Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/61
611 gell ma

Vorlage-Nr.
2785/2010

Freigabedatum
01.07.2010

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt
Genehmigung eines Bauvorhabens Hansaring 62, das die Vorgaben des Höhenkonzeptes nicht einhält, aber städtebaulich und architektonisch eine Verbesserung darstellt

Beschlussorgan
Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge		**Abstimmungsergebnis**					
Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge-lehnt	zu-rück-ge-stellt	verwiesen in	ein-stim-mig	mehr-heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass die Wiederherstellung des Dachgeschosses des Hauses Hansaring 62 genehmigt wird, obwohl es nicht im Einklang mit dem Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt steht, da das Bauvorhaben städtebaulich und architektonisch eine Verbesserung der Situation darstellt.

Alternative:
Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt die Wiederherstellung des Dachgeschosses Hansaring 62 ab, da sie dem Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt widerspricht und beschließt, einen Bebauungsplan aufzustellen zur Sicherung des Höhenkonzeptes und Ablehnung des Bauvorhabens.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ Nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	☐ nein ☐ ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%	€	€	€

Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)	Einsparungen (Euro)

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Entsprechend des Beschlusses vom 23.03.2006, im Geltungsbereich des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt, insbesondere für die Umgebung der romanischen Kirchen, über alle Bauvoranfragen/Bauvorhaben – einschließlich der geplanten Trauf- und Firsthöhen – zu informieren, erfolgt dieser Beschlussvorschlag über das folgende beantragte Bauvorhaben:

Der Verwaltung liegt für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Hansaring 62 ein Bauantrag zur Erteilung einer Baugenehmigung für die Wiederherstellung des im Krieg zerstörten Dachgeschosses mit Errichtung von Dachterrassen vor.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 139, festgestellt am 03.09.1885. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB. Der Fluchtlinienplan setzt lediglich die vordere, straßenseitige Baufluchtlinie fest. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB, da das betreffende Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und außerhalb der Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt. Das Bauvorhaben fügt sich bauplanungsrechtlich in die nähere Umgebung ein, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben weicht allerdings von den Vorgaben des Höhenkonzepts der Stadt Köln ab. Gemäß Höhenkonzept sind hier maximal 22,50 m Höhe der Traufkante zulässig. Beantragt wird eine Traufkante von 23,34 m, die somit 84 cm höher liegt als die maximale Traufkante entsprechend Höhenkonzept.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der deutlichen architektonischen Verbesserung schlägt die Verwaltung jedoch vor, die beantragte Baugenehmigung vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit zu erteilen.

Anderenfalls ist die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens zu beschließen, das die Höhe entsprechend Höhenkonzept festsetzt und Grundlage für die Zurückstellung und Ablehnung des beantragten Vorhabens ist.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 6