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Abriss	Pauschalansatz	100.000,00 €	2014
	Finanzierung	STU		

M.3 Abbruch der Gebäude Hellenstraße 56-66 – Baureifmachung REWE

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Abriss	Städt. Anteil	60.262,00 €	2013
	Finanzierung:	STU		

M.4 Abbruch ehem. Aldi-Markt – Baureifmachung Stadt-/Kongresshalle

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Abriss	Städt. Anteil	98.100,00 €	2012
	Finanzierung:	STU		

M.5 Gestaltung Untere Hellenstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	verkehrsberuhigte Gestaltung zw. Einfahrt Stadthalle und Heerstraße	Ca. 850 qm x 220,00 €	190.000,00 €	2016
	Finanzierung:	STU / KAG-Anteil Anlieger 35 %	(66.500,00 €)	

M.6 Gestaltung der Randbereiche entlang der B42/Westerwaldstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Freiflächengestal-	Ca. 1.800qm x 220,00 €	400.000,00 €	2020

	tung, die nicht zur B42-Maßnahmen zählen		
	Finanzierung	STU	

M.12 Ankauf der Bahnflächen – Rheinufer Nord – Teil 1

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Grunderwerb Veräußerungsfläche	12.851 qm x 29,50 € zzgl. 10 % NK	440.000,00 €	2013
	Finanzierung:	STU		

M.13 Ankauf der Bahnflächen – Rheinufer Nord – Teil 2

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Grunderwerb Erweiterungsfläche	ca. 2.000qm x 29,50 € Zzgl. 10 % NK	65.000,00 €	2014
	Finanzierung	STU		

M.18 Parkplatzanlage Rheinufer Nord incl. Zufahrten

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.,	Bau der Stellplätze	Auskragende Parkpalette (durchschnittliche Bauweise) ca. 60 ST à 5.000,00 € ca. 295 ebenerdige Stellplätze ca. 9.000qm x 150,00€ Zuschlag für Bauen auf unterschiedlichem Niveau/Treppen, Stützmauern etc.	300.000 € 1.350.000 € 500.000 €	<u>2014</u> 2018 2019
		Summe:	2.150.000 €	
	Finanzierung:	STU		

M.20 Umgestaltung Parkplatz Marktstr.

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Gestaltung Parkplatz Marktstr.	ca. 700 qm x 150,00 €	105.000,00 €	2020
	Finanzierung:	STU		

Maßnahmen-Bereich A: Stadthalle – Umfeld – Parken:

	Summe:		14.108.362,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	14.041.862,00 €
		davon: KAG-Anteile	66.500,00 €

Maßnahmen-Bereich B: ÖPNV – B42

M.7 Verlagerung der KEVAG-Station am Kreisel B42

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Verlagerung in hochwasser-freies Gelände	Pauschalansatz Abriss alte Station: 59.500,00 € (Neue Station: 95.200,00 €)	59.500,00 €	2014
	Finanzierung:	STU		

M.8 Gestaltung der Freifläche nördl. des Bhfs. zum Busabstellplatz

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Freiflächen-gestaltung	Ca. 800 qm x 150,00 €	120.000,00 €	2019
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	(120.000 €)	

M.9 Gestaltung der Flächen zw. B42 und DB-Linie /ÖPNV-Schnittstelle

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Freiflächenge- staltung, Anlagen Bushaltestelle, Anlage Kiss+Ride- Parkplatz	ca. 2.300 qm x 220,00 €/qm Ko-Finanzierung über Dritte möglich!	500.000,00 €	2018 2019
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	(500.000 €)	

M.10 Verlängerung der Bahnsteige am Bahnhof Vallendar nach Süden

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Bis zur Unterföh- rung mit barriere- freiem Abgang auf der Rheinseite	Pauschaler Ansatz Ko-Finanzierung über Dritte möglich! 2x 150m Länge (Breite: 3m) x 3.000,00 €/lfdm 100 m 4%-Rampe zzgl. Stützmauern	900.000,00 € 70.000,00 € 40.000,00 € 1.010.000 €	2018 2019
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	(1.010.000 €)	

M.11 Bahnhof Vallendar, barrierefreie Querung der Gleisanlagen/Unterführung

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Aufzuganlage	Pauschalansätze gem. vergleichbarer Projekte Ko-Finanzierung über Dritte möglich!	600.000,00 €	2019
2.	Herrichten der bestehenden Unterführung			
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	(600.000 €)	

M.14 Ankauf der Bahnflächen – Rheinufer Nord – Teil 3

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Gründerwerb Bereich am alten Bahnübergang	Ca. 1.600 qm x 29,50 € zzgl. 10 % NK	52.000,00 €	2014
	Finanzierung:	STU		

M.15 Gestaltung Kurzzeitparkplatz – Bahnseite West

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Parkplatzgestaltung	Ca. 1.000 qm x 150,00 €	150.000,00 €	2019
	Finanzierung:	ÖPNV Programm		

M.19 Umgestaltung B42- Rheinstraße – incl. Radweg Westseite

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Gestalterische Maßnahmen, Städtebaulicher Mehraufwand.	Geschätzte Kosten ca.13.000 qm x 200,00 € rd. 2,6 Mio€ Anteil STU / Stadt	1.000.000 €	2019 bis 2021
	Finanzierung:	STU		

Maßnahmen-Bereich B: ÖPNV – B42

	Summe:		3.491.500,00 €	
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	2.380.000,00 €	
		Davon: STU	1.111.500,00 €	

Maßnahmen-Bereich C: Hochwassermanagement

M.22 Abgrabung Rheinufer Süd

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Rheinvorgelände-abgrabung	ca. 4.000cbm x 25,00 €	100.000,00 €	2020
	Finanzierung:	Hochwassermanagement	(100.000 €)	

M.23 Gestaltung der Freiflächen Rheinufer Süd – südlicher Teil

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Strandanlage und Wiesenflächen	Ca. 2.000 qm x 200,00 €	400.000,00 €	2021
	Finanzierung	Hochwassermanagement	(400.000 €)	

M.24 Freiflächengestaltung mit Teilentsiegelung (Parken an den Bahnbögen)

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Rückbau von versiegelten Flächen mit Neugestaltung	ca. 2.000qm x 150,00 €	300.000,00 €	2021
	Finanzierung:	Hochwassermanagement	(300.000 €)	

Maßnahmen-Bereich C: Hochwassermanagement

Summe:			800.000,00 €	
Finanzierung:		Hochwassermanagement		

Maßnahmen-Bereich D: Freiflächengestaltung - Rheinplatz

M.17 Freiflächengestaltung Wohnmobilstandort

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Gestaltung von Freiflächen incl. Zufahrtsstraße	ca. 1.600 qm x 150,00 €/qm	240.000,00 €	2018
	Finanzierung:	STU		

M.21 Verbreiterung der DB-Unterführung Hauptachse – Stadtmitte/Rhein

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Öffnen eines z.Zt. geschlossenen Brückenjoches	Pauschalansatz, genaue Details zum Bestand liegen noch nicht vor. Generelle Zustimmung der DBAG liegt vor.	300.000,00 €	2017
	Finanzierung:	STU		

M.25 Gestaltung der Freiflächen zw. Bahn und neuem Rheinplatz

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Freiflächengestaltung incl. der Straße zur Brücke	ca. 3.300qm x 150,00 €	495.000,00 €	2022
	Finanzierung:	STU		

M.26 Anlage des neuen Rheinuferplatzes

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Incl. Natursteinmauer zum Rhein u. Treppenanlage zum Strandbad	ca. 3.600qm x 225,00 € Zuschläge für: Treppen Mauer/Fundamente	810.000,00 € 65.000,00 € 100.000,00 €	2021 2022
		Summe:	975.000,00 €	
	Finanzierung:	STU; Aktion Blau		

M.27 Tourist-Info am neuen Rheinplatz

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Hochwasserfreie mobile Tourist-Info	Pauschalansatz Ko-Finanzierung über Dritte möglich!	500.000,00 €	2023
	Finanzierung:	Hochwassermanagement/Dritte	(500.000 €)	

Maßnahmen-Bereich D: Freiflächengestaltung – Rheinplatz

	Summe:		2.510.000,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	2.010.000,00€
		davon: Hochwassermanag.	500.000,00 €

Maßnahmen-Bereich E: Sonstige

M.16 Zuschuss für „Vereinshaus am Rhein entfällt, das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen!
 (ehem. Bendorfer Umschlag- und Speditions-gesellschaft)

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Modernisierungszuschuss	Pauschal	150.000,00 €	2018
	Finanzierung:	STU		

M.28 Private Modernisierungen im Gebiet

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Förderung gemäß einer zu beschließenden Richtlinie	15 Gebäude à 25T€ Förderung	325.000,00 €	2014 bis 2025
	Finanzierung:	STU		

M.29 Renovierung des ehem. Bahnhofs

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Privat Modernisierung	Pauschal – höherer Aufwand, stadtbildprägendes Gebäude	150.000,00 €	2014
		STU		

M.30 Anbindung Parkplatz Beuelsweg an die Braugrasse/Weitersburger Weg

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Grunderwerb	ca. 500qm x 110,00 €/am zzgl. 10 % NK	60.000,00 €	2018
2.	Bau der Verbindungsstraße	ca. 500 qm x 150,00 €	75.000,00 €	2019
	Summe:		135.000,00 €	
	Finanzierung:	STU / KAG 90 %	(121.500 €)	

M.31 Parkplatz Beuelsweg + westl. Freifläche als Entwicklungsbereich WHU

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	Zeitraum
1.	Grunderwerb	Mittelfristige Option Zunächst ohne Kostenansatz	---	---

Maßnahmen-Bereich E: Sonstige				
	Summe:			610.000,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	488.500,00 €	
		davon: KAG	121.500,00 €	

Gesamtkosten der Maßnahmen

Kosten der Vorbereitung

	Summe:		430.288,16 €
	Finanzierung:	STU	

Maßnahmen-Bereich A: Stadthalle – Umfeld – Parken:

	Summe:		14.108.362,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	14.041.862,00 €
		davon: KAG-Anteile	66.500,00 €

Maßnahmen-Bereich B: ÖPNV – B42

	Summe:		3.491.500,00 €
	Finanzierung:	ÖPNV-Programm	2.380.000,00 €
		Davon: STU	1.111.500,00 €

Maßnahmen-Bereich C: Hochwassermanagement

	Summe:		800.000,00 €
	Finanzierung:	Hochwassermanagement	

Maßnahmen-Bereich D: Freilächengestaltung – Rheinplatz

	Summe:		2.510.000,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	2.010.000,00 €
		davon: Hochwassermanag.	500.000,00 €

Maßnahmen-Bereich E: Sonstige

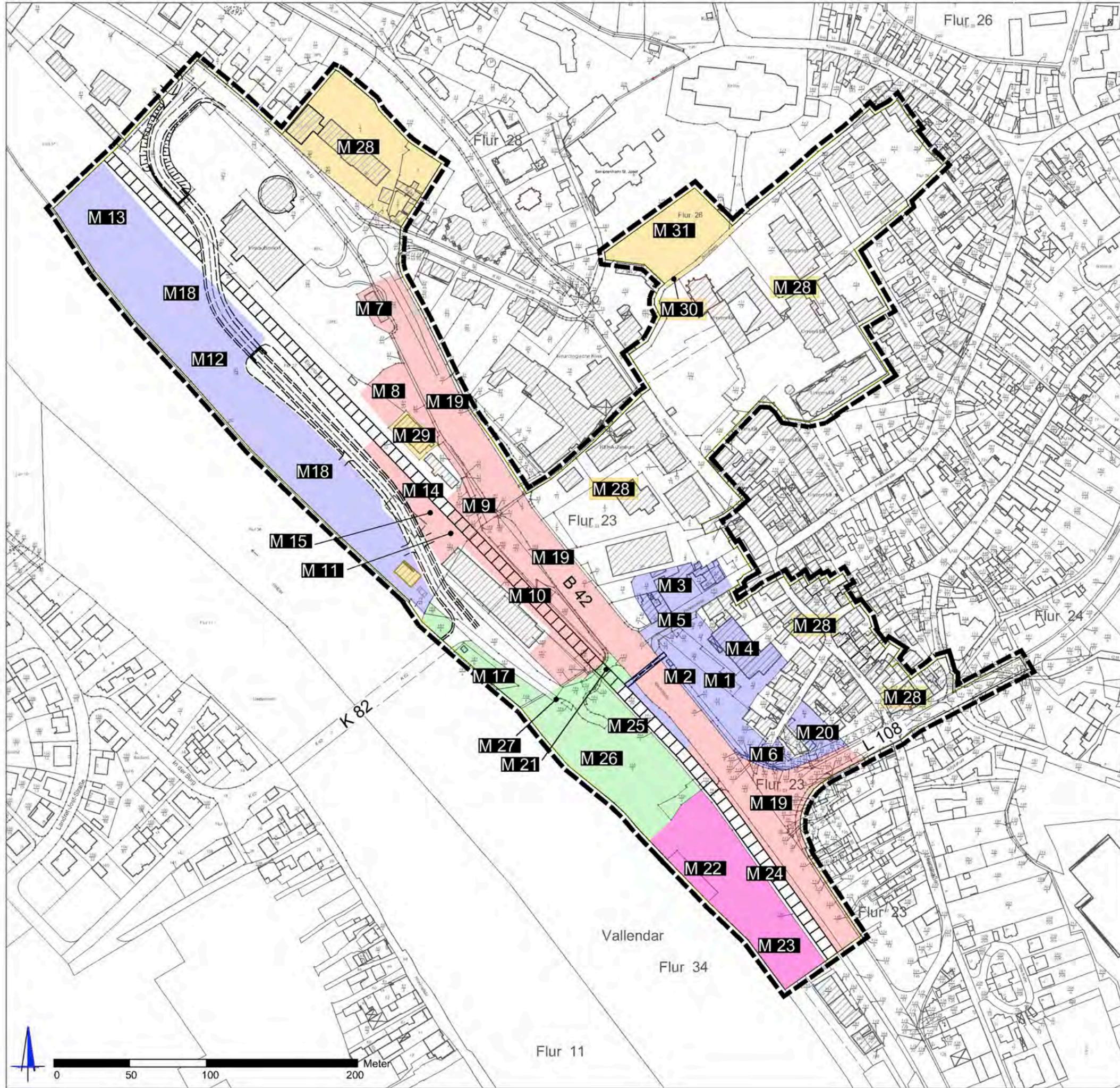
	Summe:		610.000,00 €
	Finanzierung:	davon: STU	488.500,00 €
		davon: KAG	121.500,00 €

Durchführung der Maßnahme / Gutachten

	Summe:		813.000,00 €
	Finanzierung:	STU	

	Gesamtsumme:		22.763.150,16
	Finanzierung:	davon: STU	18.895.150,16 €
		davon: ÖPNV	2.380.000,00 €
		davon: Hochwasserm.	1.300.000,00 €
		davon: KAG	188.000,00 €

Plan: Maßnahmenbereiche 



Legende

- M 1-31 Maßnahmen - Bereiche
- Geltungsbereich 14,2 ha

Bereich A: Stadthalle-Umfeld-Parken

- M 1 Bau einer Stadthalle
- M 2 Abriss des Fußgängerüberwegs an der B42
- M 3 Abbruch der Gebäude Hellenstr. 56-66 - Baureifmachung REWE
- M 4 Abbruch ehem. Aldi-Markt - Baureifmachung Stadt-/Kongresshalle
- M 5 Gestaltung Untere Hellenstraße
- M 6 Gestaltung der Randbereiche entlang der B42 / Westerwaldstraße
- M 12 Ankauf der Bahnflächen - Rheinufer Nord - Teil 1
- M 13 Ankauf der Bahnflächen - Rheinufer Nord - Teil 2
- M 18 Parkplatzanlage Rheinufer Nord incl. Zufahrten
- M 20 Umgestaltung Parkplatz Marktstr.

Bereich B: ÖPNV-B42

- M 7 Verlagerung der KEVAG-Station am Kreis B42
- M 8 Gestaltung der Freifläche nördl. des Bhfs. zum Busabstellplatz
- M 9 Gestaltung der Flächen zw. B42 und DB-Linie / ÖPNV-Schnittstelle
- M 10 Verlängerung der Bahnsteige am Bahnhof Vallendar nach Süden
- M 11 Bahnhof Vallendar - barrierefreie Querung der Gleisanlagen
- M 14 Ankauf der Bahnflächen - Rheinufer Nord - Teil 3
- M 15 Gestaltung Kurzzeitparkplatz - Bahnseite West
- M 19 Umgestaltung B42-Rheinstraße - incl. Radweg Westseite

Bereich C: Freiflächengestaltung-Rheinplatz

- M 17 Freiflächengestaltung Wohnmobilstandort
- M 21 Verbreiterung der DB-Unterführung Hauptachse-Stadtmitte/Rhein
- M 25 Gestaltung der Freiflächen zw. Bahn und neuem Rheinplatz
- M 26 Anlage des neuen Rheinuferplatzes
- M 27 Tourist-Info am neuen Rheinplatz

Bereich D: Hochwassermanagement

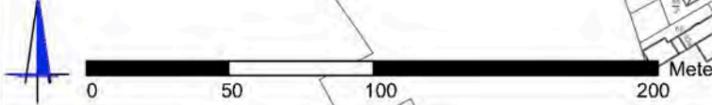
- M 22 Abgrabung Rheinufer Süd
- M 23 Gestaltung der Freiflächen Rheinufer Süd - südlicher Teil
- M 24 Freiflächengestaltung mit Teilentsiegelung (Parken an den Bahnbögen)

Bereich E: Sonstige

- M 16 entfällt
- M 27 Tourist-Info am neuen Rheinplatz
- M 28 Private Modernisierungen im Gebiet
- M 29 Renovierung des ehem. Bahnhofs
- M 30 Anbindung Parkplatz Beuelsweg an die Braugasse / Weitersburger Weg
- M 31 Parkplatz Beuelsweg + westl. Freifläche als Entwicklungsbereich WHU

Stadt Vallendar
 Stadtumbau Innenstadt West
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Rahmenplan - Massnahmenbereiche

24.09.2013
 ■ STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
 DIPL. ING. FRANK BÖHMIE SRL
 DIPL. ING. HEINER JAKOBSS SRL
 ROLAND KETTERING STADTPLANER
 BRUCHSTRASSE 5
 67655 KAISERSLAUTERN
 TELEFON (0631) 36158-0
 TELEFAX (0631) 36158-241
 EMAIL buero@bbp-kl.de
 WEB www.bbp-kl.de



Anlage

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht, abgestimmt mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)		Gesamt	Vorjahre	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ff
Kostengruppen		Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme									
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB	65.150,27	30.583,00	34.567,27	0	0	0	0	0	0
1.1.1	MD.1 - Vorbereitende Untersuchungen (ISTEK)	34.000,00	30.583,00	3.417,00						
1.1.2	MD.4 - Vorbereitende Untersuchungen (VU-STU)	17.900,00		17.900,00						
1.1.3	MD.2 - Vorbereitende Untersuchungen -Bürgerwerkstatt	13.250,27		13.250,27						
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	338.000,00	0,00	338.000,00	0	0	0	0	0	0
1.2.1	MO.5 - Wettbewerb Stadt- u. Kongresshalle	300.000,00		300.000,00						
1.2.2	MO.3 - Verkehrsuntersuchung B 42 / Stellplätze	20.000,00		20.000,00						
1.2.3	MO.7 - Untersuchung techn. Machbarkeit Umbau B 42	18.000,00		18.000,00						
1.3	Städtebauliche Planung	192.137,89	4.486,30	12.651,59	25.000	15.000	15.000	15.000	15.000	90.000
1.3.1	MO.6 - B-Plan W.-Ross-Straße/Hellenstraße	12.137,89	4.486,30	7.651,59						
1.3.2	Gutachten, Pläne, Fachgutachten, Öffentlichkeitsarbeit	165.000,00		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	90.000
1.3.3	MO.8 - B-Plan Stadthalle/Heerstraße/Marktstraße	15.000,00		5.000,00	10.000					
1.4	Vergütung von Sanierungsträgern	585.000,00	0,00	30.000,00	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	305.000
1.4.1	Betreuung der Maßnahme	585.000,00		30.000,00	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	305.000
1.5	Vergütung von sonstigen Beaufragten/Beratern	63.000,00	0,00	3.000,00	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	35.000
1.5.1	Betreuung der Maßnahme / gestalterische Oberleitung	63.000,00		3.000,00	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	35.000
ASI	Summe der Ausgaben der Vorbereitung	1.243.288,16	35.069,30	418.218,86	80.000	70.000	70.000	70.000	70.000	430.000
2.	Ordnungsmaßnahmen.									
2.1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb	617.000,00	0,00	440.000,00	117.000	0	0	0	60.000	0
2.2.1	M12 - Ankauf DB-Fläche Rheiner-Nord 1 Veräußerungsfläche	440.000,00		440.000,00						
2.2.2	M13 - Teilankauf DB-Fläche Rheiner-Nord 2 - Erweiterungsfläche	65.000,00			65.000					
2.2.3	M14 - Ankauf DB-Fläche am alten Bahnübergang West	52.000,00			52.000					
2.2.4	M30.1 - Anbindung Beufisweg an die Braugasse	60.000,00							60.000	
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
		0,00								

Kostengruppen	Gesamt Soll/E	Vorjahre Ist/E	2013 Soll/E	2014 Soll/E	2015 Soll/E	2016 Soll/E	2017 Soll/E	2018 Soll/E	2019 ff Soll/E
2.4 Freilegung von Grundstücken	417.862,23	98.100,23	60.262,00	159.500	0	0	0	0	100.000
2.4.1 M4 - Freimachung Baufeld Stadt-Kongresshalle	98.100,23	98.100,23							
2.4.2 M3 - Freimachung Baufeld REWE	60.262,00		60.262,00						100.000
2.4.3 M22 - Abgrabung Rheinvorgelände - Hochwasserschutz (E1.10.2)	100.000,00			100.000					
2.4.4 M2 - Abruch Fußgängersteg B42	100.000,00			59.500					
2.4.5 M7 - Abriss KEVAG-Station	59.500,00			600.000					
2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	9.010.000,00	0,00	0,00	0,00	0	190.000	300.000	1.790.000	6.130.000
2.5.1 M30.2 - Verbindungsstraße Braugasse - Beuelsweg (E1.4.1)	75.000,00					190.000			75.000
2.5.2 M6 - Untere Hellenstraße zw. Stadthalle und Heerstraße (E1.4.2)	190.000,00								
2.5.3 M6 - Gestaltung Randbereiche an der B 42/Westerwaldstraße im Umfeld der Stadthalle	400.000,00								400.000
2.5.4 M8 - Freiflächengestaltung nördl. Bhf. Busabstellplatz (E1.10.6)	120.000,00								120.000
2.5.5 M9 - Flächengestalt. süd. Bhf. bis Unterführung, Rheinufer (E1.10.7)	500.000,00							250.000	250.000
2.5.6 M10 - Verlängerung Bahnsteige incl. barrierefreier Zugang West (siehe E1.10.5)	1.010.000,00							500.000	510.000
2.5.7 M15 - Bau Kurzzeitparkplätze OPNV-Schnittstelle West (E.10.8)	150.000,00								150.000
2.5.8 M11 - BHF, barrierefreie Kreuzung der DB-Strecke (siehe E1.10.1)	600.000,00								600.000
2.5.9 M17 - Anlage Wohnmobilstandort mit Freiraumgestaltung	240.000,00							240.000	
2.5.10 M18 - Parkplatzanlage Rheinufer Nord Vanante 3	2.150.000,00			600.000				800.000	750.000
2.5.11 M19 - Umgestaltung B42 - gestalterischer Mehraufwand	1.000.000,00								1.000.000
2.5.12 M20 - Parkplatz Marktstraße	105.000,00								105.000
2.5.13 M21 - Verbreiterung DB-Unterführung (Fußweg zum Rhein)	300.000,00						300.000		
2.5.14 M23 - Gestaltung Rheinufer Süd (siehe E1.10.3)	400.000,00								400.000
2.5.15 M24 - Gestaltung Parken an Bahnhöfen, Teilentsiegel. (E1.10.9)	300.000,00								300.000
2.5.16 M25 - Gestaltung Freiflächen zw. DB und neuem Rheinplatz	495.000,00								495.000
2.5.17 M26 - Anlage eines neuen Rheinuferplatzes	975.000,00								975.000
2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
2.6	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
2.6	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
2.7 Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
2.7	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
2.7	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	10.044.862,23	98.100,23	500.262,00	876.500	0	190.000	300.000	1.850.000	6.230.000

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)										
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2013 Soll/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Ist Soll/€	
1. Zweckgebundene Einnahmen										
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.4 Erschließungsbeträge, Ablösebeträge nach LBauO	188.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.500	0	121.500	
1.4.1 M30 - Straße Braugasse-Beuelsweg KAG Beitrag 90 % (A2.5.1)	121.500,00						66.500		121.500	
1.4.2 M5 - Untere Heilenstraße KAG Beitrag 35 % (A2.5.2)	66.500,00									
1.5 Grundstückserlöse, Umliegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen	38.000,00	0,00	0,00	38.000	0	0	0	0	0	
1.9.1 Relationsausgleichsbeitrag Fa. REWE	38.000,00			38.000						
1.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/AG/GA) einschl. Eigenanteil	3.680.000,00	0	0	0	0	0	0	750.000	2.930.000	
1.10.1 M11- Barrierefreie Querung der DB-Strecke - ÖPNV 100% (A2.5.6)	500.000,00								500.000	
1.10.2 M22 - Abgrabung Rheinufer - 100 % "Hochwasserprogr" (2.4.3)	100.000,00								100.000	
1.10.3 M23 - Gestaltg. Rheinufer Süd 100 % Hochwasserprogr (A2.5.14)	400.000,00								400.000	
1.10.4 M27 - Tourisinfo mit öff. WC - 100 % "Hochwasserprogramm" bzw. Dritte - (A3.4.2)	500.000,00								500.000	
1.10.5 M10 - Verlängerung Bannsteige u. Rampe Westseite - ÖPNV 100 % (A2.5.6)	1.010.000,00							500.000	510.000	
1.10.6 M8 - Busabstellplatz nördl. Bahnhof ÖPNV 100% (A2.5.4)	120.000,00								120.000	
1.10.7 M9 - Flächengestaltg. Zw. Bhf und Unterföhr. Rheinufer ÖPNV 100 % (A2.5.5)	500.000,00							250.000	250.000	
1.10.8 M15 - Kurzzeitparkplätze Bf- Westseite (A2.5.7)	150.000,00								150.000	
1.10.9 M24 - Gestaltg. Parken Bahnbögen, Entsieglg. 100 % Hochwasserprogramm (A2.5.15)	300.000,00								300.000	
Summe der zweckgebundenen Einnahmen	3.906.000,00	0,00	0,00	38.000	0	0	66.500	750.000	3.051.500	

Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2013 Soll/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 ff Soll/€
2. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte									
2.1 Wertsteigerung bei gemeindefreigen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
	0,00								
	0,00								
2.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
	0,00								
	0,00								
ESZ Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
3. Städtebauförderungsmittel									
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	5.647.150,00	39.950,94	642.857,00	300.000	565.737	152.985	103.500	360.000	1.273.500
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	13.210.000,00	93.218,56	1.500.000,00	700.000	1.380.000	360.000	250.000	860.000	2.960.000
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde									
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen									
ESZ Summe der Städtebauförderungsmittel	18.857.150,00	133.169,53	9.438.258,47	1.000.000	1.965.737	512.985	353.500	1.220.000	4.233.500
E Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)	22.763.150,00	133.169,53	9.438.258,47	1.038.000	1.965.737	512.985	420.000	1.970.000	7.285.000

Gegenüberstellung:

	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2013 Soll/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 ff Soll/€
A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	22.763.150,39	133.169,53	918.480,86	6.381.500	5.345.000	310.000	420.000	1.970.000	7.285.000
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	22.763.150,00	133.169,53	9.438.258,47	1.038.000	1.965.737	512.985	420.000	1.970.000	7.285.000
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-0,39	0,00	8.519.777,61	-5.343.500	-3.379.263	202.985	0	0	0
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	-0,39	0,00	8.519.777,61	3.175.278	-202.985	0	0	0	0

