

Der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal ist seit dem 18.08.1969 rechtskräftig. Gemäß eines Urteilsspruchs vom 28.05.2001 hat das Verwaltungsgericht Köln den Bebauungsplan - hinsichtlich der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung - für nichtig erklärt (gesamtes Urteil siehe Anlage 2). Vor diesem Hintergrund wird die überwiegende Anzahl der örtlichen „Wochenendhäuser“ im festgesetzten Wochenendhausgebiet entgegen der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Dauerwohnsitz genutzt.

Weiterhin ist laut des Urteils nur die Festsetzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse unzulässig, dennoch bedingen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenseitig so, dass alle Festsetzungen zum Maß der Nutzung von der Nichtigkeit betroffen sind. Jenseits dessen sind zahlreiche Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzustellen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde weder eine Bebauungsplanänderung noch eine Änderung zu einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt, sodass seit Jahren eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für jegliche Vorhaben nicht gegeben ist. Nun soll dieser Missstand mithilfe einer Ortslagensatzung (siehe TOP 1.4.7) behoben werden.

Aus städtebaulicher Sicht besteht für die Erstellung eines Bebauungsplanes keine Notwendigkeit, da der Bereich nahezu vollständig bebaut ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Neuaufstellung wäre zudem mit einem hohen Zeitaufwand und höheren Planungskosten verbunden.

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Ortslagensatzung ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. KG4 Friedrichsthal (siehe TOP 1.4.5). Die Zulässigkeit von Vorhaben soll in Zukunft gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.