

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021

Beantwortung einer Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.09.20, betr. "Abweichung vom Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt"

Anfrage

1. Welche Bauvorhaben seit 2007 weichen von den Vorgaben des Höhenkonzeptes 0015/007 ab?
2. Mit welcher Begründung wurden, so erfolgt, Ausnahmen genehmigt? Wir bitten um eine Darstellung der Ausnahmegenehmigungen für entsprechende Projekte mit Lage und Begründung.
3. Wie setzt die Verwaltung den am 8.7.2010 zur Sicherung des Höhenkonzeptes gefassten Beschluss um?

Antwort der Verwaltung

Zu 1: Welche Bauvorhaben seit 2007 weichen vom Höhenkonzept 2007 ab?

Antwort:

Der Verwaltung liegt keine vollständige Übersicht über Bauvorhaben vor, die dem Höhenkonzept 2007 nicht entsprochen haben, da bei den Baugenehmigungen keine Statistik zur Einhaltung der Vorgaben des Höhenkonzeptes geführt wird. Projekte, die dem Höhenkonzept nicht entsprechen und dem Stadtplanungsamt bekannt sind, wurden in einer Liste zusammengestellt und als Anlage der Beantwortung beigelegt, es handelt sich um 21 Projekte seit 2008. Beispielsweise handelt es sich um Projekte wie 2017 dem Waidmarktquartier ehem. Polizeipräsidium mit dem verdichtetem Wohnungsbau, 2018 der Parkhausaufstockung mit Wohnen in der Magnusstraße, 2019 dem Antoniter Quartier in der Schildergasse oder dem Hotelprojekt am Eigelstein 41. Im Durchschnitt handelt es sich um rd. 1,6 Bauvorhaben pro Jahr.

Zu 2. Mit welcher Begründung wurden Ausnahmen genehmigt?

Antwort:

Das vom Rat am 15.05.2007 mit Ergänzungen beschlossene Höhenkonzept stellt keine Satzung dar, sondern fließt "lediglich" als gemeindliches Planungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB in jedes Bauleitplanungsverfahren, in jede Wettbewerbsauslobung und in jedes seitens des Stadtplanungsamtes oder des Bauaufsichtsamtes geführte Beratungsgespräch ein. Die Projekte werden gemäß den Vorgaben aus dem Höhenkonzept 2007 geprüft und bewertet.

Das Höhenkonzept fließt als Abwägungsbelang in die Bauleitplanung ein, es ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren rechtlich nicht bindend. Die Stadt Köln muss ein Bauvorhaben lt. BauGB ge-

nehmigen, wenn ein Baurecht besteht (nach Bebauungsplan § 30 oder auch nach § 34 BauGB). In den oben angesprochenen Fällen der Abweichung war eine höhere Ausnutzung mit einer verbesserten städtebaulichen Qualität verbunden (z.B. Antoniter Quartier), einer notwendigen Verdichtung der Innenstadt zur Schaffung von Wohnraum (z.B. Christuskirche) und / oder es gab Zwangspunkte seitens der Investoren hinsichtlich der Unterbringung von Nutzungen in der eng bebauten Innenstadt (z.B. Technikaufbauten wie Hohe Straße 56 Saturn). In dem Spagat einer sinnvollen Fortentwicklung der Innenstadt sowie dem großen Interesse zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen wurden die bestehenden Regelungen des Höhenkonzeptes immer in die Planungsprozesse eingebracht, jedoch auch ein Konsens mit den Projektentwicklern angestrebt. Bei den Projekten, die dem Höhenkonzept nicht entsprechen, handelt es sich entweder um das Ergebnis von Qualifizierungsverfahren unter der Einbindung von Fachgremien (Jurys) oder wurden ausführlich im Gestaltungsbeirat (beide unter politischer Teilnahme) beraten. Im Ergebnis wurden (gemeinsam auch Lösungen unterstützt, die dem Höhenkonzept nicht entsprachen.

Zu 3. Wie setzt die Verwaltung den Beschluss zur Sicherung des HK gefassten Beschluss um?

Antwort:

Das Höhenkonzept fließt – wie oben dargestellt – als Abwägungsbelang in jedes Bebauungsplanverfahren ein und wird im Rahmen der Beratung von Qualifizierungs- und Genehmigungsverfahren herangezogen. Die ursprüngliche Zielsetzung, Bebauungspläne nur zur Regelung über das Maß der baulichen Nutzung aufzustellen, ohne gleichzeitig neuen Wohn- oder Gewerberaum zu schaffen, musste aus planungsrechtlichen Gründen aufgegeben werden. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs, des Bedarfs an sozialer Infrastruktur und der Umsetzung der Großprojekte, liegt der derzeitige Schwerpunkt der Planrechtsschaffung auf diesen dringenden Bedarfen der wachsenden Stadt. Zur Beschleunigung von Verfahren wurden zur zügigen Schaffung von Wohnen und Arbeiten Verfahren auch nach § 34 BauGB möglichst unter Berücksichtigung des Höhenkonzeptes umgesetzt.

Anlage

Anlage

	Projekt	vorgegebener Höhe / neue Höhe in Meter	Gremien unterrichtet	Jahr	Qualifikationsverfahren inkl. Politik	Beschlossen
1.	Tunisstraße Domgärten / Generali	22,50 / 32,60 m	Stea, GBR	2007	Qualifizierungsverfahren Beteiligung Gremien	
2.	Kattenbug	HK 22,50, teilw. Baudenkmal/ 29,10 m -Stand Nov.2020	GBR / 61 / 63 / 48	2010		
3.	Coeur Cologne (Bebauungsplan / VEP „Altenberger Straße/ Breslauer Platz“)	22,50 / 16,25 bis 29,3	Rat - Abw eichung zum Höhenkonzept, Teil der Abw ägung im Satzungsbeschluss VEP	2011		X
4.	Christuskirche / Herwarthstraße Bebauungsplan / VEP	17,10 / 18,10 bis 21,10m	Rat -- Konkretisierung des Höhenkonzeptes, Teil der Abw ägung im Satzungsbeschluss VEP	2013	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	X
5.	Magnusstraße 31 – Parkhausaufstockung mit Wohnen (Bebauungsplan)	15,00 / 13,1 bis 22,5 m	Rat - Abw eichung zum Höhenkonzept, Teil der Abw ägung im Satzungsbeschluss VEP	2014	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	X
6.	Gürzenich Quartier	HK 19,80m Wirkungsfeld Rom. Kirche / 22,50m	GBR / Stea / 48	2014		
7.	Rudolfplatz	HK 19,80 / 30,80 m, 31,5m (plus ca.2,0m Technik)	GBR / Stea / 48	2015	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	
8.	Konrad Adenauer Ufer K1 ehem. DB-direktion	22,50 / 32,10m	GBR	2015		
9.	Gerling-Quartier Bebauungsplan „Gereonshof“	20,10 / 15,5 bis 26,0m (Hochpunkte 35,0, 59,3m)	Rat - Abw eichung zum Höhenkonzept, Teil der Abw ägung im Satzungsbeschluss B-Plan	2016	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	X
10.	Salzmagazin Eigelstein 41	18,1 / 24,40 m Gebäuderiegel Am Salzmagazin 2. Staffelgesch.	BV1 / Stea / Rat (Begründung und Abw ägung für Satzungsbeschluss) Begründung Hochpunkt städtebaulich gewünscht VEP	2017	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	
11.	Waidmarkt Quartier Bebauungsplan ehem. Polizeipräsidium	12,80 / 17,7 m bis 26,5 (Hochpunkt: 48,0)	Rat- Abw eichung zum Höhenkonzept Teil der Abw ägung im Satzungsbeschluss B-Plan	2017	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	X
12.	Bonner Wall / Kyllstraße	15,00 / 18,00m	BV1 / Stea / Rat – im Aufhebungsverfahren (Genehmigt und §34)	2018		X
13.	Hohe Str. 56, Technikaufbauten Saturn	19,80 / 23,3 m	GBR (Genehmigt und §34)	2018		
14.	Hohenzollernring 78-83 (Capitol Kino) Aufstockung und Hofbebauung	VI + I FD / 31,0	GBR	2018		
15.	Stolkgasse 4	HK 22,50 / bei 61 unbekannt	63	2018	Qualifizierungsverfahren	
16.	Antoniter Quartier (Schildergasse)	15,00 / 20,50 + SG	Stea (Mitteilung zum Wettbewerbsergebnis)	2018	Qualifizierungsverfahren Beteiligung Gremien	
17.	Hansaring 7-11	22,50, / 26,25	GBR	2019		
18.	Hohe Str.52-58	22,50 / 25,50	GBR / Stea	2019		
19.	Schildergasse 56 (Technik)	26,10 / 29,10	GBR	2019		
20.	Unter Sachsenhausen 2-4	HK 22,50m / max. ca. 26m	63 I f d. B-Plan-Verfahren	2019-		
21.	Laurenz-Carré	Am Hof 20,0 / 21,4m Laurenzpl. VII 22,5 / ax.26,5m Sporergerasse	Eingebunden Stea, GBR, BV 1 I f d. B-Plan-Verfahren	2020	Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Gremien	X

