

---

<b>Sachgebiet</b>	<b>Berichterstatter</b>		
604 - Bauordnung	Herr Ruckdeschel		

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	11.03.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

**Nutzungsänderung von ständigem Wohnen in eine Ferienwohnung im Anwesen „Adolf-Kolping-Straße 14,,**

**Anlagen:**

Lageplan Nutzungsänderung von ständigem Wohnen in eine Ferienwohnung im Anwesen Adolf-Kolping-Straße 14

---

### VORTRAG:

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung einer derzeit für ständiges Wohnen genutzten Wohnung in eine Ferienwohnung im o.g. Anwesen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 194 für den „Bereich zwischen Adolf-Kolping-Straße und Ernst-Reuther-Straße“ der Stadt Selb und ist daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- fest. Im WA können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Im § 13a der BauNVO stellte der Gesetzgeber klar, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, die im WA ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung als Ferienwohnung mit der umliegenden Wohnnutzung im Einklang steht. Es wird daher dem Bauausschuss empfohlen, die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen.

### ANTRAG:

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsänderung von derzeit ständigem Wohnen zu einer Ferienwohnung für eine das Wohnen nichtstörende gewerbliche Nutzung wird gewährt.

Der Nutzungsänderung wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.