



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0074/2018		Datum: 30.01.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 03041-17 (Bl)	
Betreff:			
Ausnahme zu Gunsten einer Ferienwohnungssnutzung gem. § 13 a BauNVO in einem Wohngebiet (§§ 13a BauNVO und 31 (1) BauGB)			
Gremienweg:			
27.02.2018	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
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben der mit einer Neuaufteilung in vier Nutzungseinheiten verbundenen teilweisen Nutzungsänderung des ehemaligen Zweifamilienhauses in zwei gemäß § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässige Ferienappartements zu.

(§§ 13 a BauNVO und 31 (1) BauGB)

Antragseingang	23.11.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umbau des Zweifamilienwohnhauses mit Ferienwohnungen und Schaffung von Parkplätzen durch Geländeabgrabung						
Grundstück/Straße	Brentanostraße 19						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	2						
Flurstück	220/67						

Begründung:

Der Bauherr plant nach erfolgtem Erwerb die Neuaufteilung und teilweise Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses.

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist dort noch einem Reinen Wohngebiet (WR) zuzuordnen.

Aus den bisher zwei Wohneinheiten sollen durch Neuaufteilung insgesamt vier Nutzungseinheiten entstehen. Diese umfassen zwei Wohnungen mit insgesamt 222,03 m² und zwei Ferienappartements mit insgesamt 72,78 m².

Nach dem seit November 2017 geltenden § 13 a BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind Ferienwohnungen ausnahmsweise auch in Allgemeinen Wohngebieten (WA) als nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) und in Reinen Wohngebieten (WR) als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 (3) Nr.1 BauNVO) zulässig. Aufgrund der deutlich untergeordneten Fläche

der geplanten Ferienwohnungen gegenüber der geplanten Wohnfläche treffen die Ausnahmeregelungen hier sowohl für ein WA, als auch für ein WR zu.

Im Zuge der geplanten Änderungen des Bestandes ist vorgesehen, straßenseitig durch Abgrabung des Hanges die für die Neuaufteilung und Nutzungsänderung erforderlichen fünf Stellplätze für Kfz anzulegen.

Aufgrund der bestehenden Grenzbebauung im Norden wird der Bauherr das Einverständnis der Eigentümer des dort angrenzenden Grundstücks nachweisen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundrisse