

Beschlussvorlage

Stadt/2026/0025

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	24.02.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	10.03.2026	öffentlich		
Stadtrat	24.03.2026	öffentlich		

Bauvoranfrage bzgl. Nutzungsänderung Schlachthaus zu einem Apartment auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 453/100 (Mühlenstraße)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt, zu der o.a. Bauvoranfrage die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise § 246e BauGB zu erteilen.

Empfehlung der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem beantragten Bauvorhaben die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise i.V.m. § 246e BauGB, nicht zu erteilen.

Problembeschreibung:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 zur vorliegenden Bauvoranfrage bzgl. Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes einer ehemaligen Schlachtereier zu einer Wohneinheit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Mühlenstraße, Flur 453/100, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt (s. Beschlussvorlage Stadt/2025/0097).

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten. Das v.g. Gesetz beinhaltet Änderungen des Baugesetzbuches im Bereich der Zulässigkeit von Bauvorhaben, u.a. wurde § 31 Abs. 3 BauGB wie folgt angepasst:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlüssigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Die Zustimmung der Gemeinde ist in dem neu eingeführten § 36a BauGB geregelt:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Aufgrund der v.g. neuen Rechtslage sind die Baugenehmigungsbehörden gehalten – vor einer Ablehnung des beantragten Bauvorhabens – bei bereits laufenden Verfahren vor Rechtsänderung die Gemeinde im Rahmen der Zustimmungsmöglichkeit gemäß § 36a BauGB erneut zu beteiligen. Dies ist im vorliegenden Fall mit entsprechendem Schreiben der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und Übersendung der Antragsunterlagen mit Posteingang am 09.02.2026 erfolgt.

Die 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 09.05.2026 bzw. 11.05.2026 ab. Nach Ablauf der Frist tritt die Fiktion ein.

Das beantragte Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Heerstraße – Marktstraße – Mühlenstraße“ der Stadt Vallendar. Danach liegt das Bestandsgebäude komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (s.

Auszug Planzeichnung Bebauungsplan). Ein Teil des Gebäudes soll nunmehr zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Das Grundstück liegt weiterhin auch innerhalb des Sanierungsgebietes „**Historischer Stadtkern**“. Auf die Genehmigungspflicht gem. §§ 144, 145 BauGB wurde der Antragsteller bzw. das Planungsbüro mit E-Mail vom 30.05.2025 hingewiesen.

Ein Antrag auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung wurde bis dato nicht gestellt bzw. der Prüfungsumfang der Bauvoranfrage wurde durch den Antragsteller nicht auf die sanierungsrechtliche Überprüfung erweitert.

Die sanierungsrechtlichen Ziele finden jedoch auch ihre Berücksichtigung innerhalb des v.g. Bebauungsplanes.

So ist u.a. Ziel des Bebauungsplanes die Blockentkernung - durch Festsetzung von entsprechenden Baugrenzen. Nachstehend ein Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan:

„Zur Umsetzung der angestrebten Blockentkernung werden Flächenanteile verschiedener eingeschossigen Anbauten und Nebengebäude nicht baurechtlich abgesichert, sie sollen auch unter Einsatz von Städtebaumitteln beseitigt werden, um den Freiflächen- und Grünanteil zu erhöhen. Der Freihaltung der Blockinnenbereiche dient auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.“ (Seite 8 der Begründung)

„Durch die Freihaltung von Blockinnenbereichen bzw. die zulässige eingeschossige Bebauung wird das festgesetzte höhere Maß der baulichen Nutzung ausgeglichen“ (Seite 7 der Begründung).

Das bestehende Gebäude liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB scheidet im vorliegenden Fall aus, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind – siehe Beschlussvorlage Stadt/2025/0097.

§ 31 Abs. 3 BauGB erlaubt die Befreiung von allen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Voraussetzungen für die Zulassung einer solchen Befreiung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen sind

- Würdigung der nachbarlichen Interessen
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen
- Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB

Zur Wahrung / Sicherung der kommunalen Planungshoheit wurde § 36a BauGB neu eingeführt. Gemäß § 36a Satz 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Vorliegend würde gegen eine Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB und somit gegen eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB das angestrebte Ziel der Blockentkernung stehen. Die Zulassung einer Wohnnutzung würde die Zielsetzung „Blockentkernung“ / Freifläche unmöglich machen. Vergleichbare Fällen, z.B. angrenzendes Gebäude auf Flurstück 401/106, könnten im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes nicht mehr versagt werden; die entsprechende Festsetzung würde dahingehend u.E. funktionslos werden.

Aus den v.g. Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem beantragten Bauvorhaben die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise § 246e BauGB, nicht zu erteilen.

Da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, ergeht ein alternativer Beschlussvorschlag.

Als Auffangklausel könnte § 246e BauGB als „befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ dienen. Auch hier ist u.a. die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Zulassung des Vorhabens.

Nachstehend der Wortlaut der Vorschrift:

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,*
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“*

Bei Zulassung des Vorhabens würden die städtebaulichen Ziele / Entwicklungsabsichten der Gemeinde - Blockentkernung / Schaffung von Freiflächen, untergraben werden.

Daher wäre auch hier von einer Zustimmung abzuraten.

Anderes gilt natürlich, wenn die Gemeinde das Planungsziel nicht mehr verfolgen sollte.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar