

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0107****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	25.09.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	07.10.2025	öffentlich		

Bauantrag auf bauliche Änderung Wohnhaus und Nutzungsänderung Scheune in Wohnhaus, Errichtung von Gauben und Balkonen auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 26, Flurstück 60/1 (Kirchstraße 2)

Beschlussvorschlag:

1. Zu o.g. Bauantrag wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt.
2. Zu o.g. Bauantrag wird das Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB aufgrund der sanierungsrechtlichen Stellungnahme des Büros BBP, Kaiserslautern,
 - a) erteilt.
 - b) nicht erteilt.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf „bauliche Änderung Wohnhaus und Nutzungsänderung Scheune in Wohnhaus, Errichtung von Gauben und Balkonen“ auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Kirchstraße 2, Flur 26, Flurstück 60/1, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. § 145 BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 08.10.2025 bzw. 03.11.2025 ab.

Es ist gemäß den Ausführungen des Entwurfsverfasser „beabsichtigt, das Wohnhaus in Vallendar, welches aus Vorderhaus, Mittelhaus und Scheune besteht, um drei weitere Wohneinheiten zu erweitern (...)“. In der Summe ergeben sich dann 6 Wohneinheiten. Die weiteren Details ergeben sich aus den beiliegenden Antragsunterlagen.

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 Kirchstraße 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.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO wird sich seitens des Antragstellers auf § 47 Abs. 2 Satz 2 LBauO berufen: Wird in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, Wohnraum geschaffen durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder Ausbau des Dachgeschosses und ist die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, dann entfällt die Verpflichtung zur Herstellung des durch die Änderung bedingten Mehrbedarfs an Stellplätzen.

Dies trifft vorliegend zu.

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

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. Über den Antrag entscheidet gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB abschließend die Baugenehmigungsbehörde, hier Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

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

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung der Wohnfunktion innerhalb der Kernstadt sowie das Treffen von Festsetzungen zum Erhalt des

Stadtteils auf Basis des Sanierungsgebiets und der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung festgelegten Sanierungsziele.

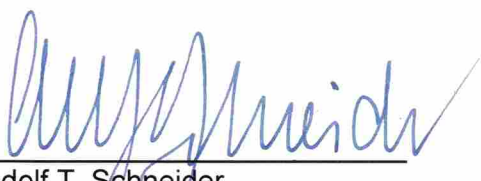
(...) Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt auch den stetig steigenden Wohnungsmarktdruck gerade im innerstädtischen Bereich, was sich auch in eine Hochstufung der Stadt auf die Fördermietstufe 5 widergespiegelt hat. Daher erscheint eine Fokussierung auf die Sicherung von Wohnraum als übergeordnetes Planungsziel und als Sanierungsziel (Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege) als zielführend. Gleichzeitig ist es im Gegenzug erforderlich, angesichts des bereits jetzt dicht bebauten Areals ein oberes Maß festzulegen, um gesunde Wohnverhältnisse und eine Vermeidung von zunehmenden Spannungen durch zunehmenden Verkehr, insbesondere dem Ruhenden, zu gewährleisten. Dies kann etwa durch eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten geschehen.

(Auszüge aus Beschlussvorlage Stadt/2025/0020 zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Eine zuerst angedachte Veränderungssperre wurde nicht erlassen und ist 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 (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung des Baugesuchs) abdecken, erfüllt.

Eine konkrete Planung hinsichtlich der maximalen Anzahl der Wohneinheiten liegt für das Plangebiet noch nicht vor.

Der Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung ist am 02.09.2025 bei der Verwaltung eingegangen (s. Anlage). Seitens der Verwaltung wurde das Stadtplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, zwecks Abgabe einer sanierungsrechtlichen Stellungnahme beteiligt. Diese Stellungnahme steht noch aus und wird zeitnah als Ergänzung zur Beschlussvorlage nachgereicht. Daher ist der Beschlussvorschlag (vorerst) alternativ gefasst.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar