



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0380/2026		Datum: 19.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2779-24/ Fel	
Betreff: Ausnahme für ein nach § 34 Abs.2 BauGB definiertes Baugebiet in Neuendorf (§ 31 Abs.1 BauGB)			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von einem als reines Wohngebiet (WR) i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufenden Gebiet zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB–):

1. ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen

Antragseingang	11.12.2024
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in ein Ferienhaus mit 8 Appartements
Grundstück/Straße	Neuendorfer Straße 13
Gemarkung	Neuendorf
Flur	12
Flurstück	215/73

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Sie gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben (siehe § 13a Satz 1 BauNVO) und können ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Die Entscheidung darüber erfolgt nach § 31 Abs. 1 BauGB. Das gilt auch im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen WA (§ 34 Abs.2 Halbsatz 2 BauGB).

Nach § 31 Abs. 1 BauGB liegt die Entscheidung über die Ausnahme im Ermessen der Behörde. Ein Vorhaben, dessen Zulassung das Regel-Ausnahme-Verhältnis beseitigt, darf die Behörde auch im Ermessenswege nicht zulassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. März 2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 17). Maßgeblich sind insoweit keine starren prozentualen Höchstwerte, sondern die konkreten Umstände des Einzelfalls. Anhand dieser ist zu beurteilen, ob durch die Zulassung weiterer Ausnahmen der Gebietscharakter derart verändert wird, dass letztendlich eine andere Gebietsstruktur entsteht (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 152. EL Oktober 2023, § 31 BauGB Rn. 25).

Festzustellen ist daher, dass auch bei Umnutzung des Gebäudes als Ferienhaus in dem Gebiet dieses weiterhin vorwiegend dem Wohnen dient. Eine Gebietsunverträglichkeit aufgrund einer vom Vorhaben ausgehenden gebietsunüblichen Störung wird auch im Zusammenhang mit der Lage innerhalb des dicht besiedelten Vorstadtquartiers in Lützel mit fast unmittelbarer Anbindung an die entsprechenden Erschließungsadern in/aus der Innenstadtlage sowie zur/aus der Peripherie nicht erkannt. Auch die noch städtebaulich wechselseitig nicht auszublenkende Wahrnehmung der weiteren Stadtteilnachbarschaft gelegenen Bildungs-, Verwaltungs- und Hafeneinrichtungen der Wasserschiffahrtsverwaltung und der über die angrenzende Neuendorfer Straße in Richtung Nordosten erreichbaren Sport- und Freizeitbereiche entlang des Moselufers, lässt bei Etablierung des beantragten Ferienhauses keine von ihm ausgehende Atypik erkennen, welche den heranzuziehenden Wohngebietscharakter als solchen stört.

Von dem Vorhaben gehen keine gebietsunüblichen Störungen aus. Über mit der Nutzung als Ferienwohnung typischerweise hinausgehende Störungen wie einem wechselnden Nutzerkreis des Gebäudes sowie der An- und Abreise der wechselnden Bewohner sind hier keine gebietsunüblichen Störungen ersichtlich. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die nachbarlichen Gebäude entlang der Neuendorfer Straße nicht über Balkone bzw. Terrassen verfügen, oder eine sich aufdrängende ablesbare der Wohnruhe dienenden Innenhofcharakteristik aufweisen von denen der Wechsel der Bewohner in besonders hohem Maße wahrgenommen und als störend empfunden werden könnte. Zudem entstehen die gleichen potentiellen Störungen auch bei den im Baugebiet vorhandenen Innenhofstellplätzen oder Verkehrsbewegungen entlang der vorhandenen äußeren und inneren angrenzenden Erschließungsflächen.

Die prägende Dichte des Vorstadtquartiers lässt keine städtebaulich geplante oder beabsichtigte herauszustellende Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung erkennen, wie sie in Reinen oder auch Allgemeinen Wohngebieten zumeist in Vorstadtlage oder auch ländlichen Raum wahrgenommen bzw. städtebaulich geplant wird. Auch der zuletzt seitens der Kommune am 26.06.2025 gefasste Aufstellungsbeschluss für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung zugunsten der vertraglich gesicherten Wohnraumschaffung in Form eines Studierenden- und Auszubildendenwohnheim durch Umnutzung mindergenutzter Gewerbenebenanlagen im Blockinnenbereich, stellt auf die Vorteile der attraktiven Lage des Vorstadtquartiers mit (Lauf-)Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Erschließungsanlagen (z.B. ÖPNV, Fuß-/Radwege) für die nicht auf Dauer angelegte Bewohnerschaft ab; eine beabsichtigte städtische Zielsetzung zur Dichtereduzierung im Quartier, welche mit dem gegenständlichen Vorhaben gestört oder gar verhindert würde, lässt sich demnach nicht erkennen.

Zusammenfassen kommt die erneute städtebauliche Betrachtung zum Ergebnis, dass das Vorhaben planungsrechtlich positiv zu beurteilen ist.

Anlagen:

- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss 1.OG

Finanzielle Auswirkungen: ./.

Auswirkungen auf den Klimaschutz: ./.

Historie: Das Vorhaben wurde am 24.04.2024 negativ beschieden. Aufgrund des eingeleiteten Widerspruches befinden wir uns nunmehr in der Abhilfeprüfung