

ANLAGE 5

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 66457/07 Arbeitstitel: Goebenstraße in Köln-Neustadt/Nord

Auf Nachfrage des Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses Herrn Karl Jürgen Klipper wird der Verfahrensvorgang zum Bebauungsplan Goebenstraße bezogen auf die festgesetzten Höhen sowie die aktuellen Bauvorhaben (Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 und Goebenstraße 1) in diesem Bereich nachfolgend ausführlicher dargestellt:

Die für die Höhenentwicklung des Bebauungsplans entscheidenden Grundlagen bilden sowohl das Höhenkonzept einschl. dem Ringkonzept sowie die aus den bereits überwiegend vorhandenen Gebäuden resultierende notwendige städtebauliche Betrachtung der vorhandenen Bebauung. Hintergrund sind neben den maximalen Höhen des Höhenkonzeptes die Wahrung und Stärkung des Stadtbildes – zusammenhängende weitgehend identische Strukturen werden durch die Festsetzungen beibehalten sowie durch die Planung gestärkt und zugunsten eines verbesserten Stadtbildes korrigiert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es damit, das vorherrschende Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bestandssituation in Verbindung mit den Zielen des Höhenkonzeptes zu sichern und festzusetzen. Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass die Planung den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern soll.

Für die folgenden Straßenabschnitte stellt sich dies wie folgt dar (Abbildungen schematisch):

Kaiser-Wilhelm-Ring (KWR)

Mit der Sanierung/Aufstockung KWR 17-21 wird das Gebäude auf Basis des Bauvorbescheids vom 17.12.2007/Genehmigung 22.12.2009 die in Abbildung 1 dargestellten Höhen erzeugen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Genehmigung der vorliegenden Höhen ist der des Bauvorbescheids (Bindungswirkung). Zu dieser Zeit beinhaltete das Ringkonzept noch keine Vorgaben für die maximalen Gebäudehöhen in Metern sondern lediglich Geschossezahlen und Dachformen – für diesen Bereich VII + FD. Die Ergänzung des Ringkonzeptes mit den entsprechenden Gebäudehöhen in Metern wurde durch Beschluss am 26.03.2009 nachgeholt und für diesen Bereich mit max. 26,25m festgesetzt.

Daraus ergibt sich für das sich aktuell im Bau befindliche Objekt KWR 17-21, dass die Geschossezahlen nach Genehmigung zwar dem Ringkonzept entsprechen, die Gebäudehöhen aber im Bauvorbescheid und damit der Baugenehmigung höher geplant und genehmigt werden konnten als es der erst später getroffene Beschluss zur Ergänzung des Ringkonzeptes zugelassen hätte. Zudem wurden die möglichen sieben Geschosse seitens des Vorhabenträgers in diesem Fall als sechs Geschosse plus ein Staffelgeschoss (alle Geschosse als Vollgeschoss) geplant.

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich einheitlichen Straßenfront wurde durch Orientierung an dem aktuellen Bauvorhaben KWR 17-21 auch für den übrigen Bereich des Baublocks entlang des Rings (KWR 7 bis 15) ein siebtes Geschoss als zurückversetztes Geschoss festgelegt. Der durch das Ringkonzept mit max. sieben Geschossen definierte Rahmen wurde im Bebauungsplan somit durch sechs plus ein Staffelgeschoss (alle Geschosse als Vollgeschosse) ausgeschöpft bzw. festgesetzt.

Im Ergebnis bedeutet das entsprechend des Höhenkonzepts für die sechs Geschosse eine Hauptaußenwandhöhe von 22.50m sowie ein Staffelgeschoss (als Vollgeschoss) mit einer Höhe von 3,20 (Büronutzung) und damit eine abschließende Gebäudehöhe von insgesamt 25,70m (22,50m + 3,20m). Eine weitere Überhöhung wird durch ergänzende Festsetzungen ausgeschlossen.

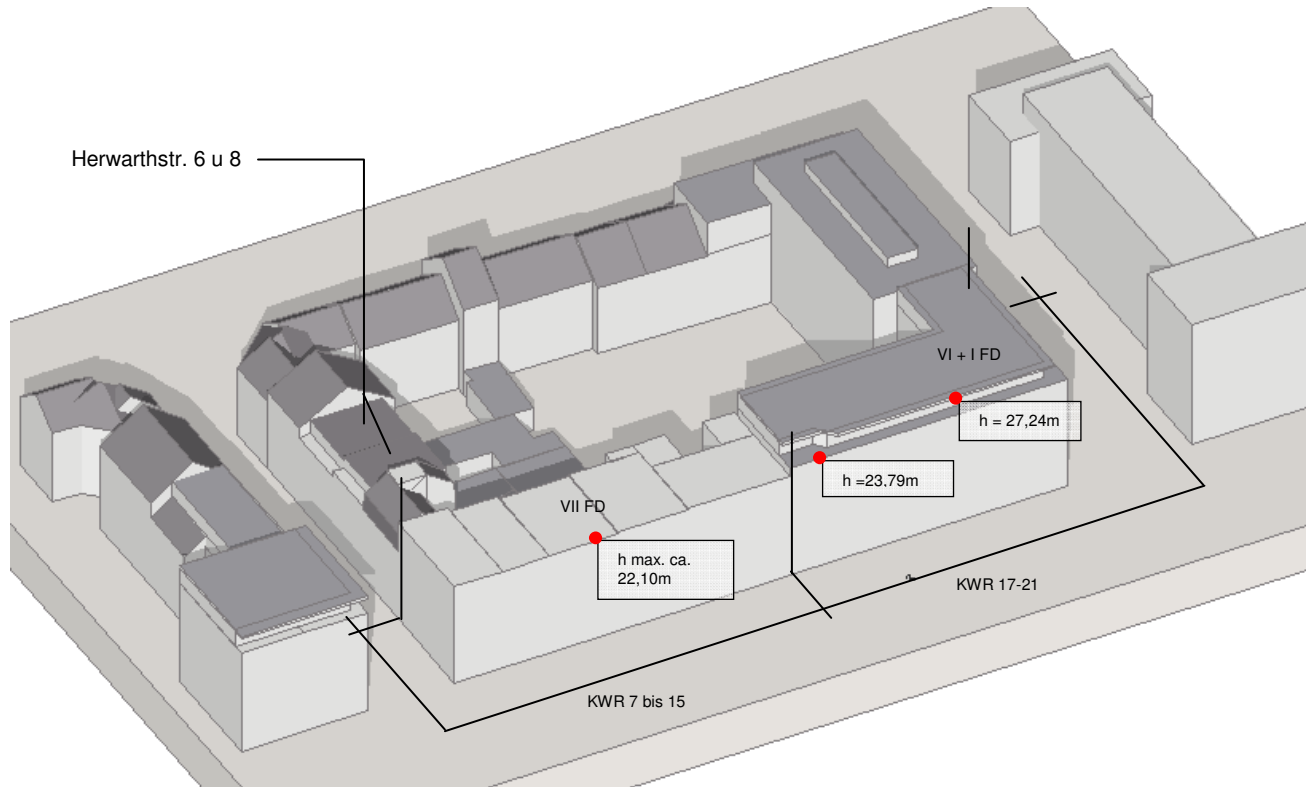


Abb 1: Bestand bzw. Höhen laut Baugenehmigung für KWR 17-21

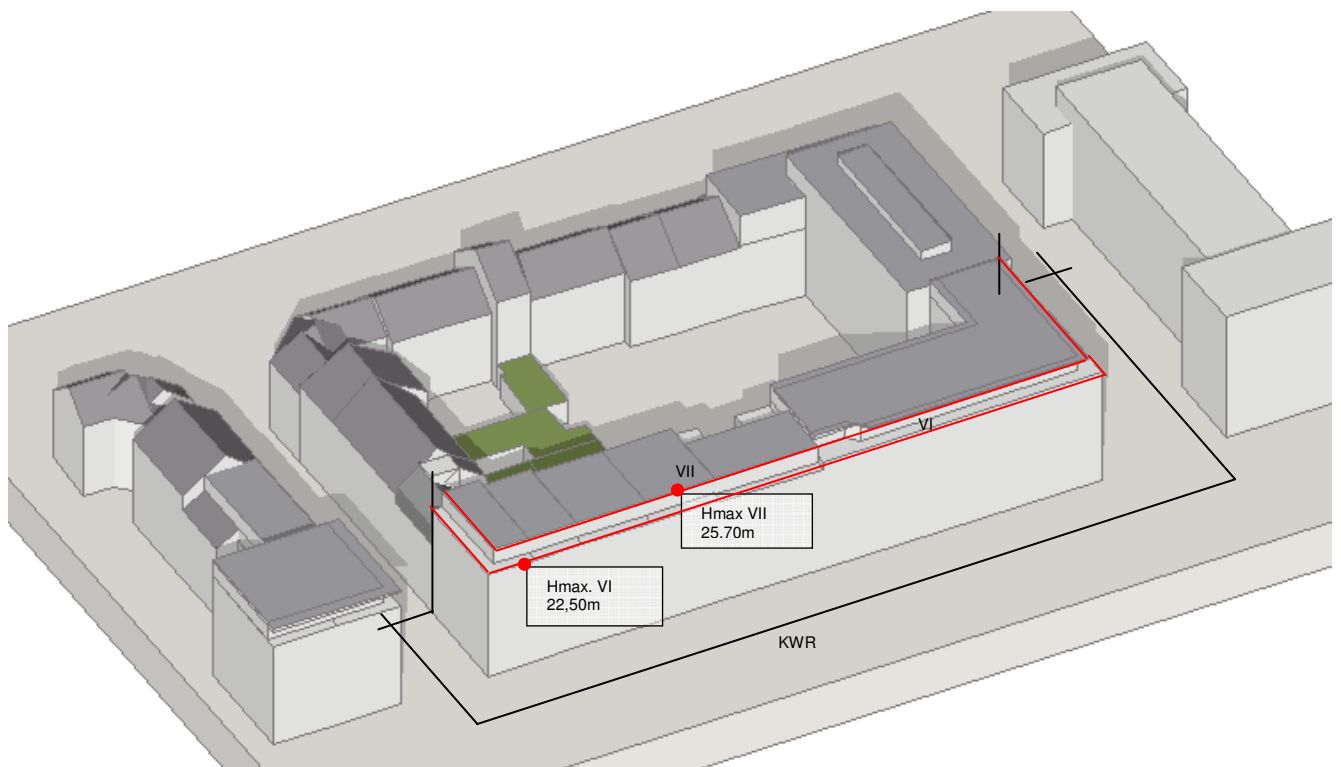


Abb 2: Festsetzungsabsicht Bebauungsplan für KWR

Diese Höhen und Geschossigkeiten entsprechen damit dem Höhen- bzw. Ringkonzept. Das Objekt KWR 17-21, das sich gerade im Bau befindet, überschreitet zwar aus den vorgenannten Gründen die nun festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes, hat aber bis auf weiteres Bestandsschutz. Das heißt, der Bebauungsplan setzt die durch Beschluss definierten Gebäudehöhen sowie Geschosszahlen unter Berücksichtigung eines harmonischen Stadtbildes um. Für eine spätere Veränderung des Objekts (z.B. Abriss und Neubau) bedeutet das dann jedoch, dass sich eine zukünftige Planung an den Vorgaben aus dem Höhenkonzept - gesichert im Bebauungsplan - orientieren muss bzw. die vorgegebenen Höhen nicht überschreiten darf.

Goebenstraße/Werderstraße

Die Höhen des Neubaus Goebenstraße 1 überschreiten die festgesetzten Höhen des Bebauungsplanes nicht. Die Festsetzungen 22,50m (VI) und 25,70m (VII) orientieren sich mit etwas Spielraum an den Höhen der Baugenehmigung in Verbindung mit der städtebaulichen Betrachtung der Gesamtsituation. Gleichmaßen soll mit diesen Festsetzungen vermieden werden, dass eine Bebauung in einer Seitenstraße zum Ring (hier Goebenstraße), in Verbindung mit der noch niedrigeren Bebauung entlang der Werderstraße höher sein darf als die Gebäude des Rings selbst. Daher werden für die sieben Geschosse entlang der Goebenstraße auch hier 25,70m und nicht 26,25m (als maximal mögliche Höhe des Höhen- bzw. Ringkonzepts) festgesetzt.

