

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0097****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Felkel, Nadine	05.09.2025	öffentlich

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

Bauvoranfrage bzgl. Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes einer ehemaligen Schlachtereie zu einer Wohneinheit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 453/100 (Mühlenstraße)

Beschlussvorschlag:

Zu o. a. Bauvoranfrage wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

a) nicht erteilt.

b) erteilt.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes einer ehemaligen Schlachtereier zu einer Wohneinheit im 1. OG auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Mühlenstraße, Flur 24, Flurstück 453/100, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 30.09.2025 ab.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Heerstraße - Marktstraße – Mühlenstraße**“, **Stadt Vallendar**.

Danach liegt das gewerbliche Bestandsgebäude komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (s. Auszug Planzeichnung). Ein Teil des Gebäudes soll nun zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Da ein Bebauungsplan nur Wirkung für die Zukunft hat, bleiben die vor seiner Rechtskraft legal errichteten baulichen Anlagen von den Festsetzungen unberührt. Sie genießen Bestandschutz, solange wie sie nicht grundsätzlich verändert oder nach Zerstörung wieder aufgebaut werden. Die Nutzungsänderungen fallen nur soweit unter den Bestandsschutz, wie die neue Nutzung sich von der ursprünglich genehmigten Nutzung nicht wesentlich unterscheidet.

Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da aus der gewerblichen Nutzung eine Änderung zu Wohnzwecken beantragt wurde.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da mit den Festsetzungen der Baugrenzen die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht in Aussicht gestellt werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen u.a. die Blockentkernung.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan:

„Zur Umsetzung der angestrebten Blockentkernung werden Flächenanteile verschiedener eingeschossigen Anbauten und Nebengebäude nicht baurechtlich abgesichert, sie sollen auch unter Einsatz von Städtebaumitteln beseitigt werden, um den Freiflächen- und Grünanteil zu erhöhen. Der Freihaltung der Blockinnenbereiche dient auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.“ (Seite 8 der Begründung)

„Durch die Freihaltung von Blockinnenbereichen bzw. die zulässige eingeschossige Bebauung wird das festgesetzte höhere Maß der baulichen Nutzung ausgeglichen“ (Seite 7 der Begründung).

Aus den v.g. Gründen kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden und eine Zulassung des Bauvorhabens wäre nur durch Änderung des Bebauungsplanes möglich.

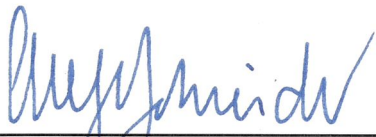
Der Beschlussvorschlag wurde dennoch alternativ gefasst, da die Planungshoheit der Stadt Vallendar obliegt.

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

Hinweis:

Die in den Antragsunterlagen zitierte Befreiungsmöglichkeit bezieht sich ausschließlich auf das Überschwemmungsgebiet („wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung“, Zuständigkeit SGD Nord).

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“. Der Antragsteller bzw. das Planungsbüro wurden seitens der Verwaltung auf die Genehmigungspflichtigkeit gem. §§ 144, 145 BauGB hingewiesen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 10.04.2025

