



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0406/2026		Datum: 25.06.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01130-26/Mü		
Betreff: Ausnahme für ein nach § 34 Abs. 2 BauGB definiertes Baugebiet in Metternich (§ 31 Abs. 1 BauGB)				
Gremienweg:				
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ 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 kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes

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 276
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	1017/6

Begründung:

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung des Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in 2 Ferienwohnungen.

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 Ferienwohn-nutzung 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 hier-zu 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, Reise-büro) lassen auch keine geplante oder beabsichtigte städtebaulich herauszustellende Schutz-würdigkeit der vorhandenen Wohnnutzungen im Quartier erkennen, welche durch das Vorhaben unzumutbar gestört werden könnten.

Sofern das Gremium der Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zustimmt, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Grundrisse
- Schnitt
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: