

Regelungen für die Höhenentwicklung der linksrheinischen Innenstadt Köln

1. Präambel

Das Gebiet der Kölner Altstadt ist seit etwa 2000 Jahre einem ständigen Wandel unterworfen. Hier lagen in römischer Zeit der Verwaltungsbezirk mit dem Praetorium, Tempelanlagen, die Thermen und das Forum. Auch im Mittelalter und den darauf folgenden Jahrhunderten wurde von hier aus die Stadt regiert und verwaltet. Dadurch wurden immer wieder qualitätsvolle Nutzungen in diesem Gebiet angesiedelt, die diesen Standortvorteil versuchten auszunutzen. In jüngster Vergangenheit wird der Veränderungsdruck in der Altstadt immer stärker spürbar. Traditionell in Köln starke Branchen wie Versicherungen und Banken geben ihre Innenstadtstandorte auf und verlagern sich. Neue Firmen drängen in die Stadt und möchten auf den alten Standorten neue Immobilien realisieren, die dann eine höhere Ausnutzung und größere Gebäudehöhen haben sollen.

Um den Herausforderungen der Erneuerung gewachsen zu sein und gleichzeitig das kulturelle Erbe der Stadt zu bewahren, bedarf es allgemein verbindlicher Regelungen, die Entwicklung zulassen und gleichzeitig das Stadtbild schützen. Die Stadt nimmt das historische Erbe ernst und eröffnet mit den nachfolgenden Regelungen die Chance für die behutsame Weiterentwicklung der linksrheinischen Innenstadt unter Bewahrung der stadtbildprägenden Eigenschaften der Stadt.

2. Ziele der Regelungen

Bewahrung des Kölner Stadtbildes

Die Stadtstruktur Kölns basiert auf dem Grundriss der römischen Stadt Colonia Claudia Ara Agrippinensium (CCAA) und ist somit geprägt durch die standardisierte Form des im römischen Reich verbreiteten Straßengitters. Einige der neun Toranlagen der Römischen Befestigungsanlage markieren noch heute Schnittpunkte mit den auf die Stadt zuführenden Straßen. Auch im Grundriss des mittelalterlichen Kölns ist die römische Struktur des Straßennetzes erhalten. In der Stadterweiterung von 1180 wird das Straßennetz an die Struktur der römischen Stadt angebunden und die Erweiterung halbkreisförmig um die Römerstadt gelegt. Bei dieser Stadterweiterung wurde das vorhandene Straßennetz auch an die auf die Stadt zukommenden Radialstraßen angebunden. Im Zuge der Planung und des Baus der Neustadt am Ende des 19. Jahrhunderts, die sich wiederum halbkreisförmig um die mittelalterliche Stadt legte, wird das überörtliche Straßennetz gleichfalls übernommen und an das vorhandene Straßensystem angepasst. Über Jahrhunderte hinweg hat sich somit die Struktur des Straßennetzes erhalten und wurde immer wieder übernommen und ergänzt. Auch der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg orientierte sich trotz massiver verkehrlicher Eingriffe an den historischen Stadtstrukturen. Diese historisch noch ablesbaren Strukturen des Stadtgrundrisses gilt es zu erhalten. Der Stadtgrundriss gibt die Größe der Baublöcke vor, die wiederum in ihren Proportionen maßstabsbildend für deren Höhe sind.

Das Stadtbild Kölns, so wie es sich über Jahrhunderte darstellte, kann als Gesamtkunstwerk bezeichnet werden. Die Stadtansichten aus dem Mittelalter, vor allem die von Woensam aus dem Jahre 1531, in der die Stadtsilhouette bekrönt wird von vielen Türmen - überwiegend Kirchtürmen, sind weiterhin stilprägend. Dieses Bild von Köln - die niedrige Stadt mit dem Kranz von Tür-

men, die sich um den Dom scharen - machte Köln unverwechselbar. Auch und gerade heute liegt die Attraktivität der Stadt vor allem in diesem baulichen Erbe.

Fast gleichgewichtig ist der Kranz der Romanischen Kirchen. Wegen der hohen kulturhistorischen und stadtbildprägenden Bedeutung der Romanischen Kirchen muss eine neue Bebauung in ihrem direkten Umfeld einer besonderen Sorgfalt unterliegen. Die Romanischen Kirchen sind Maßstab für die sie umgebende Bebauung.

Ähnliches gilt auch für die übrigen stadtbildprägenden Baudenkmäler wie die drei noch erhaltenen mittelalterlichen Torburgen, Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung, aber auch Zeugen der modernen Vergangenheit wie Rathaus und Oper. Auch diese Zeugnisse der Kölner Geschichte müssen mit Respekt behandelt werden.

Behutsame Weiterentwicklung der Stadt

Es ist eine wichtige Forderung an die Stadtplanung, das charakteristische und unverwechselbare Stadtbild Kölns auch für die Zukunft zu bewahren, aber auch Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine historisch geprägte Stadt nachhaltig weiterentwickelt werden kann.

Auch zukünftig müssen Änderungen im Stadtgefüge möglich sein, damit sich die Stadt erneuern kann und lebensfähig bleibt. Es muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass die notwendigen Erneuerungen und Umstrukturierungen so vonstatten gehen, dass die Potentiale erkannt und gehoben werden können und sie für die Stadt und Stadtgesellschaft ein Beitrag zur Qualitätsverbesserung sind. Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt ist eine Möglichkeit, mit der die bauliche Entwicklung gesteuert werden kann. Daher ist die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen erforderlich, die Planungs- und Rechtssicherheit bei zukünftigen Bauvorhaben ermöglichen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Höhenkonzeptes umfasst den Bereich der linksrheinischen Innenstadt zwischen dem Rhein und den Ringstraßen, wobei die Baublöcke auf der Außenseite der Ringstraßen mit in den Geltungsbereich des Konzeptes aufgenommen werden, da sie strukturell zu den Ringen gehören.

Die übrige "Stübbensche Neustadt" wird nicht in die Untersuchung einbezogen, da es sich hier – wie vorhergehende Darstellungen gezeigt haben – um homogene Bauflächen hinsichtlich der Nutzung und der Bauhöhen handelt.

In den Geltungsbereich des Höhenkonzeptes wird der Rheinauhafen aufgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Hochpunkte im Rheinauhafen, die drei geplanten 60 m hohen Kranhäuser, werden in das Konzept integriert.

4. Grundlagen der Regelungen

Vorhandene Gebäudehöhen - Plan 1

Um Klarheit über die tatsächliche Höhensituation des Untersuchungsgebietes zu erhalten, wurden Pläne ausgewertet, die aufgrund einer Überfliegung zur Herstellung des Kölner Stadtmodells erarbeitet wurden. In diesen Plänen sind die Trauf- und Firsthöhen sämtlicher Gebäude bis auf einen Dezimeter genau dargestellt. Auch die Dachformen (Satteldach oder Flachdach) mit ihren Höhen sowie die vorhandenen Geländehöhen sind protokolliert.

Im Höhenplan werden die Höhen der Bebauung blockweise zusammengefasst. Unterschieden werden die Höhen in Schritten von bis zu 15,00 m Bauhöhe, bis zu 20,00 m Bauhöhe, bis zu 25,00 m Bauhöhe, bis zu 40,00 m Bauhöhe und über 40,00 m Bauhöhe. Dabei wird die Höhe der Traufkante als Maß berücksichtigt, da die Wandhöhe im Straßenverlauf stadtraumprägend ist und nicht die Firsthöhe des Gebäudes.

Aus dem Plan ist ersichtlich, dass es große Bereiche gibt, die durch eine homogene Bauhöhe geprägt sind. So zeichnen sich die Wohnbereiche im Severinsviertel und im Griechenmarktviertel beispielsweise dadurch aus, dass diese Bebauung maximal 15,00 m hoch ist. Es gibt aber auch Bereiche, die eine sehr heterogene Bauhöhenstruktur aufweisen. Dies ist zum Beispiel der gesamte Einkaufsbereich der City, in dem es Blöcke bis 25,00 m Bauhöhe, aber auch Blöcke zwischen 15,00 m und 25,00 m Bauhöhe zu verzeichnen gibt. Vereinzelt gibt es hier auch Gebäude, die höher sind als die sie umgebenden Bauten, z. B. das Archivhaus des WDR über der Nord-Süd-Fahrt.

Homogene Baufelder – Plan 2

Die Ergebnisse aus dem Höhenplan werden im Plan 2 dargestellt. Die Blöcke mit einer Traufhöhe bis zu 15,00 m werden zu homogenen Baufeldern zusammengefasst sowie die Blöcke mit einer Bauhöhe bis zu 20,00 m Traufhöhe. Der übrige Bereich wird als heterogenes Baufeld typisiert.

Es zeigt sich, dass ein großer Teil des gesamten Untersuchungsgebietes eine Traufhöhe bis 20,00 m besitzt. Diese homogenen Bereiche sind für vertikale Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht geeignet.

Baustrukturen – Plan 3

Es werden für den gesamten Untersuchungsbereich die Baustrukturen der Blöcke dargestellt. Unterschieden wird nach der geschlossenen Blockrandbebauung, die vor allem für die Neustadt typisch ist, und nach offener Blockrandbebauung. Außerdem werden die Bereiche mit einer Zeilenbebauung, einer Mischstruktur und Sonderformen/Solitären dargestellt.

Zukünftige Bauvorhaben sollen sich in diese Strukturen einfügen. Wird eine andere Baustruktur angestrebt, so ist diese städtebaulich zu begründen.

Baunutzungen – Plan 4

Die Zielvorstellungen bezüglich der Nutzungen sind im Entwicklungskonzept Innenstadt von 1989 und fortgeschrieben im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt. Hier sind die zusammenhängenden Wohnbauflächen der Innenstadt, aber auch die Gemischten Bauflächen, in denen traditionsgemäß der Handel und die tertiären Nutzungen stattfinden, ersichtlich. Soll von dieser Zielvorgabe abgewichen werden, indem eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte angestrebt wird, so ist dies städtebaulich zu begründen.

Wirkungsfelder des Doms und der Romanischen Kirchen – Plan 5

Für das Umfeld des Domes und der Romanischen Kirchen wurden zunächst die ehemaligen Immunitätsbereiche der damaligen Klöster und Stiftskirchen anhand von historischen Karten markiert. Inwieweit diese Bereiche noch heute für die Ausstrahlung der Kirchen von Bedeutung sind, wurde anhand der vorhandenen Bebauung überprüft. Damit sind manche Wirkungsfelder kleiner als der historische Immunitätsbereich (St. Andreas, St. Ursula, St. Cäcilia). Andererseits haben die übrigen Romanischen Kirchen heute ein größeres Wirkungsfeld als die damaligen Immunitätsbereiche.

Innerhalb dieser Wirkungsfelder soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als der jetzige bauliche Bestand bzw. nicht höher als die Traufkante des Hauptschiffes der jeweiligen Romanischen Kirche. Die maximale Bauhöhe jedes Wirkungsfeldes ist im Plan vermerkt.

Wirkungsfelder stadtbildprägender Baudenkmäler – Plan 6

Nicht nur der Dom und die zwölf für das Stadtbild bedeutenden Romanischen Kirchen sind für die Festlegung maximaler Bauhöhen in der linksrheinischen Innenstadt von hohem Belang, sondern es müssen auch die übrigen stadtbildprägenden Baudenkmäler berücksichtigt werden. In Plan 6 sind diese Baudenkmäler verzeichnet und mit einem Wirkungsfeld versehen, das sich auf die direkt umliegenden Gebäude bezieht.

