

Begründung zur Veränderungssperre Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl

Dem Stadtentwicklungsausschuss wird in seiner Sitzung am 11.06.2012 die Beschlussvorlage "Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl–" zur Entscheidung vorgelegt. Es soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke beidseitig des Niehler Kirchweges zwischen Friedrich-Karl-Straße und Niehler Straße, beidseitig des Drosselweges, beidseitig der Niehler Straße zwischen Niehler Kirchweg und der Grünfläche nördlich der Spechtstraße, die Grundstücke am Finkenplatz und die auf der Westseite der Spechtstraße in Köln-Niehl beschlossen werden. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Vorgärten zu schützen sowie bei Veränderungen eine Umwandlung von Stellplätzen in Vorgärten zu erreichen.

Der Rat der Stadt Köln hat in der Vergangenheit zum Schutz historisch wertvoller Siedlungen mehrere Vorgartensatzungen erlassen, welche einer zunehmenden Versiegelung und Umnutzung der begrünten Vorgartenzonen insbesondere durch die Anlage von Stellplätzen entgegenwirken sollen. Bezüglich dieser Vorgehensweise hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 31.05.2005 klargestellt, dass Gemeinden nicht befugt sind, bodenrechtliche Regelungen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften vorzunehmen. Da es sich bei dem Ausschluss von Stellplätzen in Vorgartenbereichen um einen solchen Eingriff handelt, sind die bestehenden Vorgartensatzungen aller Voraussicht nach rechtlich unwirksam.

Um einer weiteren Umnutzung der wichtigen stadtbildprägenden Vorgärten entgegenzuwirken und um eine positive Rückentwicklung zu einer weitgehend durchgängig begrünten Vorgartenzone in den betroffenen Gebieten zu erreichen, ist die Schaffung einer sicheren Rechtsgrundlage notwendig. Die Aufstellung einfacher Bebauungspläne erleichtert die bauordnungsrechtliche Durchsetzung der betroffenen Belange und wird aus diesem Grund von der Verwaltung befürwortet.

Zur Umwandlung von Vorgärten in Stellplätze bedarf es keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Aus diesem Grund wird ohne Vorliegen eines Zurückstellungsbescheides das Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre eingeleitet. Um schnellstmöglich die Umwandlung von Vorgärten in Stellplätze rechtssicher verhindern zu können, werden die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zum Erlass der Veränderungssperre parallel angestoßen. Da der Stadtentwicklungsausschuss abschließend über die Aufstellung des Bebauungsplanes entscheidet, die Veränderungssperre aber vom Rat beschlossen werden muss, wird der Aufstellungsbeschluss in jedem Fall rechtzeitig vorliegen, denn der Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre. Das Datum des Aufstellungsbeschlusses wird entsprechend in der Satzung zum Erlass der Veränderungssperre ergänzt.