

## **Begründung zur Veränderungssperre Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord**

---

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung für das Grundstück Altenberger Straße 1 a (ehemaliger Hochbunker am Raiffeiseneck) vor. Beabsichtigt ist eine Aufstockung des achtgeschossigen Hauses um drei Geschosse für Büronutzung. Die bestehende Gebäudehöhe von 28,40 m soll um drei Vollgeschosse erhöht werden und somit eine Gebäudehöhe von insgesamt ca. 38,60 m erhalten. Darüber hinaus existiert eine Baugenehmigung für eine Aufstockung um drei Geschosse mit Wohnnutzung. Die Geltungsdauer hierzu läuft am 30.11.2010 aus. Im Falle eines Antrags auf Verlängerung der Geltungsdauer kann dieses Vorhaben durch die entsprechenden Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung verhindert werden, sofern nicht vor dem 30.11.2010 vom Baurecht Gebrauch gemacht wird.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; das Höhenkonzept sieht in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 22,50 m vor. Die Aufstockung auf ca. 38,60 m überragt die Höhe des Höhenkonzeptes um 16,10 m. Bereits heute übertrifft das Bestandsgebäude die Höhe des Höhenkonzeptes um 5,90 m.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung. An der Johannisstraße befinden sich ein fünf- und ein sechsgeschossiges Haus. Lediglich das Gebäude an der Altenberger Straße 1 a ist achtgeschossig. Südlich der Altenberger Straße befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln Altstadt/Nord, der einen Büro- und Geschäftshauskomplex vorsieht. Das geplante Gebäude sieht an der Altenberger Straße eine viergeschossige Bebauung mit zwei Staffelgeschossen vor. Die geplante Traufhöhe entlang der Altenberger Straße beträgt 16,35 m. An der Ecke des Raiffeisenecks ist eine siebengeschossige Eckbetonung mit einem darüberliegenden "Skygarden" vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bereich der Brandenburger Straße und der Altenberger Straße mit maximal vier Vollgeschossen und mit einer maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude festgesetzt werden. Im Bereich der Johannisstraße soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal fünf Vollgeschossen und mit einer maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude festgesetzt werden. Im Bereich der Domstraße, Maximinenstraße und dem Raiffeiseneck soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal acht Vollgeschossen festgesetzt werden.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Anzahl der Geschosse nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Am 09.02.2010 wurde per Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße in Köln-Altstadt/Nord - Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord - beschlossen. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2010 genehmigt. Die Zurückstellung des Antrages auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung (AZ 63/B11/0053/2001) für die Altenberger Straße 1a ist bis zum 07.12.2010 begrenzt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Rückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und zur Durchsetzung des Höhenkonzeptes im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.