

600.3, Str, 23.05.24

## Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: BV. Mitte

öffentlich /  nicht öffentlich

am 13.06.2024

### Anlass:

Anfrage der Bezirksvertretung zum Umgang mit Umwandlungen von Wohnraum in Ferienwohnungen

### Frage:

1. Auf welcher rechtlichen Grundlage wird die Umwandlung in Ferienwohnungen gestattet?
2. Wer erteilt die Genehmigung zur Umwandlung in Ferienwohnungen?
3. Gibt es die Möglichkeit solche Umwandlungen zu verhindern?

### Antwort:

zu 1.: Nach aktueller Rechtsprechung bzw. nach der Legaldefinition des §13a BauNVO 2017 sind Ferienwohnungen in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen; diese sind in einem baurechtlich definierten „Mischgebiet“ und in einem „Kerngebiet“ allgemein zulässig.

Zu 2.: Die Umwandlung in eine gewerbliche Wohnnutzung (Ferienwohnung) stellt in der Regel eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne der Bauordnung NRW dar. Die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt für beantragte Nutzungsänderungen eine Baugenehmigung, sofern dem geplanten Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Baugenehmigungen werden stets unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

Zu 3.: Es wird auf die Informationsvorlage der Verwaltung vom 31.08.2023 (BV Mitte, Drucksachen-Nr.: 6288/2020-2025) verwiesen.

gez. Steinriede