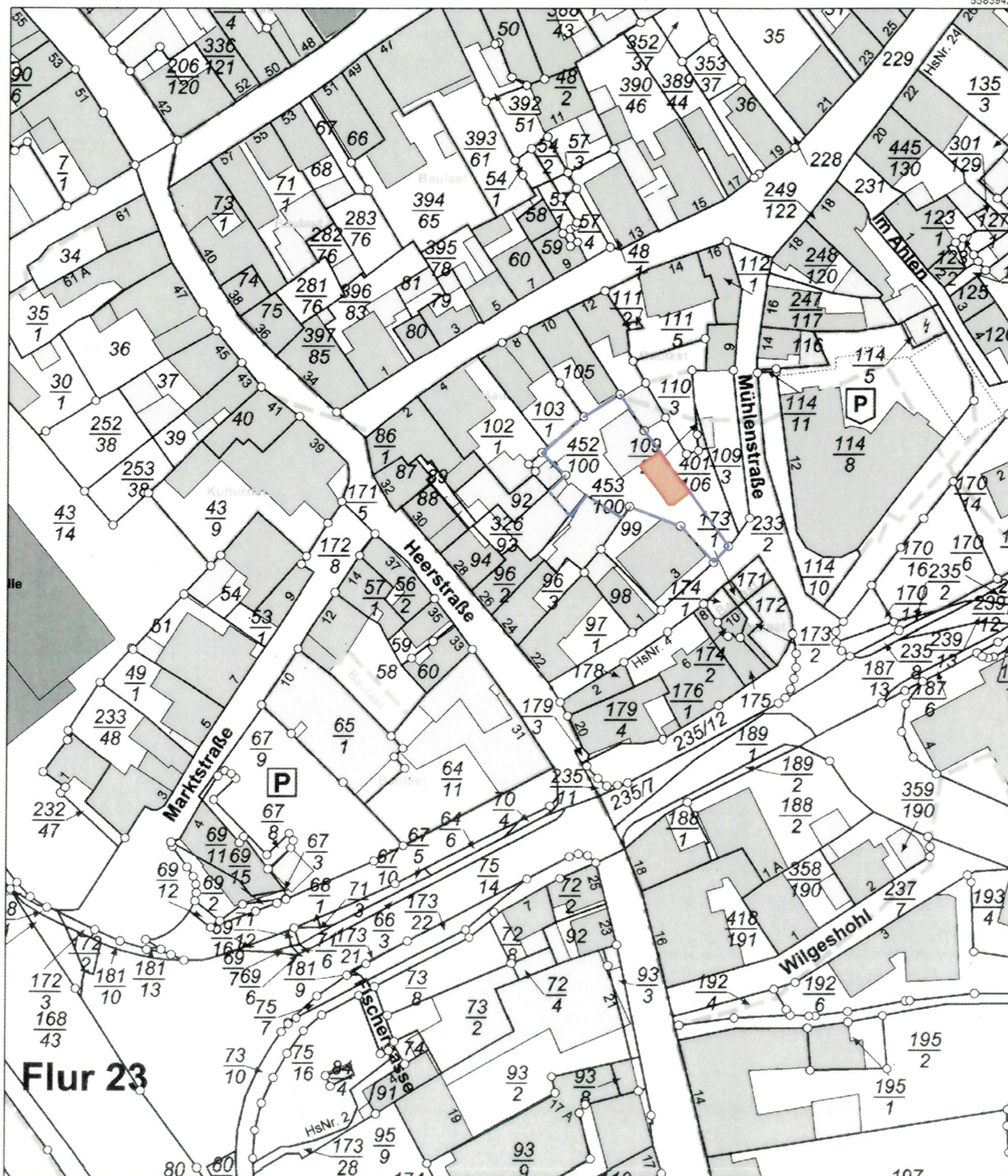
Flurstück: 96/2
Flur: 24
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

5583942

32401627



Flur 23

5583732

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 Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Stefan Neuroth

Befugnis eingeräumt am 18.10.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Verbandsgemeinde Vallendar
Bauamt
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Objekt: 56179 Vallendar, [REDACTED] Mühlenstraße 5
Hier: [REDACTED]
Bauvoranfrage 2 – Mühlenstraße 5, Vallendar
Az.: [REDACTED]

zu dem Schreiben vom 30.06.2025 erhalten Sie anbei [REDACTED]
[REDACTED] die Bauvoranfrage 2 – Mühlenstr. 5, Vallendar
in 3-facher Ausfertigung mit der Bitte um Prüfung zur Machbarkeit:

- Bauvoranfrage – Projekterläuterung und Fragestellung vom 25.07.2025
- Vollmacht zur Unterschrift
- Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Projektes
- Plan Nr. 01 – Bauvoranfrage 2, ehem. Taxiunternehmen vom 25.07.2025
- Stellplatznachweis vom 25.07.2025

