

Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt

Ausgangslage

Im Rahmen der Podiumsdiskussion zum Hochhauskonzept Köln am 16.11.2003 wurde angeregt, für die bauliche Höhenentwicklung der linksrheinischen Innenstadt eine Konzeption vorzulegen, um auf strukturelle Veränderungen und Bestrebungen nach baulichen Verdichtungen in diesem Bereich zukunftsorientiert zu reagieren. Dies wurde nochmals als Auftrag durch den Stadtentwicklungsausschuss an die Verwaltung gerichtet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2006 beschlossen, das von der Verwaltung vorgelegte Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt vor einer abschließenden Entscheidung im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat der Stadt Köln in zwei Stufen öffentlich diskutieren zu lassen. In einer Fachveranstaltung wurde die Verwaltungsvorlage zunächst mit der Fachöffentlichkeit, (BDA, Rheinischer Verein für Denkmalschutz und Landschaftspflege Leitbildgruppe Stadtgestaltung, Förderverein Romanischer Kirchen, IHK, etc.) und dann in drei Veranstaltungen, differenziert nach Teilräumen der Innenstadt, mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.

Die Fachveranstaltung mit den relevanten Gruppen der Kölner Stadtgesellschaft wurde am 15.05.2006 im Rathaus durchgeführt. In drei moderierten Arbeitsgruppen wurde eine Stellungnahme zu den vorliegenden Anregungen erarbeitet. Die Niederschrift über diese Fachveranstaltung ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Die umfangreichen Statements der Fachleute wurden zum besseren Verständnis zusammengefasst (siehe Anlage 3).

Die drei vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Bürgerinformationsveranstaltungen wurden

- am 11.08.2006 in der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Thürmchenswall,
- am 18.08.2006 im Museum für Angewandte Kunst, An der Rechtschule, und
- am 25.08.2006 im Friedrich-Wilhelm-Gymnasium, Severinstraße,

durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse und der Aushang von Plakaten in öffentlichen Gebäuden hatten nicht die erwünschte Resonanz in der Öffentlichkeit. In den ersten beiden Bürgerveranstaltungen waren je etwa 40 interessierte Bürger, in der dritten Veranstaltung lediglich noch etwa 25 Bürger anwesend. Die Niederschrift über die drei Veranstaltungen ist als Anlage 4 dieser Vorlage angelegt. Die Zusammenfassung der Bürgeranregungen ist dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt.

Ergebnis der Fach- und der drei Bürgerinformationsveranstaltungen

Die Verwaltung hat alle Anregungen der Fachleute und der Bürgerinnen und Bürger zu Themenbereichen zusammengefasst und geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung ist in das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt eingeflossen, das als Anlage 6 zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Hier die Zusammenfassung der Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung:

1. Präambel

- Es soll dem Höhenkonzept eine Präambel vorangestellt werden, die sowohl die bisherige stadtbildprägende Entwicklung darstellen als auch eine zukunftsorientierte Fortschreibung definieren soll. Das Höhenkonzept soll einerseits dazu beitragen, dass die Innenstadt in ihrer besonderen Struktur und bauhistorischen Charakteristik bewahrt und andererseits die Zukunftsfähigkeit der Stadt durch Planungssicherheit garantiert wird.

Stellungnahme

Dem Höhenkonzept soll eine Präambel vorangestellt werden, in der die Ziele des Konzeptes dargelegt werden:

- Bewahrung und Stärkung des Stadtbildes in seiner wahrnehmbaren Geschichtlichkeit,
- Respektierung und Stärkung der besonderen stadträumlichen Charakteristika,
- wirtschaftliche Weiterentwicklung vorhandener Potentiale und
- Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit bei zukünftigen Bauvorhaben.

2. Geltungsbereich des Höhenkonzeptes

- Der Geltungsbereich des Höhenkonzeptes soll bis zum inneren Grüngürtel erweitert werden und auch Deutz einbeziehen.
- Der Rheinauhafen soll unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes in das Höhenkonzept einbezogen werden. Auch die innerstädtischen Rheinbrücken sind in das Höhenkonzept zu integrieren.
- Der Rhein als Landschaftsraum ist ebenso in das Konzept aufzunehmen wie auch die Ergänzung durch das rechtsrheinische Deutz.

Stellungnahme

Der Geltungsbereich des Höhenkonzeptes sollte nicht bis zum inneren Grüngürtel ausgeweitet werden. Mit dem vorliegenden Untersuchungsbereich ist der Kernbereich der Stadt abgedeckt. Eine Ausweitung des Bereiches inklusive des inneren Grüngürtels ist nicht erforderlich, da im inneren Grüngürtel keine weiteren baulichen Maßnahmen vorgenommen werden. Auch die Einbeziehung der gesamten Neustadt in den Geltungsbereich des Höhenkonzeptes ist nicht notwendig, da es sich hier mit Ausnahme des MediaParks um einheitlich homogene Bauflächen handelt, in der keine höheren Gebäude zulässig sind. (Es wird darauf hingewiesen, dass das Höhenkonzept ein Teil des noch ausstehenden Hochhauskonzeptes ist, das Aussagen zur baulichen Höhenentwicklung für die gesamte Stadt treffen soll. In diesem Zusammenhang wird die Neustadt in das Hochhauskonzept eingebunden.)

Der Rheinauhafen als Teil der linksrheinischen Innenstadt wird in das Höhenkonzept aufgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Hochpunkte im Rheinauhafen, die drei 60 m hohen Kranhäuser, werden in das Konzept integriert.

Die innerstädtischen Brücken sollen nach Ansicht der Verwaltung nicht in das Höhenkonzept aufgenommen werden. Im Höhenkonzept sind bisher ausschließlich Baugebiete aufgenommen worden, zu denen Vorgaben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung erarbeitet wurden. Bei den Rheinbrücken handelt es sich um technische Bauwerke, die nicht in die Systematik des Höhenkonzeptes passen.

Aus den gleichen Gründen soll auch der Rhein als Landschaftsraum nicht in das Konzept integriert werden. Für den Stadtteil Deutz gilt Ähnliches wie für die Neustadt. Für einen Teilbereich (Umfeld des Bahnhofes Köln Messe/Deutz) liegen durch das moderierte Werkstattverfahren vom März/Mai 2006 bereits Ergebnisse vor. Nach der Entscheidung über die Rahmenbedingungen wird das Planungsrecht verbindlich angepasst.

3. Bereich der Nord-Süd-Fahrt

- Die bauliche Entwicklung entlang der Nord-Süd-Fahrt analog dem Höhenkonzept wird in Frage gestellt. In diesem Bereich soll keine generelle Gebäudehöhe von 35 m festgelegt werden, sondern es soll eine Konzeption aufgrund von Einzeluntersuchungen entsprechend dem Ringkonzept aus dem Ort heraus erfolgen.
- Die Nord-Süd-Fahrt darf nicht manifestiert werden, indem man hier einen 35 m hohen Wall quer durch die Stadt errichtet.
- Die Nord-Süd-Fahrt soll nicht als Schneise im Stadtkörper erscheinen, sondern sie sollte weniger sichtbar gemacht werden.

Stellungnahme

Eine generelle Bauhöhe von 35 m entlang der Nord-Süd-Fahrt soll auch nach Ansicht der Verwaltung nicht realisiert werden; ein durchgängiger 35 m hoher "Wall" - wie mehrfach in der Bürgerinformationsveranstaltung fälschlich zitiert - war seitens der Verwaltung nicht im Entwurf zum Höhenkonzept vorgesehen. Es soll vielmehr an geeigneten Stellen eine zehngeschossige Bebauung bis maximal 35 m als Solitär möglich sein, wenn diese an den Schnittpunkten der Nord-Süd-Fahrt mit anderen Hauptverkehrsachsen liegen. Darüber hinaus wurde nochmals eine intensive Untersuchung des Bereiches entlang der Nord-Süd-Fahrt durchgeführt und diese nach Teilbereichen untergliedert, in denen analog zum Konzept für die Ringstraßen unterschiedliche Bauhöhen festgeschrieben werden sollen.

Unterteilt wird die Nord-Süd-Fahrt in vier Teilbereiche, die sich von Norden nach Süden folgendermaßen darstellen:

- zwischen Ursulastraße und Komödienstraße

In diesem Teil ist größtenteils tertiäre Nutzung wie Banken, Versicherungen, Verlage anzutreffen. Der Straßenraum ist geprägt durch eine lange Rampe, da die Nord-Süd-Fahrt die Komödienstraße unterfährt. Es ist ein Ort der "schnellen Fortbewegung". Fußgängerverkehr - meist nur die Nord-Süd-Fahrt querend - ist nur wenig anzutreffen. In diesem Teilbereich sind heute schon Gebäudehöhen von 27,50 m bis 30,00 m anzutreffen, so dass die heute niedrigeren Gebäude an die höheren angepasst werden können.

- zwischen Komödienstraße und Cäcilienstraße

Dieser Bereich ist geprägt durch kommerzielle Nutzung, öffentliche Bauten der Kultur (Museum, Oper, Schauspielhaus), die öffentlichen Rundfunkanstalten im nördlichen Bereich des Teilgebietes sowie teilweise Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Hier herrscht reger Fußgängerverkehr, der motorisierte Individualverkehr kann als "langsamer Erschließungsverkehr" bezeichnet werden. Hier sollen die Gebäude entlang der Nord-Süd-Fahrt eine moderate Höhe erhalten, die im Wesentlichen zwischen 20,00 m und 25,00 m liegt. Ausnahmen mit bis zu 30,00 m Gebäudehöhe sind das Museum Kolumba, das Kaufhaus C & A, das Weltstadthaus P & C und die Rundfunkanstalten, die bis zu 50,00 m hoch sind.

- zwischen Cäcilienstraße und Blaubach

In diesem Bereich sind entlang der Nord-Süd-Fahrt tertiäre Nutzungen vorhanden. Es gibt von der Verkehrsstrasse abgewandt auch Gebäude mit reiner Wohnnutzung. Das Gebiet hat im südlichen Teil Quartierscharakter. Die Bebauung soll zukünftig eine maximale Höhe von 25,00 m erhalten, was eine Erhöhung der heutigen Gebäude zulässt. Im südlichen Teilbereich soll die maximale Höhe 22,50 m betragen.

- zwischen Blaubach und Ulrichgasse

In diesem Bereich sind architektonische Großformen wie das Finanzamt, das Zollamt, das ehemalige Polizeipräsidium, ein Gymnasium und ein Hotel vorhanden. Die Straße wirkt breit und vermittelt einen "schnellen" Eindruck. Angrenzend an die Straße sind großzügige, kreisförmige Zufahrtsrampen vorhanden, die wenig Aufenthaltsqualität und kaum Querungsmöglichkeiten für Fußgänger bieten. Trotz der Großformen ist die Höhe der Gebäude für diese Lage innerhalb der Stadt gering. Sie soll auf max. 22,50 m Höhe heraufgesetzt werden können.

Eine Verstärkung der "Schneisenwirkung" der Nord-Süd-Fahrt muss unbedingt vermieden werden. Da die Nord-Süd-Fahrt in absehbarer Zeit nicht tiefer gelegt werden soll, ist sie zumindest auf die für ihre Funktion erforderliche Anzahl von Spuren und die für einen angemessenen Verkehrsfluss erforderlichen Spurbreiten zu reduzieren, um bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und somit eine stadtverträgliche Straße zu erhalten. Dies ist jedoch nicht im Rahmen des Höhenkonzeptes zu leisten.

4. Wirkungsfelder der Romanischen Kirchen und der stadtbildprägenden Denkmäler

- Die Wirkungsfelder der Romanischen Kirchen – insbesondere im Bereich von St. Gereon, St. Andreas, St. Kunibert, St. Ursula – und des Doms sollen nochmals überprüft werden. Dabei sind die Wirkungsfelder mit den ortstypischen Bauhöhen, Merkmalen und innerstädtischen Blickbeziehungen zu berücksichtigen.
- Die Liste der Wirkungsfelder der stadtbildprägenden Baudenkmäler soll ergänzt werden um den Turm von Klein St. Martin, St. Trinitatis, das Overstolzenhaus und die Elendskirche St. Georg.
- Außerhalb der Wirkungsfelder der erhaltenswerten Qualitäten müssen Flächen höherer Bebauung möglich sein.

