

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0110****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	17.10.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	04.11.2025	öffentlich		

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Wohnheim für Studierende sowie Ausbau des Dachgeschosses zum Wohnraum auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 23, Flurstück 51 (Marktstraße 7); hier: Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Wohnheim für Studierende sowie Ausbau des Dachgeschosses zum Wohnraum auf dem Grundstück Gemarkung Vallendar, Flur 23, Flurstück 51, Marktstraße 7, welcher vollständig am 17.09.2025 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 17.11.2025 ab.

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Wohn- und Geschäftshaus umzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Umnutzung zu einem Wohnheim für Studierende. Insgesamt sollen 8 Appartements entstehen, mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss und Wohnflächen zwischen 22 m² und 51 m².

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Neue Stadt- und Kongresshalle**“ der Stadt Vallendar.

Weiterhin befindet sich das Grundstück innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes „**Historischer Stadtkern**“, Vallendar.

Danach ist für das Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich. Diese wird, wenn – wie hier vorliegend - eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Ein entsprechender Antrag auf Ausstellung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde mit Datum vom 17.09.2025 gestellt.

Hierzu wurde eine städtebauliche Stellungnahme des Stadtplanungsbüros eingeholt. Auf deren inhaltliche Aussagen wird hingewiesen. Das Vorhaben wird darin positiv bewertet und aus städtebaulicher Sicht empfohlen; Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Erschließung nach § 6 LBauO ist über die Marktstraße gesichert.

Da es sich bei dem Bauantrag um ein Vollverfahren handelt, erfolgt die Überprüfung der Stellplatzverpflichtung durch Kreisverwaltung.

Aufgrund der positiven Empfehlung des Stadtplanungsbüros wird vorgeschlagen, zu dem Bauvorhaben das Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB zu erteilen.

Hinweis:

Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In diesem Zusammenhang wird auf § 145 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Sollte das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB versagt werden, sind die Gründe hierfür schriftlich festzuhalten. Diese Begründungen sind zudem in die Niederschrift der Sitzung aufzunehmen.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar