



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.
Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36156 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Bauamt

Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Ihre Nachricht	Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
Email v. 08.09.2025			---	25.09.2025

Stadtsanierung Historische Innenstadt Vallendar
Städtebauliche Stellungnahme

hier: Kirchstraße 2
Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung vom 01.09.2025

Eigentümerin:

Sehr geehrte ,

besten Dank für die Anfrage zur Abgabe einer städtebaulichen Stellungnahme zum oben genannten Antrag.

Wie im vorliegenden Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung und dem parallellaufenden Bauantrag vom Architekten der Eigentümerin dargestellt, entspricht die Maßnahme zunächst einigen in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 2016 in Kapitel VII dargestellten Zielen der Sanierung für die historische Altstadt Vallendar.

Zitat Antragsschreiben vom 01.09.2025, :

Durch den Umbau werden die vorhandenen Gebäude saniert, die Gebäudesubstanz erhalten und modernisiert, da es bautechnische Erfordernisse gibt. Zudem ist es ein Beitrag, die Scheune als Sinnbild landwirtschaftlicher Vallendarer Historie durch die neue Nutzung zu erhalten.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele der vorgenannten Satzung, wie

- Erhalt der historisch stadträumlichen Strukturen
- Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)
- Beitrag der Gebäudesanierung und Modernisierung
- Verbesserung der baulichen Beschaffenheit
- Durch neue Nutzung den Erhalt von stadtprägenden Gebäuden wie die Scheune

Dabei sei jedoch einschränkend angemerkt, dass nicht alle hier zitierten Ziele auf die Maßnahme zutreffen:

- Die hohe bauliche Dichte in zweiter Reihe der Kirchstraße 2 und der umliegenden Bebauung kann nicht als erhaltenswerte stadträumliche Struktur definiert werden, sondern stellt einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Absatz 3 Nr. 1 a BauGB dar.
- In dieser vorhandenen baulichen Dichte würde zudem durch eine Erweiterung der Wohnungsanzahl auf 6 Wohneinheiten eine deutliche Erhöhung der Nutzungsdichte entstehen, die schnell zu strukturellen Konflikten auf dem Grundstück selbst und mit den Nachbargrundstücken führen kann. So würde ein Konfliktbereich bzw. ein städtebaulicher Missstand entstehen, der eigentlich im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen behoben werden soll.
- Dem Erscheinungsbild und insbesondere der Lage der Scheune wird aus Sicht der Sanierungsplanung keine ortsbildprägende Bedeutung beigemessen.

Hinzu kommt, dass durch die geplante Maßnahme zusätzliche Stellplatzbedarfe entstehen, die auf dem Grundstück nicht gedeckt werden können. Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen wurde zum Thema Bestandssituation des ruhenden Verkehrs, das Fehlen privater Stellplätze in den Wohnquartieren konstatiert. (siehe VU / 2.3.2. Ruhender Verkehr / Seite 25/26). Hierbei handelt es sich um einen städtebaulichen Missstand im Sinne einer Funktionsschwäche gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 2 a BauGB, der durch die Erweiterung des Wohnungsangebots in diesem Bereich verschärft würde.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die Maßnahme Kirchstraße 2 im dargestellten Umfang abzulehnen.

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
