

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
TB 2.1 Planung und Umwelt 51102 Rösch, Andreas	15.09.2025	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	23.09.2025	öffentlich		
Stadtrat	07.10.2025	öffentlich		

Antrag der ULV: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Rheinufer Nord - 2. Teilbereich" mit der Zielsetzung einer touristischen Nutzung des Areals

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt, dem Antrag der ULV

- a) zu folgen. Die Fläche soll künftig als touristische Fläche, bevorzugt in Form eines Hotels, entwickelt werden.
- b) zu folgen. Die Fläche soll als Wohnmobilstellplatz entwickelt werden.
- c) nicht zu folgen. An der Entwicklung einer gewerblich genutzten Fläche wird weiterhin festgehalten.

Problembeschreibung:

Mit Schreiben vom 28.08.2025 beantragt die ULV, für das Gebiet nördlich des geplanten Parkhauses einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines touristisch genutzten Areals zu schaffen. Als bevorzugte Beispiele hierfür wurden ein Hotelbau mit Restauration sowie eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz genannt.

Bisher war vorgesehen das hintere Areal eine gewerbliche Nutzung zuzuführen. Hierfür ist bereits im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche im Umfang von rund 5.500 m² ausgewiesen. Ebenfalls wird auch die Zuwegung zu diesem Areal durch den Bebauungsplan „Rheinufer Nord“ bereits vorbereitet. Erste (unverbindliche) Vorabgespräche mit potenziellen interessierten Investoren wurden bereits geführt.

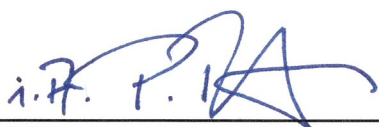
Sofern sich ein entsprechender Investor für einen Hotelbau finden ließe, wäre dieser als Alternative grundsätzlich denkbar, verwaltungsseitig wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Lage abseits der unmittelbaren Nähe zum Rhein auch einige Aspekte mit sich bringt, welche sich attraktivitätsmindernd auswirken können. Hier wäre zunächst die unmittelbare Nähe zu der vielbefahrenen B 42 und den Bahngleisen zu nennen. Es kommt als zweiter Aspekt die vergleichsweise isolierte Lage zusätzlich zum Tragen. Der Standort ist durch die Bahngleise und die im Bau befindliche K82 vom Rest der Ortslage räumlich abgetrennt und auch das als Freizeitfläche genutzte Rheinufer Süd würde von der K82 und vom Parkhaus unterbrochen werden. Diese Umstände werden insgesamt zwar nicht als K.O.-Kriterium bewertet, jedoch erscheinen sie im Zusammenhang mit einer Büronutzung im direkten Vergleich verträglicher.

Zu dem Vorschlag der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes führt die Verwaltung aus, dass die Attraktivität neben der Bahnstrecke aufgrund der Immissionsauswirkungen als kritisch gesehen wird.

In dem Antrag wird die Pressemitteilung des Ifo Institut München vom 16. Mai 2025 mit der Aussage zitiert, dass die Büroflächen nicht mehr ausgelastet sind und sich immer mehr Unternehmen verkleinern (Aussage zusammengefasst – Details siehe Antrag der ULV). Diese Aussage ist nach aktuellen Entwicklungen in der Verbandsgemeinde Vallendar nicht direkt auf diese übertragbar. Dies liegt darin begründet, dass eine große bekannte Firma die Verbandsgemeinde Vallendar aufgrund fehlender Bürokapazitäten verlassen hat und in eine angrenzende Verbandsgemeinde umgesiedelt ist. Die Gewerbesteuer kann somit als unmittelbare Folge nicht mehr erhoben werden.

Bei der Entscheidungsfindung für die Gebietsentwicklung dieses Areals spielen vor allem die lokalen Gegebenheiten eine entscheidende Rolle. Fakt ist, dass die Stadt Vallendar eine stark unterdurchschnittliche Zahl an Gewerbeflächen aufweist. Ein Ausbau von Gewerbeflächen (natürlich genau wie ein Hotel) leistet mittels der Gewerbesteuer einen elementaren Beitrag zur Einnahmesteigerung. Weiterhin kann die Stadt Vallendar vom Ballungsraum Koblenz profitieren, was auch mittels des Vereins „Regiopole mittleres Rheinland“ weiter forciert werden soll. Nennenswerte Leerstände von Büroflächen sind nicht bekannt, entsprechende Suchanfragen können somit aktuell nicht bedient werden.

Es ist zu entscheiden, ob die von der ULV vorgeschlagene Zielsetzung künftig grundsätzlich verfolgt werden soll, oder ob die Stadt Vallendar an den bisherigen Planungen von Gewerbeflächen festhält. Für eine Konkretisierung der Zielvorstellung sind im Haushalt Gelder für eine Machbarkeitsstudie zu einem Büropark vorhanden, welcher alternativ auch für den Vorschlag der ULV verwendet werden könnten. Eine Veranschlagung ist auch für das Haushaltsjahr 2026 vorgesehen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.H. P. Rosenbaum', written over a horizontal line.

~~Adolf T. Schneider~~
~~Bürgermeister der VG Vallendar~~

Peter Rosenbaum
Büroleiter



ULV - Stadtratsfraktion
Dr. Klaus Wichterich
Rudolf-Harbig-Str. 5a
56179 Vallendar

Herrn Stadtbürgermeister
Wolfgang Heitmann
Rathausplatz 5
56179 Vallendar

24. August 2025

Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet *Rheinufer Nord* – 2. Teilbereich – mit der Zielsetzung einer touristischen Nutzung des Areals nördlich des geplanten Parkhauses.

Sehr geehrter Herr Heitmann,

ich beziehe mich auf Ihren bereits gestellten Antrag an die Verbandsgemeindeverwaltung, Fachbereich 2, bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet *Rheinufer Nord* (2. Teilbereich) vom 19. März 2025.

Die ULV-Fraktion unterstützt unverändert die bereits bestehenden Planungen zur Errichtung eines Parkhauses sowie der Erschließungsstraße im Bereich des Rheinufer Nord. Für deren Umsetzung ist u.a. noch das Bebauungsplanverfahren Rheinufer Nord (1. Teilbereich) zum Abschluss zu bringen.

Für das nördlich gelegene Areal, das sich teilweise im Besitz der Stadt, teilweise im Besitz der Deutschen Bahn befindet, gibt es bislang eher vage Vorstellungen im Sinne einer Bebauung durch ein Bürogebäude. Diesen Absichten steht die ULV skeptisch bis ablehnend gegenüber. Hierzu werden folgende Argumente angeführt:

1. Insbesondere Homeoffice führt zu einer nachhaltig sinkenden Nachfrage nach Büroflächen

Siehe Pressemitteilung des Ifo Institut München vom 16. Mai 2025:

„Mehr als ein Viertel der Unternehmen in Deutschland, 26,3%, halten die eigenen Büroflächen für nicht ausreichend ausgelastet. Immer mehr Unternehmen verkleinern deshalb ihre Büroflächen. 10,3% haben dies bereits getan, 12,5% planen eine Verkleinerung in den kommenden fünf Jahren.“

„Für viele Unternehmen ist das ein Anlass, ihren Flächenbedarf zu überdenken, insbesondere in wirtschaftlich angespannten Zeiten. Diese Schieflage erhöht den Anpassungsdruck und wird den Büroimmobilienmarkt wegen langfristiger Mietverträge noch über Jahre beschäftigen.“

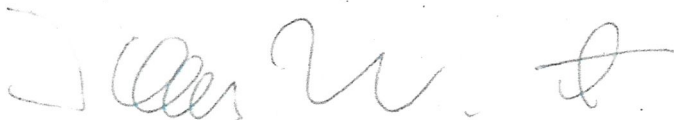
2. Mit dem bereits geplanten Business Hub an der Rheinstraße werden ohnehin zusätzliche Büroflächen entstehen.
3. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans im Stadtgebiet Schönstatt ergeben sich – im Bedarfsfalle – ausreichende Möglichkeiten für die Erstellung von Büroflächen.
4. Das fragliche Areal nördlich des geplanten Parkhauses eignet sich nach unserer Auffassung aufgrund der Randlage mit Blick auf Rhein und Niederwerth hervorragend für eine touristische Nutzung. Es ergeben sich natürliche Synergie-Effekte für das Rheinufer Süd mit dem Radweg nach Koblenz und dem Schiffsanleger.
5. Zwei alternative Nutzungen sollten einer Prüfung unterzogen werden:
 - a) Hotelbau mit Restauration (Terrasse und Zimmer mit Blick auf Rhein und Insel)
 - b) Ausbau des Areals zu einem attraktiven Wohnmobilstellplatz (mit Verpachtung der Fläche durch die Stadt).

Ein eventueller Hotelbau wäre allerdings nur nach einem Erwerb der Flächen realisierbar, die sich im Besitz der Deutschen Bahn befinden. Daher sollte zumindest vorläufig und vorrangig eine möglichst schnelle Nutzung des Areals als Wohnmobilstellplatz geprüft und umgesetzt werden.

Wir möchten Sie bitten, diesen Antrag zur Beratung in ATU und Stadtrat aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

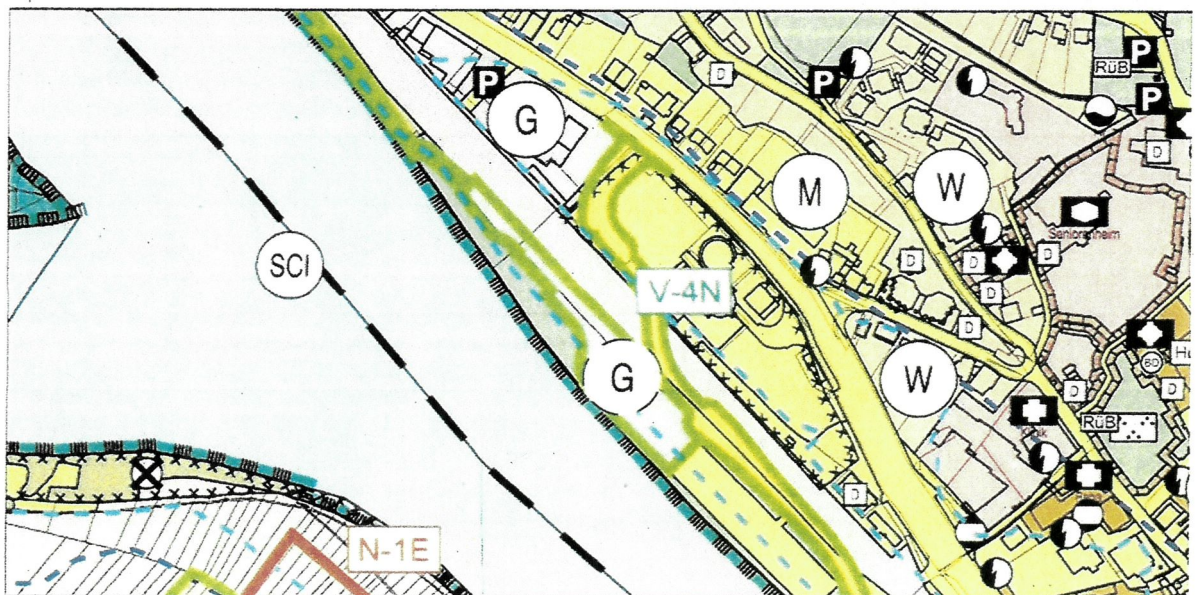
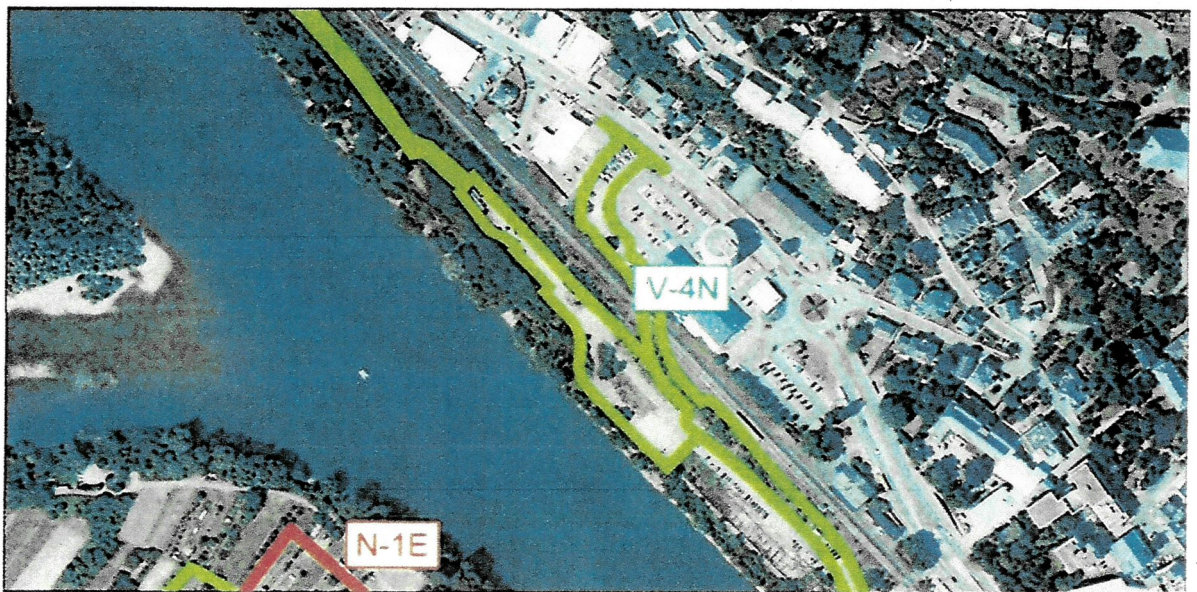
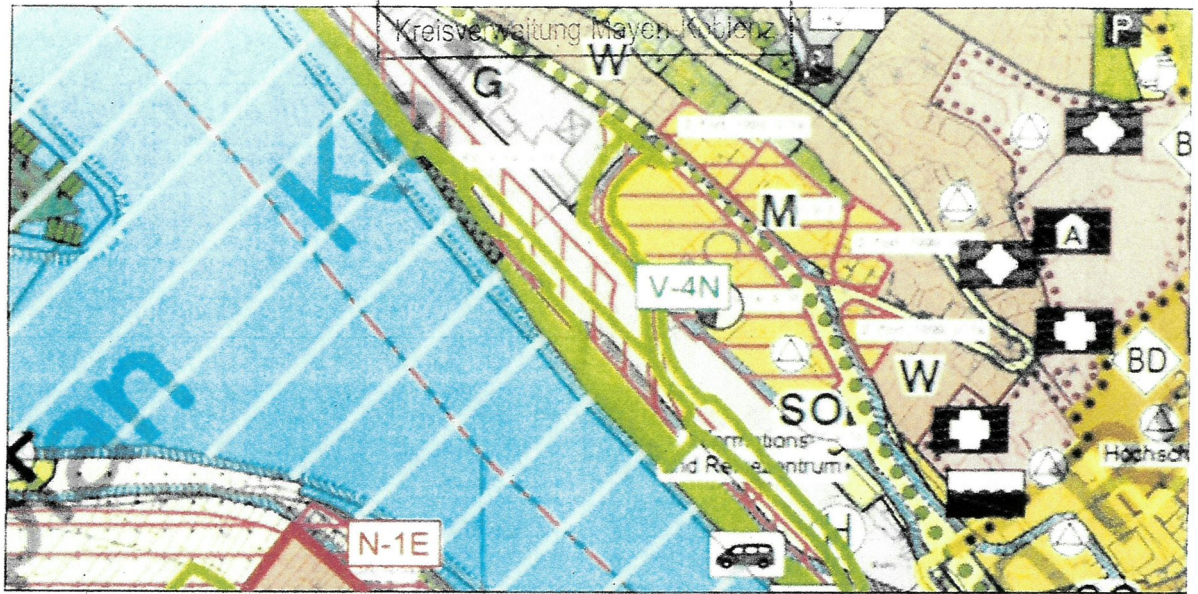
Dr. Klaus Wichterich



4.3.4 Gewerbefläche „Ladestraße“

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

geplante Nutzung	G (Bauhof)	
Gewinn		
Größe in qm	5.527 m² neue geplante Gewerbefläche	
RROP	Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Fläche für Bahnanlagen, öffentliche Grünfläche	
Umgebung	südl. Brücke nordöstlich Bahngelände südwestlich Rhein mit Ufer	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt	
Landwirtschaft	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken	
Bergbau		
Radon	Radonpotenzial 51,9, Radonkonzentration 61,4 kBq/m³ => bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Innenräume werden empfohlen	
Bebaubarkeit	weitgehend eben, ggfls. Altlasten aus Vornutzung, die aber der geplanten Nutzung nicht hinderlich sein müssen	1-2
Standortqualität	innenstadtnah	
Erschließung	Erschließung müsste ggfls. noch zusätzlich erweitert werden.	2
Infrastruktur	siehe Erschließung	1-2
Ortsbild	kaum einsehbar	1
Gesamtbewertung Städtebau	nähere Prüfung erforderlich	
Biotoptypen	Siedlungsfläche, Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.	1
Oberflächenge-wässer	Gebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Eine mögliche Folgenutzung muss hochwasserangepasst erfolgen	
Starkregen-gefährdung	Keine besondere Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, nicht im Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien.	
UNB	Artenschutzrechtliche Problematik (Amphibien/Reptilien) muss qualifiziert abgearbeitet werden. Gebäude mit einer Höhenentwicklung, die das Erscheinungsbild des Rheinufer nachteilig verändert sollten ausgeschlossen werden. (Anmerkung: Reptilien wurden vom LBM bereits begutachtet, Fläche sollte daraufhin im Norden nach dem Reptilienschutzkonzept reduziert werden. Aufgrund der geringen Flächengröße wird abweichend von dem Reptilienschutzkonzept die gesamte Fläche weiterverfolgt.)	
Ziele der Landschaftsplanung	- Siedlungsfläche ohne Ziele - Grünanlagen: Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen als Freiräume für Spiel-, Sport-, Erholungs- und Freizeitverbringung, ... - Feldgehölz	
Bewertung L-planung	Standort wegen Nachnutzung einer bereits größtenteils versiegelten Fläche gut geeignet.	1
Gesamtbewertung	Die konkrete Nutzung der gewerblichen Baufläche (Parkraum, Dienstleistungen, sonstiges kleineres Gewerbe, Tourismus) sollte in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Stadtentwicklung und den Anforderungen an den Hochwasserschutz abgeglichen werden. Freistellung von Bahnzwecken ist im BP-Verfahren zu prüfen.	1



Maßstab 1:5.000