



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0106/2022		Datum: 22.02.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02701-21 (Bl)	
Betreff:			
Zustimmung zu einer Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO für Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) in einem WA (§ 31 (1) BauGB)			
Gremienweg:			
29.03.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben der ausnahmsweisen Nutzung gem. § 4 (3) Nr.2 BauNVO des DG des Bestandsgebäudes für zwei Ferienwohnungen zu.

(§ 31 (1) BauGB)

Antragseingang	21.12.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung bzgl. Wohnung im DG zu 2 Ferienwohnungen						
Grundstück/Straße	Emser Straße 110						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	13						
Flurstück	110/1						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Umnutzung des bisher als Wohnung genutzten DG des Bestandsgebäudes zu zwei Ferienwohnungen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nutzungsänderung – Umwandlung einer bestehenden Wohnung in zwei Ferienwohnungen.

Für den in Rede stehenden Bereich kann von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden, dabei richtet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Nach § 13a Satz 1 BauNVO gehören Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, sind in diesem Sinne Ferienwohnungen nicht enthalten.

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung nach § 34 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO begegnet keinen bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die geplante Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB werden erfüllt.

Als Ausnahme kann die geplante Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich daher zugelassen werden.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf für die Ferienwohnungen (analog Beherbergungsbetrieb) beträgt 2 Kfz-Stellplätze und 1 Fahrradstellplatz. Hierbei ist der Bedarf der umzunutzenden Wohnung gegenzurechnen, so dass neben dem Fahrradstellplatz noch ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen oder abzulösen ist.

Anlage/n:

- Lageplan
- Lageplan mit Fotos
- Grundriss DG

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine (Bestandsgebäude, befestigtes Grundstück)