

Beschlussvorlage**Stadt/2025/0132****STADT VALLENDAR**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Bauvorfrage	03.12.2025	öffentlich

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

Bauvoranfrage bzgl. Errichtung eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 29, Flurstück 120/4 (Höhrer Straße 79)

Beschlussvorschlag:

Zu o. a. Bauvoranfrage wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Höhrer Straße 79, Flur 29, Flurstück 120/4.

Die relevanten Unterlagen zur Entscheidungsfindung / Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvoranfrage liegen als Anlage bei.

Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 18.01.2026 bzw. 19.01.2026 ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „**Stadtteil Schönstatt**“.

Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB besteht nicht. Die Planreife gemäß § 33 BauGB ist ebenfalls nicht gegeben, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten an das bestehende Wohngebäude Höhrer Straße 79. Dazu soll der bestehende Anbau des Hauses Höhrer Str. 79a zurückgebaut werden.

Gemäß den Antragsunterlagen sind drei Vollgeschosse (EG, OG1 und OG2) analog zu Haus Nr. 73, zuzüglich nicht ausgebautem Dachstuhl vorgesehen. Das geplante Kellergeschoss soll als Garagengeschoss und weiterhin als Keller-, Müll- und Technikraum dienen.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss 1 sind jeweils vier kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 60 m² geplant. Im Obergeschoss 2 ist eine Wohnung mit 120 m² geplant.

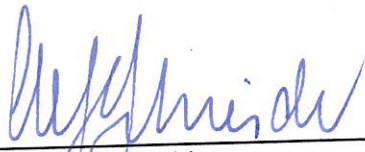
Nach den eingereichten Unterlagen fügt sich das geplante Bauvorhaben nach den o.g. Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist über die Höhrer Straße gesichert.

Die Bruttogrundfläche übersteigt zwar die abgegriffene Bruttogrundfläche des ausgeführten Referenzobjektes Jahnstraße 73. (siehe Ausführungen des Entwurfsverfasser), es hält sich allerdings noch im vertraglichen Rahmen, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft (Höhrer Straße 83-87) zu einem vergleichbaren Bauvorhaben mit ähnlichen Ausmaßen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde und Baurecht besteht.

Es wird daher vorgeschlagen das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

Sofern das gemeindliche Einvernehmen dennoch versagt werden sollte, so sind die bauplanungsrechtlichen Ablehnungsgründe in der Niederschrift entsprechend festzuhalten.

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



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar