

Beschlussvorlage

Stadt/2025/0091

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - Welz, Milyausha	11.09.2025	öffentlich

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

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei bestehenden Wohneinheiten im EG zu Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 410/146 (Löhrstraße 34)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 36 BauGB

a) zu erteilen

b) nicht zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei bestehenden Wohneinheiten im Erdgeschoss zu Ferienwohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Löhrrstraße 34, Flur 24, Flurstück 148, 410/146, 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 06.10.2025 ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar ist das Grundstück als **gemischte Baufläche** dargestellt.

Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Vorhaben ist nach dieser Vorschrift 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.

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

Nach § 34 BauGB sowie § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist die geplante Nutzung als Ferienwohnungen grundsätzlich zulässig, da das Grundstück im Mischgebiet liegt und sich die Art der Nutzung in die Umgebung einfügt.

Das Vorhaben liegt zugleich im **Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“**.

Hierzu hatte der Antragsteller bereits vor Einreichung des Bauantrags einen Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung vor dem Bauantrag gestellt, der in der Sitzung des ATU am 19.08.2025 (Beschlussvorlage Stadt/2025/0074) beraten und mit **Ablehnung** des Einvernehmens gemäß 145 BauGB beschieden wurde.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „**Löhrrstraße – Grönerstraße**“. Im Aufstellungsbeschluss wurde unter anderem hervorgehoben, dass die zunehmende Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele planungsrechtlich konkretisiert werden. Ein wichtiges Ziel ist es, die Wohnfunktion in der Kernstadt zu stärken und zu sichern und daher den Ausschluss von Ferienwohnungen vorzusehen. Das beantragte Vorhaben widerspricht daher **diesen Sanierungs- und Planzielen**.

Es wird daher empfohlen, das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Die endgültige Entscheidung über den Bauantrag sowie über die Genehmigung gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB obliegt der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

☐ Antrag auf Baugenehmigung	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
☒ Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO	
☐ 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 56068 Koblenz	An ² /Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung:	Verbandsgemeindeverwaltung Aktenzeichen Vallendar Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbands- gemeinde-/Stadtverwaltung 06. Aug. 2025 Verwaltungsbereiche Bau 1 2 3 4 5 Gemeinden Aktenzeichen:
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	

Bauherr/-in

I

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)

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	Nutzungsänderung der Wohnungen im EG zu Ferienwohnungen
	Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

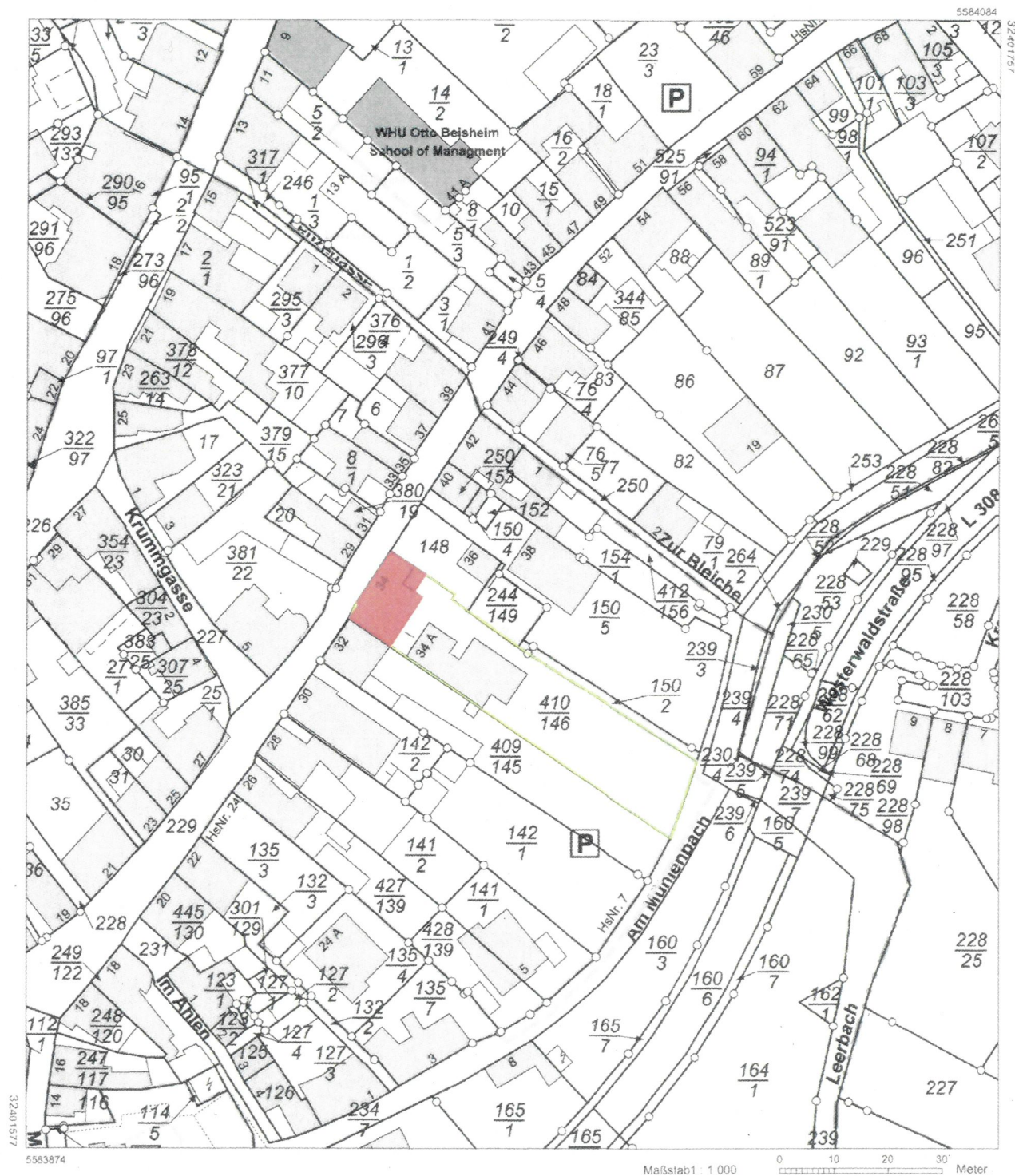
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 25.07.2025

Flurstück: 410/146
Flur: 24
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

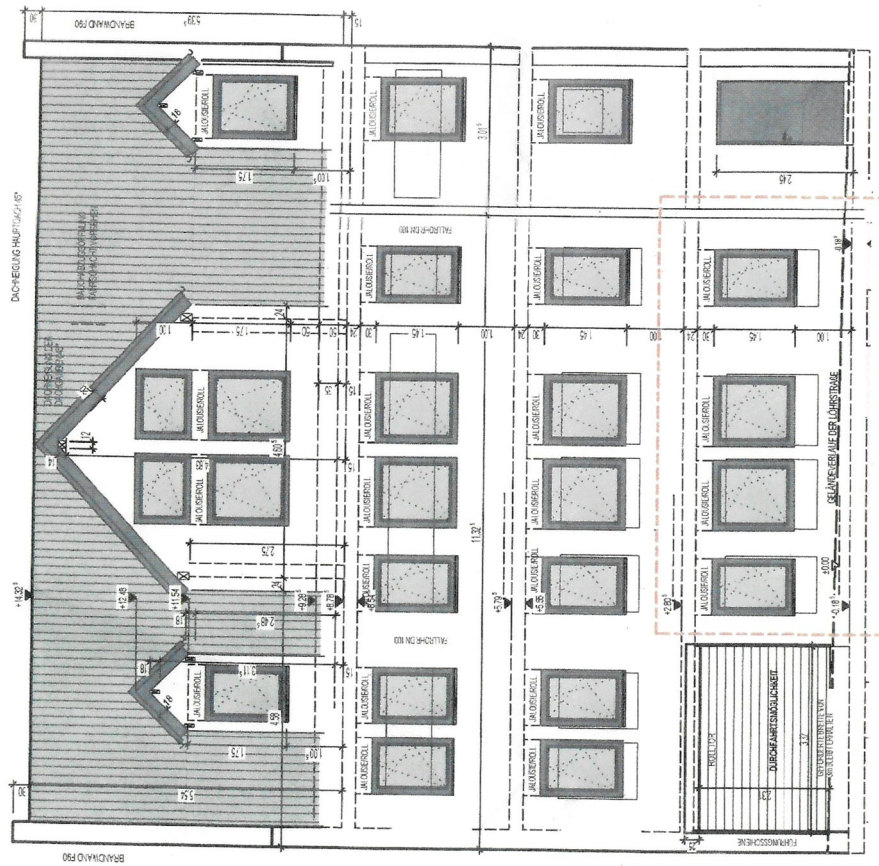
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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).

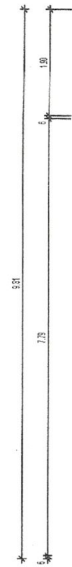
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christina Forkert
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

ANSICHT LÖHRSTRASSE (NEU)

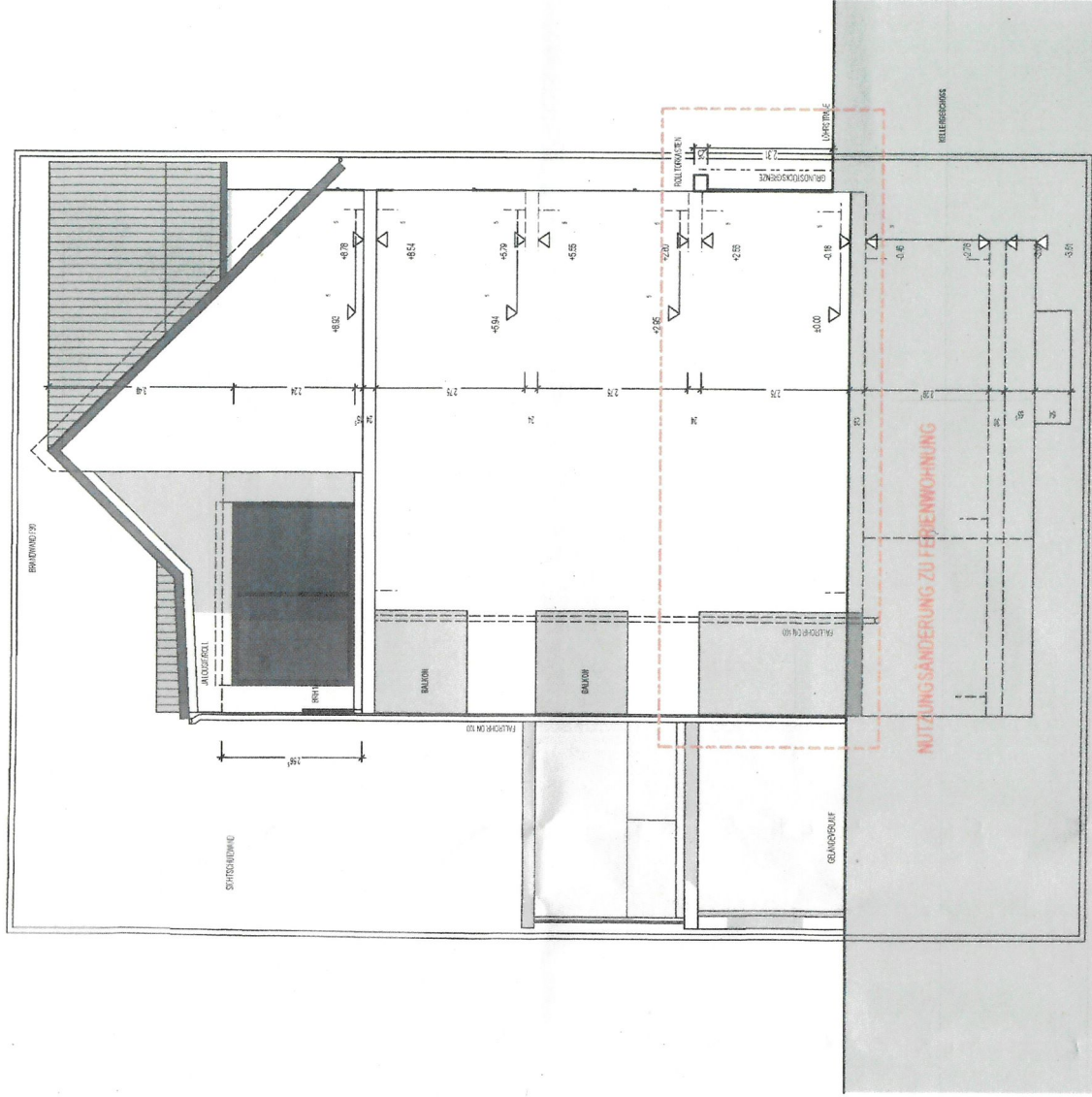


NUTZUNGSÄNDERUNG ZU FERIENWOHNUNG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



ANSICHT NORDEN



NUTZUNGSÄNDERUNG ZU FERIENWOHNUNG

[illegible]

NUTZUNGSÄNDERUNG ZU FERIENWOHNUNG

Hinweis:

1/3