Mit freundlichen Grüßen

Bauvoranfrage ehem. Schlachtere

Projekt: Nutzungsänderung zu einem Apartment
Gemarkung: Vallendar
Flur 24, Flurstück 453/100
Mühlenstraße 5
56179 Vallendar

Bauherr:

Planverfasser:



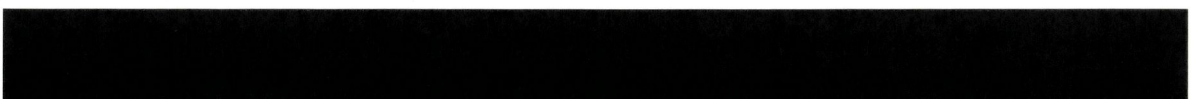
Bauvoranfrage ehem. Schlachtere

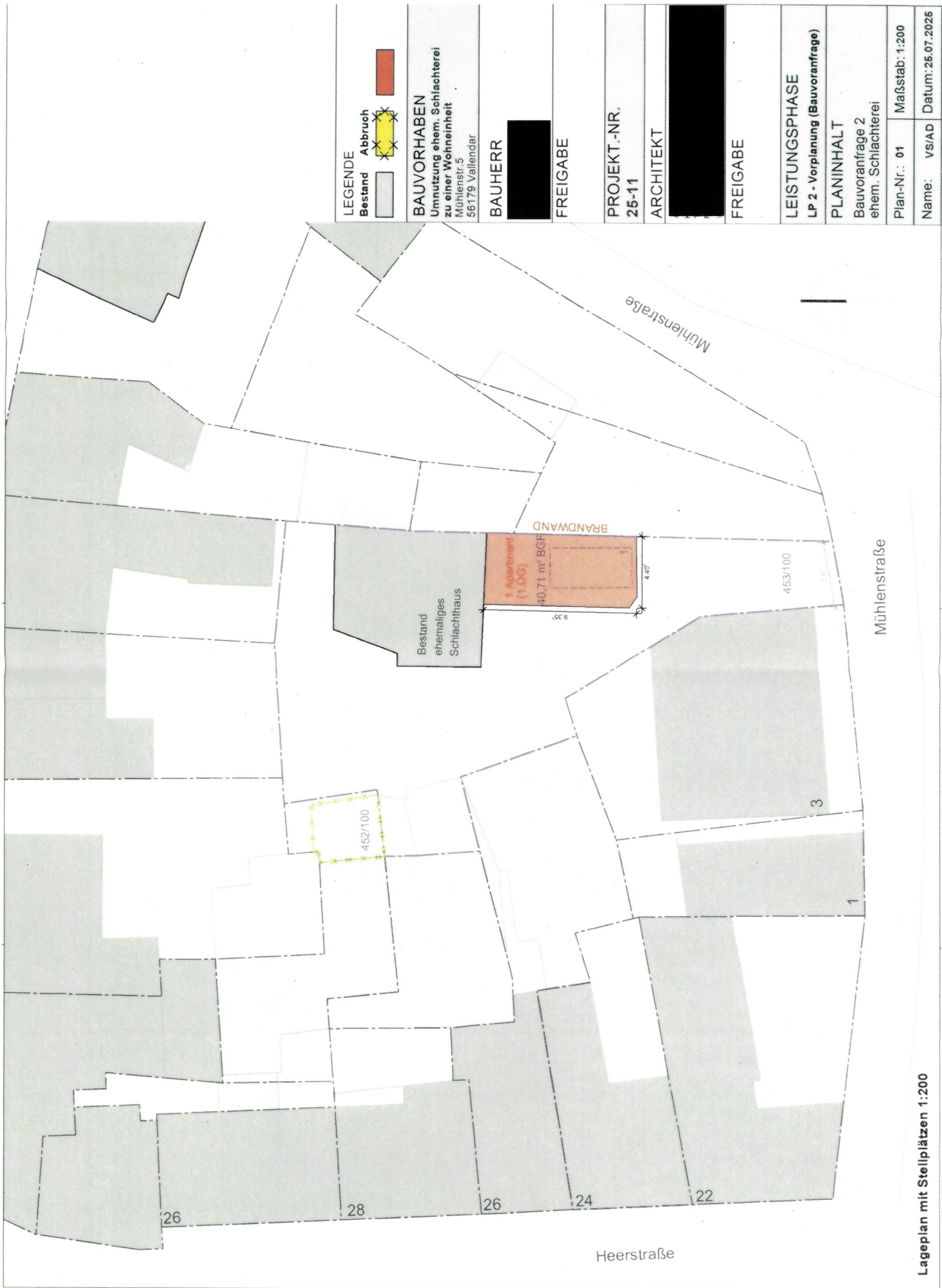
Planung

Der Eigentümer, [REDACTED], plant, in dem vorderen Gebäudeteil des Flurstück 453/100 in dem Obergeschoss eine Wohneinheit herzustellen, während in dem darunterliegenden Sockelgeschoss eine Garage mit einem Stellplatz bereits im Bestand vorzufinden ist. Das Bestandsgebäude befindet sich außerhalb eines definierten Geltungsbereiches in dem Bebauungsplan „Heerstraße/ Marktstraße/ Mühlenstraße“ vom 22.04.2013. Allerdings ist die Fläche dieses Innenhofes mit direkter Anbindung an die Mühlenstraße als Überschwemmungsgebiet definiert. Gem. der Begründung des Bebauungsplanes sind Vorhaben in diesen Gebieten ausschließlich mit einem Antrag auf Befreiung realisierbar.

Fragestellung

1. Ist eine Umnutzung des Bestandsgebäudes einer ehem. Schlachtere zu einer Wohneinheit in dem Bereich des Überschwemmungsgebietes realisierbar, sofern ausschließlich im Inneren des Gebäudes bauliche Änderungen sowie Ergänzungen von Fensteröffnungen vorgesehen sind?
2. Ist es möglich in dem durch den Bebauungsplan undefinierten Bereich des Innenhofes ebenfalls Wohnraum als Grenzbebauung zu realisieren, sofern die bestehende Brandwand auf der Rückseite zu dem Grundstück 401/106 beibehalten wird?





LEGENDE	
Bestand	Abbruch
BAUVORHABEN	
Umnutzung ehem. Schlachtere zu einer Wohneinheit	
Mühlenstr. 5	
56179 Vallendar	
BAUHERR	
FREIGABE	
PROJEKT.-NR.	
25-11	
ARCHITEKT	
FREIGABE	
LEISTUNGSPHASE	
LP 2 - Vorplanung (Bauvoranfrage)	
PLANINHALT	
Bauvoranfrage 2	
ehem. Schlachtere	
Plan-Nr.: 01	Maßstab: 1:200
Name: VS/AD	Datum: 26.07.2025

Stellplatznachweis nach Satzung der Stadt Vallendar

Projekt: Nutzungsänderung einer ehem. Schlachtere
zu einer Wohneinheit

Gemarkung: Vallendar
Flur 24, Flurstück 453/100
56179 Vallendar

Bauherr:

Stellplatzbedarf: I. Satzung der Stadt Vallendar über die Festlegung der Zahl der notwendigen
Stellplätze vom 07.05.2013

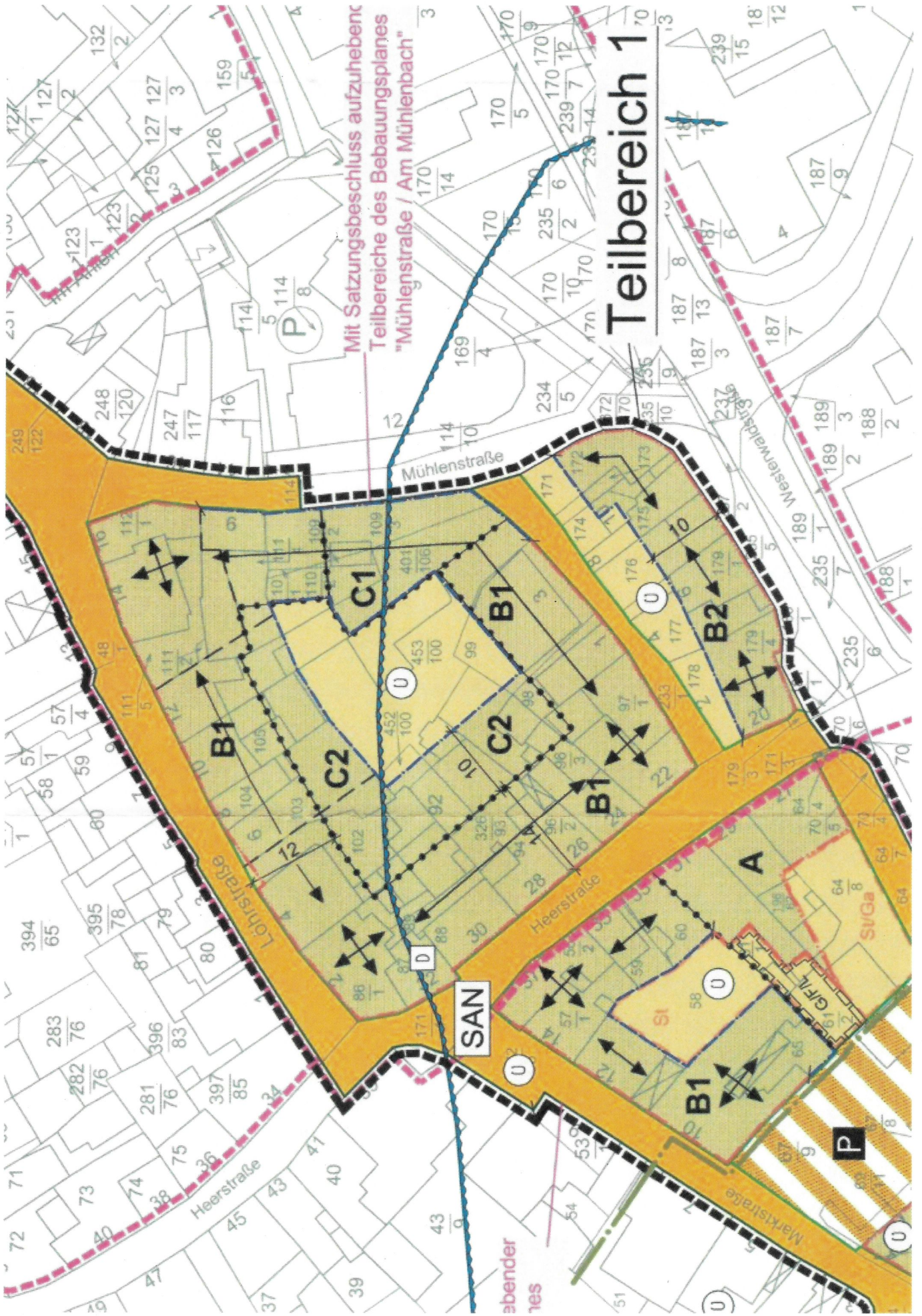
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§88 (1) Nr. 8 i.V.m. §47 LBauO)

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen

1,0 Stellplatz je Wohnung bis zu 60 m² x 1,0 Wohneinheit = 1Stellplatz

Es kann ein Stellplatz in der bestehenden Garage des Sockelgeschosses unterhalb der Wohnung
nachgewiesen werden.



Teilbereich 1

Mit Satzungsbeschluss aufzuhebende
Teilbereiche des Bebauungsplanes
"Mühlenstraße / Am Mühlenbach"

SAN

SV/Ga

G/F/L

P

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U