

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Planungsrechtliche Sicherung des Höhenkonzepts der linksrheinischen Kölner  
 Innenstadt**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	01.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Sicherung des Höhenkonzeptes der linksrheinischen Kölner Innenstadt zur Kenntnis und beschließt

1. die Verwaltung zu beauftragen, die Bebauungspläne mit Handlungsbedarf der Priorität 1 in einer bedarfsorientierten Reihenfolge zu ändern beziehungsweise zu ergänzen und somit eine planungsrechtliche Sicherung des Höhenkonzeptes in diesen Bereichen herzustellen und
2. die Verwaltung zu beauftragen, bei Bauanträgen oder Bauvoranfragen im übrigen Geltungsbereich des Höhenkonzeptes, die im Widerspruch zum Höhenkonzept stehen, durch geeignete Mittel der Bauleitplanung die Sicherung des Höhenkonzeptes herzustellen, zum Beispiel durch einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und den Erlass einer Veränderungssperre.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen****Überprüfung vorhandener Bebauungspläne auf Konformität mit dem Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt**

Der Rat der Stadt Köln hat am 15.05.2007 das Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt beschlossen und die Verwaltung damit beauftragt, das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne herzustellen. Da es für einen Großteil der Innenstadt bereits rechtskräftige Bebauungspläne gibt, wurden diese auf Konformität mit dem Höhenkonzept überprüft.

In Anlehnung an die unterschiedlichen Wirkungsbereiche des Höhenkonzepts werden Untersuchungsfelder definiert. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Dringlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Vorgaben des Höhenkonzepts räumlich differenziert ist. Insgesamt wurden acht Untersuchungsfelder definiert:

- Untersuchungsfeld 1:      Domumgebung
- Untersuchungsfeld 2:      Wirkungsfeld der Romanischen Kirchen
- Untersuchungsfeld 3:      Wirkungsfeld stadtbildprägender Baudenkmäler
- Untersuchungsfeld 4:      Bereiche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m
- Untersuchungsfeld 5:      Bereiche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m
- Untersuchungsfeld 6:      Bereiche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,50 m
- Untersuchungsfeld 7:      Nord-Süd-Fahrt
- Untersuchungsfeld 8:      Neustadt

Jeder Bebauungsplan wurde einem Untersuchungsfeld zugeordnet. Tabelle 1 zeigt die Anzahl der Bebauungspläne in den unterschiedlichen Untersuchungsfeldern.

**Tabelle 1: Anzahl von Bebauungsplänen je Untersuchungsfeld**

Untersuchungsfelder (definiert in Anlehnung an die unterschiedlichen Wirkungsfelder des Höhenkonzepts)	Bebauungspläne gesamt
1    Domumgebung	10
2    Romanische Kirchen	50
3    Stadtbildprägendes Baudenkmal	34
4    Max. Gebäudehöhe 15 m	32
5    Max. Gebäudehöhe 20 m	14
6    Max. Gebäudehöhe 22,50 m	24
7    Nord-Süd-Fahrt	12
8    Neustadt	20
<b>Gesamt</b>	<b>196</b>

Im Bereich des Höhenkonzeptes der linkrheinischen Kölner Innenstadt liegen insgesamt 196 gültige Bebauungspläne. Diese Bebauungspläne wurden darauf geprüft, ob die jeweiligen Höhenfestsetzungen der Bebauungspläne mit der Höhenbegrenzung des Höhenkonzeptes übereinstimmen.

**Tabelle 2: Konformität von Bebauungsplänen mit dem Höhenkonzept**

Untersuchungsfelder (definiert in Anlehnung an die unterschiedlichen Wirkungsfelder des Höhenkonzeptes)	Konforme Bebauungspläne	Nicht konforme Bebauungspläne	Bebauungspläne ohne Höhenfestsetzungen	Gesamt
1 Domumgebung	3	4	3	10
2 Romanische Kirchen	27	9	14	50
3 Stadtbildprägendes Baudenkmal	14	7	13	34
4 Max. Gebäudehöhe 15 m	20	6	6	32
5 Max. Gebäudehöhe 20 m	8	2	4	14
6 Max. Gebäudehöhe 22,50 m	9	9	6	24
7 Nord-Süd-Fahrt	5	5	2	12
8 Neustadt	8	7	5	20
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>196</b>

Die 196 Bebauungspläne werden unterschieden in

- Konforme Bebauungspläne (Anzahl 94)

Die Auswertung zeigt, dass 94 Bebauungspläne mit den Festsetzungen des Höhenkonzeptes übereinstimmen. Die Ziele des Höhenkonzeptes sind in den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne bereits planungsrechtlich gesichert.

