

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0095****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - Welz, Milyausha	01.09.2025	
		öffentlich

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

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Nutzungsänderung von drei Wohneinheiten in Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 31 (Löhrstr. 23); hier: das sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 145 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o.a. Bauantrag das sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Da die bauordnungsrechtliche Prüfung in der Zuständigkeit der Kreisverwaltung liegt, der Bauantrag geändert und erneut eingereicht wurde, sich das Vorhaben städtebaulich in die Nutzung eines Mischgebietes einfügt und im Bebauungsplan nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wird vorgeschlagen, zu dem Bauvorhaben das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB zu erteilen.

Die Erschließung nach § 6 LBauO ist über die Löhrrstraße gesichert.

Ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergibt sich durch die Nutzungsänderung nicht.

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.

Anmerkung:

Im selben Gebiet bzw. am Nachbargebäude (Löhrrstr. 25) wurde vor kurzem für die gleiche Umnutzung bereits das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB erteilt.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Problembeschreibung:

Der Bauantrag ist vollständig am 24.08.2025 eingegangen. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 24.10.2025 ab.

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes mit 4 Wohnungen in Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 31 (Löhrstraße 23); hier: Sanierungsrechtliche Genehmigung.

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.

Seit 13.05.2017 ist § 13a BauVNO in Kraft. Dieser enthält eine Klarstellung in Bezug auf Ferienwohnungen. Mit § 13a soll **aufgrund neuerer Rechtsprechung entstandene Unsicherheit** über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2– 7, insbes. in reinen und allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4), behoben werden. Als Ferienwohnungen werden dabei Räume oder Gebäude verstanden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Gemäß § 13a Satz 1 gehören Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO (Sondergebiete) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach u.a. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben).

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.

Bereits im vergangenen Jahr wurde für dasselbe Gebäude ein Bauantrag gestellt, der die gleiche Nutzungsänderung von vier Wohneinheiten beinhaltete. Der ATU erteilte hierzu in seiner Sitzung vom 03.12.2024 das Einvernehmen nach § 145 BauGB (Beschlussvorlage Stadt/2024/0121).

Die Kreisverwaltung lehnte den damaligen Bauantrag jedoch ab, da die brandschutztechnischen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Rettungswege, nicht erfüllt waren.

Der Antragsteller hat daraufhin den Antrag überarbeitet und nun den geänderten Bauantrag eingereicht, der sich ausschließlich auf die drei bestehenden Wohnungen im Vorderhaus bezieht.

Verbandsgemeinde Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung
Rathausplatz 13, 56179 Vallendar
Postfach 11 63, 56171 Vallendar
neu PEam 24.08.202

08.08.2025

BVH Umnutzung von 3 Wohneinheiten in Ferienwohnungen:

Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung

Sehr geehrte Damen & Herren,
sehr geehrte Frau

wie besprochen bitten wir gemäß Ihrer Email vom 08.08.2025 beziehend auf die genannte Nutzungsänderung um eine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Architekt (M.A.)

(Bauherr bzw. Eigentümer)

☒ Antrag auf Baugenehmigung		Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde	
☒ Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO		Verbandsgemeindeverwaltung Aktenzeichen: Vallendar Eingangsstempel: 16. Juli 2025 Verwaltungsbereiche: Bgm: 1 3 4 5 Gemeinden: Vallendar, Weiersburg	
☐ Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: ☐ ja ☐ nein			
An die Bauaufsichtsbehörde:¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bahnhofstraße 9 56098 Koblenz	An²/Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung: Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar Rathausplatz 13 56179 Vallendar	Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung 16. Juli 2025 Verwaltungsbereiche: Bgm: 1 3 4 5 Gemeinden: Vallendar, Weiersburg	
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)		² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	
Bauherr/-in (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)			
Entwurfsverfasser/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)			
bauvorlageberechtigt nach ☒ § 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer ☒ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: ☐ § 64 Abs. 2 Nr. 2 LBauO - Ingenieur/-in: Ingenieurkammer ☐ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: ☐ sonstige Berechtigung nach § 64 LBauO:			
1 Vorhaben			
1.1	Art des Vorhabens	☒ Errichtung (Neubau, Erweiterung) ☐ Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) ☐ Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)	
1.2	Zweckbestimmung des Vorhabens Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	Umbau dreier bestehender Wohneinheiten in Ferienwohnungen	
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5	



Rheinland-Pfalz

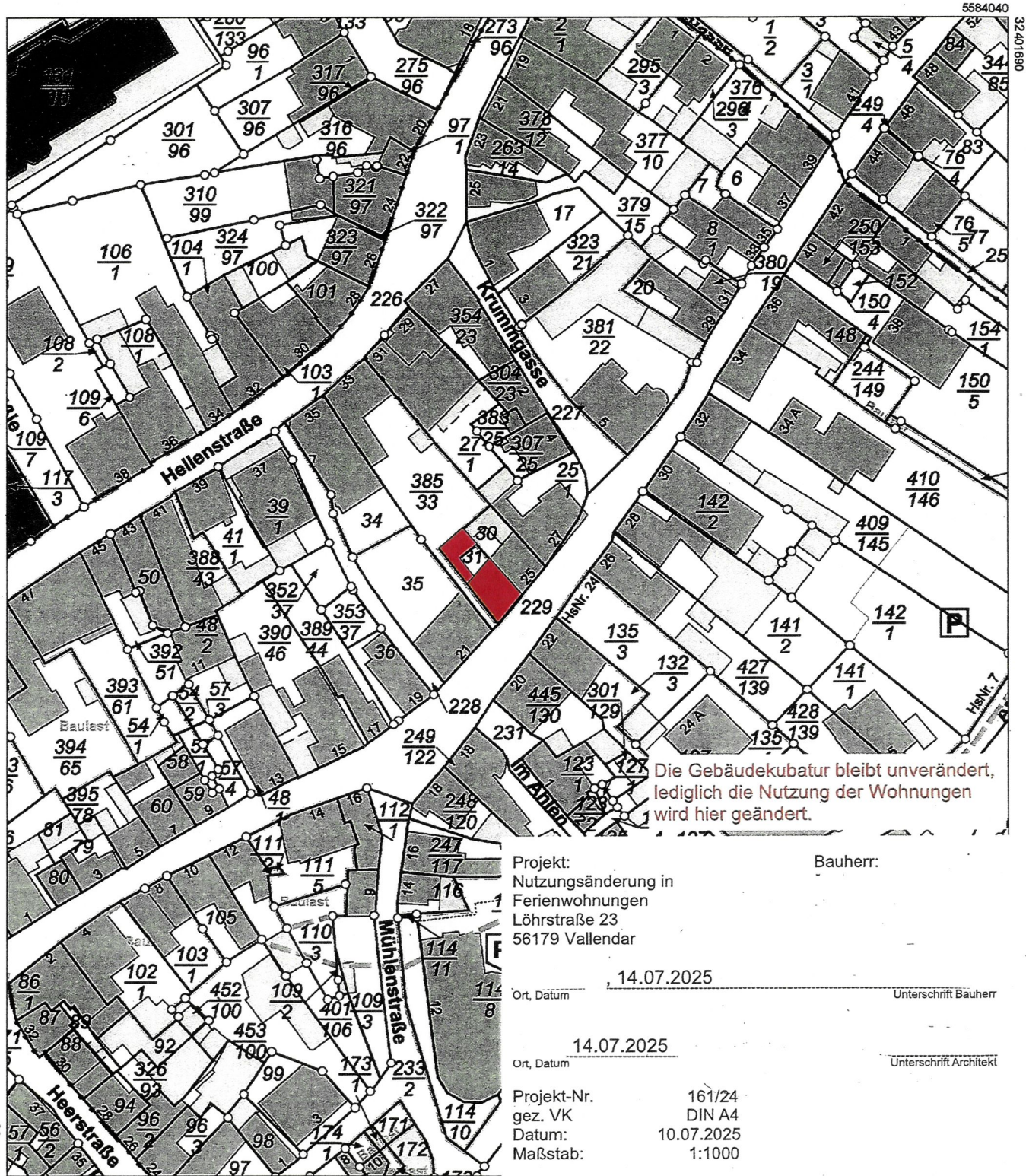
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 30.06.2025

Flurstück: 31
Flur: 24
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Die Gebäudekubatur bleibt unverändert,
lediglich die Nutzung der Wohnungen
wird hier geändert.

Projekt:
Nutzungsänderung in
Ferienwohnungen
Löhrstraße 23
56179 Vallendar

Bauherr:

Ort, Datum 14.07.2025

Unterschrift Bauherr

Ort, Datum 14.07.2025

Unterschrift Architekt

Projekt-Nr. 161/24
gez. VK DIN A4
Datum: 10.07.2025
Maßstab: 1:1000

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

Betriebsbeschreibung - bei Gebäuden, Räumen und sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Betriebe erforderlich ¹ -		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde	
Bauherr/-in (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)	
1.1	Art des Betriebs oder der Anlage (z.B. Schreinerei/ Spedition / Kranbahn)	Ferienwohnungen	
1.2	Erzeugnisse oder Dienstleistungen; Art und Umfang	Angebot dreier Wohnungen zu Wohnzwecken (Ferienwohnung)	
1.3	Einsatzstoffe, Brennstoffe, Nebenprodukte, Abfälle (bei gefährlichen Stoffen auch Lagermenge)		
1.4	Arbeitsabläufe ☐ Arbeitsablaufplan ist beigelegt	Wohnen	
1.5	Maschinen, Apparate, Förder- einrichtungen, Fahrzeuge ☐ Maschinenaufstellungsplan ist beigelegt	wohnliche Einrichtung (entsprechende Wohnnutzung)	
Betriebszeiten an Werktagen		von	0.00 bis 24.00 Uhr;
an Sonn- und Feiertagen		von	bis Uhr;
			Zahl der Schichten:
			Zahl der Schichten:
2	Arbeitsräume; besondere Einwirkungen und Gefahren	Bezeichnung der Räume²	Art, Ursache, Ausmaß
2.1	Gefährliche Stoffe (Gase, Dämpfe, Stäube, Sonstiges, z.B. brennbare Flüssigkeiten)		
2.2	Lärm am Arbeitsplatz Beurteilungspegel in dB (A)		
2.3	Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. Schwingungen, Wärmestrahlen, ionisierende und nicht ionisierende Strahlen)		
3.1	Sichtverbindung (Klarglas) nach außen in folgenden Räumen ²		
3.2	Mechanische Lüftung (m³/h bzw. Luftwechsel/h); Lage der Abluftöffnungen		
3.3	Sicherheitsbeleuchtung		
3.4	Raumtemperaturen	18°C - 21°C	
3.5	Art der Tore		

¹ In Einzelfällen und bei größeren Vorhaben können weitere oder andere Angaben zum Vorhaben erforderlich sein.² Ggf. Raum-Nr. entsprechend den Bauzeichnungen

		im bestehenden Betrieb		nach Durchführung des Vorhabens	
		Männer	Frauen	Männer	Frauen
4	Zahl der Beschäftigten				
5.1	Umkleideräume Kleiderablagen				
5.2	Waschbecken Duschen				
5.3	Toiletten Bedürfnisstände				
5.4	Pausenräume	m ² Plätze		m ² Plätze	
5.5	Sanitätsraum	m ²		m ²	
5.6	Liegeräume	Zahl der Liegen:		Zahl der Liegen:	
6	Umweltschutz	Es sind keine Luftverunreinigende Emissionen zu erwarten. Es sind keine Geräuschsemissionen zu erwarten. Es fallen ausschließlich haushaltsübliche Mengen an Abfall/Abwasser an.			
6.1	Luftverunreinigende Emissionen wie Stoffe, Rauch, Staub, Gase, Gerüche u. ä. Lage und Höhe der Abluftöffnungen Minderungsmaßnahmen				
6.2	Geräuschemissionen (Ursache, Dauer) Lage der Geräuschquellen Minderungsmaßnahmen ☐ Schallgutachten ist beigelegt (s. Nr. 4.2 TA-Lärm)				
6.3	Abfälle / Abwasser (Art, Menge pro Zeiteinheit) Art der Zwischenlagerung Behandlung/Beseitigung				
7	Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechtsbereichen	vorliegend		beantragt	
8	Weitere zur Beurteilung notwendige Angaben oder Hinweise				
Ort und Datum		14.07.2025		Ort und Datum 14.07.2025	
Bauherr/-in					

Architekt:

Projekt:

Nutzungsänderung ~~dreier~~ Wohneinheiten in Ferienwohnungen
Löhrstraße 23
56179 Vallendar

Bauherr:

Flächenberechnung nach DIN 277

Erdgeschoss	
Raum	Fläche
Eingang	5,78 m ²
Flur	8,35 m ²
Wohneinheit 1	
Wohnen	18,12 m ²
Bad	4,44 m ²
Küchen	11,39 m ²
Flur	13,01 m ²
Schlafen	11,52 m ²
Fläche Erdgeschoss	
72,61 m²	

1. Obergeschoss	
Raum	Fläche
Flur	6,31 m ²
Wohneinheit 2	
Flur	2,61 m ²
Bad	2,61 m ²
Küche	5,57 m ²
Schlafen	11,78 m ²
Wohnen	15,59 m ²
Balkon	5,06 m ²
Fläche 1. Obergeschoss	
49,53 m²	

Dachgeschoss	
Raum	Fläche
Flur	5,43 m ²
Wohneinheit 3	
Schlafen	13,95 m ²
Wohnen	14,67 m ²
Küche	6,68 m ²
Bad	3,34 m ²
Flur	0,91 m ²
Fläche Dachgeschoss	

Nutz- und Verkehrsfläche der vier Wohneinheiten	167,12 m²
Verkehrsfläche	42,40 m ²
Nutzfläche	124,72 m ²

, 14.07.2025
Ort, Datum

Unterschrift Bauherr

, 14.07.2025
Ort, Datum