

Der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal ist seit dem 18.08.1969 rechtskräftig. In einem Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 28.05.2001 wurde der Bebauungsplan in Teilen, hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, für nichtig erklärt. Jenseits dessen sind auch nachfolgend zahlreiche Überschreitungen der überbaubaren Baugrenzen bei mehreren Grundstücken festzustellen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde weder eine Bebauungsplanänderung noch eine Änderung zum einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt, sodass seit geraumer Zeit keine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für jegliche Arten baulicher Vorhaben gegeben ist. Nun soll mit der Aufstellung einer Ortslagensatzung der vorhandene bauplanungsrechtliche Missstand behoben werden.

Aus städtebaulicher Sicht besteht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes kein Erfordernis, da der Bereich nahezu vollständig bebaut ist. In diesem Fall bildet die Aufstellung einer Ortslagensatzung das geeignete Instrument. Auch wäre eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Neuaufstellung 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).

Abgrenzung Geltungsbereich

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den gesamten Ortsteil Friedrichsthal einzubeziehen.

Um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzuleiten und somit zusätzliches Bauland (bereits verkehrstechnisch erschlossen) zu erschließen, hat die Stadtverwaltung eine Interessensumfrage der Eigentümer der betreffenden Flurstücke durchgeführt. Dem mehrheitlichen Ergebnis zufolge ist derzeit eine Ergänzung bzw. eine Abrundung seitens der Eigentümer nicht gewünscht (siehe Anlage 2).

Aus diesem Grund wird der potenzielle Ergänzungsbereich bei der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedrichsthal nicht weiter berücksichtigt, da bei Verfahren von Ergänzungssatzungen die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist. Hierfür sind sowohl ein Umweltbericht sowie Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Option der zukünftigen Ergänzung der Satzung bleibt jedoch weiterhin bestehen, falls die Eigentümer ihre Meinung ändern.

Festlegung der Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll für den gesamten Geltungsbereich der Ortslagensatzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden. Die überwiegende Anzahl der „Wochenendhäuser“ im festgesetzten Wochenendhausgebiet wird laut dem Urteil des Verwaltungsgerichtes entgegen der Festsetzung des noch rechtsgültigen Bebauungsplanes als Dauerwohnsitz genutzt. Auf die Festsetzung der Baugrenzen wird verzichtet, da der gesamte Bereich bereits bebaut ist, und nur einige wenige Baulücken vorzufinden sind. Insgesamt soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der „innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ nach § 34 BauGB richten.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Klarstellungssatzung städtebaulich erforderlich ist, um insbesondere den Innenbereich der Ortslage Friedrichsthal zum Außenbereich so abzugrenzen, dass eine klare Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben gegeben ist. Ferner entspricht die tatsächliche Bebauung und Nutzung zum großen Teil nicht mehr den Festsetzungen des noch rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Erstellung der Ortslagensatzung Friedrichsthal nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfordert eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. KG4 Friedrichsthal.