



# Beschlussvorlage

|                                                                                                                           |                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0407/2026</b>                                                                                              |                                                              | Datum: 25.06.2026                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>Dezernat 4</b>                                                                                                         |                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
| Verfasser:                                                                                                                | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                   | Az.: 01131-26/Mü                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| <b>Betreff:</b><br><b>Ausnahme für ein nach § 34 Abs. 2 BauGB definiertes Baugebiet in Metternich (§ 31 Abs. 1 BauGB)</b> |                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
| Gremienweg:                                                                                                               |                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
| 07.07.2026                                                                                                                | Ausschuss für allgemeine Bau- und<br>Liegenschaftsverwaltung | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl.<br><input type="checkbox"/> Kenntnis<br><input type="checkbox"/> vertagt                                         |
|                                                                                                                           | TOP öffentlich                                               | <input type="checkbox"/> Enthaltungen                                                                           | <input type="checkbox"/> ohne BE<br><input type="checkbox"/> abgesetzt<br><input type="checkbox"/> geändert<br><input type="checkbox"/> Gegenstimmen |

## Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von einem als Allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S. d. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufendes Gebiet zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb

|                                       |                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Antragseingang                        | 22.04.2026                                                                 |
| Vorbescheid erteilt                   | Nein                                                                       |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | Nein                                                                       |
| Vorhabensbezeichnung                  | Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in 2 Ferienwohnungen |
| Grundstück/Straße                     | Trierer Straße 270a                                                        |
| Gemarkung                             | Metternich                                                                 |
| Flur                                  | 1                                                                          |
| Flurstück                             | 1027/2                                                                     |

## Begründung:

Der Antragsteller plant das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem in Rede stehenden Grundstück in 2 Ferienwohnungen umzunutzen.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Daher richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Die beantragte Ferienwohnungsnutzung kann dabei noch als Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gewertet werden, welche nicht als gebietsprägend anzusehen ist und damit den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes in Frage stellt. Es bleibt weiterhin deutlich vom Überwiegen der Wohnnutzung gegenüber der Ferienwohnnutzung im Gebiet auszugehen.

Die geplante Ferienwohnungsnutzung verstößt auch nicht gegen das im Tatbestandsmerkmal des Sich-Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Rücksichtnahmegebot. Inhaltlich zielt das Gebot

der Rücksichtnahme darauf ab, solche Spannungen und Störungen möglichst zu vermeiden, die durch eine unverträgliche Grundstücksnutzung entstehen können.

Von dem Vorhaben mit seinen zwei Wohneinheiten 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 unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ersichtlich. Dabei ist hierzu zu berücksichtigen, dass mit dem Vorhaben keine erstmalige Ausweisung von Stellplätzen im vom Straßenraum abgewandten Grundstücksbereich geplant ist und bereits eine entsprechende Fahrzeugbewegung auf der Trierer Straße nebst dortigen öffentlichen Stellplätzen zu verzeichnen ist, welche durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst wird; ein anzunehmender Wechsel der Bewohner in besonders hohem Maße demnach nicht wahrgenommen und als störend empfunden werden könnte.

Die prägende Dichte des Vorstadtquartiers sowie bereits in der Nachbarschaft befindlichen gewerblichen Nutzungen (Fußpflege, Fahrschule, DelikatessEHDL, Praxis, Apotheke, Reisebüro) lassen auch keine geplante oder beabsichtigte städtebaulich herauszustellende Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzungen im Quartier erkennen, welche durch das Vorhaben unzumutbar gestört werden könnten.

Sofern seitens des Gremiums der Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gefolgt wird, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

#### **Anlage/n:**

- Katasterplan
- Grundrisse
- Ansicht
- Schnitt

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** keine signifikanten

#### **Historie:**