Anfrage, DS-Nr. 2020/0461

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020			

Betreff: Anfrage Fraktion Regenbogen-Piraten vom 09.03.2020 zur Zulässigkeit und bauaufsichtlichen Überwachung von Ferienwohnungen in Wohngebieten

Sachdarstellung:

Anfrage der Fraktion Regenbogen-Piraten vom 09.03.2020:

- 1. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele WohnungseigentümerInnen in Troisdorf ihre Wohnung in einem als Wohngebäude genehmigten Haus über Internetportale vermarkten und dauerhaft als Ferienwohnung vermieten?**

Antwort zu Nr. 1:

Nein. Ein Abgleich von Internetportalen mit Baugenehmigungen findet im Rahmen der allgemeinen Baukontrolle nicht statt.

- 2. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele dieser als Ferienwohnungen vermarkteten und dauerhaft vermieteten Wohnungen nicht genehmigt wurden?**

Antwort zu Nr. 2:

Nein.

- 3. Ist die Verwaltung der Ansicht, dass Ferienwohnungen/ Monteurzimmer mit dem dauerhaften Ziel gewinnbringender Vermietung als Gewerbe einzustufen sind?**

Antwort zu Nr. 3

Ja, nach der Ergänzung des § 13a der BauNVO im Rahmen der Baurechtsnovelle 2017 gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig soweit Bebauungspläne die Zulässigkeit nicht einschränken. In reinen Wohngebieten können sie ausnahmsweise als kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern Bebauungspläne keine einschränkenden Festsetzungen treffen.

- 4. Ist es richtig, dass nach § 15 BauNVO Umwandlungen/ Nutzungsänderungen von Mietwohnungen in Ferienwohnungen/ Monteurzimmer nicht der Anzahl, der Lage, dem Umfang oder der Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen und zu erwartende Belästigungen oder Störungen einem Wohnbaugebiet nicht entgegenstehen dürfen?**

Antwort zu Nr. 4:

Ja, die zulässigen baulichen Anlagen eines Baugebiets dürfen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und sind dann im Einzelfall unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets muss gewahrt bleiben. Diese Generalklausel soll atypische Fallgestaltungen umfassen, die an sich zulässig sind, aber im Einzelfall aus besonderen Gründen mit der städtebaulichen Ordnung nicht vereinbar sind. Ähnlich der Möglichkeit, begünstigende Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften zuzulassen, besteht hier die Möglichkeit, bei Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen, an die ein strenger Maßstab anzulegen ist, die Zulässigkeit belastend einzuschränken.
Hier bitte den Anfragentext eingeben...

- 5. Ist es richtig, dass eine dauerhafte Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung für einen ständig wechselnden Personenkreis planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart ist und sich immer/ in der Regel von der auf Dauer angelegten allgemeinen Wohnnutzung unterscheidet und für die damit vorliegende Nutzungsänderung eine Baugenehmigung eingeholt werden muss?**

Antwort zu Nr. 5:

Ja, als nichtstörender Gewerbebetrieb.

- 6. Ist es richtig, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen die ungenehmigt geänderte Nutzung einschreiten kann und grundsätzlich bereits die formelle Illegalität der Ferienwohnungsnutzung eine Nutzungsuntersagung rechtfertigt; wann ja, wie viele solcher Nutzungsuntersagungen hat die Bauaufsichtsbehörde in den letzten 3 Jahren gegeben?**

Antwort zu Nr. 6:

Sollten konkrete Adressen genannt werden, kann diesen aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich (aufgrund formeller Illegalität) nachgegangen werden. Die Zahl diesbezüglich erteilter Nutzungsuntersagungen wird statistisch nicht erfasst. Inwieweit eine Nutzungsuntersagung erfolgt, wird im Einzelfall geprüft.

- 7. Wie wird die Bauaufsichtsbehörde zukünftig mit solchen festgestellten/ angezeigten Nutzungsänderungen auf Troisdorfer Stadtgebiet umgehen?**

Antwort zu Nr. 7:

Bauordnungsrechtlich ist eine konkrete Gefahr nicht zu erwarten, da die BauO NRW keine höheren Sicherheitsanforderungen an Ferienwohnungen im Vergleich zu "normalen Wohnungen" vorsieht, sofern es sich um bereits genehmigten Wohnraum handelt. Die Einhaltung des Baurechts wird im Beschwerdefall geprüft.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter