

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 03.04.2025 Nr. 6 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/009/2025		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 13.03.2025		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	03.04.2025		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Steuerung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen im Innenbereich

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die Genehmigungspraxis zu Ferienwohnungen und ähnlichen Formaten wie dargestellt fortzusetzen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Lüdinghauser Wohnungsmarkt ist von einer hohen Nachfragedynamik geprägt. Neben der bisher vorherrschenden Form der Versorgung mit Wohnraum durch den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern rückt der Miet- und Eigentumswohnungsmarkt immer stärker in den Fokus. Gründe hierfür liegen u. a. in der Zunahme der Einpersonenhaushalte mit höherem Durchschnittsalter, sodass vor allem innenstadtnahe Wohnungen vermehrt nachgefragt werden. Gleichzeitig können hier nur begrenzt zusätzliche Angebote durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, da im räumlichen Kontext der erweiterten Altstadt kaum Flächen zur Verfügung stehen. Dem Bestand an Wohnungen kommt daher eine gesteigerte Bedeutung für die Stadtentwicklung zu. Diese sind aktiv zu erhalten und zu schützen.

Die Umwandlung von regulären Wohnungen zu Ferienwohnungen, Monteursunterkünften oder ähnlichen Formaten entzieht diese dauerhaft dem lokalen Wohnungsmarkt und läuft den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung zuwider. Daher ist der Einsatz eines passenden planungsrechtlichen Instruments zur Unterbindung dieser Umwandlung angezeigt.

Hierfür existieren im Grundsatz zwei Ansätze:

- **Ferienwohnungen und ähnliche Arten der Nutzung werden auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen.** Per Festsetzung zur Art der Nutzung ist ein solcher Ausschluss in den

Gebietstypen der BauNVO möglich.

Mit diesem durch die Stadtverwaltung bereits verfolgten Ansatz kann kleinteilig auf etwaige Fehlentwicklungen reagiert werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wird dort angegangen, wo sich Missstände tatsächlich zeigen und ist ohne besondere Voraussetzungen (siehe unten) im Rahmen der regulären Abwägung der Bauleitplanung möglich. Da sich in weiten Teilen der Innenstadt bisher keine problematischen Entwicklungen zeigten und sich Fehlentwicklungen nur an einzelnen konkreten Objekten zeigen, kann mit Änderungsverfahren gezielt und mit vertretbarem Aufwand reagiert werden.

- **Die Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungsarten wird per Wohnraumschutzsatzung untersagt.** Hiermit erfolgt ein flächendeckender Ausschluss für die gesamte Innenstadt, der neben der eigentlich avisierten Verhinderung von Ferienwohnungen generalisierend in die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer eingreift. Eine Wohnraumschutzsatzung hat sich in der Praxis oft als rechtsunsicher erwiesen und kann nur erlassen werden, wenn hierfür bestimmte Rahmenbedingungen nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich muss als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB definiert werden. Diese Zuordnung wird durch das MHKGB vorgenommen; die Nachweise hierfür sind durch die Stadt zu erarbeiten und müssen aufzeigen, dass

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Aufgrund des dargestellten Aufwandes, der Rechtsunsicherheit sowie der (nicht erforderlichen) generalisierenden Wirkung ist aus Sicht der Stadtverwaltung die bedarfsorientierte Anpassung der Bebauungspläne der maßstäblich passendere Weg.

Der Ansatz eines Ferienwohnungskonzepts zielt vornehmlich auf eine Bestandserhebung der vorhandenen Ferienwohnungen. Da das „Umwandlungsgeschehen“ aber eher punktuell abläuft und der Verwaltung über die erforderlichen Bauanträge im Detail vorgelegt wird, ist dies nicht zwingend erforderlich. Nicht genehmigte bzw. nicht beantragte Nutzungen blieben auch hierbei unsichtbar und können personell kaum proaktiv durch die Verwaltung verfolgt werden. Eine offizielle Bestandserhebung würde aufgrund der hohen Dunkelziffer zudem kein realistisches Bild der Lage liefern.

In den zurückliegenden Jahren kam eine überschaubare Anzahl von Ferienwohnungen zum Bauantrag - seit 2014 wurden rund 15 Einheiten genehmigt. Diese Aktivitäten werden durch die Verwaltung dokumentiert und sind bisher gut zu handhaben.

Ein Handlungsmaßstab für die Entscheidung über die Umwandlung liegt im praktischen Handeln der Verwaltung bereits vor. Anträge auf Nutzungsänderung werden abgelehnt, sobald sich mehrere Einheiten innerhalb eines Objektes oder eine strukturelle Ballung innerhalb eines kleinräumlichen Bereichs der Innenstadt ballen. Eine Zulassung einzelner Objekte, die nicht in einem derartigen Wirkungszusammenhang mit weiteren Ferienwohnungen stehen, der einen wahrnehmbaren Effekt auf den Wohnungsmarkt hätte, bleibt dabei möglich.

In den Wohnquartieren außerhalb der Innenstadt bzw. des Seppenrader Ortskerns ist dieser Maßstab strenger anzuwenden, da Ferienwohnungen der Gebietscharakteristik dieser Quartiere weitaus weniger entsprechen. Aufgrund ihres touristischen Charakters sollen derartige Angebote im Grundsatz in der Innenstadt umgesetzt werden. In neu erstellten Bebauungsplänen erfolgt ein entsprechender Ausschluss bereits im Ursprungsplan.

V. Anlagen:

- Antrag der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen vom 11.03.2025