

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
TB 2.1 Planung und Umwelt 21102	20.11.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	02.12.2025	öffentlich		
Stadtrat	16.12.2025	öffentlich		

5. Änderung des Bebauungsplans „Marienburg“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Marienburg“ gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Planziel ist es, durch den Ausschluss von Ferienwohnungen die im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung festgelegten Sanierungsziele zu forcieren und durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zeitnah bekanntzugeben.

Problembeschreibung:

Von Herrn Stadtbürgermeister Heitmann wurde der Antrag gestellt, die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Vallendar zu überarbeiten, darunter fällt auch der Bebauungsplan „Marienburg“. Hintergrund ist das Ziel, die städtebaulichen Sanierungsziele weiter zu sichern.

Vorbemerkungen:

Im Jahr 2016 trat das einfache Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ als Satzung in Kraft. Ziel war es, als Nachfolgesanierung des Sanierungsgebiets „Stadtkernsanierung“ weiterhin einen passenden Rahmen zur Förderung von sanierungsbedürftigen Objekten zu bieten. In diesem Rahmen wurden zudem städtebauliche Sanierungsziele definiert, welche den Rahmen für künftige Sanierungsvorhaben bilden sollten. Diese sind gemäß der vorbereitenden Untersuchung des Planungsbüros BBP wie folgt zusammengefasst:

Identitäten - Stadtgestalt - Stadtbild

- Erhalt der historischen stadträumlichen Strukturen (Stadtbild)
- Modernisierung der Gebäude, Erhalt der maßstäblichen Bauqualitäten
- Schutz von Denkmälern, Herausarbeiten erhaltenswerter Strukturen, Beachtung der Gestaltungsfibel, evtl. Festlegung zur Gestaltungssatzung
- Einheitliches Informations- u. Hinweissystem im öffentlichen Raum
- Angemessene, funktionale, aber gestalterisch hochwertige Stadtmöblierung
- Beratung der Hauseigentümer bei baukulturell-fachlicher Modernisierung, Ausgabe von Beratungsgutscheinen
- Beachtung der Anforderung des Klimaschutzes und der Energieminimierung

Nutzungen - Vielfalt

- Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)
- Stärkung der Handels-, Dienstleistungs- u. Arbeitsfunktion
- Maßvolle Erweiterung von öffentlichen/halböffentlichen Freiräumen

Verkehr

- Schließung der nördlichen Lücke im Innenstadt-Straßenring (Beuelsweg)
- Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Anliegerstraßen, mit den Anwohnern
- Verbesserung der privaten, wohnungsnahen Parkplatzsituation in Abstimmung mit dem Erhalt prägender stadträumlicher Strukturen

Zur Sicherstellung wurden parallel mehrere Bebauungspläne im Sanierungsgebiet aufgestellt, in deren Festsetzungen diese Ziele, soweit es bauleitplanerisch möglich war, umgesetzt wurden. Besonders hervorzuheben sind hierbei gestalterische Festsetzungen, aber auch der explizite Ausschluss einer Überbauung der vorhandenen Blockinnenbereiche, um das Ziel einer Freilegung und idealerweise die Errichtung von Stellplätzen zu fördern. Weiterhin wurde zum Schutze der Hellenstraße und der Heerstraße in ihrer Funktion als Geschäftsstraßen festgesetzt, dass in den zu den Straßen zugewandten Erdgeschossflächen keine Wohnnutzung zulässig ist.

Ziel und Zweck der Planung:

In den letzten Jahren führte die verstärkte Zunahme von (Um-)Nutzungen von Gebäuden bzw. einzelner Räume von Gebäuden als Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer höheren Renditeerwartung vermehrt in Konkurrenz zum Dauerwohnen treten, dazu, dass das Angebot von (Dauer-)Wohnungen sich weiter verknappt hat, was sich auch in einer Hochstufung der Stadt auf die Fördermietstufe 5 widerspiegelt.

Daher erscheint die Sicherung von Wohnraum als Sanierungsziel „Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)“ als zielführend.

Mit der Baurechtsnovelle 2017 wurde der § 13a BauNVO neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Er definiert nun zum einen die Nutzungsart Ferienwohnung, zum anderen stellt er die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten klar.

Gem. § 13a BauNVO sind innerhalb von Baugebieten nach § 4 a bis 7 BauNVO

- a) Ferienwohnungen und ausschließlich für Ferienwohnungen genutzte Gebäude als Unterart von **Gewerbebetrieben**,
- b) Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den **Betrieben des Beherbergungsgewerbes**,

allgemein zulässig.

Durch die Klarstellung in § 13 a BauNVO wurde somit die Möglichkeit geschaffen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, dass Ferienwohnungen als eine **bestimmte Art von allgemein zulässigen Nutzungen** unzulässig sein sollen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Um nun weiterhin das Sanierungsziel (Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege), durch den Erhalt von (Dauer-) Wohnraum zu sichern, erscheint eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan „Marienburg“ hinsichtlich der Nutzung von Wohngebäuden durch Ausschluss von Ferienwohnungen, erforderlich.

Gleichzeitig ist es weiterhin erforderlich, angesichts des bereits jetzt dicht bebauten Areals ein oberes Maß an Wohneinheiten festzulegen, um gesunde Wohnverhältnisse und eine Vermeidung von zunehmenden Spannungen durch zunehmenden Verkehr, insbesondere dem Ruhenden zu gewährleisten. Dies soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten geschehen.

Verfahrensart:

Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von einem Umweltbericht, einer zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marienburg“ der Stadt Vallendar.

Weiteres Vorgehen:

Entsprechende Haushaltsmittel für das kommende Haushaltsjahr 2026 sind vorgesehen. Angebote für die Erarbeitung der Planleistung können dann nach Genehmigung des Haushaltes 2026 eingeholt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Marienburg“ gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit dem in der Anlage dargestellten Geltungsbereich.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Marienburg“ gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit dem in der Anlage dargestellten Geltungsbereich.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

