

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 66457/07  
–Arbeitstitel: Goebenstraße in Köln-Neustadt/Nord–  
im Rahmen der Offenlage/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
eingegangenen Stellungnahme**

---

Stellungnahme (Kopie Originaltext)

01.09.2011

Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 66457/07 Goebenstraße,  
50672 Neustadt-Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt“ ist nach den Verlautbarungen der Stadt Köln vorrangiges Ziel der Stadtplanung. Unter anderem soll dies durch Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum geschehen. Eine häufig zitierte Broschüre der Stadt Köln zeigt beispielhafte Projekte für Umnutzungen. Der Einband zeigt ein Foto des ehem. Verwaltungsgebäudes der HDI-Versicherung Goebenstrasse 1. Wir hielten diese Strategie – und halten sie auch heute noch – für einen guten Ansatz.

Die Entwicklung der letzten zwei Jahre lässt nun eine andere Entwicklung erkennen: das HDI-Gebäude wurde nicht ungenutzt, sondern zusammen mit einem Wohngebäude an der Werderstraße abgerissen. An deren Stelle entsteht ein reines Bürogebäude, das zudem in der Höhe die mittlere Höhe der Nachbarschaft um mehr als 10 Meter überragt.

Im Ergebnis handelt es sich um eine drastische Ausweitung der Büronutzung: bezogen auf die frühere HDI-Versicherung um mehr als 50%.

Wir sehen hierin einen negativen Einfluss auf das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Quartier. Durch die dominante Erscheinung des Neubaus ist auch eine negative Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu befürchten. Die vorliegende Planung sehen wir deshalb mit großen Bedenken.

Sehr bedenklich, ja unverträglich, halten wir vor allem folgende zwei Aussagen.

Beide betreffen die geplante Gebäudehöhe des Neubaus Goebenstraße 1:

1. Die geplante Festsetzung für die Höhe der Fassade an der Goebenstraße
2. Die Planung eines großen Technikgeschosses, das das Staffelgeschoss nochmals überragt und damit eine absolute Gebäudehöhe von 27,81 Metern ergibt.

#### zu 1. Fassadenhöhe

Das Höhenkonzept für die linksrh. Innenstadt vom 15.05.2007 sieht eine maximale Fassadenhöhe von 22,50 m vor. Oberhalb dieser Höhe ist noch ein Staffelgeschoss von 3,00 m Höhe möglich. Somit ergibt sich eine Maximale Gesamthöhe von 25,50 m.

Für den Bereich Kaiser-Wilhelm-Ring / Goebenstraße sind diese Höhen und auch das zurückgesetzte Staffelgeschoss in die Planzeichnung (Anlage 4) eingetragen. Hier wird also den Vorgaben des Höhenkonzepts voll entsprochen.

Das dort bestehende Gebäude hat jedoch eine größere Höhe und genießt Bestandschutz. Die Festsetzung des B-Plans hat deshalb hier nur deklamatorischen Charakter.

... 2

Für den Bereich Goebenstraße / Werderstraße ist zwar zur Werderstraße eine Abstufung vorgesehen, zur Goebenstraße fehlt der Rücksprung des obersten Geschosses jedoch völlig. Es ergibt sich hier eine Fassadenhöhe in einer vertikalen Linie von 25,70 Metern und sieben Geschossen. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar.

Sie widerspricht zudem in augenfälliger Weise den Vorgaben des Höhenkonzepts.

Ein derart hohes Gebäude wirkt erdrückend auf die deutlich kleineren Wohngebäude im Sichtfeld des Neubaus. Bereits der Rohbau lässt diese dauerhafte Wirkung erkennen. Zudem wird der Straßenraum in seiner Proportion wesentlich verändert.

#### Zu 2. Technikgeschoss

Das bereits erwähnte Höhenkonzept definiert die maximale Gebäudehöhe mit 25,50 m und sagt explizit: „Bei Gebäuden mit Flachdach sind alle technischen Aufbauten und Einrichtungen in das Gebäude einzubeziehen. Zusätzliche Technikgeschosse oder Aufbauten für derartige Einrichtungen, die die maximale Höhe überschreiten, sind nicht zulässig.“

So steht es auch in den Textlichen Festsetzungen zu diesem B-Plan-Entwurf (Anlage 3) unter Ziff. 1.2c).

Auch in der Begründung zum B-Plan (Anlage 2) wird dies unter Ziff. 4.3 „Maß der baulichen Nutzung“ gleichlautend ausgeführt.

Der Erläuterung zur Offenlage des B-Plan-Entwurfs (Anlage 5) ist nun – etwas versteckt und damit völlig überraschend - zu entnehmen, dass ein zusätzliches Technikgeschoss über nahezu die gesamte Länge des Neubaus Goebenstraße 1 vorgesehen sei. Auf Seite 4 dieser Erläuterungen teilen Sie im letzten Absatz mit: „

Das sehr weit zurückgesetzte Technikgeschoss ist NICHT in der Gesamthöhe erfasst und zusätzlich mit 2,11 Metern genehmigt.“

Diese Textpassage hat zu beträchtlicher Unruhe unter den Anwohnern geführt. Auf welcher Rechtsgrundlage wurde dieses Technikgeschoss „genehmigt“? Der vorliegende B-Plan-Entwurf ist ja erst im Juni zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat noch keinerlei Rechtskraft.

Auch die Abbildung 3 dieser Erläuterungen zeigt deutlich ein langgezogenes Technikgeschoss. Diese Abbildung (Anlage 5) steht damit im Widerspruch zur Planzeichnung (Anlage 4), die in der Planzeichnung selbst und auch in den textlichen Festsetzungen keinerlei Dachaufbauten zulässt.

Wird dieses Planwerk wie ausgelegt vom Rat der Stadt beschlossen, erlangen bekanntlich nur die Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen volle Rechtskraft. Alle weiteren Texte und Begründungen sind nur Erläuterungen, also nicht rechtskräftig.

Sollte die Planzeichnung im weiteren Verlauf zu Gunsten eines Technikgeschosses geändert werden, so ergäbe sich eine Gesamthöhe des Neubaus von 25,70 m zuzgl. 2,11 m = 27,81 Meter. Eine derartige Gebäudehöhe würde einen eklatanten Verstoß gegen das Regelwerk des Höhenkonzepts bedeuten, und zudem einen Präzedenzfall für Nachahmer schaffen. Wegen der negativen Auswirkungen auf das Quartier müssen wir eine solche Entwicklung ablehnen.

... 3

## Zusammenfassung

Unter Ziff. 1.1 der Begründung (Anlage 2) heißt es: „Die Gebäudehöhe (des ursprünglichen Projekts vor Aufstellung des B-Plans) sollte für die Vollgeschosse 24,80 m (bez. weise 28,00 m einschl. Staffelgeschoss) erreichen. Dieses Vorhaben entspricht . . . nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.“ Diese Einschätzung teilen wir voll und ganz. Wir sind allerdings zu der Auffassung gelangt, dass diese Einschätzung auch für das vorliegende Planwerk gilt. Denn an Stelle der seinerzeit abgelehnten 24,80 m Höhe für die Vollgeschosse beträgt die festgesetzte Höhe für die Goebenstraße nun lt. Planzeichnung (Anlage 4) 25,70 m. Und statt der seinerzeit abgelehnten 28,00 m Gesamthöhe würde sich mit dem Technikgeschoss eine Höhe von 27,81 m ergeben.

Planzeichnung und Begründung auf der einen Seite und die zusätzliche Erläuterung zum Technikgeschoss auf der anderen Seite stehen im Widerspruch.

Die Vorgabe des Höhenkonzepts ist an einer wesentlichen Stelle nicht beachtet, nicht planungsrechtlich gesichert.

Desweiteren sehen wir erhebliche Widersprüche zwischen den einzelnen Aussagen des ausgelegten Planwerks. So lesen wir in der Begründung (Anlage 2, Seite 1, letzter Absatz): „Ziel des Bebauungsplanes ist es damit, das vorherrschende Maß der baulichen Nutzung . . . zu sichern.“ Auf der gleichen Seite, 2. Absatz, wird der Abriss der „fünfgeschossigen Bestandsgebäude“ erwähnt.

In der Planzeichnung dagegen werden für genau diesen Bereich sieben Vollgeschosse festgesetzt.

Ebenfalls auf Seite 1 der Begründung steht im 4. Absatz: „Ziel der Planung ist es, eine Bebauung im Rahmen des Höhenkonzepts festzusetzen“.

Anschließend erfolgt eine Bezugnahme auf das Ringkonzept vom 03.07.2001 (das bis zu 60,00 m hohe Gebäude entlang den Ringen erlaubte), das nach Auffassung des Autors weiterhin Anwendung finde.

Diese Auffassung teilen wir nicht. Das Höhenkonzept nimmt in der beschlossenen Fassung keinerlei Bezug auf das Ringkonzept, es wird nicht einmal erwähnt. Der Geltungsbereich des Höhenkonzepts umfasst die gesamte linksrh. Innenstadt. Es hat deshalb einen übergeordneten Rang gegenüber Konzepten für Teilräume und damit ersetzende Wirkung auf das alte Ringkonzept.

Auch die gewählte Architektursprache dieses „herausragenden“ Neubaus ist kritikwürdig. Die vorhandene Architektur dieses Viertels ist durch typologische Besonderheiten geprägt. Dazu zählt – für jedermann unübersehbar – ein ausgeprägtes Sockel- oder Erdgeschoss, das sich hinsichtlich Material und Farbe deutlich von den aufgehenden Geschossen unterscheidet (bei ca. 80% der Altbauten). Auch die Bauten der 50er und 60er Jahre greifen dieses Element in der Mehrzahl auf. Der Neubau (Abbildung Bauschild) dagegen ignoriert dies, wirkt beliebig, wie für die grüne Wiese geplant, nicht für diese Stadt, nicht für diesen Ort.

Wir bitten, die Planung in den genannten Punkten zu überdenken.

---

### **Entscheidung durch den Rat:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### **Begründung:**

Den nachfolgenden Ausführungen wird vorangestellt, dass durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes an keiner Stelle eine Überschreitung des Höhenkonzeptes erfolgt. Zur Definition der Festsetzungen wurden dabei eine umfassende städtebauliche Betrachtung des Bestandes sowie dessen Umfeld angestellt.

### **Zu Absätze 5 bis 9:**

Die maximal möglichen Höhen für den Planungsbereich laut Höhenkonzept wurden in der Stellungnahme unrichtig dargestellt. Aus dieser irrtümlichen Grundannahme (maximale Höhe 22,50 m plus 3,00 m Staffelgeschoss, vergleiche Anlage Absatz 6) ergeben sich in der Folge entsprechende, ebenso unrichtige Ableitungen.

Maßgeblich ist an dieser Stelle das Höhenkonzept der Stadt Köln (Ratsbeschluss vom 15.05.2007) in Verbindung mit dem Beschluss zur Konkretisierung im Bereich der Ringe (Ratsbeschluss vom 26.03.2009). Dieses gibt für den gesamten Planbereich maximal sieben Geschosse in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 26,25 m und Flachdach vor.

Der durch das Ringkonzept mit maximal sieben Geschossen definierte Rahmen wurde im Bebauungsplan in Zusammenhang mit der städtebaulichen Betrachtung des Bestandes durch sechs plus ein Staffelgeschoss (am Kaiser-Wilhelm-Ring) beziehungsweise mit sieben Geschossen an der Goebenstraße (alle Geschosse als Vollgeschosse) ausgeschöpft beziehungsweise festgesetzt. Im Ergebnis bedeutet das entsprechend des Höhenkonzepts für die sechs Geschosse eine Hauptaußenwandhöhe von 22,50 m sowie ein Staffelgeschoss (als Vollgeschoss) mit einer Höhe von 3,20 m (Büronutzung) und damit eine abschließende Gebäudehöhe von insgesamt 25,70 m (22,50 m + 3,20 m). Eine weitere Überhöhung wird durch ergänzende Festsetzungen ausgeschlossen.

Mit der Höhenfestsetzung von 25,70 m für sieben Geschosse entlang der Goebenstraße soll gleichermaßen 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 25,70 m und nicht 26,25 m (als maximal mögliche Höhe des Höhen- beziehungsweise Ringkonzepts) festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal möglichen 26,25 m erfolgt durch die vorgelegten Festsetzungen damit an keiner Stelle.

Für den Bereich Goebenstraße entspricht das genehmigte und sich im Bau befindliche Gebäude Goebenstraße 1 darüber hinaus in Nutzung und Geschossigkeit - und damit bezogen auf die städtebauliche Betrachtung des direkten Umfeldes - dem bestehenden, gegenüberliegenden Gebäude Kaiser-Wilhelmring 23 - 25, welches sich in der Goebenstraße ebenfalls mit sieben Geschossen und Flachdach (ohne Rücksprung) zeigt.

Insgesamt wurde im Verfahren eine Abstufung des Baukörpers Goebenstraße 1 hin zur Bebauung entlang der Werderstraße erreicht und festgesetzt. Die Höhen der Gebäude entlang der Werderstraße werden bis auf Werderstraße 22 entsprechend der Bestandssituation festgesetzt (maximal 15,50 m). Das heißt, im Zuge künftiger maßgeblicher Entwicklungen an dem Gebäude Werderstraße 22 (zum Beispiel Abriss und Neubau) - dieses ist im Bestand heute höher - müssen die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. Ein neues Gebäude würde damit entsprechend der Nachbargebäude herabgezont (= städtebauliche Korrektur). Bis dahin gilt Bestandsschutz.

#### Zu Absätze 10 bis 15:

Das sehr weit zurückgesetzte Technikgeschoss des Gebäudes Goebenstraße 1 ist im Bebauungsplan nicht in der Gesamthöhe erfasst. Es wurde zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zusätzlich mit 2,11 m genehmigt. Für zukünftige Entwicklungen ist eine solche Überhöhung durch die ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Bestand wird mit dieser Festsetzung überplant.

#### Zur Zusammenfassung:

Bei den an dieser Stelle der Stellungnahme dargestellten Vorhaben und deren Höhen erfolgte auch hier eine Vertauschung der Sachverhalte. Bei dem ursprünglich, den Bebauungsplan auslösenden Vorhaben (28,00 m inklusive Staffelgeschoss mit acht Geschossen) handelte es sich nicht um das Vorhaben Goebenstraße 1, sondern um das Vorhaben Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21, welches damals (unter dem Gesichtspunkt Abriss und Neubau) mit vorgenannten acht Geschossen geplant war. Dies hätte dem Höhenkonzept mit maximal sieben möglichen Geschossen an dieser Stelle widersprochen, woraufhin zur

Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung des Höhenkonzeptes die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen wurde.

Planzeichnung und Begründung stehen damit (inklusive der Behandlung des Themas Technikgeschosse) nicht im Widerspruch.

Das Ringkonzept war darüber hinaus bereits im Beschluss des Rates 2007 Bestandteil des Höhenkonzeptes. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 zusätzlich beschlossen, dass die Verwaltung die bisher "nur" durch Geschosshöhen festgeschriebene Zielsetzung im Bereich der Ringe mit entsprechend zugeordneten maximalen Gebäudehöhen ergänzen soll. Am 26.03.2009 wurde durch den Rat der Stadt Köln diese Konkretisierung beschlossen. Das Ringkonzept war und ist damit Bestandteil des Höhenkonzeptes und steuert die Höhenentwicklung der für das Kölner Stadtbild bedeutenden Höhen der Ringbebauung. Der in der Stellungnahme genannte Bezug zum Ringkonzept mit Stand 2001 ist aufgrund dieser Fortschreibung beziehungsweise Konkretisierung veraltet.

#### Zusammenfassung der Verwaltung:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ausführungen in der Stellungnahme der Evangelischen Gemeinde Köln die tatsächlichen städtebaulichen Aspekte und deren Sachverhalt in weiten Teilen unrichtig und unvollständig darstellen und damit fehlerhaft bewertet wurden. Die Bewertung der städtebaulichen Belange ist darüber hinaus nicht maßgebliche Aufgabe der Kirche. Schwerpunkt hier sollte sein, mögliche seelsorgerische Belange darzulegen. Da dies nicht erfolgt ist, ist davon auszugehen, dass diese nicht betroffen sind.

Mit dem Bebauungsplan wurde der Absicht, die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Höhenkonzeptes (inklusive des Ringkonzeptes) sowie der städtebaulich vorhandenen Struktur im beplanten Bereich zu sichern, in allen Teilen entsprochen sowie darüber hinaus zukünftige Korrekturen im Sinne einer Verbesserung des Stadtbildes ermöglicht. Daraus ergibt sich keine Notwendigkeit die Planung zu ändern.