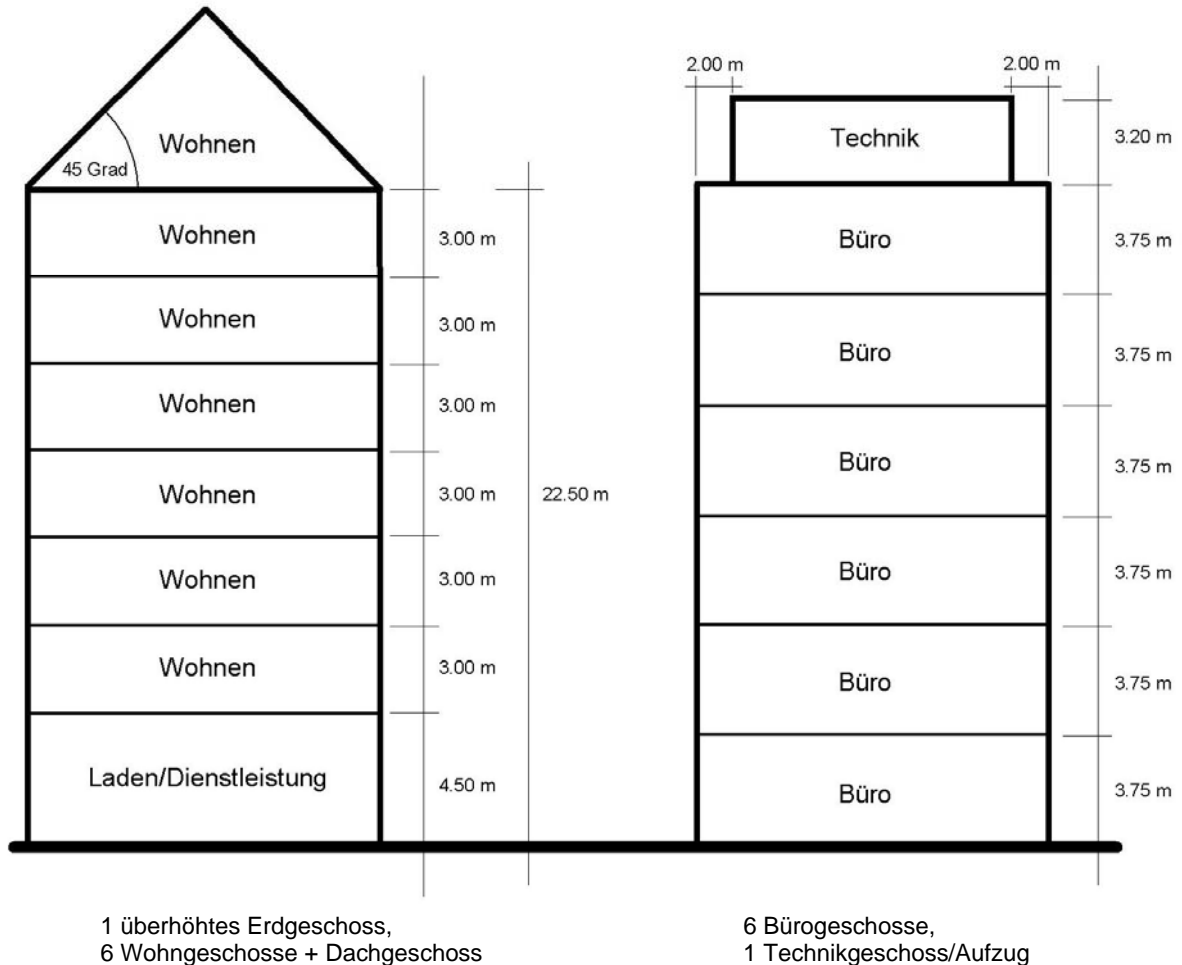
Hier soll die maximale Bauhöhe das vorhandene Höhenmaß nicht überschreiten, sondern ein mögliches Neubauvorhaben soll sich in die vorhandene Höhenstruktur einfügen.

Maximale Gebäudehöhen

Für die Bebauung innerhalb der heterogenen Baufelder gemäß Plan 2 mit einer maximalen Bauhöhe von 15,00 m und 20,00 m soll eine maximale Traufhöhe von 22,50 m als Obergrenze festgelegt werden. In den homogenen Baufeldern mit einer maximalen Traufhöhe von 15,00 m und 20,00 m sollen die vorhandenen Bauhöhen vorherrschen.

Bei den Gebäudetypen von 22,50 m Traufhöhe sind die für eine Großstadt adäquaten Ausnutzungen möglich. Es lassen sich folgende Gebäudetypen realisieren:

Im Wohnungsbau	1	Ladengeschoss	von 4,50 m Höhe
	6	Wohngeschosse	von 3,00 m Höhe
	+ 1	Dach- oder Staffelgeschoss	von 3,00 m Höhe
im Bürobau	6	Bürogeschosse	von 3,75 m Höhe
	+ 1	Staffelgeschoss/Aufzug	von ca. 3,20 m Höhe



Damit bei einer festgelegten Traufhöhe von 22,50 m keine überhöhten Dächer oder Dachaufbauten realisiert werden können, soll bei Satteldächern eine maximale Dachneigung von 45 Grad und maximal eine Nutzungsebene im Dachgeschoss möglich sein. Bei Flachdächern soll ein um 2 m zurückversetztes Staffelgeschoss von maximal 3,20 m Höhe zulässig sein, in dem sämtliche technischen Aufbauten und Einrichtungen (Lüftungsanlagen, Aufzugsüberläufe u. Ä.) untergebracht werden müssen. Diese Regelung soll analog auch in den homogenen Baufeldern (siehe Plan 2) mit maximalen Traufhöhen von 15 m oder 20 m angewandt werden.

Die maximale Traufhöhe von 22,50 m außerhalb der homogenen Baufelder resultiert aus der Höhe der Seitenkappen des Domes (22,50 m über Gelände). Aus diesem Grunde soll im Innenstadtbereich innerhalb der Ringe dieses Maß als generelle Höhenvorgabe für die Bebauung der Innenstadt gelten. Durch diese Höhe von etwa 22,50 m (= 7 Geschosse über Gelände, = etwa 70 m ü.N.N.) wird der Dom in seiner Signifikanz für die Kölner Stadtgestalt klar herausgestellt, da die "Traufkante" des Doms (ca. 40 m über Gelände) mit Dachreiter und vor allen den beiden 157 m hohen Türmen nach wie vor das Stadtbild dominieren.

Das Ringkonzept – Plan 7

Das vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.03.2001 beschlossene Konzept für die baulichen Höhen an den Kölner Ringstraßen wird beibehalten und lediglich den zukünftigen Anforderungen entsprechend an einigen Stellen weiterentwickelt. Die Ringinnen- und Ringaußenseiten werden in ihrer Höhenentwicklung gleich bewertet und behandelt, da sie zu gleichen Zeit entstanden sind und die gleichen Bauhöhen aufzeigen.

Entlang des Ringes, der durch die gründerzeitliche Bebauung der "Stübbenschen Neustadt" und durch große Blockstrukturen geprägt ist, gilt das Ringkonzept von 2001. Es sollen aber auch Solitäre von maximal 60 m Gebäudehöhe über Gelände zulässig sein, wenn diese innerhalb der Blöcke liegen und um etwa eine Gebäudetiefe zurückspringen (maximale Gebäudehöhe inklusive der technischen Aufbauten o. Ä. 115 m ü.N.N.). Dadurch bleibt die Traufkante der bestehenden, meist siebengeschossigen Bebauung für den Betrachter auf den Ringen maßstabsbildend und prägend. Die zurückversetzte, höhere Bebauung tritt in den Hintergrund (Beispiel Gerling-Karree).

Für die Solitäre an der Ringinnen- und Ringaußenseite gilt, dass diese nur an den Kreuzungsbereichen der Ringstraße mit den Haupterschließungsstraßen möglich sein sollen, um diese Hauptverkehrsachsen im Stadtkörper deutlich zu markieren. Außerdem gilt die Zulässigkeit der Solitäre nur in den im Flächennutzungsplan als MK-Bereich dargestellten Flächen (siehe Plan 4), damit die Bereiche, die überwiegend dem Wohnen dienen, nicht durch höhere Bauten beeinträchtigt werden.

Durch diese Regelungen werden zwar höhere Gebäude innerstädtisch möglich, sie haben aber auf das Stadtpanorama keine Auswirkungen, da sie vom Deutzer Rheinufer aus nicht erkennbar sind und damit die schützenswerte Stadtsilhouette nicht beeinträchtigen können.

Für die Solitäre gilt die Einhaltung der 5-Punkte-Checkliste.

5-Punkte-Checkliste

Entsprechend internationaler Standards (Wien, Innsbruck, Zürich, München, Frankfurt, Hamburg) hat der Träger eines Projektes, das über das vorhandene bauliche Maß hinausgeht und höher als 22,50 m gebaut werden soll, die Machbarkeit sowie die Raum- und Umweltverträglichkeit seines Vorhabens darzustellen. Jeder Bewerber erhält die folgende 5-Punkte-Checkliste als Kriterienkatalog, dessen verbindliche Erfüllung bzw. vertragliche Zusicherung der Stadt Köln als Entscheidungsgrundlage dient.

1. Mit der Konzeption des Planungsablaufs ist vom Träger des Projektes ein **interdisziplinäres Projektteam** mit Fachexperten der Architektur, der Freiraumplanung und der Verkehrsplanung namhaft zu machen.
2. Mit Hilfe einer **Sichtfeldstudie** muss nachgewiesen werden, dass das geplante Gebäude keine wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom, Romanische Kirchen oder andere wichtige Baudenkmäler beeinträchtigt.
3. Nachzuweisen ist die **städtebauliche und gestalterische Einbindung** in die umgebende städtebauliche Struktur.
4. Die straßenseitigen **Endgeschosszonen** müssen mit publikumswirksamen Nutzungen (Läden, Restaurants, Galerien etc.) belegt werden.
5. Schon in der Vorentwurfsplanung ist ein **Werbekonzept** für das Gebäude vorzulegen.

5. Rahmenvorgaben für bauliche Höhen

Potentielle Bauhöhen (Traufkanten) im Bereich der Nord-Süd-Fahrt – Plan 8

Die Bauflächen entlang der Nord-Süd-Fahrt, die insgesamt in einem Bereich liegen, für den es nach den vorangegangenen Untersuchungen keine Restriktionen einzuhalten gilt, können als potentielle vertikale Verdichtungsflächen herangezogen werden. Diese Verdichtungsflächen wurden einer detaillierten Untersuchung unterzogen, um festzustellen, in welchen Teilbereichen solitäre Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 35 m möglich sind.

- Das zentrale Quartier im Umfeld der Oper sollte wegen des vorhandenen 50er Jahre-Bauensembles von Riphahn am Offenbachplatz von höheren Gebäuden freigehalten werden.
- Nördlich und südlich davon können in jeweils zwei Bereichen höhere Gebäude bis 35 m Höhe an den Kreuzungspunkten der Nord-Süd-Fahrt mit Hauptverkehrsstraßen zulässig sein (in Plan 8 mit einem Kreis markiert). An einigen dieser Kreuzungspunkte sind heute schon höhere Gebäude vorhanden, so dass sich durch eine Ergänzung mit weiteren höheren Häusern eine Aneinanderreihung höherer Gebäude wie an einer Perlenkette ergibt. Neue Baumaßnahmen müssen aufgrund ihrer herausragenden Stellung einem Qualifizierungsverfahren wie Wettbewerb oder Planungsgutachten unterzogen werden, da an sie erhöhte architektonische Anforderungen gestellt werden müssen. Darüber hinaus müssen die Vorhaben die 5-Punkte-Checkliste erfüllen.

