

Beschlussvorlage

Stadt/2026/0026

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	23.02.2026	öffentlich

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

Bauantrag auf Umbau u. Erweiterung Internat D zur Pflegeeinrichtung mit drei Hausgemeinschaften u. insgesamt 38 Bewohnerzimmern auf dem Grundstück Gem. Mallendar, Flur 4, Flurstück 4/5 (Sebastian-Kneipp-Str. 10); abweichende Art der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt, zum Abweichungsantrag hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Berufsförderung) im Rahmen eines Bauantrages auf „Umbau und Erweiterung Internat D – BFW Koblenz zur Pflegeeinrichtung mit drei Hausgemeinschaften und insgesamt 38 Bewohnerzimmern“ auf dem Grundstück in der Gemarkung Mallendar, Sebastian-Kneipp-Straße 10, Flur 4, Flurstück 4/5, die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB, hilfsweise i.V.m. § 246e BauGB, zu erteilen.

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Umbau und Erweiterung Internat D – BFW Koblenz zur Pflegeeinrichtung mit drei Hausgemeinschaften und insgesamt 38 Bewohnerzimmern sowie Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück in der Gemarkung Mallendar, Flur 4, Flurstück 4/5. Der Bauantrag beinhaltet einen Abweichungsantrag gemäß § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der abweichenden Art der baulichen Nutzung, hier: Pflegeeinrichtung als funktional untergeordnete Wohnnutzung anstatt „Sondergebiet, Zweckbestimmung Berufsförderung“.

Weitere Details können den beigegeführten Unterlagen entnommen werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 für das Teilgebiet „Mallendarer Berg“ – Teilbereich „Süd“, Vallendar.

Für den Bereich des Vorhabengrundstücks trifft der v.g. Bebauungsplan die Festsetzung „Sondergebiet Berufsförderung“.

Gemäß den Antragsunterlagen soll das bestehende Internat D des Berufsförderungswerkes zu einer Pflegeeinrichtung mit drei Hausgemeinschaften u. insgesamt 38 Bewohnerzimmern umgebaut und erweitert werden.

Die drei Hausgemeinschaften inkl. 38 Bewohnerzimmer verteilen sich auf das bestehende Erdgeschoss (14 Bewohnerzimmer), das bestehende 1. Obergeschoss sowie das bestehende 2. Obergeschoss (jeweils 12 Bewohnerzimmer). Die Erweiterung der v.g. Geschosse durch Anbau beinhalten entsprechende Gemeinschafts-/Aufenthaltsräume + jeweils einen Balkon für die jeweilige Wohngruppe.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sieht der Bebauungsplan nicht vor.

§ 31 Abs. 2 BauGB greift hier nicht, da vorliegend die Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit eingereichtem Abweichungsantrag samt Begründung wurde zwecks Zulassung des Vorhabens eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB beantragt:

„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.“

§ 31 Abs. 3 BauGB setzt u.a. voraus, dass es sich um ein Wohnungsbauvorhaben handelt. Das Pflegeheim fällt u.a. unter den Begriff des Wohnens (Ableitung aus § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Weiterhin muss die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Dies könnte man vorliegend bejahen: Nachbarliche Interessen sowie öffentliche Belange sollten durch die Befreiung nicht negativ tangiert sein.

Wenn das Vorhaben nun weiterhin mit ihren Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, dann kann die Stadt Vallendar ihre Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB in diesem – unserer Auffassung nach - atypischen Fall erteilen, um die Pflege- und Betreuungsleistungen der Bewohner zu sichern.

Für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB könnte hilfsweise auch § 246e BauGB als Auffangklausel herangezogen werden:

(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.

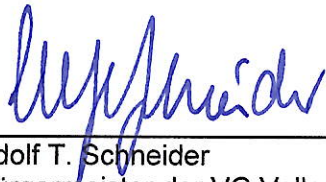
(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

- 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.“*

Hinweis:

Aus Sicht der VG Vallendar liegen die relevanten Unterlagen zur Entscheidungsfindung als Anlage bei. Sofern aus Sicht der Stadt Vallendar – über die beiliegenden Unterlagen hinausgehend – weitere Unterlagen (z.B. Grundrisse, Berechnungen) zur abschließenden

Entscheidungsfindung durch den Stadtrat im Rahmen der Zustimmung gemäß § 36a BauGB benötigt werden, bitten wir um entsprechende Mitteilung an die Verwaltung.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar