

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	02.04.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	29.04.2025	öffentlich		

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes mit 6 Studentenappartements in Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zur Kurzzeitmiete auf dem Grundstück Vallendar, Flur 24, Flurstück 30 (Löhrstraße 25); hier: Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes mit 6 Studentenappartements in Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zur Kurzzeitmiete auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Löhrstraße 25, Flur 24, Flurstück 30, das sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes mit 6 Studentenappartements in Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zur Kurzzeitmiete auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 30 (Löhrstraße 25); hier: Sanierungsrechtliche Genehmigung.

Die neuen Nutzungsmöglichkeiten sollen Unterkünfte für Arbeiter, Urlauber sowie weiterhin für Studenten umfassen. Ziel der Nutzungsänderung ist eine flexiblere und bedarfsgerechte Nutzung der vorhandenen Wohnkapazitäten.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Mittlere Hellenstraße**“.

Danach ist für den Bereich des Vorhabengrundstücks nach der Art der baulichen Nutzung „MI“ (Mischgebiet) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter die geplante Umnutzung fällt.

Des Weiteren liegt das Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“, so dass für das beantragte Bauvorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich ist.

Diese wird, wenn – wie hier – eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Da sich die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert, wurde von hier aus auf die Beteiligung des Stadtplanungsbüros BBP zwecks Einholung einer sanierungsrechtlichen Stellungnahme verzichtet.

Die Erschließung nach § 6 LBauO ist über die Löhrstraße gesichert.
Ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergibt sich durch die Nutzungsänderung nicht.

Es wird vorgeschlagen, zu dem Bauvorhaben das Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB zu erteilen.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In diesem Zusammenhang wird auf § 145 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Sollte das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB versagt werden, sind die Gründe hierfür schriftlich festzuhalten. Diese Begründungen sind zudem in die Niederschrift der Sitzung aufzunehmen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar