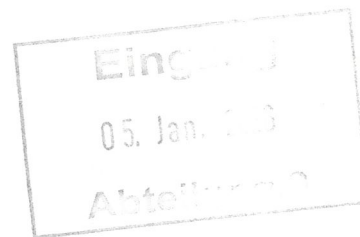


Stadt Vallendar

über KV Mayen-Koblenz



05.01.2026

Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung

hier: Anbau von Wohnhaus für Studierende an geplantes 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

Im Westen überragen die Obergeschosse das zurückspringende Erdgeschoss bis an die Grundstücksgrenze. Entlang dieser verläuft ein öffentlicher Fußweg, an den wiederum direkt ein benachbartes Nebengebäude anschließt. Der ca. 3m breite Abstand des Erdgeschosses zur westlichen Grundstücksgrenze ist der Zufahrt zu den vorgesehenen Stellplätzen geschuldet. Diese sind zum Teil im EG, zum Teil auf dem südlichen Grundstück (Richtung Mühlenbach) vorgesehen, was zukünftig eine Befestigung / Versiegelung der heutigen Gartenflächen bedeutet.

Stellungnahme

Die bestehende hohe bauliche Dichte im Bereich Lohrstraße / Bachstraße stellt bereits im Bestand einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Absatz 3 Nr. 1 a BauGB dar.

Aus städtebaulicher Sicht führt die vorliegende Planung zu einer weiteren Verdichtung in einem ohnehin schon hochverdichteten Bereich und schafft so eine Situation, die eigentlich im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen behoben werden soll.

Aus klimatischer und ökologischer Sicht wirkt sich die Beseitigung der unversiegelten Gartenfläche zugunsten von Stellplätzen negativ aus.

Zudem wäre der Erhalt der Gartenstruktur, wie sie in diesem Bereich entlang des Fuß- und Radwegs Am Mühlenbach besteht, wünschenswert.

Die Schaffung Stellplätzen ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings muss die Zufahrt der 10 Stellplätze über eine sehr schmale Zuwegung von Seite der Lohrstraße erfolgen. Diese dient gleichzeitig als öffentlicher Fußweg, was zu Konflikten führen kann. Zudem ist aus den Plänen ist nicht ersichtlich, welche Fläche als Wendemöglichkeit für die parkenden Pkws im Süden vorgesehen ist.

Aus den dargelegten Gründen kann der Maßnahme aus Sicht der Sanierungsplanung nicht zugestimmt werden.

Angesicht der aktuellen bundesweiten Wohnbaupolitik, möglichst zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, könnte die Bewertung jedoch relativiert werden. Hier stellt sich für die Stadtentwicklung Vallendar die Grundsatzfrage, ob die „Nachverdichtung der Innenstadt zugunsten von Wohnungsbau“ ein zentrales städtebauliches Ziel sein wird und ob diese Nachverdichtung dem dauerhaften Wohnungsmarkt dienen soll oder auch der Schaffung von temporärem studentischem und touristischem Wohnen.

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung



Abb.: entlang der Lohrstraße und die rückwärtigen Flächen sind zu einem sehr hohen Grad versiegelt. Das geplant Wohnheim (rote Fläche würde diese hohe Dichte zusätzlich verstärken. Richtung Mühlenbach schließt sich eine offene Gartenzone an, welche durch die geplante Parkierungsflächen klimatischer und ökologischer beeinträchtigt wird (Luftbild Google, Darstellung BBP)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

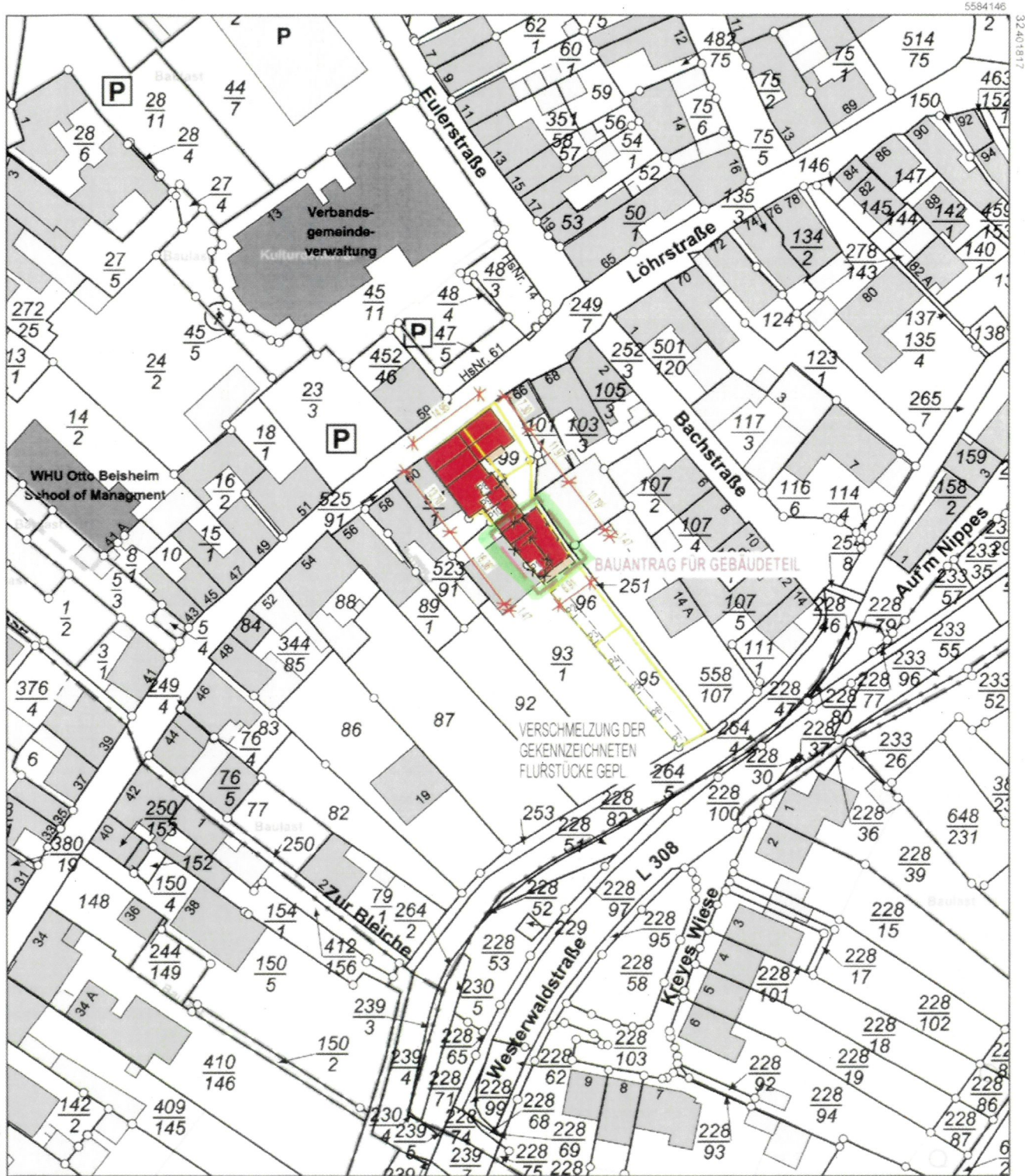
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 15.12.2025

Flurstück 98/1
Flur 25
Gemarkung Vallendar

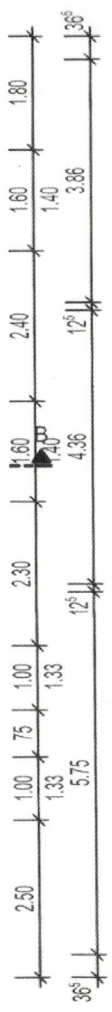
Gemeinde Vallendar
Landkreis Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



