

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

---

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 Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung. An der Johannisstraße befinden sich ein fünf- und ein sechsgeschossiges Haus. Südlich der Altenberger Straße befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 des Raiffeisenecks soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal acht Vollgeschossen festgesetzt werden.

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet wurde eine Veränderungssperre erlassen, aufgrund derer die Verwaltung einen Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung für das Grundstück Altenberger Straße 1 a (ehemaliger Hochbunker am Raiffeiseneck) abgelehnt hat. Beabsichtigt war eine Aufstockung des achtgeschossigen Hauses um drei Geschosse für Büronutzung. Die bestehende Gebäudehöhe von 28,40 m sollte um drei Vollgeschosse erhöht werden und somit eine Gebäudehöhe von insgesamt circa 38,60 m erhalten. Die Aufstockung auf circa 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.

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

Die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des 14.03.2012 außer Kraft. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre rechtskräftig abgeschlossen werden kann, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.