
Sachgebiet	Berichterstatter		
604 - Bauordnung	Herr Ruckdeschel		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Nutzungsänderung von ständigem Wohnen in eine Ferienwohnung im 2. Obergeschoss im Anwesen „Christian-Höfer-Ring 3,,

Anlagen:

Lageplan Nutzungsänderung von ständigem Wohnen in eine Ferienwohnung im 2. Obergeschoss im Anwesen „Christian-Höfer-Ring 3,,

VORTRAG:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung der derzeit für ständiges Wohnen genutzten Wohnung im 2. Obergeschoss in eine Ferienwohnung im o.g. Anwesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Allerdings entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- beurteilt sich daher die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist dabei § 31 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

Bei der beabsichtigten Nutzung „Ferienwohnung“ handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine gewerbliche Nutzung, die laut § 4 Abs. 3 BauNVO im WA nur ausnahmsweise als nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden kann. Der § 13a BauNVO stellt hierzu klar, dass Ferienwohnungen u.a. in Allgemeinen Wohngebieten i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören. Damit kann das Vorhaben zugelassen werden. Eine Genehmigung wird empfohlen.

ANTRAG:

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsänderung der derzeit für ständiges Wohnen genutzten Wohnung im 2. Obergeschoss 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.