- Nicht konforme Bebauungspläne (Anzahl 49)

49 Bebauungspläne widersprechen ganz oder in Teilen den Festsetzungen des Höhenkonzeptes, das heißt die dort festgesetzten absoluten Höhen oder die Geschossanzahl übersteigt die maximal zulässige Höhe gemäß Höhenkonzept.

- Bebauungspläne ohne Höhenfestsetzungen (Anzahl 53)

Bei 53 Bebauungsplänen ist die Höhenentwicklung gar nicht geregelt. Sie enthalten weder Festsetzungen zu absoluten Höhen noch zur Anzahl der Geschosse. Somit ist das Höhenkonzept in diesen Bereichen planungsrechtlich nicht gesichert.

Demnach ist im Geltungsbereich von 102 Bebauungsplänen das Höhenkonzept planungsrechtlich nicht gesichert. Außerdem ist das Höhenkonzept in den Bereichen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) –unbeplanter Innenbereich– bewertet werden, planungsrechtlich ebenso wenig gesichert.

### Erstellung einer Prioritätenliste

Die Anpassung an das Höhenkonzept der 102 nicht konformen Bebauungspläne, wurde in drei Prioritäten unterteilt. Höchste Priorität 1 erhalten die Bebauungspläne in sensiblen Bereichen (im Bereich Dom, Romanische Kirchen und Baudenkmäler), die planungsrechtlich

ein Baurecht oberhalb des Höhenkonzeptes zulassen.

Die Bebauungspläne, die in der Priorität 2 a eingestuft werden, enthalten zum Höhenkonzept nicht konforme Höhenfestsetzungen, liegen jedoch in weniger sensiblen Bereichen. Die Bebauungspläne mit Priorität 2 b und 3 haben keine Höhenfestsetzungen. Dieser Bereich ist im Maß der baulichen Nutzung ebenso wie der unbeplante Innenbereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB nach dem Einfügungsgebot zu bewerten. Hier kann es zum Teil zu Diskrepanzen mit dem Höhenkonzept kommen, zum Teil ist das Höhenkonzept durch das Einfügungsgebot gewährleistet.

Keine Priorität erhalten die 94 Bebauungspläne, deren Höhenfestsetzungen mit dem Höhenkonzept konform sind, da hier kein Änderungsbedarf besteht.

**Tabelle 3: Prioritätenliste für die Bearbeitung von Bebauungsplänen**

<b>Priorität</b>	<b>Auswahlkriterien</b>	<b>Anzahl</b>
<b>1</b>	nicht konforme Bebauungspläne, die im direkten Umfeld des Doms, einer Romanischen Kirche oder eines stadtbildprägenden Baudenkmals liegen (Untersuchungsfelder 1 - 3)	20
<b>2</b>	<b>a</b> nicht konforme Bebauungspläne, die in den Bereichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m, 20 m, 22,50 m, im Bereich der Nord-Süd-Fahrt oder der Neustadt liegen (Untersuchungsfelder 4 - 8)	29
	<b>b</b> Bebauungspläne ohne Höhenfestsetzungen, die im direkten Umfeld des Doms, einer Romanischen Kirche oder eines stadtbildprägenden Baudenkmals liegen (Untersuchungsfelder 1 - 3)	30
<b>3</b>	Bebauungspläne ohne Höhenfestsetzungen, die in den Bereichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m, 20 m, 22,50 m, im Bereich der Nord-Süd-Fahrt oder der Neustadt liegen (Untersuchungsfelder 4 - 8)	23
<b>Gesamt</b>		<b>102</b>

### **Bearbeitung der Bebauungspläne der Priorität 1**

Die Bebauungspläne der Priorität 1 wurden von der Verwaltung im Hinblick auf konkrete Handlungs- beziehungsweise Änderungsbedarfe überprüft. Der Prüfung wurden die folgenden Fragen zugrunde gelegt:

- Gibt es innerhalb des Geltungsbereichs oder direkt anschließend aktuelle Entwicklungen, die eine Änderung/Überplanung erfordern (zum Beispiel liegen Bauvoranfragen oder Bauanträge vor)?
- Ist ein Baupotential vorhanden, oder schreibt der Bebauungsplan lediglich den Bestand fest?
- Würden aus einer Änderung/Überplanung des Geltungsbereichs Entschädigungsansprüche entstehen, das heißt ist der Bebauungsplan nicht älter als sieben Jahre?
- Wie viele Gebäude widersprechen den Festsetzungen des Höhenkonzepts? Sind darunter denkmalgeschützte Gebäude?

Das Ergebnis zeigt, dass für die Änderung oder Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungspläne der Priorität 1 kein großer Handlungsbedarf besteht (siehe Tabelle 4). Grund hierfür ist vor allem, dass es in den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne derzeit keine baulichen Entwicklungen gibt, die zu einer Überschreitung der Höhen gemäß Höhenkonzept führen könnten.

Mittlerer Handlungsbedarf besteht bei sieben Bebauungsplänen. Hier gibt es ein theoretisches Baupotenzial, das eine bauliche Höhenentwicklung über die Höhenangaben des Höhenkonzepts hinaus zulassen könnte. Die Verwaltung beabsichtigt, diese Bebauungspläne in einer bedarfsorientierten Reihenfolge zu ändern beziehungsweise zu ergänzen und somit eine planungsrechtliche Sicherung des Höhenkonzepts in diesen Bereichen herzustellen.

**Tabelle 4: Handlungsbedarfe für die Bebauungspläne der Priorität 1**

<b>Priorität</b>	<b>Handlungsbedarf</b>	<b>Auswahlkriterien</b>	<b>Anzahl</b>
<b>1</b>	<b>groß</b>	nicht konforme Bebauungspläne, innerhalb deren Geltungsbereich oder direkt anschließend aktuelle Entwicklungen eine Überplanung erfordern	<b>-/-</b>
	<b>mittel</b>	nicht konforme Bebauungspläne, innerhalb deren Geltungsbereich ein (theoretisches) Baupotenzial vorhanden ist	<b>7</b>
	<b>gering</b>	nicht konforme Bebauungspläne, - die nicht älter sind als sieben Jahre (Entschädigungsansprüche) oder - die reine Bestandspläne darstellen ohne vorhandene Baupotenziale	<b>9</b>
	<b>kein Handlungsbedarf</b>	nicht konforme Bebauungspläne, - deren Nichtkonformität durch Denkmäler mit höheren Traufkanten ausgelöst wird - deren Höhenfestsetzungen nach Anpassung des Höhenkonzepts im Bereich der Stadtkante entlang des Rheinuferes mit diesem übereinstimmen werden	<b>4</b>

Geringer Handlungsbedarf besteht bei neun Bebauungsplänen der Priorität 1. Diese Kategorie umfasst zum einen Bebauungspläne ohne Baupotenzial. Sie schreiben lediglich Bestandsgebäude fest, deren Höhen teilweise über den Höhen des Höhenkonzepts liegen. Zum anderen fallen in diese Kategorie die Bebauungspläne, die in den letzten sieben Jahren rechtskräftig wurden. Da bei einer Änderung dieser Bebauungspläne Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten, wird von einer Änderung abgesehen.

