Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre Groß St. Martin in Köln-Altstadt/Nord

Der Bebauungsplan Groß St. Martin ist seit dem 20.07.2005 rechtskräftig. Er setzt unter anderem für die Bebauung an der Ostseite des Heumarkts, 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 die allgemeine Zulässigkeit von Hotels fest. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans sind vorrangig die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, die Definition und Festschreibung der Büroflächen sowie der gewerblichen und gastronomischen Nutzung und außerdem die Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans 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 hat der Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan betreffend 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. Ziel der Änderung 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 (zum Beispiel Nordseite Heumarkt) für Hotels im Sinne der ausnahmsweisen Zulässigkeit zu öffnen.

Da eine städtebauliche Fehlentwicklung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht rechtssicher verhindert werden kann, wurde eine Veränderungssperre erlassen. Da das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.