

Rechtliche Stellungnahme zu den Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei Verweyen Lenz Voß (Anlage 9)

Anfang Februar 2020 wurde der Verwaltung das als Anlage 8 beigefügte Gutachten der Rechtsanwaltskanzlei Verweyen Lenz Voß vorgelegt.

Die darin aufgestellten Thesen, dass

- die Siedlung Egonstraße bauplanungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 zu bewerten sei,
- ein Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung vorläge und
- dem Abstandserlass keinerlei Bedeutung zukäme

sind falsch.

Im Einzelnen stellt sich die Sach- und Rechtslage wie folgt dar:

Bauplanungsrechtliche Einstufung:

Bei der Siedlung Egonstraße in Köln-Stammheim handelt es sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, sondern um eine Splittersiedlung im Außenbereich, deren bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sich nach § 35 BauGB richtet.

Zwar vermittelt die Siedlung Egonstraße in der Örtlichkeit den Eindruck einer in sich geschlossenen organischen Siedlungsstruktur, die von der Zahl der vorhandenen ca. 50 Wohngebäuden her ein gewisses Gewicht besitzt und darüber hinaus unmittelbar an die Ortslage im Bereich Schloßstraße und Salvatorstraße angrenzt. Dieser erste Eindruck ist aber nicht allein ausschlaggebend. Denn zum einen wurde die in der Siedlung vorhandene Wohnnutzung nie als solche genehmigt; vielmehr ist der Bebauungskomplex nach dem 2. Weltkrieg zur Vermeidung von Obdachlosigkeit als Behelfsheimsiedlung errichtet bzw. genutzt worden. Zum anderen war seitens der Stadt Köln zu keinem Zeitpunkt die Umnutzung dieser Behelfsheimsiedlung zu Wohnzwecken beabsichtigt. Dies ist insbesondere dadurch nach außen hin dokumentiert worden, dass der Rat der Stadt Köln bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss vom 09.11.1982 den Bereich der Siedlung Egonstraße als Grünfläche dargestellt hat.

Für eine solche Situation ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es für die Frage des Bebauungszusammenhangs dann nicht auf die tatsächlich vorhandene Bebauung ankommt, wenn diese nicht formell genehmigt wurde und auch nicht genehmigt werden könnte und die zuständige Behörde hinreichend klar zu erkennen gibt, dass sie sich mit dem Vorhandensein der Baulichkeit nicht abgefunden hat (vgl. Urteil des BVerwG vom 06.11.1968 – 4 C 31.66 -, Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 25.04.2013 – 10 N 21.10 -).

Liegt die Siedlung Egonstraße somit innerhalb des baulichen Außenbereichs, ist die Erteilung eines planungsrechtlichen Vorbescheides oder einer Baugenehmigung für eine Wohnnutzung gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 2 und 7 BauGB wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zulässig, da ein solches Vorhaben der Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan widerspricht und die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Darüber hinaus würde die Zulassung einer Wohnnutzung den Zielen der Raumordnung widersprechen, da der fragliche Bereich im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als regionaler Grünzug ausgewiesen ist (§ 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Beachtung der Wohnraumschutzsatzung:

Die Bestimmungen der Wohnraumschutzsatzung wurden beachtet und die notwendigen Genehmigungen eingeholt.

Bedeutung des Abstandserlasses und des Flächennutzungsplans:

Der sog. Abstandserlass enthält verbindliche Vorgaben für

- die Änderung des Flächennutzungsplans und
- den Erlass von Bebauungsplänen.

Dies bedeutet konkret, dass im Abstand von 500 m um das Großklärwerk keine Wohngebiete ausgewiesen werden dürfen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans, der dort Grün festsetzt ist daher nicht möglich. Damit verbleibt es bei der für die Verwaltung verbindlichen Zielvorgabe, den Bereich letztlich zur Grünfläche zu entwickeln.