

Begründung zur Veränderungssperre betreffend Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Eckgrundstück Ulrichgasse/Ankerstraße (Ankerstr. 1 - 5) vor. Beabsichtigt ist eine Aufstockung des sechsgeschossigen Hauses um ein Staffelgeschoss. Die bestehende Gebäudehöhe von 16,60 m soll durch ein Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe von insgesamt circa 19,50 m erhalten. Die Massivität des bestehenden Gebäudes Ankerstr. 1 - 5 ist bereits im Bestand städtebaulich unverträglich. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Anzahl der Geschosse nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; danach befindet sich das Bauvorhaben im Wirkungsfeld eines Stadtbild prägenden Baudenkmals. Die Kirche St. Marien in der Ulrichgasse 27 - 29 mit Klostergebäuden befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück und hat eine Traufkantenhöhe von 14,70 m. Nach Vorgaben des Höhenkonzeptes ist im Umfeld des Denkmals nur "eine maximale Gebäudehöhe wie in der Umgebung" möglich.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die an das Bauvorhaben angrenzende Bauzeile an der Ankerstraße und das benachbarte Klostergebäude sind dreigeschossig. An der Paulstraße bestehen einige viergeschossige Gebäude, lediglich das Eckgebäude in der Paulstraße 4/Ecke Ulrichgasse ist fünfgeschossig.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bereich der Ankerstraße, Schnurgasse und Paulstraße mit maximal drei Vollgeschossen und mit der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude von 10,50 m über dem Straßenniveau festgesetzt werden. Im Bereich der Ulrichgasse soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal vier Vollgeschossen und mit der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude von 13,50 m über dem Straßenniveau festgesetzt werden. In Anlehnung an die Bestandssituation werden Satteldächer als Dachform festgesetzt. Bei der Festlegung der zulässigen Höhe wurde in analoger Anwendung der Ausführungen im Höhenkonzept unterstellt, dass für adäquate Nutzungen an diesem Standort eine durchschnittliche Sockelgeschosshöhe von 4,50 m und eine Wohngeschosshöhe von 3,00 m erforderlich sind.

Am 18.12.2009 wurde der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd gefasst. Eine Zurückstellung der Bauvoranfrage für die Ankerstraße 1 - 5 ist bis zum 28.12.2010 erfolgt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung der Bauvoranfrage abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und Erteilung eines positiven Vorbescheids der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.