Stellungnahme

Die Verwaltung hat alle Wirkungsfelder der Romanischen Kirchen, des Doms und sonstiger stadtbildprägender Denkmäler nochmals überprüft. Dabei werden im Bereich des Doms und von St. Gereon die Wirkungsfelder erweitert, um diesen beiden Kirchen jeweils eine größere Schutzzone zuzuschreiben. Die Wirkungsfelder für die Romanischen Kirchen St. Kunibert, Groß St. Martin und St. Maria Lyskirchen werden bis zum Rheinufer erweitert. Für St. Andreas und St. Ursula werden die Wirkungsfelder beibehalten, da eine Ausweitung durch die örtlichen Gegebenheiten (Blockgröße, benachbarte Hauptverkehrsachsen, Bahntrasse) keine praktische Wirkung entfaltet.

Als stadtbildprägende Denkmäler werden der Turm von Klein St. Martin, die Trinitatiskirche und die Elendskirche mit aufgenommen und mit Wirkungsfeldern versehen. Der Vorschlag, auch das Overstolzenhaus mit in diese Liste aufzunehmen, kann nicht nachvollzogen werden. Das Overstolzenhaus als eines der wenigen gotischen Profanbauten in der Stadt ist zwar ein sehr bedeutendes Baudenkmal, als prägend für die Stadtsilhouette kann es – beidseitig angebaut und in einer Flucht mit den Nachbargebäuden stehend – jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht gelten.

5. Blickbeziehungen

- Die Blickbeziehungen von den Rheinbrücken sind aufzunehmen und im Höhenkonzept zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Wie bereits unter Punkt 2. "Geltungsbereich" dargelegt, soll das Höhenkonzept nicht auf die innerstädtischen Rheinbrücken erweitert werden. Es sind von den Scheitelpunkten der Brücken interessante Blickbeziehungen auf die historische Innenstadt möglich. Dies gilt aber auch für andere markante Standorte innerhalb der Stadt, die aber auch nicht in das Höhenkonzept aufgenommen werden. Die Brücken sind technische Artefakte, die veränderbar sind. Das Höhenkonzept bezieht die wichtigen Blickbeziehungen vom gewachsenen Boden aus. Daher ist nach wie vor die Blickbeziehung vom Deutzer Ufer auf die historische linksrheinische Innenstadt von großer Bedeutung für das Stadtpanorama.

6. Traufhöhen, Firsthöhen und maximale Gebäudehöhen

- Da die Dachlandschaft ein wesentlicher Bestandteil des Stadtbildes ist, soll nicht nur eine maximale Traufhöhe festgelegt werden, sondern es soll auch eine maximale Firsthöhe einschließlich der technischen Aufbauten definiert werden.
- Es soll eine maximale Firsthöhe von 22,50 m über Gelände für den gesamten Geltungsbereich festgeschrieben werden.
- Für die heterogenen Bereiche muss neben der Traufhöhe auch die absolute Gebäudehöhe vorgegeben werden.
- Für die nicht mit Ausschlusskriterien belegten Flächen dürfen keine Automatismen greifen, sondern es müssen positive Gestaltaussagen gemacht werden, aus denen sich die jeweiligen Höhen mit stadtgestalterisch formulierten Willen ergeben. Eine durchgängige Höherzonierung auf 35 m wird in Frage gestellt.
- Die Ausweisung eines Bereiches auf 35 m Bauhöhe ist eine Herausforderung an Spekulanten. Für die geplanten Solitäre sind eindeutige Angaben über Länge, Breite und Höhe nach den Vorstellungen der Stadtplanung festzulegen, damit nicht wieder der Spekulation Tür und Tor geöffnet wird.
- Es muss nicht eine Obergrenze von 22,50 m eingehalten werden, auch eine "Kappungsgrenze" von 35 m Gebäudehöhe ist im Einzelfall denkbar.
- In Köln besteht ein Spannungsbogen zwischen Alt und Neu, deshalb darf eine höhere Bebauung von 30 m bis 40 m nicht ausgeschlossen werden.
- Es soll das Konzept der "Schüsselstadt" aus den 1950er Jahren weiterverfolgt werden, wonach nur außerhalb der Innenstadt Hochhäuser zulässig waren.
- In Köln soll innerhalb der Ringe die mittelalterliche Stadt erhalten bleiben.

Stellungnahme

Die Verwaltung ist bei den Vorschlägen für das Höhenkonzept zunächst von den raumbildenden Traufhöhen der Gebäude ausgegangen. Diese Wandhöhen sind für die Erlebbarkeit des Betrachters, der sich innerhalb der Stadt und in den Straßen bewegt, von prägender Bedeutung. Die Firste der Gebäude sind meist nicht sichtbar. Gleichwohl ist nach Ansicht der Verwaltung die absolute Gebäudehöhe für das Höhenkonzept relevant und soll daher auch in den aufzustellenden einfachen Bebauungsplänen festgesetzt werden. Dabei schlägt die Verwaltung vor, wie bereits im Entwurf für das Höhenkonzept erläutert, von einer Traufhöhe von 22,50 m auszugehen. Diese Höhe ermöglicht sowohl im Wohnungsbau als auch im Bürobau die einer Großstadt adäquate innerstädtische Ausnutzung von sieben Wohn- beziehungsweise sechs Büroetagen. Bezüglich der maxima-

len Gebäudehöhe soll bei einer Flachdachbebauung ein um 2 m zurückversetztes Staffelgeschoss von 3,20 m Höhe inklusive aller technischen Aufbauten und Einrichtungen ermöglicht werden. Bei einer Bebauung mit Satteldach soll bei nur einer zulässigen Nutzfläche im Dachgeschoss eine Dachneigung von maximal 45 Grad möglich sein. Mit diesen Festsetzungen kann eine ausufernde Ausnutzung in den Dachgeschossen und eine Überhöhung der Dachgeschosse verhindert werden.

Die Firsthöhe mit 22,50 m festzuschreiben, entspricht nicht einer großstädtischen Innenstadtbebauung. Dies würde bedeuten, dass lediglich fünf Vollgeschosse für Bürobauten und sechs Vollgeschosse für Wohnbauten zulässig wären, was im Innenstadtbereich schon heute nicht zutrifft. Andererseits bezieht sich die Höhe von 22,50 m nur auf einen Teilbereich der Innenstadt. Es gibt homogene Bereiche, in denen maximal eine Traufhöhe von 15 m festgelegt wird, andere Bereiche, in denen maximal 20 m Traufhöhe festgesetzt werden soll. In diesen Bereichen soll für die Dachgestaltung die gleiche Regelung angewandt werden wie in den Bereichen mit maximaler Traufhöhe von 22,50 m.

Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe von 35 m im zentralen Citybereich und entlang der Nord-Süd-Fahrt wurde bereits unter Punkt 3. "Bereich Nord-Süd-Fahrt" dargelegt, dass hier eine differenzierte Betrachtung der gegebenen Situation vorgenommen wurde und detailliertere Regelungen für die maximalen Bauhöhen vorgesehen sind.

Der Hinweis aus einer Bürgerinformationsveranstaltung, dass das aus den 1950er Jahren entwickelte "Schüsselkonzept" weiterverfolgt werden soll (am Rande der Innenstadt höhere Gebäude, im Zentrum niedrige Gebäude), kann nicht nachvollzogen werden. Zu diesem "Konzept" gab es zu keinem Zeitpunkt einen Ratsbeschluss. Dieses Konzept wurde demnach auch nicht offiziell angewendet. Die Realität zeigt, dass dieses Konzept heute nicht mehr praktiziert werden kann, da im Kernbereich der Innenstadt bereits viele Hochpunkte vorhanden sind, die eine "Schüsselbebauung" der Innenstadt nicht mehr erkennen lassen werden.

Zum Thema "Erhalt des mittelalterlichen Kölns" muss vermerkt werden, dass man schon heute nicht mehr von einer mittelalterlichen Stadt sprechen kann, da der Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges durchaus andere städtebauliche Leitbilder verfolgte. Zwar wurden einige Straßenverläufe der mittelalterlichen und sogar römischen Stadt wieder hergestellt, aber auch kleine Baublöcke zu größeren zusammengefasst und die mittelalterliche Höhenstruktur gänzlich aufgegeben.

7. Sonstige Anregungen

- Das beschlossene Konzept für die Ringstraßen wird akzeptiert. Es sollen jedoch an den Schnittpunkten der Ringstraßen mit den Radialstraßen Ausnahmen mit bis zu 60 m Bauhöhe unter Berücksichtigung der 5-Punkte-Regeln möglich sein.
- Die 5-Punkte-Checkliste soll nicht nur bei Solitären, sondern auch bei wichtigen Einzelbauwerken Anwendung finden. In diesen Fällen ist auch die Stellungnahme des Stadtkonservators und des Gestaltungsbeirates einzuholen.
- Das Höhenkonzept soll in das zu aktualisierende Entwicklungskonzept Innenstadt eingebunden werden.
- Das Höhenkonzept soll stärker auf die Charaktere der Viertel eingehen.
- Das Kölner Stadtmodell soll auf den Geltungsbereich des Höhenkonzeptes erweitert werden.
- Damit die Ziele des Höhenkonzeptes planungsverbindlich werden, sollen einfache Bebauungspläne aufgestellt werden.

Stellungnahme

Für die Ringstraßen soll das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Ringkonzept im Wesentlichen weiterverfolgt werden. Es soll dahingehend ergänzt werden, dass an ihren Schnittpunkten mit wichtigen Radialstraßen eine höhere Solitärbebauung bis zu 60 m Höhe zulässig sein soll, wenn diese um eine Bautiefe im Block zurückversetzt wird (analog Gerling-Karree). Für eine solche Bauung, die für das schützenswerte Rheinpanorama unschädlich ist, ist die 5-Punkte-Checkliste als Qualitätsgarantie einzuhalten.

Die Verwaltung unterstützt den Vorschlag, die 5-Punkte-Checkliste auch bei anderen wichtigen Einzelbauwerken anzuwenden. Die Einbeziehung des Stadtentwicklungsausschusses und des Gestaltungsbeirates wird seitens der Verwaltung in diesen Fällen berücksichtigt.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aktualisierung und Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt von 1989 wird das Höhenkonzept als ein Baustein angesehen. Das Höhenkonzept wird integraler Bestandteil des Entwicklungskonzeptes.

Das vorliegende Höhenkonzept geht sehr differenziert auf die Charakteristika der bestehenden Viertel ein. Dies zeigt sich zum einen darin, dass die einzelnen Baublöcke auf ihre Nutzung, Baustruktur und Höhe hin untersucht wurden. Die Romanischen Kirchen als spirituelle Zentren dieser Quartiere wurden hinsichtlich ihres Umfeldes und der zu schützenden Bereiche analysiert und die Wirkungsfelder individuell festgelegt.

Zurzeit besteht das Kölner Stadtmodell aus etwa 35 Modellplatten, die den Kernbereich der Stadt im Maßstab 1 : 500 darstellen. Da die Finanzierung des Stadtmodells ausschließlich über Spendengelder erfolgt und trotz Spendenaufrufe die Bereitschaft in den letzten Jahren stark nachgelassen hat, ist eine kurzfristige Erweiterung des Stadtmodells auf den Geltungsbereich des Höhenkonzeptes nicht umzusetzen.

Zur Durchsetzbarkeit des Höhenkonzeptes und zur Planungssicherheit für Investoren sollen nach dem Beschluss des Rates zum Höhenkonzept einfache Bauungspläne aufgestellt werden, die die maximalen Gebäudehöhen regeln. Dabei sollen maximale Traufhöhen in Verbindung mit Dachformen festgesetzt werden. Für Satteldächer werden maximal 45 Grad Dachneigung und eine Nutzungsebene im Dachgeschoss vorgesehen. Für Flachdächer wird ein Staffelgeschoss mit maximal 3,20 m Höhe festgesetzt, das von der Fassade 2 m zurückversetzt ist und alle technischen Einrichtungen wie z. B. Klimaanlage, Aufzugüberlauf u. Ä. beinhalten muss.