

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67452/14
Arbeitstitel: 1. Änderung Groß St. Martin in Köln-Altstadt/Nord
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Stadtentwicklungsausschuss	10.01.2008	☐	☐	☐		☐	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	24.01.2008	☐	☐	☐		☐	
Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2008	☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 67452/14 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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– zu ändern.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ Nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	☐ nein ☐ ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 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 Martinspförtchen 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 Martinspförtchen 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 Nr. 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 Plangeltungsbereich 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.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1