

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	24.02.2026	öffentlich

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

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Anbau eines Wohnhauses für Studierende an geplantes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 25, Flurstücke 98/1, 99, 96, 95 (Löhrstraße 62, 64)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag

- a) das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen

sowie

- b) das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB zu erteilen

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Anbau eines Wohnhauses für Studierende an geplantes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Löhrrstraße 62-64, Flur 25, Flurstücke 99, 98/1, 96, 95, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 23.03.2026 ab.

Geplant ist der Anbau eines viergeschossigen Wohngebäudes für Studierende mit insgesamt 6 Appartements an das bereits beantragte Mehrfamilienhaus. Die Geschossigkeit sowie das flachgeneigte Pultdach entsprechen dem geplanten Mehrfamilienhaus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar ist das Grundstück als **gemischte Baufläche** dargestellt.

Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird daher nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach ist 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.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“.

Danach ist für das Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich. Diese wird, wenn eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Hierzu wurde eine städtebauliche Stellungnahme des Stadtplanungsbüros eingeholt, welche als Anlage beigefügt ist. Darin wird die bauliche Verdichtung kritisch bewertet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum auch eine positive Bewertung der innenstädtischen Nachverdichtung möglich sein kann. Bezüglich der Beschlussempfehlung gemäß § 145 wird auf die Inhalte der städtebaulichen Stellungnahme verwiesen.

Da es sich bei dem Bauantrag um ein Vollverfahren handelt, erfolgt die Überprüfung der Stellplatzverpflichtung sowie die aktuell nicht gesicherte Erschließung durch die Kreisverwaltung. Der Antragsteller wurde hierauf hingewiesen und entsprechend informiert.

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

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Hinweis:

Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In diesem Zusammenhang wird auf § 145 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Sollte das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB sowie gemäß § 34 BauGB versagt werden, sind sowohl die Gründe aus sanierungsrechtlicher Sicht als auch die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Gründe hierfür schriftlich festzuhalten. Diese Begründungen sind zudem in die Niederschrift der Sitzung aufzunehmen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar