

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/07  
Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord

Vorlage 1649/2012

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zur Anfrage von RM Frau Moritz sowie zum Hinweis von RM Herrn Sterck aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.06.2012 - siehe Anlage 5 -**

## Text der Anfrage:

"RM Moritz begrüßt insgesamt die Zielsetzung dieser Vorlage. Sie habe aber Zuschriften von Anwohnern der Altenberger Straße erhalten, wo es eine 5-geschossige Bauweise, ausgerichtet an das "Allianz-Gebäude", gebe. Darin werde vorgeschlagen, anstatt die Geschossanzahl auf 4 zu begrenzen, die zulässige Wandhöhe von 13,50 m auf 13,75 m zu beschränken. Sie fragt an, welche Auswirkungen dies hätte." [...]

## Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht im Bereich des besonderen Wohngebiets (WB) für die Häuser Altenberger Straße 5 bis 23 bislang eine Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen vor und eine maximale Wandhöhe von 62,40 m über Normalhöhennull (ü. NHN) vor. Dies entspricht bei einer Bezugshöhe der Gehwegoberkante von 48,90 m ü. NHN einer Wandhöhe von 13,50 m oberhalb der Gehwegoberkante.

Alle Häuser der Altenberger Straße 5 bis 23 haben niedrigere Wandhöhen als 13,50 m. Auch dem höchsten Haus der Altenberger Straße 9, das eine Wandhöhe von 13,00 m hat, wird mit der Festsetzung von 13,50 m eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bei baulichen Änderungen eingeräumt. Somit ist keines der Häuser bezüglich seiner Wandhöhe im Entwurf der Festsetzung beschnitten.

Bezüglich der Geschossigkeit überwiegt im Bestand eine viergeschossige Bebauung. Allerdings haben die Häuser Altenberger Straße 9 und Altenberger Straße 19 bis 21 fünf Geschosse und würden durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen bezüglich ihrer Geschossanzahl überplant und auf ihren Bestandschutz zurückgesetzt.

Ein Verzicht auf eine Festsetzung der Geschossanzahl und die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 13,75 m für den Bereich der Altenberger Straße haben folgende Auswirkungen:

- Die Häuser Altenberger Straße 9 und Altenberger Straße 19 bis 21 würden in keiner Weise mehr durch die Festsetzungen beschnitten.
- Eine nicht gewünschte Höhenentwicklung würde somit nur durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen begrenzt.
- In diesem Bereich wird die Möglichkeit einer potentiellen fünfgeschossigen Neubebauung mit niedrigen Geschosshöhen und einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche geschaffen, mit der Folge eines gegebenenfalls höheren Stellplatzbedarfs.

Als mögliche Vorgehensweise schlägt die Verwaltung vor, eine maximale Wandhöhe von 13,50 m (62,40 m ü. NHN) über Gehwegoberkante festzusetzen und auf die Festsetzung der Geschossanzahl im Bereich von Altenberger Straße 5 bis 23 zu verzichten. Eine Erhöhung der Wandhöhe auf 13,75 m ist hierzu nicht erforderlich, da bereits so allen Häusern eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bei baulichen Veränderungen eingeräumt wird und die Wahrscheinlichkeit von fünfgeschossigen Neubauten relativ gering bleibt.

**Hinweis von RM Herrn Sterck:**

"RM Sterck merkt an, das Vorberatungsergebnis auf Seite 3 der Vorlage zur Erweiterung des Geltungsbereiches sei falsch wiedergegeben. Wie auch dem Beschlussprotokoll über die Sitzung am 18.11.10 zu entnehmen, habe die FDP-Fraktion dagegen gestimmt. Er bitte um eine diesbezügliche Korrektur und um Sicherstellung, dass künftige Vorlagen korrekte Inhalte enthalten."

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund des Hinweises von RM Herrn Sterck ist die Änderung auf Seite 3 der Vorlage wie folgt vorzunehmen:

**Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereichs**

StEA	18.11.2010 TOP 13.3	<del>einstimmig beschlossen</del> mehrheitlich gegen die FDP-Fraktion beschlossen
BV 1	18.11.2010 TOP 8.6	einstimmig beschlossen