Höhenplan – Plan 9

In diesem Plan sind die Ergebnisse der Untersuchungen zusammengefasst. Der Plan zeigt, wie hoch in bestimmten Bereichen gebaut werden kann.

In den Gebieten, die eine homogene Bauhöhe haben, wird die Höhe zukünftig beibehalten, so z. B. 15,00 m, 20,00 m usw. Im zentralen Einkaufsbereich sind höhere Gebäude bis zu zehn Geschossen (maximal 35 m Höhe) möglich, wenn die 5-Punkte-Checkliste eingehalten wird und ein Qualifizierungsverfahren erfolgt. Demgegenüber sollen im Umfeld von Romanischen Kirchen nur solche Gebäudehöhen zulässig sein, die sich in die umgebende Bebauung einfügen oder unter den Traufhöhen der Hauptschiffe dieser Kirchen liegen.

Die Begründungen für diese Regelungen ergeben sich aus den vorgenannten Darlegungen und den dazugehörigen Plänen.

6. Weiteres Vorgehen und vorgesehene Ablaufschema

Die Verwaltung wird für die Gebiete, für die es keine verbindliche Bauleitplanung gibt, einfache Bebauungspläne aufstellen.

Vorgehensweise mit Maßnahmenträgern

- a) Wird innerhalb des Geltungsbereiches des Konzeptes eine Bauabsicht gegenüber der Verwaltung geäußert, so ist vom Investor/Bauinteressenten der Nachweis zu führen, dass die Vorgaben eingehalten werden bezüglich
 - Bauhöhen gemäß der homogenen Baufelder, Plan 2
 - Baustruktur gemäß Plan 3
 - Baunutzung gemäß Flächennutzungsplan, Plan 4
- b) Für den Fall, dass im Wirkungsfeld des Domes, der Romanischen Kirchen oder der übrigen stadtbildprägenden Baudenkmäler neu gebaut wird, ist zusätzlich vom Maßnahmeträger der Nachweis zu führen, dass die vorgegebene maximale Gebäudehöhe gemäß Plan 5 und Plan 6 nicht überschritten wird.
- c) Soll außerhalb der homogenen Baufelder gemäß Plan 2, außerhalb der Wirkungsfelder des Doms und der Romanischen Kirchen gemäß Plan 5 und außerhalb der Wirkungsfelder anderer stadtbildprägender Baudenkmäler gemäß Plan 6 höher als 22,50 m gebaut werden, so kann eine Gebäudehöhe von maximal 35,00 m (ca. 10 Geschosse) zugelassen werden, wenn die 5-Punkte-Checkliste erfüllt wird.

- d) Maßnahmeträger sind über die 5-Punkte-Checkliste hinaus zu architektonischen Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung, Wettbewerb etc.) zu verpflichten, sofern für Bauvorhaben im Umfeld der sakralen oder profanen Bauwerke eine höhere Ausnutzung als im Bestand gefordert wird und wenn im Bereich von bis zu zehn Geschossen eine Bauabsicht besteht.
- e) Die Pläne 1 - 10 sind Bestandteil des Höhenkonzeptes 2007 für die linksrheinische Innenstadt.

Plan 1:	Vorhandene Gebäudehöhen
Plan 2:	Homogene Baufelder
Plan 3:	Baustrukturen
Plan 4:	Baunutzungen
Plan 5:	Wirkungsfelder des Doms und der Romanischen Kirchen
Plan 6:	Wirkungsfelder stadtbildprägender Baudenkmäler
Plan 7:	Das Ringkonzept
Plan 8:	Potentielle Bauhöhen im Bereich der Nord-Süd-Fahrt
Plan 9:	Höhenplan
Anlage:	Höhenangaben zu den Romanischen Kirchen Kölns