

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022

### Konzept für die Höhenentwicklung zukünftiger Bauvorhaben für den Bereich der "Inneren Stadt"

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses zum politischen Antrag AN 0384/2020 vom 26.03.2020 informiert die Verwaltung über den aktuellen Sachstand der Bearbeitung. Mit der beigefügten **ANLAGE 1** werden unter den folgenden drei Themenblöcken die hierfür zentralen Inhalte zusammengefasst sowie der strategische Ansatz und die Methodik der weiteren Vorgehensweise dargestellt:

#### 1 Höhenentwicklung in Köln – Anlass und Grundlagen

Köln wächst und der Bedarf, sich mit den verschiedenen Formen der Nachverdichtung zu befassen, spiegelt sich u.a. in den aktuellen Hochhausvorhaben im Stadtgebiet wider (s. Anlage Pkt. 1.1). Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Hochhäuser (s. Anlage Pkt. 1.2) verdeutlicht, dass in Köln - vergleichbar mit anderen europäischen Metropolen - in den letzten 100 Jahren verschiedene Hochhäuser realisiert wurden: Die solitären Hochpunkte der 1920er Jahre, die Großprojekte der 1970er Jahre, aber auch die Debatte um das Weltkulturerbe Kölner Dom rund um die Jahrtausendwende zeigen die verschiedenen Planungsetappen auf. Vor dem Hintergrund der sich stets wandelnden Herausforderungen der Stadtentwicklung gilt es nun für den Betrachtungsraum "Innere Stadt" bis zum Äußeren Grüngürtel ein Höhenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Hierbei sind die vorhandenen Konzepte (s. Anlage Pkt. 1.3) zu berücksichtigen und im Sinne einer kontinuierlichen Planungskultur fortzuschreiben:

- **Verbindliche Steuerungsinstrumente**

- **Pufferzone 2006, Höhenkonzept 2007 und Ringkonzept 2009**

- Diese differenzierten und wegweisenden Regelwerke zur Höhenentwicklung in der Innenstadt bis einschließlich der Ringstraßen stellen die beschlossene Grundlage dar und setzen den Schwerpunkt auf den Schutz des UNESCO Weltkulturerbes Kölner Dom und die Romanischen Kirchen.

- **Rahmengebende Konzepte**

- **Städtebaulicher Masterplan Innenstadt und Stadtstrategie "Kölner Perspektiven 2030+"**

- Über die verschiedenen Testentwürfe zeigt der Masterplan Potentialbereiche für städtebauliche Entwicklungen auf, welche konzeptionell einzubeziehen sind. Das räumliche Leitbild der Stadtstrategie gibt den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung von Köln. Davon abgeleitet stellen der KölnKatalog und das künftige Höhenentwicklungskonzept Innere Stadt zwei wichtige Steuerungsinstrumente für eine wachsende Metropole dar.

## **2 Höhenentwicklungskonzept Innere Stadt – Status Quo**

Zu Beginn wurden in IV/2020 verschiedene europäische Metropolen - wie z.B. Berlin, München und Wien - in Bezug auf ihre Instrumente und Konzepte zur Steuerung der Höhenentwicklung recherchiert und analysiert (s. Anlage Pkt. 2.1). Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde dann als Auftakt am 17.04.2021 ein Fachsymposium durchgeführt. Zentrale Fragestellung war, welches Instrument Köln benötigt, um gleichermaßen das UNESCO Weltkulturerbe zu schützen sowie den Herausforderungen einer wachsenden Metropole gerecht zu werden und verbindlich den eigenen Anspruch an eine qualitätsvolle Planung und Umsetzung zu formulieren. Unter den Überschriften **Metropole, Erbe** und **Anspruch** wurden gemeinsam mit Vertreter\*innen der Fachwelt sowie der Stadtverwaltung Chancen und Grenzen einer möglichen Nachverdichtung für Köln diskutiert (s. Anlage Pkt. 2.2). Anschließend wurden die Ergebnisse ausgewertet und daraus ableitend Arbeitshypothesen (s. Anlage Pkt. 2.3) und ein strategischer Ansatz formuliert.

## **3 Strategischer Ansatz – Prozess und Methodik**

Um das Höhenentwicklungskonzept Innere Stadt kontinuierlich voran zu bringen, gleichzeitig aber auch in Bezug auf aktuelle Hochhaus-Vorhaben bereits jetzt handlungsfähig zu sein, soll iterativ gearbeitet werden. Dadurch können Teilergebnisse bereits gesichert und zügig angewendet werden. Das Höhenentwicklungskonzept soll daher in zwei Schritten erarbeitet werden:

### **Qualitative Ebene: Qualitätsstandards**

In einem ersten Schritt soll die qualitative Ebene geklärt werden: Hierzu werden generell geltende Qualitätskriterien definiert und verabschiedet, um städtebauliche Entwicklungen zu fördern und aktuelle Hochhausprojekte stadtweit steuern zu können. Dies beinhaltet eine projektbezogene Standortprüfung sowie im Weiteren Vorgaben zu Qualifizierungsverfahren mit definierten Qualitätskriterien zu den Themen Gestaltung, Klima, Mobilität und Nutzung. Ein vergleichbares Vorgehen wurde bereits im Inneren Grüngürtel angewendet: Die so genannten „Spielregeln“ formulieren einheitliche Qualitätskriterien, welche als Anforderung bei den verschiedenen Wettbewerbsverfahren für die städtebaulichen und hochbaulichen Entwicklungen einfließen.

### **Räumliche Ebene: Zonenplan**

Parallel dazu wird in einem zweiten Schritt die räumliche Ebene geklärt. Aufbauend auf den bereits vorhandenen Konzepten für die Höhenentwicklung der Innenstadt wird für den verbleibenden Bereich der Inneren Stadt, d.h. innerhalb des Äußeren Grüngürtels, ein Zonenplan erarbeitet. In diesem Plan soll die weitere Höhenentwicklung über Positiv- und Negativzonen räumlich gegliedert werden. Dabei sind ein geeigneter Detaillierungsgrad, eine geeignete Steuerungsschärfe sowie Höhengrenzen zu definieren.

Das Ergebnis der qualitativen Ebene soll der Politik spätestens im ersten Quartal 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Somit können bereits kurzfristig verbindliche Qualitätskriterien in den laufenden Projekten zugrunde gelegt werden. Parallel hierzu wird der Prozess für die Auseinandersetzung mit der räumlichen Ebene und die Vorbereitung des Zonenplans voran gebracht. Derzeit wird davon ausgegangen, dass dieser Prozess komplexer ist und einer umfassenderen Vorbereitung bedarf. Ziel ist, im vierten Quartal 2023 hierzu eine Grundsatzentscheidung herbei zu führen. Der Erarbeitungsprozess insgesamt wird als lernenden Systems verstanden. Hierfür werden die Erkenntnisse aus beiden Strängen - die räumliche und die qualitative Ebene - kontinuierlich miteinander rückgekoppelt und fließen in die Bearbeitung mit ein. Ausgangspunkt sind der politische Beschluss, die vorhandenen und verbindlichen Planungsgrundlagen sowie die Ergebnisse des Fachsymposiums. Der Diskurs mit der Fachöffentlichkeit und der Politik sowie eine transparente Kommunikation mit der Stadtgesellschaft werden dabei über verschiedene Beteiligungsformate sichergestellt.

