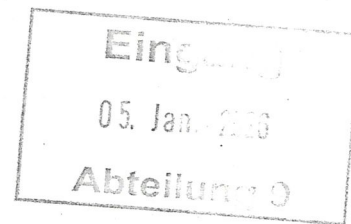


Stadt Vallendar



über KV Mayen-Koblenz

05.01.2026

Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung

hier: Umbau und Aufstockung von 2 Wohn-/ und Geschäftshäusern zu MFH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das obige Bauvorhaben. Die Bauantragsunterlagen wurden mit Datum 05.01.2026 bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz eingereicht.

Mit freundlichen Grüßen



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl.-Ing. Peter Riedel
Dipl.-Ing. Walter Ruppert
Julius C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 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
E-Mail v. 27.01.2026			--	12.02.2026

Stadtsanierung Historische Innenstadt Vallendar Städtebauliche Stellungnahme

hier: Bauantrag

Löhrstraße 62-64, Umbau und Aufstockung von 2 Wohn- und Geschäftshäusern zu Mehrfamilienhaus

Sehr geehrte |

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

Die Maßnahme liegt im Sanierungsgebiet Historische Innenstadt Vallendar in direkter Nähe zum Rathaus, welches unter Denkmalschutz steht. Die Löhrstraße grenzt an den B-Plan Rathaus-Hellenstraße-Burgstraße. Ist selbst aber nicht Bestandteil eines Bebauungsplans.

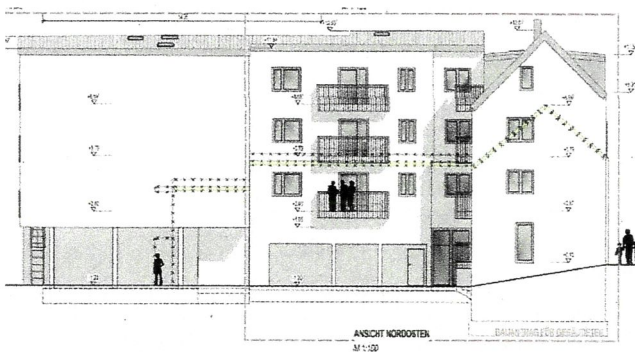
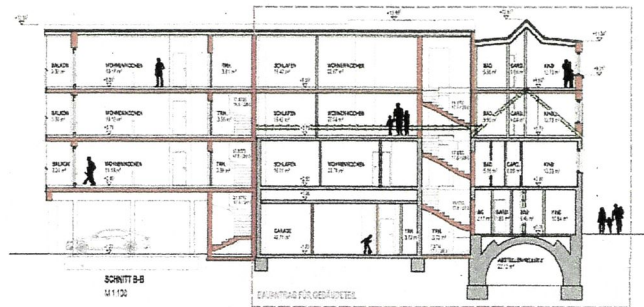
Die beiden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser Löhrstraße 62-64 werden gemäß vorliegendem Bauantrag zu einem Mehrfamilienhaus zusammengeführt und aufgestockt. Geplant ist an der Löhrstraße ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Rückwärtig sind 4 Geschosse vorgesehen. Als Dachform ist für das traufständige Gebäude an der Löhrstraße ein Satteldach (Eindeckung Tonpfannen anthrazit) mit großen durchgehenden Gauben geplant, die eine großflächige Nutzung ermöglichen. Der rückwärtige Teil wird mit einem flachen Pultdach versehen (Eindeckung Trapezblech anthrazit). Für die Gebäudeaußenflächen ist eine weißer Reibeputz vorgesehen. Die Gebäudefassaden sind mit stehenden Fensterformaten oder entsprechend geteilten Fensterbändern gegliedert.



Oben: Bestandssituation (Google Street View),
unten: Planung, Lageplan, Darstellung Schmalz
Mattias

In dem Komplex sollen insgesamt 7 Wohnungen untergebracht werden. Im Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudeteils sind Stellplätze vorgesehen. Deren Anfahrt erfolgt von der Löhrrstraße über eine schmale Zufahrt.

Im Norden ist direkt anschließend ein Wohngebäude für Studierende mit 6 Wohneinheiten geplant.



Links Ansicht Nordosten, rechts: Ansicht Löhrrstraße Darstellung Schmalz Mattias

Stellungnahme

Aus Sicht der Sanierungsplanung empfehlen wir dem Bauausschuss / Stadtrat das Vorhaben „Umbau und Aufstockung von 2 Wohn-/ und Geschäftshäusern zu Mehrfamilienhaus“ zu genehmigen. Die Maßnahme schafft zeitgemäßen Wohnraum in der Innenstadt Vallendar, bewirkt allerdings auch eine deutliche Nachverdichtung.

Die Stellungnahme umfasst keine bauordnungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belange. Für das angrenzende Wohnhaus für Studierende ergeht gemäß Antragstellungen eine gesonderte Stellungnahme.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
<input type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO	
<input type="checkbox"/> Einreichung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

An die Bauaufsichtsbehörde: ¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bauordnungsabteilung Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz	An ² /Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung: 	Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung POSTEINGANG 23. Jan. 2026 Aktenzeichen:
---	--	---

Bauherr/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

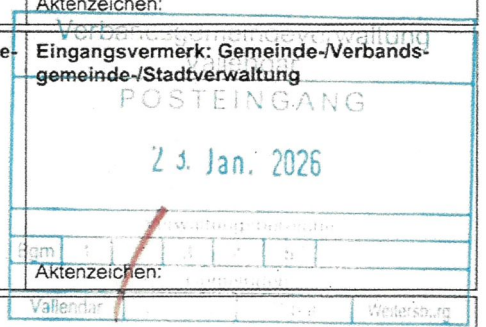
bauvorlageberechtigt nach

§ 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer RP Bundesland: Eintragung Nr.:

§ 64 Abs. 2 Nr. 2 LBauO - Ingenieur/-in: Ingenieurkammer RP Bundesland: Eintragung Nr.:

sonstige Berechtigung nach § 64 LBauO:

1 Vorhaben	
1.1	Art des Vorhabens <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung (Neubau, Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) <input type="checkbox"/> Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)
1.2	Zweckbestimmung des Vorhabens Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

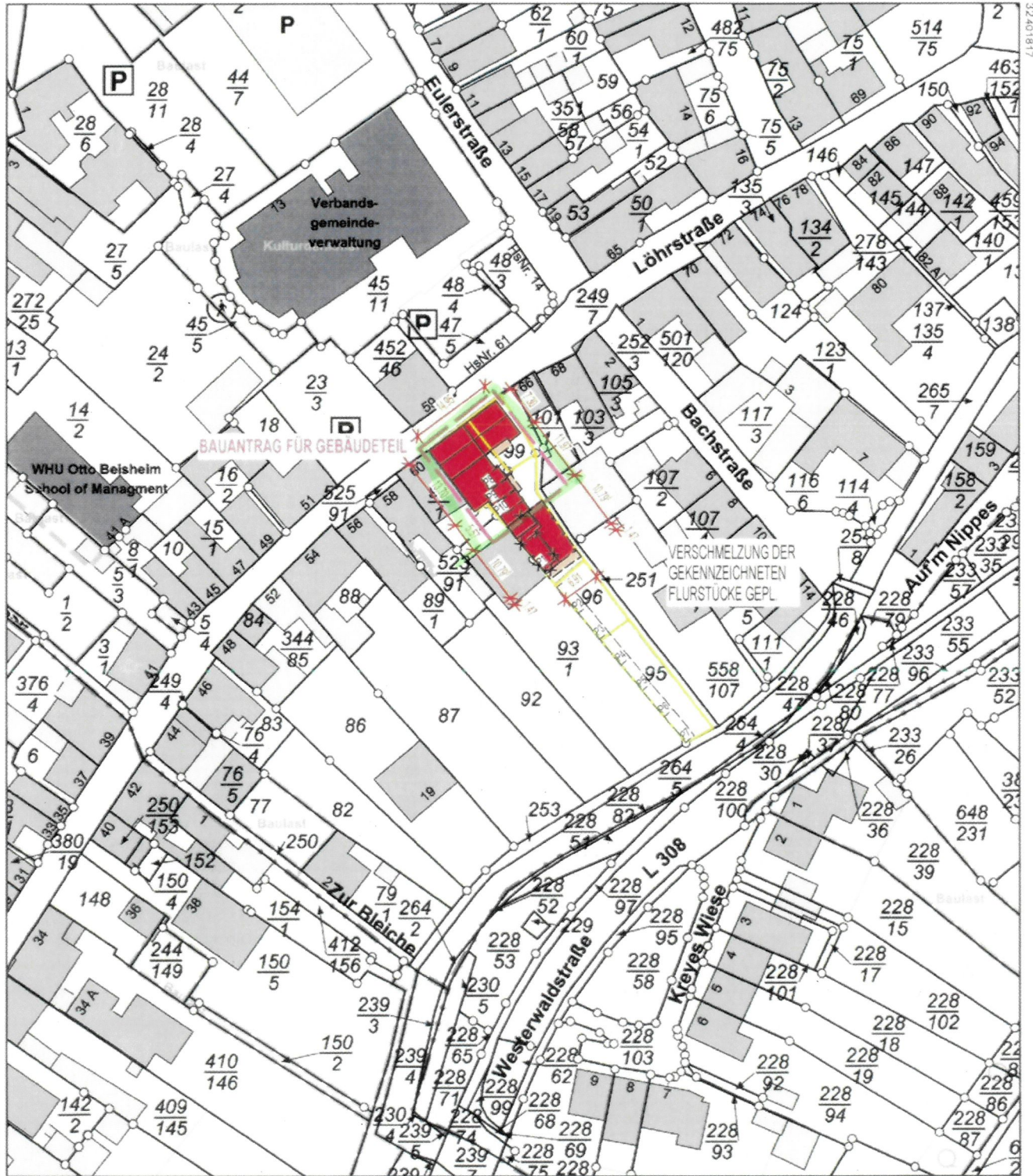
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 15.12.2025

Flurstück: 98/1
Flur: 25
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5583936

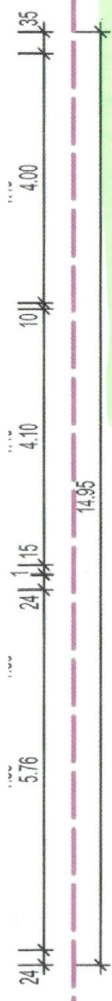
Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

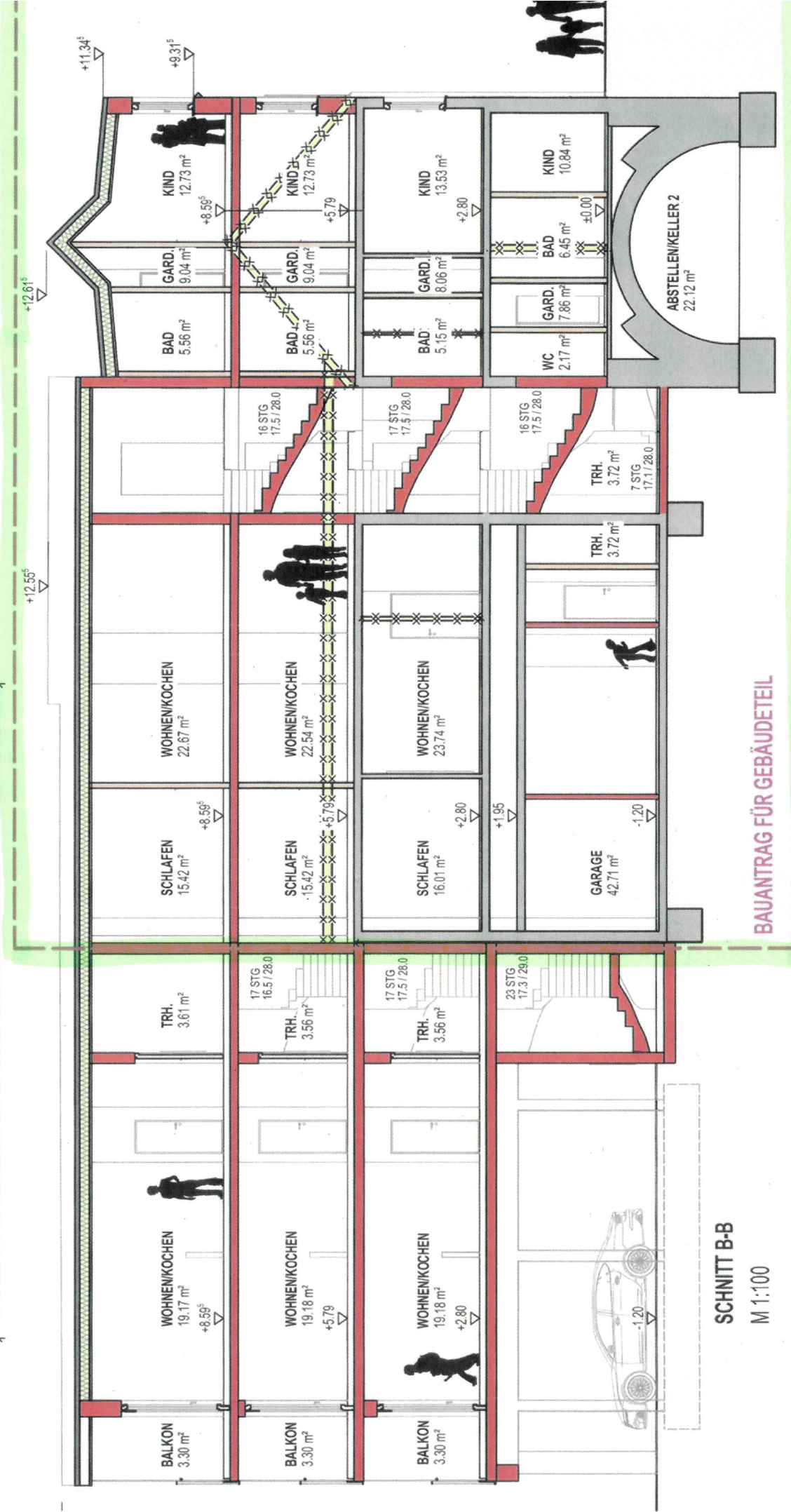
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christina Forkert
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

LÖHRSTRASSE



M 1:100



BAUANTRAG FÜR GEBÄUDETEIL

SCHNITT B-B
M 1:100

BALKON
3.30 m²

WOHNEN/KOCHEN
19.17 m²
+8.59

TRH.
3.61 m²

SCHLAFEN
15.42 m²
+8.59

WOHNEN/KOCHEN
22.67 m²

BAD
5.56 m²

KIND
12.73 m²

GARD.
9.04 m²

BALKON
3.30 m²

WOHNEN/KOCHEN
19.18 m²
+5.79

TRH.
3.56 m²

SCHLAFEN
15.42 m²
+5.79

WOHNEN/KOCHEN
22.54 m²

BAD
5.56 m²

KIND
12.73 m²

GARD.
9.04 m²

BALKON
3.30 m²

WOHNEN/KOCHEN
19.18 m²
+2.80

TRH.
3.56 m²

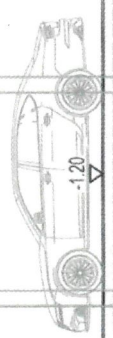
SCHLAFEN
16.01 m²
+2.80

WOHNEN/KOCHEN
23.74 m²

BAD
5.15 m²

KIND
13.53 m²
+2.80

GARD.
8.06 m²



GARAGE
42.71 m²
-1.20

TRH.
3.72 m²

TRH.
3.72 m²

SCHLAFEN
3.72 m²
7 STG
17.1/28.0

WOHNEN/KOCHEN
23.74 m²

BAD
5.15 m²

KIND
10.84 m²

GARD.
7.86 m²

WC
2.17 m²

BAD
6.45 m²

ABSTELLEN/KELLER 2
22.12 m²

+12.24^s

+12.61^s



ELTERN
13.22 m²

KIND
12.73 m²

WOHNEN/KOCHEN
33.15 m²

+8.59^s

ELTERN
13.22 m²

KIND
12.73 m²

WOHNEN/KOCHEN
34.93 m²

+5.79

ELTERN
14.16 m²

KIND
13.53 m²

WOHNEN/KOCHEN
36.51 m²

+2.80

ELTERN
14.63 m²

KIND
10.84 m²

BAD
6.45 m²

WOHNEN/KOCHEN
36.51 m²

±0.00

ABSTELLEN/KELLER 2
22.12 m²

ABSTELLEN/KELLER 1
24.05 m²

SCHNITT A-A

M 1:100

BAUANTRAG FÜR GEBÄUDETEIL

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt:

Ersteller:

Datum / Zeit: 15.12.2025 / 13:49

Hinweis:

Wohn- Nutzfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
ALLG.		119,604	119,604
WE 1	83,848		83,848
WE 2	86,870		86,870
WE 3	51,248		51,248
WE 4	85,432		85,432
WE 5	50,203		50,203
WE 6	82,655		82,655
WE 7	51,040		51,040
Total	491,296	119,604	610,900

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bauordnungsabteilung
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht
Aktenz.:

Unser Zeichen, Unsere Nachricht

Projekt-Nr.

Datum
17.12.2025

Mit der Bitte um:

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> Stellungnahme | <input type="checkbox"/> Rückgabe | <input checked="" type="checkbox"/> Prüfung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Genehmigung | <input type="checkbox"/> Anruf | <input checked="" type="checkbox"/> Erledigung | <input type="checkbox"/> Abgabe |
| <input type="checkbox"/> Entscheidung | <input type="checkbox"/> Beantwortung | <input type="checkbox"/> Unterschrift | <input type="checkbox"/> Ergänzung |
| <input type="checkbox"/> Weitergabe | <input type="checkbox"/> Eilt sehr | <input type="checkbox"/> | |

Objekt:

**Umbau und Aufstockung von 2 Wohn- und
Geschäftshäusern zu MFH**

Betrifft:

Nachweis gem. § 34 BauGB

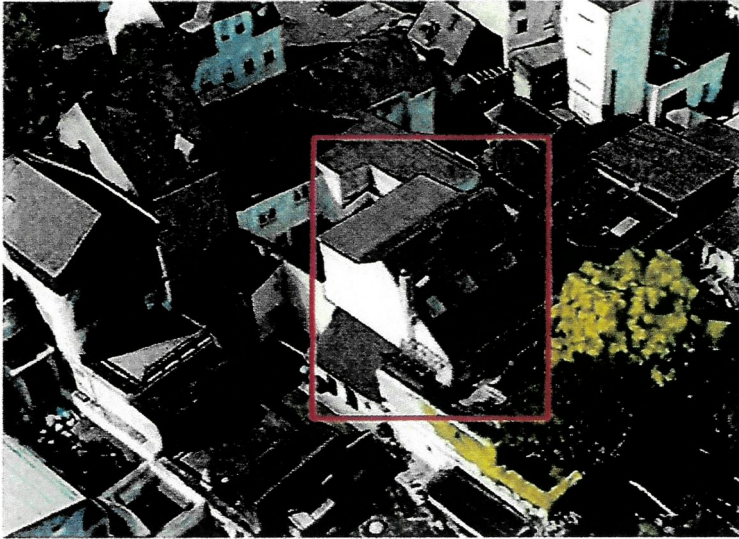
Nachweis gem. § 34 BauGB

Der geplante Baukörper fügt sich, was die Höhen der baulichen Anlagen, als auch die Bautiefe betrifft, in die Nachbarbebauung ein. Folgende Beispiele entlang der Löhrstraße verdeutlichen die räumliche Einfügung:

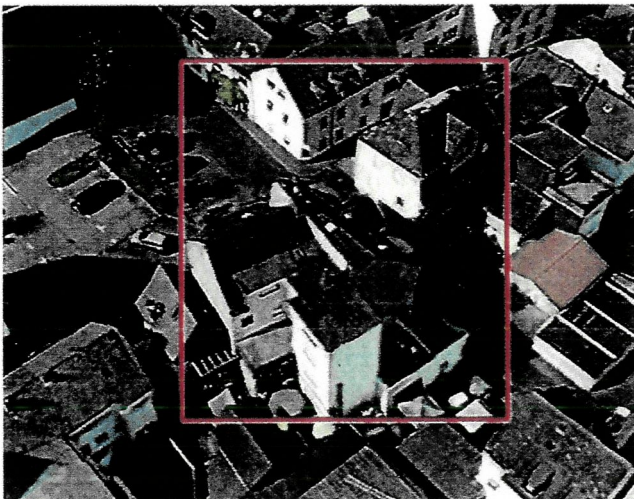
Löhrstraße 58: Firsthöhe: ca. 15,90m, Baukörper geplant: 12,62m



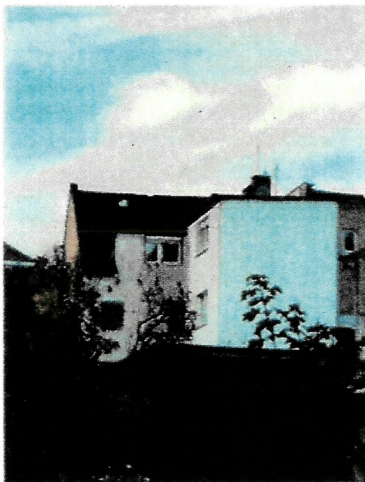
Löhrstraße 60: Bautiefe von Löhrstraße bis zu 31,50m; Bautiefe geplant: 30,06m (ohne Balkone)



Löhrstraße 68 / Bachstraße 1/2 : Firsthöhen: ca. 13,90m (Nr. 2), 14,50m (Nr. 1), 14,80m (Nr. 68), Baukörper geplant: 12,62m



Löhrstraße 68: Vollgeschossigkeit: 4 Vollgeschosse an der Löhrstraße, sowie im hinteren Anbau



- Anlage(n): keine
 im Text genannt

- Verteiler:

17.12.2025

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bauordnungsabteilung
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, Unsere Nachricht

Projekt-Nr.

Datum
17.12.2025

Mit der Bitte um:

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> Stellungnahme | <input type="checkbox"/> Rückgabe | <input checked="" type="checkbox"/> Prüfung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Genehmigung | <input type="checkbox"/> Anruf | <input checked="" type="checkbox"/> Erledigung | <input type="checkbox"/> Abgabe |
| <input type="checkbox"/> Entscheidung | <input type="checkbox"/> Beantwortung | <input type="checkbox"/> Unterschrift | <input type="checkbox"/> Ergänzung |
| <input type="checkbox"/> Weitergabe | <input type="checkbox"/> Eilt sehr | <input type="checkbox"/> | |

Objekt:

*Umbau und Aufstockung von 2 Wohn- und
Geschäftshäusern zu MFH, 56179 Vallendar,
Löhrstraße 62-64*

Betrifft:

Stellplatznachweis

Stellplatzberechnung

Projekt: Umbau und Aufstockung von 2 Wohn-/Geschäftshäusern zu MFH
Anbau von Wohnhaus für Studierende an MFH

Anschrift: Löhrstraße 62-64, 56179 Vallendar

Bauherr:

Stellplatznachweis im Bestand

(Grundlage: Satzung der Stadt Vallendar vom 15.05.2013, Vv des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000)

Wohnnutzung

Löhrstraße 62 - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3 Stellplätze

Löhrstraße 64 - Einfamilienhaus

2 Stellplätze

Gaststätte / Cafe

Löhrstraße 62 - Gaststätte (Cafe), je 6-12m2 Gastraum – 1 Stellplatz

6 Stellplätze

Gesamt im Bestand anrechenbar 11 Stellplätze

Stellplatzbedarf nach Umbau

Gemäß geänderter Landesbauordnung, hier §47 (2) Satz 2 LBauO zum Stichtag 01.11.2025 entfällt der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen bei Bestandsgebäuden im Rahmen der Wohnungsteilung, der Änderung der Nutzung, dem Aufstocken oder dem Ausbau des Dachgeschosses gänzlich. Die Umbaumaßnahmen samt Nutzungsänderung und Aufstockung lösen demnach keinen weiteren Stellplatzbedarf aus. Der durch den Anbau von 6 Wohnungen für Studenten entstehende Stellplatzbedarf wird über den anrechenbaren Bestand von 11 Stellplätzen gedeckt. Auch bei Anrechnung der Wohnungen nach Umbau in den Bestandsgeschoss EG und 1. OG (ohne Aufstockung), hier WE 1 mit 1,5 Stellplätzen, WE 2 mit 1,5 Stellplätzen und WE 3 mit 1 Stellplatz ist der nachgewiesene Bestand zur Deckung des Stellplatzbedarfs ausreichend.

Da uns die angespannte Parkplatzsituation in Vallendar bekannt ist, wurde auf freiwilliger Basis die Schaffung zusätzlicher Stellplätze in der Planung berücksichtigt.



Abb. 1: Ehemalige Nutzung Löhrstraße 62 als Café

Durch den Verzicht auf eine zusätzliche Wohnung werden im Erdgeschoss 3 zusätzliche überdachte Stellplätze geschaffen. Im Bereich des neu entstehenden Anbaus entsteht ein behindertengerechter Stellplatz. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung der Westerwaldstraße entstehen weitere 6 Stellplätze. Es werden so über den notwendigen Nachweis hinaus 10 zusätzliche Stellplätze geschaffen!

Anlage(n): keine
 im Text genannt

Verteiler:

n 17.12.2025