

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**

**Beschluss über die Offenlage betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 67452/14**  
**Arbeitstitel: 1. Änderung Groß St. Martin in Köln-Altstadt/Nord**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	22.09.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 67452/14 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen Alter Markt, Mühlengasse, Frankenwerft (Westseite), Markmannsgasse, Heumarkt (Ost- und Nordseite) und Unter Käster in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: 1. Änderung Groß St. Martin in Köln-Altstadt/Nord— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung öffentlich auszulegen.

-----

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Änderungen zustimmt.

**Ja / Nein**
**Alternative: keine**

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%			€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 67452/14 im Jahr 2005 wurde festgestellt, dass einzelne, im Plangebiet vorhandene Hotels in Gebäuden Wohnungen anmieten und hotelgewerblich nutzen. Da dies zu Nutzungskonflikten (zum Beispiel Ruhestörungen in den Nachtstunden) mit den Bewohnern der übrigen Wohnungen führte, wurde zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung das vorgenannte Bebauungsplan-Änderungsverfahren hinsichtlich der Zulässigkeit von Hotels eingeleitet.

In der Folgezeit sollte über die Instrumente bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung beziehungsweise Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch seitens der Verwaltung ein hotelähnlicher "Boardinghouse-Service" im Gebäude Heumarkt 60 unterbunden werden. Im daraus resultierenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren konnte sich die Rechtsauffassung der Verwaltung jedoch nicht durchsetzen, denn das Verwaltungsgericht Köln stufte einen "Boardinghouse-Service" als Wohnnutzung ein aufgrund der einschlägigen Rechtssprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg. Nähere Einzelheiten zu dieser Thematik werden in der Anlage 5 dargestellt.

Allein durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht können demnach die angesprochenen Probleme vor Ort nicht gelöst werden, so dass die Betroffenen letztlich auch zivilrechtlich gegen Ruhestörer vorgehen sowie Ansprüche auf Mietminderungen prüfen und gegebenenfalls geltend machen sollten.

Die für den Änderungsbereich erlassene Veränderungssperre läuft endgültig im Februar 2012 ab, so dass die Bebauungsplan-Änderung kurzfristig öffentlich ausgelegt werden muss.

VorberatungenEinleitungsbeschluss

BV 1	24.01.2008	TOP	8.5	einstimmig zugestimmt
StEA	14.02.2008	TOP	13.1	einstimmig zugestimmt

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 5**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlagebegründung)
- 3 Bebauungsplan 67452/14 (Auszug Ergänzungsplan - 2 Blätter)
- 4 Änderung der textlichen Festsetzungen
- 5 Sach- und Rechtslage zur "Boardinghouse-Nutzung" aus bauordnungsrechtlicher Sicht