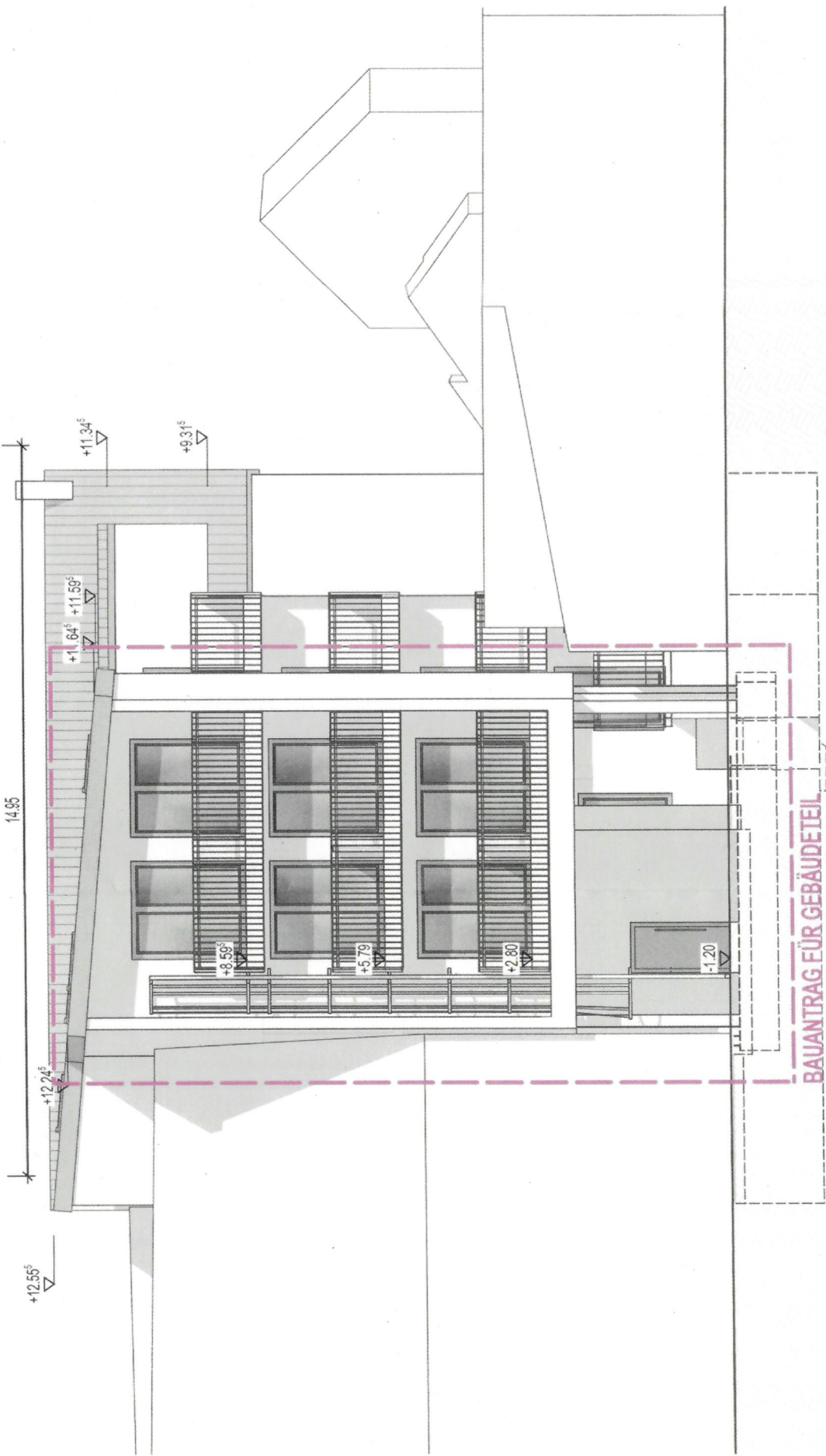
5583936
32.401637
Maßstab 1 : 1 000
0 10 20 30 Meter
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christina Forkert
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS
M 1:100



LÖHRSTRASSE

LÖHRSTRASSE



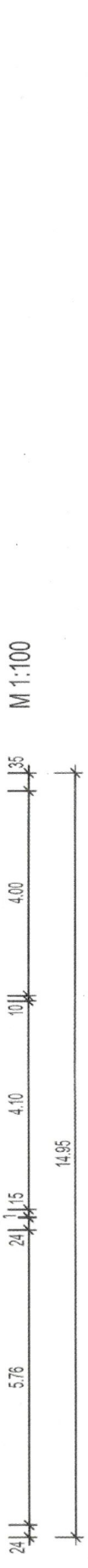
BAUANTRAG FÜR GEBÄUDETEIL

ANSICHT SÜDOSTEN
M 1:100

BAU

LÖHRSTRASSE

M 1:100



BAUANTRAG FÜR GEBÄUDETEIL

SCHNITT B-B

M 1:100

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:

*Anbau von Wohnhaus für Studierende an
geplantes MFH in Vallendar*

Betrifft:

Nutzungsbeschreibung zum Bauantrag

Nutzungsbeschreibung Wohnhaus für Studierende

Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung eines **Anbaus** an ein bestehendes Gebäude zur **Unterbringung von Studierenden**. Die geplante Nutzung stellt **kein klassisches Mehrfamilienhaus** dar, sondern eine **besondere Form des Wohnens in Form von studentischem Wohnen mit kleinteiligen Nutzungseinheiten**.

In dem Anbau werden insgesamt **sechs abgeschlossene Wohneinheiten** geschaffen, die jeweils zur Nutzung durch **eine studierende Person** vorgesehen sind. Die Wohneinheiten sind funktional auf die Bedürfnisse des studentischen Wohnens ausgerichtet und dienen **nicht der dauerhaften Familien- oder Mehrpersonennutzung**, wie sie für ein Mehrfamilienhaus typisch ist.

Die Verteilung der Wohneinheiten erfolgt wie folgt:

- **1. Obergeschoss:** zwei Nutzungseinheiten
- **2. Obergeschoss:** zwei Nutzungseinheiten
- **3. Obergeschoss:** zwei Nutzungseinheiten

Die Nutzungseinheiten sind dem **Wohnen im Sinne des § 2 LBauO RLP** zuzuordnen, stellen jedoch aufgrund ihrer **Größe, Ausstattung und Zweckbestimmung** keine eigenständigen Wohnungen im Sinne eines klassischen Mehrfamilienhauses dar. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Das **Erdgeschoss** des Anbaus dient ausschließlich der **Erschließung des Grundstücks** sowie der **Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge** in Form einer Durchfahrt und

zugeordneter Stellplätze. Aufenthaltsräume oder Wohnnutzungen sind in diesem Geschoss nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Nutzungseinheiten erfolgt über die vorgesehenen Zugänge und notwendigen Verkehrsflächen und entspricht den Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, insbesondere in Bezug auf **Rettungswege, Brandschutz und Nutzungstrennung**.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als studentisches Wohnen sind **keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen** zu erwarten. Art und Umfang der Nutzung sind **wohnverträglich** und fügen sich in die vorhandene bauliche Struktur der Umgebung ein.

Der Technikraum der Wohneinheiten befindet sich im bestehenden Gebäudeteil.

Der 2. bauliche Rettungsweg im 3. OG führt über eine Sicherheitsleiter, dies aus Versicherungsgründen und aus Gründen des Einbruchsschutzes im Normalfall eingeschoben ist, somit vom EG/Parkplatzniveau nicht erreichbar ist und im Brandfall von oben manuell gelöst werden kann.

Die übrigen Geschosse können im Brandfall über eine Steckleiter der Feuerwehr evakuiert werden.

Anlage(n): keine
 im Text genannt

Verteiler:

Wohn- und Zubehörfächen

Projekt:
Ersteller:
Datum / Zeit:
Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Fläche nach WoFIV [m ²]
ALLG.			
Zubehörfäche			
STUDENTENWOHNEN	TRH.	3,294	3,235
STUDENTENWOHNEN	TRH.	3,556	3,480
STUDENTENWOHNEN	TRH.	3,556	3,480
STUDENTENWOHNEN	TRH.	3,609	3,532
Summe Zubehörfäche		14,015	13,727
Summe ALLG.		14,015	13,727
SW 1			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	3,960	1,065
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,284	3,175
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,434	4,341
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	18,905	18,571
Summe Wohnfläche		30,583	27,152
Summe SW 1		30,583	27,152
SW 2			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	3,300	0,900
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,126	3,017
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,534	4,418
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	19,185	18,851
Summe Wohnfläche		30,145	27,186
Summe SW 2		30,145	27,186
SW 3			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	3,962	1,066
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,284	3,175
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,434	4,341
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	18,905	18,571
Summe Wohnfläche		30,585	27,153
Summe SW 3		30,585	27,153

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt:
Ersteller:
Datum / Zeit:
Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Fläche nach WoFIV [m ²]
SW 4			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	3,303	0,901
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,126	3,017
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,454	4,349
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	19,185	18,851
Summe Wohnfläche		30,068	27,118
Summe SW 4		30,068	27,118
SW 5			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	4,125	1,106
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,284	3,175
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,434	4,341
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	18,905	18,571
Summe Wohnfläche		30,748	27,193
Summe SW 5		30,748	27,193
SW 6			
Wohnfläche			
STUDENTENWOHNEN	BALKON	3,301	0,900
STUDENTENWOHNEN	DIELE	3,126	3,017
STUDENTENWOHNEN	DU-WC	4,454	4,349
STUDENTENWOHNEN	WOHNEN/KOCHEN	19,165	18,907
Summe Wohnfläche		30,046	27,175
Summe SW 6		30,046	27,175
Gesamtsumme		196,190	176,704

Wohn- Nutzfläche	Zubehörfläche	Wohnfläche	Total
ALLG.	13,727		13,727
SW 1		27,152	27,152
SW 2		27,186	27,186
SW 3		27,153	27,153
SW 4		27,118	27,118
SW 5		27,193	27,193
SW 6		27,175	27,175
Total	13,727	162,977	176,704

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"/> | |

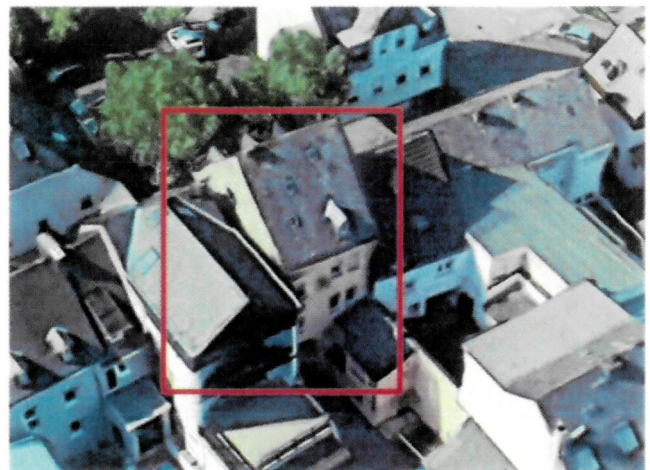
Objekt: *Anbau von Wohnhaus für Studierende an geplantes MFH in Vallendar*
Umbau und Aufstockung von 2 Wohn-/ und Geschäftshäusern zu MFH

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 Löhrrstraße verdeutlichen die räumliche Einfügung:

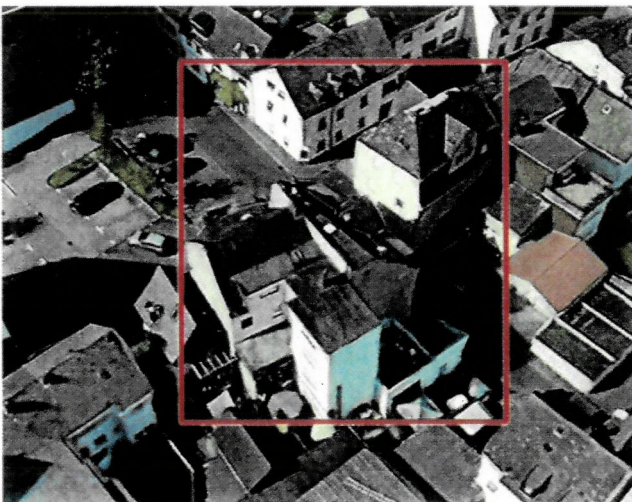
Löhrrstraße 58: Firsthöhe: ca. 15,90m, Baukörper geplant: 12,62m



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:

Neuwied, den 17.12.2025

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bauordnungsabteilung
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, Unsere Nachricht

Projekt-Nr.

Datum
17.

Mit der Bitte um:

- Kenntnisnahme Stellungnahme Rückgabe Prüfung
 Genehmigung Anruf Erledigung Abgabe
 Entscheidung Beantwortung Unterschrift Ergänzung
 Weitergabe Eilt sehr

*Anbau von Wohnhaus für Studierende an
geplantes MFH in Vallendar*

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, Wv 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.



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!

Abb. 1: Ehemalige Nutzung Löhrstraße 62 als Café

Anlage(n): keine
 im Text genannt

Verteiler: