

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0103****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Felkel, Nadine	10.09.2025	
		öffentlich

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

Bauantrag auf Ersatzbau Gartengebäude (gewerblich genutztes Gewächshaus) von Gewerbe zum Einfamilienwohnhaus 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 Ersatzbau Gartengebäude (gewerblich genutztes Gewächshaus) von Gewerbe zu Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Rathausplatz 3, Flur 26, Flurstück 66/1, in der nach den beigegeführten Unterlagen aufgeführten Form.

Im Jahr 2024 wurde ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Gartengebäudes (gewerblich genutztes Gewächshaus) in Wohnraum gestellt. Zu diesem Antrag wurde das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht erteilt (siehe hierzu Beschlussvorlage Stadt/2024/0102). Unter Bezugnahme auf das laufende Verfahren bei der Kreisverwaltung sollte über diese weitere Unterlagen beim Bauherrn / Entwurfsverfasser angefordert werden im Hinblick auf die Nutzung aller Bestandsgebäude auf dem gesamten Grundstück (Gesamtkonzept).

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Baugenehmigungsbehörde wurde von dort festgestellt, dass es sich vorliegend um einen Neubau und nicht um eine Nutzungsänderung handelt. Nunmehr wurde der Bauantrag als „Ersatzbau“ deklariert (genaue Formulierung siehe oben).

Gemäß den eingereichten Unterlagen sind in dem Gebäude folgende Räume geplant: Zimmer 1 + Bad 1 sowie Zimmer 2 und Bad 2. Der Zugang erfolgt über die gemeinsam genutzte Küche.

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.

Ausgehend von der Schulstraße handelt es sich um 1. Bautiefe, ausgehend von der Gemeindestraße Rathausplatz um 3. Bautiefe. Das Gebäude ist wegerechtlich über die Gemeindestraße Schulstraße erschlossen.

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.

Gemäß dem Bauantragsformular ist ein „Einfamilienwohnhaus“ beantragt. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vallendar wären demnach 2 Stellplätze nachzuweisen. Der eingereichte Stellplatznachweis geht von keinem Mehrbedarf aus und ist auf eine Berechnung nach „Wohnheim für Studierende“ ausgelegt. Danach wäre ein Stellplatz anzusetzen.

Da es sich um einen Neubau handelt und nicht um eine Nutzungsänderung, sind bei Annahme eines Einfamilienwohnhauses zwei Stellplätze und bei Annahme eines Wohnheims für Studierende ein Stellplatz zwingend nachzuweisen.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist daher aktuell nicht erfüllt.

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

Hinweis:

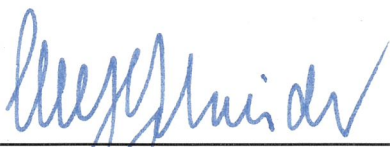
Das Vorhaben liegt weiterhin im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“, Vallendar. Das o.g. Bauvorhaben bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 BauGB.

Hierzu muss ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gestellt werden. Auf das Antragserfordernis 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

Google Maps



Bilder © 2025 Google,Bilder © 2025 Airbus,Kartendaten © 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 5 m

VG Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar									
POSTEINGANG									
04. Aug. 2025									
Verwaltungsbereich									
Bgm	1	2	3	4	5				
Gemeinden									
Vallendar	Neuwert	Urbach	Weltersburg						

den 31.07.2025

BV: Nutzungsänderung Gartengebäudes in Wohnraum (24-027)

Bauherr:

Hier: Bauantrag 3-fach

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei überreichen wir Ihnen den vollständigen Bauantrag in dreifacher Ausfertigung zur Ersatzbau eines bestehenden Gartenhauses und Umnutzung in Wohnraum.

Das betroffene Gebäude befindet sich in Vallendar, Rathausplatz 3, und wurde bislang gewerblich genutzt. Die geplante Ersatzbau sieht eine Wohnnutzung vor, die sich insbesondere an Studierende der umliegenden Hochschulen richtet.

Ich beziehe mich zudem auf die bereits eingereichten Unterlagen zum Aktenzeichen [REDACTED]. Ergänzend überreichen wir Ihnen nun die vollständige Bauvorlage gemäß den aktuellen Anforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
lt. Text

☐ Antrag auf Baugenehmigung		Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
☒ Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO		
☐ Einreichung 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	An²/Über die Gemeinde-/Verbands-gemeinde-/ Stadtverwaltung: VGV Vallendar Rathausplatz 13 56179 Vallendar	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbands-gemeinde-/ Stadtverwaltung 04. Aug. 2025 Verwaltungsbereiche Bgm: 1 3 4 5 Aktenzeichen: Vallendar Koblenz Trier Weiersburg
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.: 104242 ☐ § 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)	
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

2	Grundstück			
2.1	Lage	Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil: Rathausplatz 3, 56179 Vallendar ☐ Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/ vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Plan-Nr.: _____ Bezeichnung: _____ Art der zulässigen Nutzung: _____		
	Katasterbezeichnung	Gemarkung: Vallendar	Flur: 26	Flurstück: 66/1
2.2	Eigentümer/-in* *(soweit nicht Bauherr/-in)	Name, Vorname, Anschrift, Telefon: 		
2.3	Baulasten sind eingetragen: a) auf dem Baugrundstück b) zugunsten des Baugrund- stücks auf einem anderen Grundstück	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein Grundstück (Katasterbezeichnung): _____ Nr. im Baulastenverzeichnis: _____		
2.4	Angaben über eine Bauvoranfrage	Eine Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom _____ eingereicht. Ein Bauvorbescheid wurde am _____ erteilt; Az.: _____		
3	Erschließung			
3.1	Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt	von einer/einem ☐ Bundesstraße ☐ sonstigen öffentlichen Straße/Weg ☐ Landesstraße ☐ Privatweg ☐ Kreisstraße ☐ über ein anderes Grundstück ☒ Gemeindestraße ☐ Bezeichnung der Straße/des Wegs/des anderen Grundstücks: _____		
3.2	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	☐ die öffentliche Abwasseranlage ☐ eine private Abwasseranlage		
4	Baukosten			
		☒ Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 134 m ³ ☐ Herstellungskosten (bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, oder wenn sonstige Anlagen oder Einrichtungen gesondert errichtet werden) EUR ☐ Baukostensumme (in Fällen des § 2 Abs. 2 der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht) EUR		

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

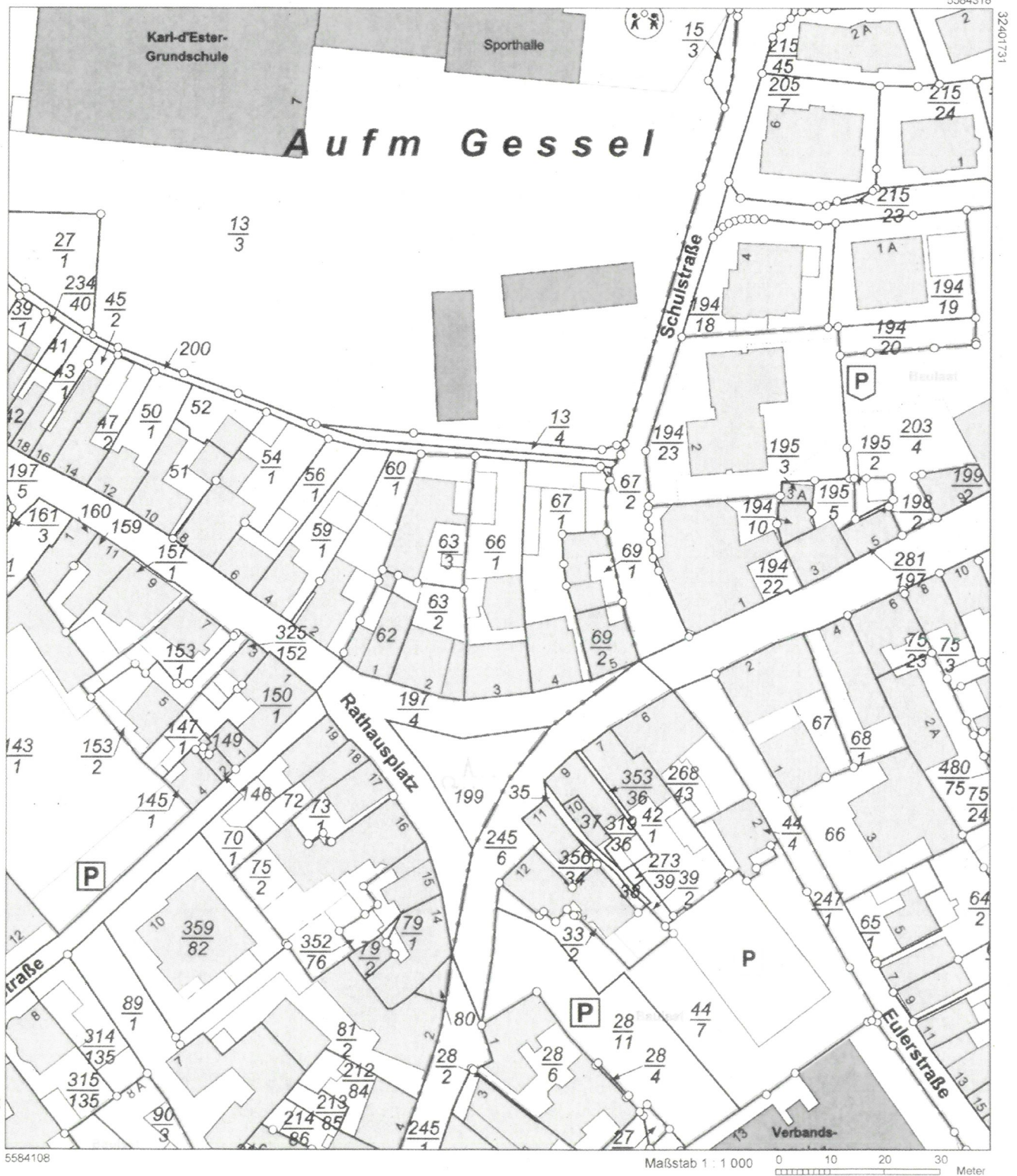
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTERFELD-HUNSRÜCK

Hergestellt am 24.07.2024

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 Vermessungs- und Katasteramt Osterfeld-Hunsrück.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

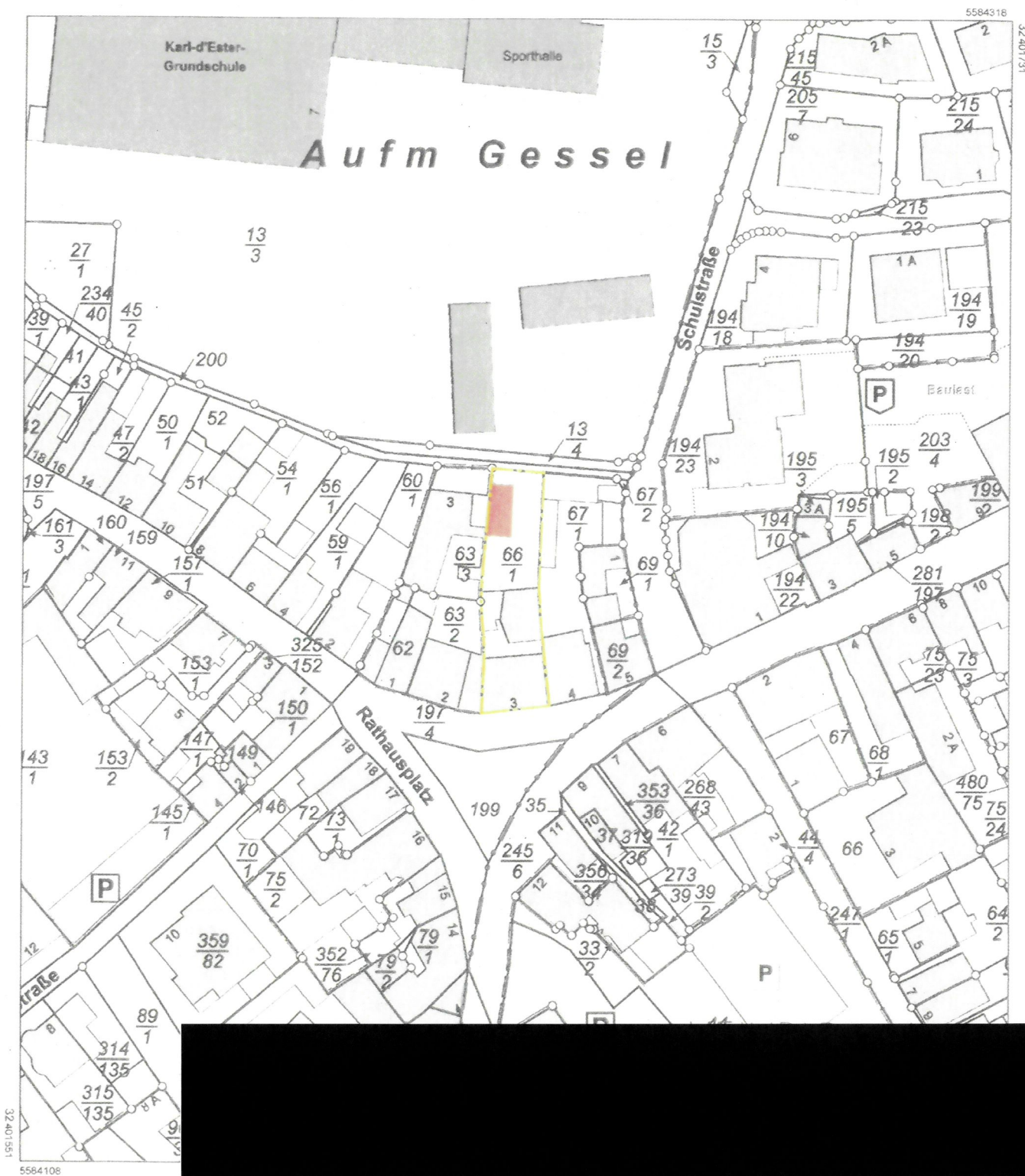
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 08.04.2025

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

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

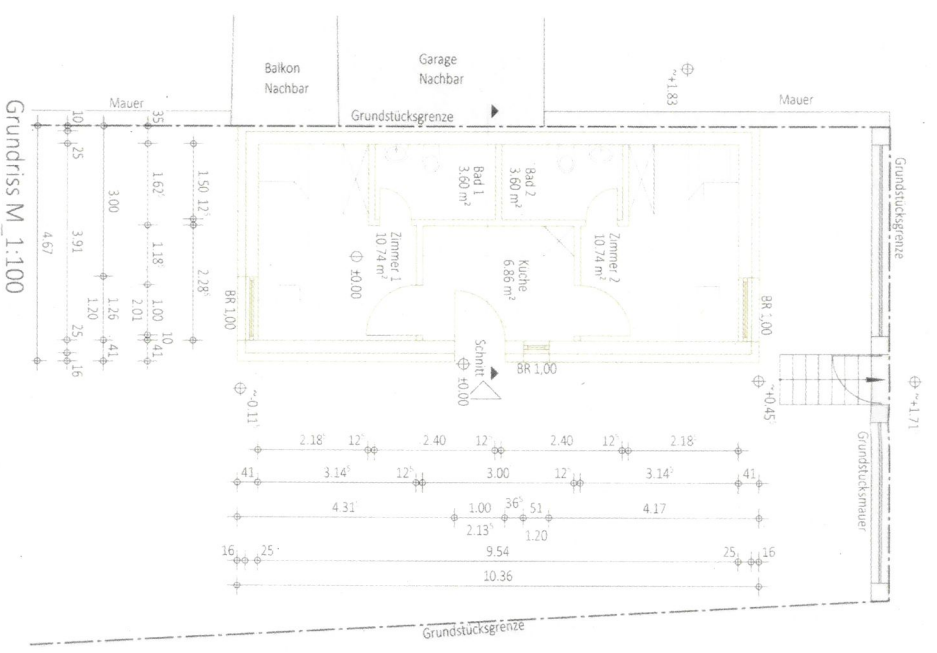


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

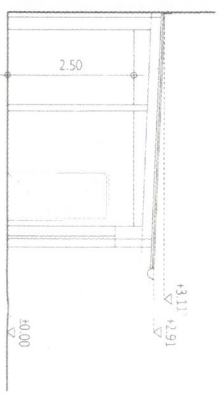
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



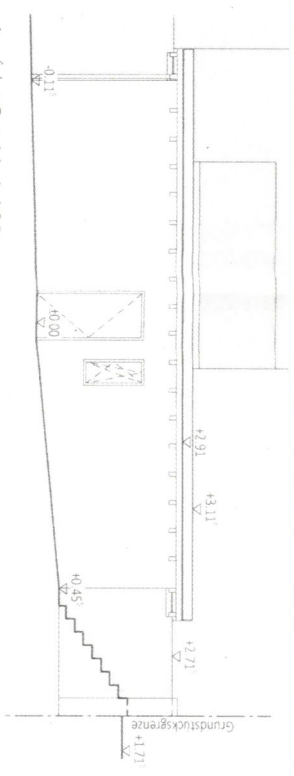
Lageplan M 1:500.



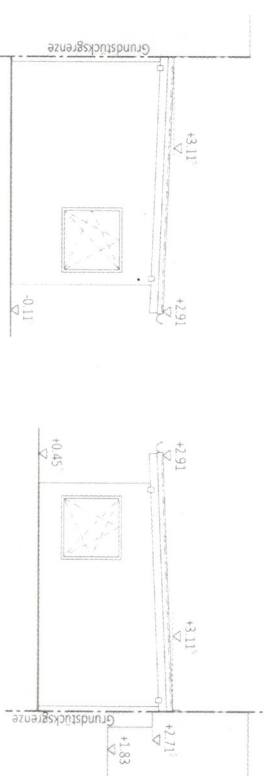
Grundriss M 1:100



Schnitt M 1:100



Ansicht Ost M 1:100



Ansicht Süd M 1:100

Ansicht Nord M 1:100

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: [REDACTED] Nutzungsänderung
Ersteller: [REDACTED]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 16:07
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - R [m²]	BGF - S [m²]	LGF [m²]
Erdgeschoss							
		1	10.360*4.570	1	47,348		
			Summe		47,348		
Summe Erdgeschoss					47,348		
Gesamtsumme					47,348		

	Bereich		
	R	S	gesamt
"BGF [m²]"	47,348	0,000	47,348
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"		0,000

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: [redacted] Nutzungsänderung
Ersteller: [redacted]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 12:37
Hinweis:

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
Erdgeschoss					
R = vollständig umschlossene Räume und Grundflächen					
			1	10.360*4.570*2.830	134,014
				Summe	134,014
		Summe R			134,014
Summe Erdgeschoss					134,014
Gesamtsumme					134,014

	Bereich		
	R	S	gesamt
Rauminhalt [m³]	134,014	0,000	134,014

Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: [redacted] Nutzungsänderung
Ersteller: [redacted]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 12:38
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NUF [m²]	TF [m²]	VF [m²]	LGF [m²]
Erdgeschoss								
	Bad 1	R	1	2.398*1.500	3,596			
				Summe	3,596			
	Bad 2	R	1	2.398*1.500	3,596			
				Summe	3,596			
	Küche	R	1	3.000*2.285	6,855			
				Summe	6,855			
	Zimmer 1	R	1	2.285*0.960	2,194			
			2	3.910*2.185	8,543			
				Summe	10,737			
	Zimmer 2	R	1	2.185*1.625	3,551			
			2	3.145*2.285	7,186			
				Summe	10,737			
Summe Erdgeschoss					35,521			
Gesamtsumme					35,521			

Übersicht Geschosse / Umschließungsart		R [m²]	Gesamt
Erdgeschoss	NUF 1	35,521	35,521
Gesamt		35,521	35,521



Projekt-Nr.	24-027
Projekt	Ersatzbau Gartengebäude Rathausplatz 3
Bauherr	
Betreff	Stellplatznachweis

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

Stellplatzbedarf Bestand	Sonstige gewerbliche Nutzung (z. B. Gartenbau, Werkstatt)		
	~ 37 ² NF	=	1,0 Stellplätze
Wohnheim f. Studierende	Bedarf: 1 Stellplatz je 2 Betten		
	2 Betten	/	2 = 1,0 Stellplätze

Das bestehende Gebäude ersetzt das zuvor genutzte Gartenhaus in vergleichbarer Größe und Lage.

Durch die geplante Nutzungsänderung wird der Stellplatzbedarf nicht erhöht – der vorhandene, rechnerisch nachgewiesene Bedarf gilt daher weiterhin als erfüllt.

Die vorgesehenen Wohneinheiten richten sich an Studierende der nahegelegenen Hochschulen, welche fußläufig oder mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar sind.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Anerkennung des bestehenden Stellplatznachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

