

Beschlussvorlage

Stadt/2025/0102

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Felkel, Nadine	08.09.2025	
		öffentlich

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

Bauantrag auf Nutzungsänderung des Ladenlokals im Erdgeschoss zu einem Aufenthaltsraum sowie Nutzungsänderung der vorhandenen Wohnräume in Studentenapartments auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 26, Flurstück 66/1 (Rathausplatz 3)

Beschlussvorschlag:

Zu o. a. Bauantrag wird das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB erteilt. Auf das weitere Erfordernis eines sanierungsrechtlichen Einvernehmens gemäß § 145 BauGB wird hingewiesen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung des Ladenlokals im Erdgeschoss zu einem Aufenthaltsraum sowie Nutzungsänderung der vorhandenen Wohnräume in Studentenapartments auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Rathausplatz 3, Flur 26, Flurstück 66/1, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Im Jahr 2024 wurde ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Ladenlokals im Erdgeschoss in einen Aufenthaltsraum gestellt. Zu diesem Antrag wurde das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht erteilt (siehe hierzu Beschlussvorlage Stadt/2024/0101). Es fehlten zur Beurteilung weitere Unterlagen zu den Nutzungen innerhalb des Gebäudes sowie der weiteren Gebäude auf dem Grundstück. Nunmehr wurde der Bauantrag um die Nutzungsänderung der vorhandenen Wohnräume in Studentenapartments erweitert.

Gemäß den eingereichten Unterlagen sind jeweils sechs Wohneinheiten im Vorderhaus (WE1 bis WE 6) bzw. Hinterhaus (WE 7 bis WE 12) geplant (s. auch beiliegendes Anschreiben vom 31.07.2025)

Der Bauantrag ist am 04.08.2025 bei der Verwaltung eingegangen. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 04.10.2025 bzw. 06.10.2025 ab.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB ein.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium des Einfügens.

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße Rathausplatz gesichert.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Sofern das gemeindliche Einvernehmen dennoch versagt werden sollte, so sind die bauplanungsrechtlichen Ablehnungsgründe in der Niederschrift entsprechend festzuhalten.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist noch in Überprüfung. Gemäß dem vorgelegten Stellplatznachweis soll durch die Nutzungsänderung rechnerisch kein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen (s. Anlage).

Die endgültige Entscheidung über den Bauantrag obliegt der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

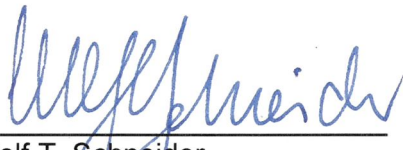
Das Vorhaben liegt weiterhin im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“, Vallendar. Das o.g. Bauvorhaben bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 BauGB.

Hierzu muss ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gestellt werden. Auf das Antragerfordernis wurde das Planungsbüro hingewiesen. Sobald der Antrag der Verwaltung vorliegt, wird dieser dem Ausschuss für Technik und Umwelt zwecks Beratung und Beschlussfassung über das sanierungsrechtliche Einvernehmen vorgelegt. Über den Antrag entscheidet gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB abschließend die Baugenehmigungsbehörde, hier Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Vorliegen einer positiven bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bauvorhabens die Würdigung der sanierungsrechtlichen Aspekte auch gegenteilig ausfallen könnte.

Des Weiteren wurde für den Bereich des Vorhabengrundstücks ein Bebauungsplan aufgestellt.

Eine zuerst angedachte Veränderungssperre wurde nicht erlassen und ist auch hier gemäß § 14 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen, da die Sanierungssatzung mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 BauGB der Sache nach den Zweck der Sicherung der Planung, den sonst die Instrumente der §§ 14 und 15 BauGB abdecken, erfüllt.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

VG Vallendar
Rathausplatz 13
560179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar					
POSTEINGANG					
04. Aug. 2025					
Verwaltungsbereiche					
Bgm.	1	2	3	4	5
Gemeinden					
Vallendar	Niederwerth	Urbar	Weltersburg		

den 31.07.2025

BV: Nutzungsänderung Ladenlokals in Aufenthaltsraum (24-027)

Bauherr:

Hier: Bauantrag 3-fach

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen den Bauantrag zur Nutzungsänderung in dreifacher Ausfertigung.

Gegenstand des Antrags ist das bestehende Wohngebäude am Rathausplatz 3 in Vallendar. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung moderner und funktionaler Studentenwohnungen, die den aktuellen Wohnbedürfnissen von Studierenden entsprechen.

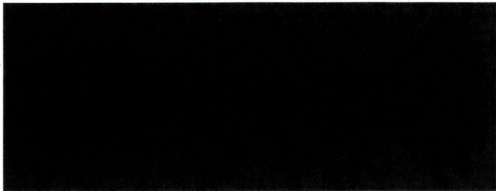
Wir nehmen Bezug auf den zuvor eingereichten Bauantrag mit dem Aktenzeichen A.Z. [REDACTED], der bislang lediglich die Umnutzung des im Erdgeschoss gelegenen Ladenlokals im Vorderhaus betraf. Der vorliegende Antrag umfasst nun die erweiterte Nutzungsänderung für das Vorderhaus und das Hinterhaus und stellt damit das vollständige Bauvorhaben dar.

Das Grundstück ist mit drei baulichen Anlagen bebaut: Vorderhaus, Hinterhaus und Gartenhaus. Die beantragte Nutzungsänderung betrifft ausschließlich das Vorderhaus und das Hinterhaus.

Die bestehenden Gebäude wurden bisher überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss des Vorderhauses war ursprünglich ein Ladenlokal untergebracht. Es sind keine Eingriffe in tragende Bauteile vorgesehen, sondern lediglich Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Raumaufteilung.

Vorderhaus:

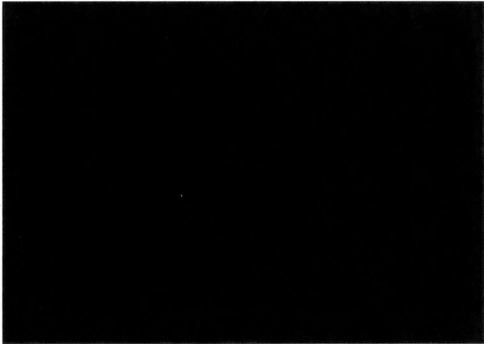
- Das bisherige Gewerbe im Erdgeschoss rechts wird in eine Gemeinschaftsküche sowie die Wohneinheit WE2 umgewandelt.

- 
- 
- Das Gewerbe im Erdgeschoss links wird in die Wohneinheit WE1 umgenutzt.
 - Die bestehende Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss wird in die Wohneinheiten WE3, WE4, WE5 aufgeteilt.
 - Die Dachgeschosswohnung bleibt als eigenständige Wohneinheit bestehen WE06.

Hinterhaus:

- Das bisherige Einliegerzimmer (ehemals Zimmermädchenraum) bleibt bestehen und wird als WE7 ausgewiesen.
- Die zweite Einliegerwohnung bleibt unverändert und wird als WE8 ausgewiesen.
- Das bestehende Einfamilienhaus wird in die Wohneinheiten WE9, WE10, WE11 und WE12 gegliedert.
- Für das gesamte Vorhaben wurde ein Brandschutzgutachten erstellt, das diesem Antrag beigelegt ist.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Genehmigung des Bauantrags.



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

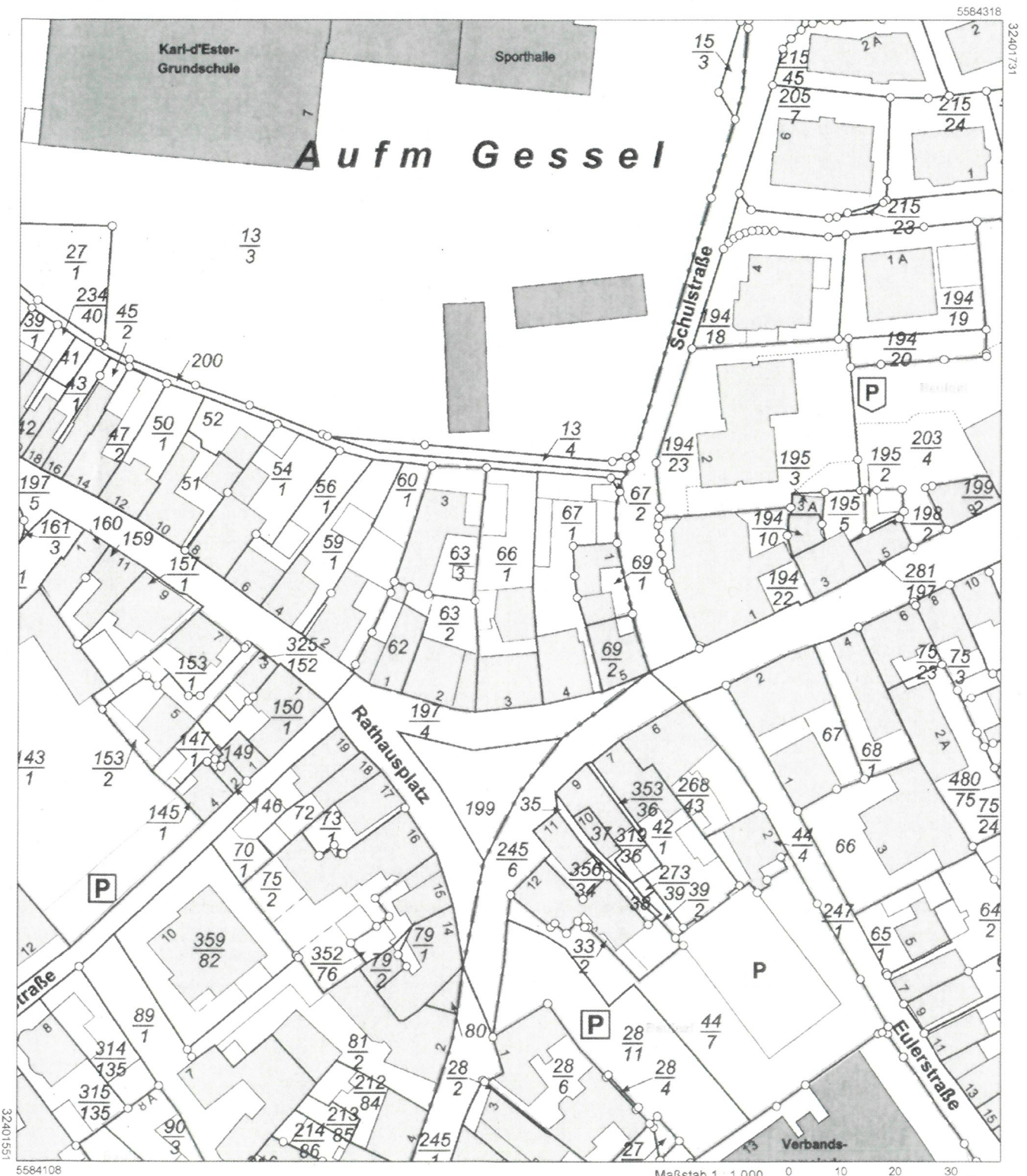
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 08.04.2025

Flurstück: 66/1
Flur: 26
Gemarkung: Vallendar (1352)

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

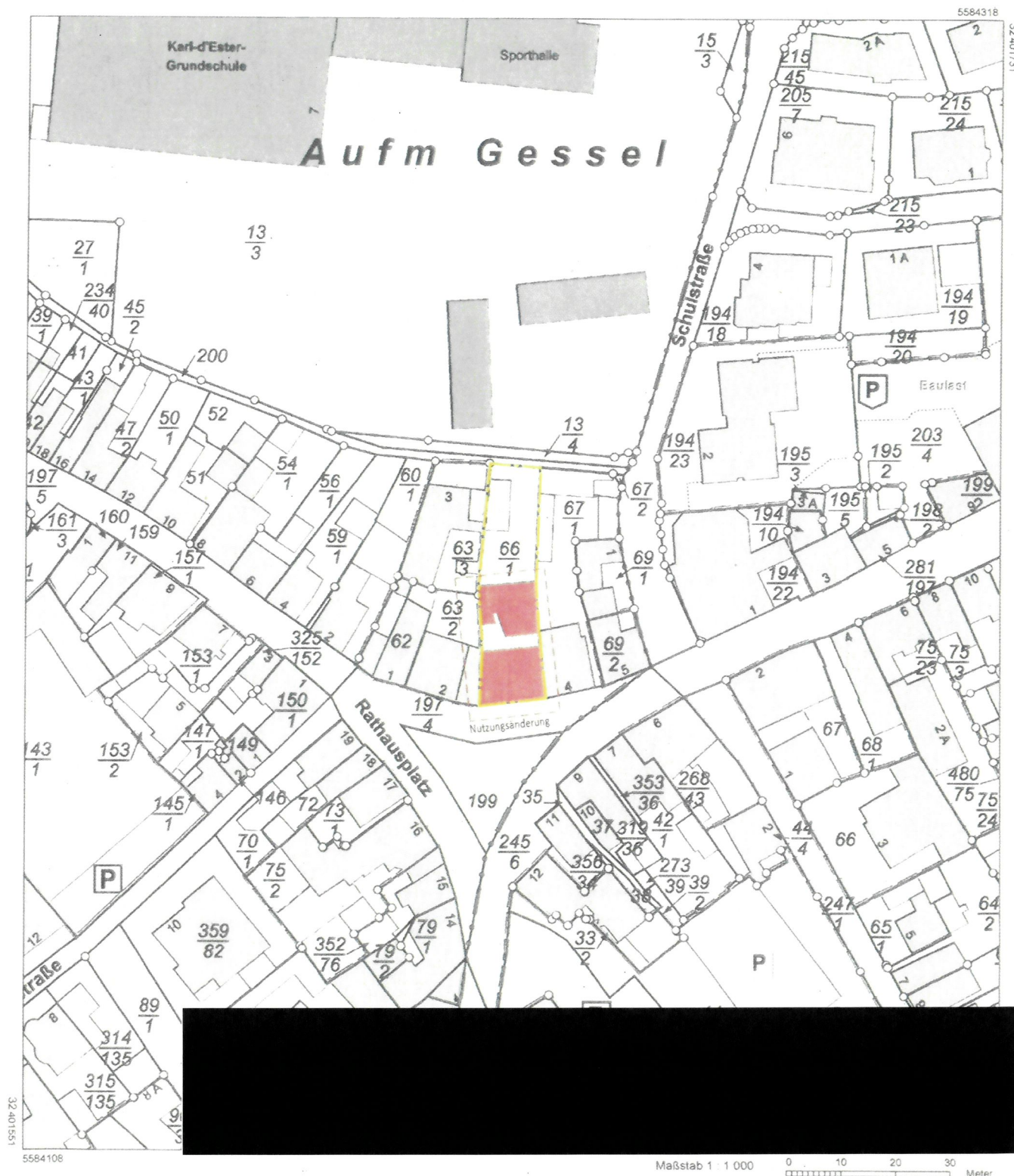
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 08.04.2025

Flurstück: 66/1
Flur: 26
Gemarkung: Vallendar (1352)

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



Projekt-Nr.	
Projekt	Nutzungsänderung Rathausplatz 3
Bauherr	
Betreff	Nutzfläche (NF)

Geschoss	Fläche	Anzahl	Fläche	Summe Fläche
Vorderhaus				
EG				
Flur	VF			13,22 m ²
HWR	TF			5,80 m ²
Gemeinschaftsraum	NF			22,82 m ²
WE 01	NF			14,09 m ²
WE 02	NF			18,84 m ²
Summe EG				74,77 m²
1.OG				
Balkon	NF			2,03 m ²
Flur	VF			8,86 m ²
HWR	TF			3,74 m ²
WE 03	NF			24,72 m ²
WE 04	NF			23,66 m ²
WE 05	NF			21,16 m ²
Summe 1.OG				84,18 m²
DG				
WE 06	NF			56,26 m ²
Summe DG				56,26 m²
Summe Flächen Vorderhaus Gesamt				215,20 m²
				Aufstellung: gesamt NF
Hinterhaus				
EG				
WE 07	NF			17,09 m ²
Summe EG				17,09 m²
1.OG				
Flur	VF			7,67 m ²
WE 08	NF			26,47 m ²
WE 09	NF			19,26 m ²
WE 10	NF			24,45 m ²
Summe 1.OG				77,86 m²
DG				
Flur	VF			3,18 m ²
WE 11	NF			25,02 m ²
WE 12	NF			17,01 m ²
Summe DG				45,20 m²

Summe Flächen Hinterhaus Gesamt

140,15 m²

Aufstellung: gesamt NF

Summe Flächen Hinterhaus + Vorderhaus Gesamt

355,35 m²

Aufstellung: gesamt NF



Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: XXXXXXXXXX Nutzungsänderung
 Ersteller: XXXX
 Datum / Zeit: 26.05.2025 / 11:03
 Hinweis:

Nutzungsart	Bezeichnung	Funktion	Bereich	NRF [m²]
Erdgeschoss				
NUF	HH WE07	Bad	R	3,301
	HH WE07	Küche	R	4,750
	HH WE07	Wohnen/Schlafen	R	9,035
	VH EG	Gemeinschaftsraum	R	22,820
	VH WE01	Bad	R	2,311
	VH WE01	Wohnen/Schlafen	R	11,778
	VH WE02	Bad	R	2,079
	VH WE02	Küche	R	3,069
	VH WE02	Wohnen/Schlafen	R	13,694
	Summe NUF			72,837
TF	VH EG	HWR Mieter	R	5,803
	Summe TF			5,803
VF	VH EG	Flur	R	2,422
	VH EG	Flur	R	10,793
	Summe VF			13,215
Summe Erdgeschoss				91,855
1.Obergeschoss				
NUF	HH 1.OG	Flur	R	7,669
	HH WE08	Bad	R	2,825
	HH WE08	Küche	R	3,040
	HH WE08	Schlafen	R	6,481
	HH WE08	Wohnen	R	14,128
	HH WE09	Bad	R	2,766
	HH WE09	Wohnen/Schlafen	R	16,498
	HH WE10	Bad	R	3,077
	HH WE10	Küche	R	7,868
	HH WE10	Wohnen/Schlafen	R	13,505
	VH 1.OG	Balkon	S	2,033
	VH WE03	Bad	R	3,504
	VH WE03	Büro	R	4,603
	VH WE03	Küche/Wohnen/Schlafen	R	16,615
	VH WE04	Bad	R	2,932
	VH WE04	Büro	R	4,383
	VH WE04	Küche/Wohnen/Schlafen	R	16,345
	VH WE05	Bad	R	2,902

Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: [REDACTED] Nutzungsänderung

Ersteller: [REDACTED]

Datum / Zeit: 26.05.2025 / 11:03

Hinweis:

Nutzungsart	Bezeichnung	Funktion	Bereich	NRF [m²]	
	VH WE05	Küche	R	4,452	
	VH WE05	Wohnen/Schlafen	R	13,808	
	Summe NUF			149,434	
TF	VH 1.OG	HWR Mieter	R	3,743	
	Summe TF			3,743	
VF	VH 1.OG	Flur	R	8,855	
	Summe VF			8,855	
Summe 1.Obergeschoss				162,032	
Dachgeschoss					
NUF	HH WE11	Bad	R	5,043	
	HH WE11	Wohnen/Schlafen	R	19,978	
	HH WE12	Bad	R	2,623	
	HH WE12	Küche	R	4,907	
	HH WE12	Wohnen/Schlafen	R	9,477	
	VH WE06	Bad	R	4,645	
	VH WE06	Flur/Allgemeinraum	R	22,726	
	VH WE06	Zimmer 1	R	9,245	
	VH WE06	Zimmer 2	R	8,953	
	VH WE06	Zimmer 3	R	10,689	
	Summe NUF			98,286	
	VF	HH DG	Flur	R	1,022
		HH DG	Flur	R	2,153
Summe VF			3,175		
Summe Dachgeschoss				101,461	
Gesamt				355,348	

	Nutzungsart			
	NUF	TF	VF	gesamt
NRF [m²]	320,56	9,55	25,25	355,35

Projekt-Nr.

Projekt

Nutzungsänderung Rathausplatz 3

Bauherr

Betreff

Stellplatznachweis

Stellplatzbedarf Bestand

(Grundlage: Satzung d. Stadt Vallendar, Stand 2013)

Wohngebäude

Bedarf: je Wohnung bis 60 m² - 1,0 Stpl.
je Wohnung bis 120 m² - 1,5 Stpl.

(Grundlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs Rheinland-Pfalz)

Läden

je 30-40 m² Verkaufsnutzfl. mind. 2,0 Stpl.

Vorderhaus Laden (EG)	~57m ²	=	2,0 Stpl.
Vorderhaus Wohnung	~85m ²	=	1,5 Stpl.
Hinterhaus Wohngebäude	~97m ²	=	1,5 Stpl.
Hinterhaus Einliegerwohnung 1		=	1,0 Stpl.
Hinterhaus Einliegerwohnung 2		=	1,0 Stpl.

Stellplätze bestehende Bebauung

=

7,0 Stpl.

Für die Bestandssituation wurden insgesamt 7 Stellplätze rechnerisch nachgewiesen

Stellplatzbedarf nach Nutzungsänderung (Grundlage: Satzung d. Stadt Vallendar, Stand 2013)

Wohnheim f. Studierende

Bedarf: 1 Stellplatz je 2 Betten

Wohnung bis 60 m²

11 Betten

/

2 =

5,5 Stellplätze

=

1,0 Stellplätze

Stellplatzbedarf nach Nutzungsänderung

=

6,5 Stellplätze

Da sich durch die geplante Nutzungsänderung der Stellplatzbedarf nicht erhöht, gilt der vorhandene – rechnerisch nachgewiesene – Stellplatzbedarf weiterhin als erfüllt. Die vorgesehenen Wohneinheiten richten sich an Studierende der nahegelegenen Hochschulen, welche fußläufig bzw. mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar sind. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Anerkennung des bestehenden Stellplatznachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.