Das sehr weit zurückgesetzte Technikgeschoss ist nicht in der Gesamthöhe erfasst und zusätzlich mit 2,11m genehmigt. Für zukünftige Entwicklungen ist eine solche Überhöhung jedoch durch ergänzende Festsetzungen ausgeschlossen.

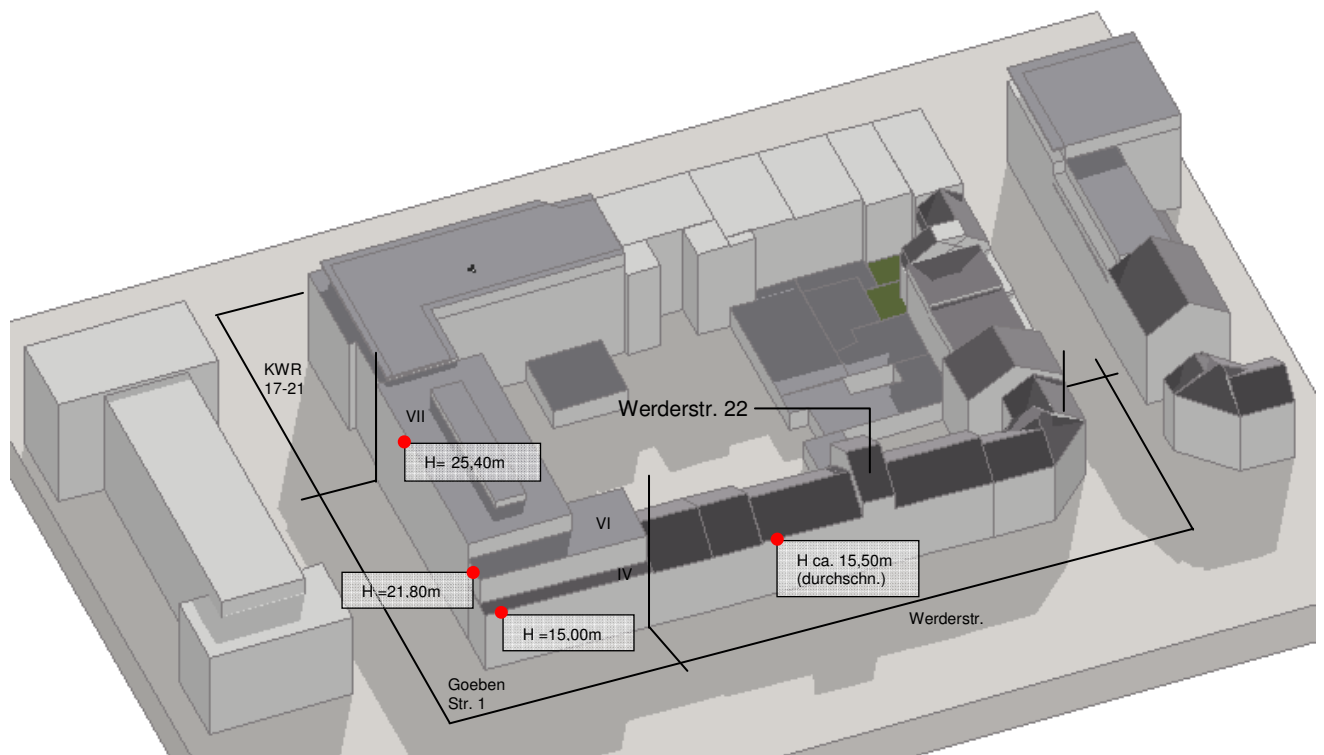


Abb 3: Bestand bzw. Höhen laut Baugenehmigung für Goebenstr. 1

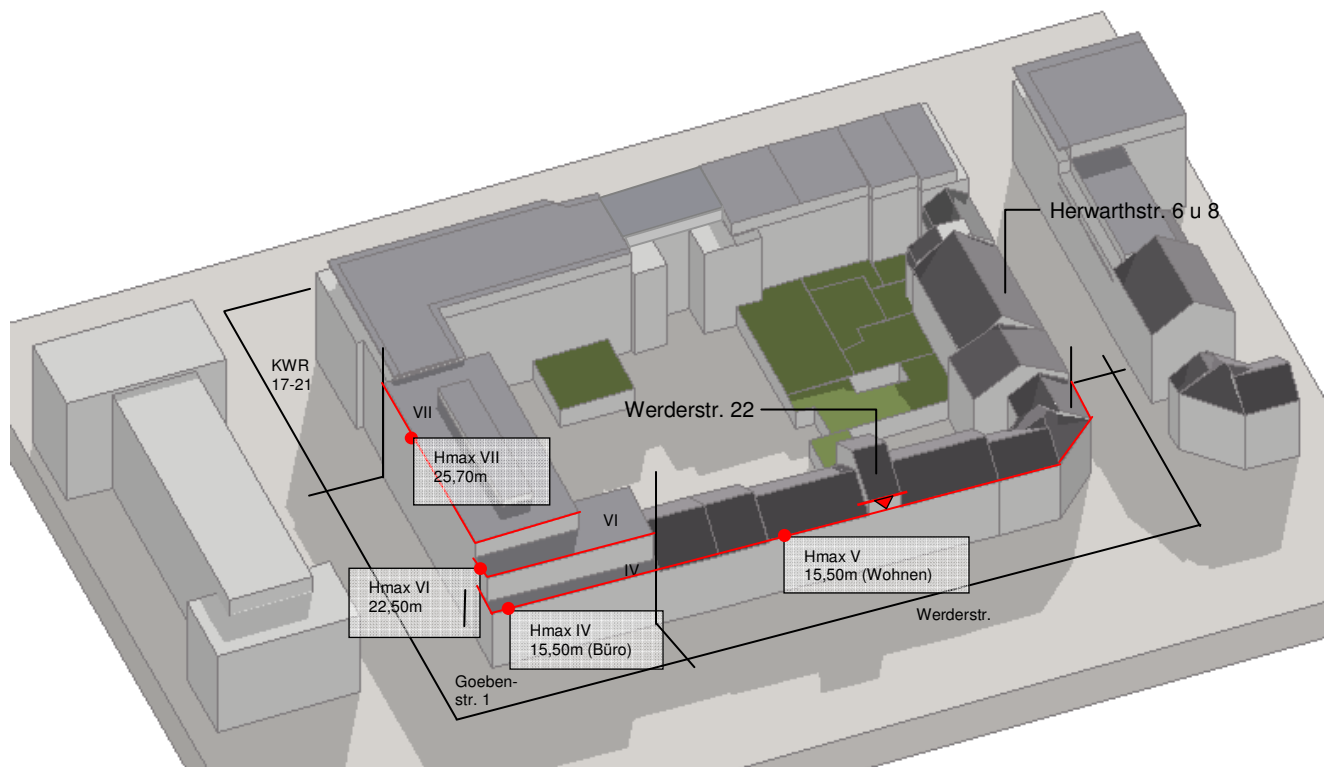


Abb 4: Festsetzungsabsicht Bebauungsplan Goebenstr. und Werderstr.

Die Höhen der Gebäude entlang der Werderstraße werden bis auf Werderstr. 22 entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Das heißt, im Zuge künftiger maßgeblicher Entwicklungen an dem Gebäude Werderstr. 22 (z.B. Abriss und Neubau) müssen die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. Ein neues Gebäude würde damit entsprechend der Nachbargebäude herabgezont. Bis dahin gilt Bestandsschutz.

Insgesamt wurde im Verfahren eine Abstufung des Baukörpers Goebenstr. 1 hin zur Bebauung entlang der Werderstr. erreicht und festgesetzt.

Herwarthstraße

Auch für die Herwarthstraße orientieren sich die Höhen im Bebauungsplan an den vorhandenen Höhen im Bestand. Die maßgebliche Veränderung in diesem Bereich betrifft die Festsetzung einer neuen Dachform für Herwarthstraße 6 und 8. Im Gegensatz zur heutigen Situation mit Flachdächern (vgl. Abb 1) wird dieser Bereich mit Satteldächern überplant (vgl. Abb 4). Damit wird eine Beruhigung der Dachformen und damit eine Verbesserung des Stadtbildes erzeugt.

Hinweis:

Die Definition der Bezugspunkte zu den Höhen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.