

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Schutzmarken in Bezug auf ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen

### Begründung

Mit der 4. Änderung des BPL vom 02.06.2021 wurden Ferienwohnungen als „Beherbergungsbetriebe“ eingestuft, die unter den nachstehenden Anforderungen (Verhältnis der Wohnflächen) im Plangebiet zulässig sind.

Wortlaut der *Textfestsetzungen*:

### **4. Änderung des Bebauungsplanes „Schutzmarken“ in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO**

Die Art der baulichen Nutzung wird für das ausgewiesene reine Wohngebiet und das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wie folgt ergänzt:

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.

Als Maßstab gelten die folgenden Kriterien:

1. 65 v.H. der Wohnflächen eines Gebäudes müssen dauerhaft bewohnt werden,
2. 35 v.H. der Wohnflächen eines Gebäudes können als Ferienwohnungen genutzt werden und
3. es dürfen nicht mehr Ferienwohnungen als Wohnungen im Gebäude vorhanden sein.

Hinweis:

Gem. Ziffer 3.0 der bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Hieraus folgt, dass max. 1 Ferienwohnung pro Wohngebäude zulässig ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Schutzmarken gelten unverändert weiter.

Zur Klarstellung von Ferienwohnungen in Eigentumswohnanlagen erfolgt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine Ergänzung der Anforderungen, um die Wohnruhe/den Wohnfrieden innerhalb der ausgewiesenen reinen und allgemeinen Wohngebiete zu festigen.

Ferienwohnnutzungen in Eigentumswohnanlagen mögen, soweit diese Umnutzungen nur vereinzelt auftreten, gebietsverträglich sein. Bei vermehrter Antragstellung und Umnutzung von Eigentumswohnungen zu Ferienwohnungen sind jedoch städtebauliche Störungen (z. B. durch Störung der Wohnruhe, Zunahme des Kfz-Verkehrs, sogen. Rollladensiedlungen und Leerstand außerhalb der

Tourismussaison) im Plangebiet zu erwarten, der die Stadt Cochem bereits im Vorfeld entgegenzutreten will.

Denn dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Wochenendausflüglern/ Erholungsuchenden sind städtebauliche Störpotenziale eigen. Diese gehen über die Frage nach dem Störgrad und der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen hinaus. So kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Solche Störungen mögen zunehmen, je mehr Wochenendausflügler/ Erholungsuchende "unter sich" bleiben, während die räumliche Nähe zu Dauerwohnern sozial kontrollierend wirken kann (vgl. von Nicolai, NordÖR 2015, 361 <365 f.>: "eigentümergeleitetes Ferienwohnen"), zugleich aber Konflikte verschärfen mag. Ausmaß und Akzeptanz von Störungen hängen auch davon ab, welche Erholungsuchenden - etwa jüngere Wochenendtouristen oder ältere Urlauber mit längeren Aufenthalten das auf Wohnen ausgerichtete Plangebiet aufsuchen. Diese beispielhaft aufgezählten Konfliktlagen unterliegen stetem Wandel. Zugezogene Rollläden bei Nicht-Belegung von Ferienwohnungen wirken im Straßenbild zudem störend. Der Kfz-Such-Verkehr nimmt zu.

Die aufgezeigten Störpotenziale sind aus Sicht der Stadt Cochem planungsrechtlich relevant und erfordern, eine weitere Steuerung, um die Akzeptanz für beide Nutzungsarten im Plangebiet zu festigen und den Wohnfrieden zu wahren.

An die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebäuden mit Wohneigentumseinheiten werden die nachfolgenden weiteren Anforderungen gestellt.

**Die Textfestsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden wie folgt ergänzt:**

**„Soweit ein Gebäude in Wohneigentum aufgeteilt ist oder wird, gilt das Verhältnis 65/35 für jede Wohneigentumseinheit.“**

Hinweis: Eine Wohneigentumseinheit ist eine einzelne Eigentumswohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Sie stellt ein eigenständiges im Grundbuch eingetragenes Immobilienobjekt dar, das unabhängig von den anderen Wohnungen des Hauses verkauft, belastet oder vererbt werden kann.

Aufgestellt:

Cochem, ...

Stadtbürgermeister