



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0611/2026		Datum: 16.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00563-26	
Betreff: Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) für ein Vorhaben in Koblenz Neuendorf			
Gremienweg:			
29.09.2026	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 Vorhaben folgender Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu (analog § 31 Abs. 1 BauGB):

- Ausnahmsweise können nach 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hier: Ferienwohnungen) zugelassen werden.

Vorhabensbezeichnung	Bauvoranfrage bzgl. der Nutzungsänderung von Dauer- zu Ferienwohnungen						
Grundstück/Straße	Bäckersgasse 3						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	19						
Flurstück	412/104						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung von 5 Dauerwohnungen (Appartements) in 5 Ferienwohnungen (zur Kurzzeitvermietung an Monteure sowie vergleichbare Personengruppen).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“. Da dieser zur Art der baulichen Nutzung keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nutzungsänderung handelt beschränkt sich die bauplanungsrechtliche Stellungnahme ausschließlich auf die Beurteilung der Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht i. S. V. § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. 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. 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 nicht erkannt.

Auch hat die beantragte Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlage keine erkennbare Bedeutung, welche auf das prägende Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild oder auf sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung wirkt und somit ein Versagen der Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB begründen würde. Ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ist demnach nicht erkennbar (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig, die Voraussetzungen für die Zulassung der in Rede stehenden Ausnahme von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO liegen somit vor.

Anlage/n:

- Katasteramtlicher Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Durch die geplante Nutzungsänderung entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Historie: