

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Änderungsentwurf 67452/14;**

**Arbeitstitel: 1. Änderung Groß St. Martin in Köln-Altstadt/Nord**

---

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan 67452/14 ist seit dem 20.07.2005 rechtskräftig. Er setzt u. a. für die Bebauung an der Ostseite Heumarkt, beiderseits der Salzgasse (ohne das Gebäude Salzgasse 10), beiderseits des Buttermarkts (einschließlich des Gebäudes Frankenwerft 19), Fischmarkt, Nordseite Mauthgasse und Ostseite Alter Markt zwischen dem Martinspfortchen und der Lintgasse (sog. Gastronomieschiene) die allgemeine Zulässigkeit von Hotels fest. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes sind Hotels nur ausnahmsweise zulässig beziehungsweise im Bereich Nordseite Heumarkt und Ostseite Alter Markt zwischen Martinspfortchen und Mühlengasse ausgeschlossen.

Das Plangebiet war Teil des Sanierungsgebietes Altstadt/Dom - Rhein. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sind vorrangig:

1. Die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung,
2. die Definition und Festschreibung der Büroflächen sowie der gewerblichen und gastronomischen Nutzung, außerdem
3. die Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Seit der Rechtskraft des Planes ist festzustellen, dass einzelne im Plangebiet vorhandene Hotels in Gebäuden Wohnungen anmieten und hotelgewerblich nutzen. Dies führt unweigerlich zu Nutzungskonflikten mit den Bewohnern der übrigen Wohnungen im Gebäude. Insbesondere sind Wohnungen betroffen, die bereits im Erdgeschoss durch vorhandene Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen ausgesetzt sind. Es ist zu befürchten, dass die ausgeübte Wohnnutzung bei Zunahme der Konflikte verdrängt wird. Dies ist aber mit den vorgenannten städtebaulichen Zielen, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, nicht vereinbar. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung ist der Bebauungsplan 67452/14 deshalb zu ändern.

Während in den Bereichen des Bebauungsplanes mit nur ausnahmsweiser Zulässigkeit von Hotels steuernd im Sinne der Planungsziele die Genehmigung von Nutzungsänderungen erteilt oder auch versagt werden kann, ist dieses Ermessen in Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit von Hotels grundsätzlich nicht möglich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, zukünftig im gesamten Plangebiet Hotels nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Damit bleibt einerseits der Bestand an Hotels weiterhin planungsrechtlich gesichert, andererseits kann eine städtebauliche Fehlentwicklung im Hinblick auf das vorrangige Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung verhindert werden. Da einerseits Hotels nicht mehr in bestimmten Straßenzügen bevorzugt zulässig sein sollen, ist es andererseits nun städtebaulich gerechtfertigt und vertretbar, die ohnehin kleinen Bereiche, in denen bislang Hotels unzulässig waren (z. B. Nordseite Heumarkt) für Hotels im Sinne der ausnahmsweisen Zulässigkeit zu öffnen.

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht verlassen, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt, wie erwähnt, die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, d. h. durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines städtebaulichen Bauprojektes oder eines bestimmten Vorhabens begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslöst. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, dass Hotels nur noch ausnahmsweise zulässig sein sollen, wird zukünftig die Änderung oder Ausdehnung der Hotelnutzung einer Einzelfallprüfung unterworfen, in der die Antragsteller die Gründe und Umstände für die Zulassung einer Ausnahme darlegen müssen. Über den Ausnahmeantrag ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, wobei als Prüfkriterium insbesondere von Bedeutung sein wird, ob bei Zulassung der Hotelnutzung eine städtebauliche Fehlentwicklung im Hinblick auf das vorrangige Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung eintreten könnte.

In diesem Zusammenhang muss aber erwähnt werden, dass sich in jüngster Zeit Mischformen zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb herausgebildet haben. Insbesondere beim sogenannten "Boarding-House", hier bleibt der Gast länger im "Boarding-House" als ein üblicher Hotelgast gleichzeitig begründet er aber keinen Zweitwohnsitz, handelt es sich beispielsweise um eine Mischform, die nach der obergerichtlichen Rechtsprechung je nach den Umständen des Einzelfalls der Wohnnutzung zugeordnet werden muss.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), als planungsrechtliche Steuerungsgrundlage, umschreibt die Begriffe Wohnen, Wohngebäude und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes nicht näher. Der Begriff des Wohnens wird durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthaltes geprägt. Unter Beherbergungsgewerbe versteht man dagegen alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe zur Inanspruchnahme Dritter anbieten. Die vorherige Erfüllung besonderer Voraussetzungen ist nicht nötig. In der Rechtsprechung erfolgt die Abgrenzung beim "Boarding-House" abhängig vom Einzelfall mit Hilfe der geschilderten Definitionen. Entscheidend ist, dass es sich bei der Annahme einer Wohnnutzung nicht bloß um eine reine Übernachtungsmöglichkeit handeln darf. Es muss viel mehr die Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung bestehen. Indiz für eine eigenständige Haushaltsführung kann zunächst die Ausstattung der Räume sein, wie beispielsweise das Vorhandensein einer Küche und sonstiger technischer Geräte. Weitere Indizien können Zimmergröße, das Fehlen typischer Serviceleistungen mit Speise- und Aufenthaltsräumen und hotelähnlicher Nebenleistungen (Reinigungsdienst und Wäscheservice) sein, insbesondere dann, wenn sie vom eigenen Hauspersonal erbracht würden und im Preis bereits enthalten sind.

Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass die Einordnung eines "Boarding-House" als Wohnnutzung stets für den Einzelfall zu treffen ist.

Maßgebliche Kriterien sind dabei:

- die jeweilige Ausstattung der Wohneinheiten und die dadurch bedingten Nutzungsmöglichkeiten,
- Umfang und Art der zusätzlichen Leistungen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Änderung der planungsrechtlichen Verhältnisse im Sinne der Bebauungsplan-Änderung, zukünftig beantragte Hotelnutzungen zu Lasten der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. In den Fällen, wo lediglich eine einzelne und möblierte Wohnung eines Wohngebäudes hotelähnlich, beispielsweise durch ein Hotel in der Nachbarschaft mitgenutzt und ohne den üblichen Hotelservice vermietet wird, scheiden planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten aufgrund der Rechtsprechung aus.

## **Umweltbelange**

Die Bebauungsplan-Änderung wird in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen wurde.

## **Umweltauswirkungen der Planung**

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

In diesem Sinne bereitet der Bebauungsplan keine Neubaumaßnahmen vor, sondern ändert lediglich Festsetzungen für den vorhandenen baulichen Bestand. Insofern handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand, die aus der Sicht der Abwägung der umweltrelevanten Belange nicht ins Gewicht fällt.