Kein Handlungsbedarf wurde bei insgesamt vier nicht konformen Bebauungsplänen ermittelt. Dies betrifft zum einen Bebauungspläne, deren Nichtkonformität durch Denkmäler mit Traufhöhen oberhalb des Höhenkonzeptes ausgelöst wird (zum Beispiel die Riphahn-Bebauung im Wirkungsfeld von St. Aposteln entlang der Hahnenstraße). Zum anderen umfasst dies einen Bebauungsplan, dessen Höhenfestsetzung nach einer Anpassung des Höhenkonzepts im Bereich der Stadtkante entlang des Rheinuferes zwischen Severinsbrücke und Ubierring mit diesem übereinstimmen wird. Die Verwaltung beabsichtigt, das Höhenkonzept im Bereich der Rheinuferstraße anzupassen, um die hier vorhandenen Gebäudehöhen ins Höhenkonzept zu übernehmen.

## **Praxisbericht der Durchsetzung des Höhenkonzeptes der linksrheinischen Kölner Innenstadt**

In der Zeit seit dem Ratsbeschluss vom 15.05.2007 sind bei der Verwaltung einige Baugesuche eingegangen, die in Diskrepanz zum Höhenkonzept standen. Diese Anfragen lagen häufig in Gebieten vor, in denen die Bebauungspläne keine Höhen festsetzen oder die zu den unbeplanten Innenbereichen gehören.

In einigen Fällen wurden zu Verhinderung der Vorhaben in Dringlichkeitsentscheidungen Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst. Hierzu gehören zum Beispiel die Bebauungspläne mit den Arbeitstiteln "Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd" oder "Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord".

Diese Praxiserfahrung zeigt, dass - neben der Priorisierung des Handlungsbedarfs bei nicht konformen Bebauungsplänen - ein abgestimmter Verfahrensablauf für die Bereiche, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, sicherzustellen ist. Bei Bauanträgen in diesen Bereichen, die im Widerspruch zum Höhenkonzept stehen, ist die planungsrechtliche Sicherung zum Beispiel ein Aufstellungsbeschluss zu fassen und eine Veränderungssperre zu beschließen.

Es ist nicht möglich, das notwendige Planungsrecht zur Sicherung des Höhenkonzeptes durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne flächendeckend herzustellen. Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, der nur das Maß und nicht die Art der baulichen Nutzung festsetzt, muss gemäß § 16 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht nur die Höhe oder Anzahl der Vollgeschosse festsetzen, sondern auch die Grundflächenzahl oder die Größe der überbaubaren Fläche. Diese Notwendigkeit würde einerseits eine stark differenzierte Planung im gesamten Bereich des Höhenkonzeptes notwendig machen, die im Aufwand und im Umfang nicht leistbar ist. Andererseits würde möglicherweise durch die flächendeckende Festsetzung einer Grundflächenzahl eine Planungsschranke für Vorhaben erzeugt, die nicht im Widerspruch zum Höhenkonzept stehen und lediglich die Grundflächenzahl nicht einhalten können.

### **Nächste Arbeitsschritte**

Die Verwaltung bearbeitet derzeit die Aktualisierung des Höhenkonzeptes entsprechend der Ratsbeschlüsse vom

15.05.2007 geändert beschlossen mit Auftrag der partiellen Überarbeitung zu:

- Erweiterung auf Stübbensche Neustadt
- Höhenfestlegung im Bereich der Nord-Süd-Fahrt langfristig auf 22,50 m
- Höhenbegrenzungen im Bereich Cäcilienstraße/Blaubach/Ulrichgasse
- Höhen in den Wirkungsfeldern der romanischen Kirchen richten sich nach Traufkantenhöhen der Kirchen

26.03.2009 Konkretisierung Bereich Ringe ungeändert beschlossen

Die Erweiterung auf die Stübbensche Neustadt und die Konkretisierung im Bereich der Ringe wurden bereits eingepflegt, ebenso die Höhenbegrenzung im Bereich Nord-Süd-Fahrt, Cäcilienstraße, Blaubach und Ulrichgasse. Sobald das Aufmaß der Traufkantenhöhen der Romanischen Kirchen abgeschlossen ist, beabsichtigt die Verwaltung, eine endgültige Fassung des Höhenkonzeptes mit textlicher Erläuterung vorzulegen.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 2**

**Anlage**

- 1 Vorabzug Aktualisierung des Höhenkonzeptes entsprechend Beschlusslage
- 2 Übersicht der Bebauungspläne mit Prioritäteneinstufung