

HÖHENKONZEPT FÜR DIE LINKSRHEINISCHE KÖLNER INNENSTADT

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt besteht aus einem erläuternden Textteil und verschiedenen Plänen, die im Folgenden beschrieben werden. Der Untersuchungsbereich wird begrenzt durch die auf der Außenseite der Ringstraßen vorhandenen Baublöcke und das Rheinufer.

Zunächst wird der bauliche Bestand bezüglich der Höhen untersucht und in einem Plan blockweise zusammengefasst und in 5-m-Abstufungen dargestellt. Maßgeblich ist die Traufkante, die im Straßenverlauf stadtbildprägend ist. Bei der weiteren Untersuchung werden alle Blöcke mit gleicher Bauhöhe zusammengefasst (15 m und 20 m Höhe) und als homogene Baufelder definiert. In den homogenen Baufeldern sollen keine höheren Gebäude zulässig sein als es heute rechtlich möglich ist. Auch die Baustrukturen werden untersucht und blockweise dargestellt. Unterschieden wird nach geschlossener Blockrandbebauung, offener Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Mischstruktur und Sonderformen. Zukünftige Bauvorhaben sollen sich in die jeweilige Struktur einfügen. Des Weiteren werden die Baunutzungen nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgebildet. Soll von den Zielvorgaben - Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche mit traditionsgemäßer Handelsnutzung und tertiärer Nutzung - abgewichen werden, so muss dies städtebaulich begründet werden.

Eine wichtige Untersuchung befasst sich mit dem Umfeld der Romanischen Kirchen und des Doms. Hier werden um diese Kirchen Wirkungsfelder gelegt, die auf der Grundlage der historischen Immunitätsbereiche definiert werden. Innerhalb der Wirkungsfelder soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als die Traufkante des Hauptschiffes der jeweiligen Romanischen Kirche oder des Doms. Ein ähnlicher Plan zeigt die Wirkungsfelder der stadtbildprägenden Baudenkmäler. Hier soll die maximale Bauhöhe das vorhandene Maß nicht überschreiten, sondern ein Neubauvorhaben soll sich in diese Höhenstruktur einfügen. Für die Bebauung außerhalb der homogenen Baufelder soll eine maximale Traufhöhe von 22,50 m als Obergrenze festgelegt werden. Bei dieser Gebäudehöhe lassen sich Wohngebäude mit 7 Geschossen und einem Dachgeschoss bzw. 6 Bürogeschossen und ein Technikgeschoss realisieren, was die für eine Großstadt adäquaten Ausnutzungen darstellt.

Das vom Stadtentwicklungsausschuss im Jahre 2001 beschlossene Konzept für die baulichen Höhen entlang der Ringstraßen wird übernommen und geringfügig weiterentwickelt. Es sollten Solitäre von maximal 60 m Gebäudehöhe zulässig sein, wenn sie innerhalb der Baublöcke liegen, um eine Gebäudetiefe zurückspringen, an Kreuzungspunkten mit Haupterschließungsstraßen liegen und sich innerhalb der Mischgebietsflächen gemäß Flächennutzungsplan befinden.

Für alle Gebäude, die höher als 22,50 m hoch gebaut werden sollen, ist die 5-Punkte-Checkliste einzuhalten:

- Zu Beginn ist vom Projektentwickler ein interdisziplinäres Projektteam zu benennen.
- Mit Hilfe einer Sichtfeldstudie muss nachgewiesen werden, dass das geplante Gebäude keine wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom, die Romanischen Kirchen beeinträchtigt.
 - Die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung ist nachzuweisen.
- Die straßenseitigen Erdgeschosszonen müssen mit publikumswirksamen Nutzungen belegt werden.
 - Schon in der Vorentwurfsplanung ist ein Werbekonzept für das Gebäude vorzulegen.

In einem Plan werden die potentiellen vertikalen Verdichtungsräume dargestellt. Nach den vorgelegten Untersuchungen gibt es einige zusammenhängende Bereiche, in denen es keine städtebaulichen Vorgaben zu berücksichtigen gibt. Hier könnte höher gebaut werden. Es sind dies der zentrale Einkaufsbereich mit Appendixen nach Norden und Süden. Hier sollen Gebäude mit maximal 35 m Höhe zulässig sein, wenn die 5-Punkte-Checkliste erfüllt wird.

Im letzten Plan werden alle Ergebnisse der Untersuchungen zusammengefasst. Der Plan zeigt, wie hoch in dem jeweiligen Bereich gebaut werden kann:

- in den Gebieten mit homogenen Bauhöhen kann 15 m bzw. 20 m hoch gebaut werden
- im zentralen Einkaufsbereich sind Gebäude bis 35 m Höhe zulässig
- im Umfeld der Romanischen Kirchen sind nur solche Gebäudehöhen zulässig, die sich in die umgebende Bebauung einfügen und unter der Traufkante der Hauptschiffe dieser Kirchen liegen. Analog gilt dies auch für den Dom und die anderen stadtbildprägenden Baudenkmäler.
 - Entlang der Ringe gilt das "Ringkonzept von 2001". Es können zwischen Hansaring und Eifelstraße aber auch Gebäude bis zu 60 m Höhe zugelassen werden, wenn sie an Kreuzungspunkten mit Haupterschließungsstraßen und innerhalb der Baublöcke liegen.

Stadt Köln - Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Zentrale Planungsangelegenheiten
Fon: 0221 – 221 22893

Siehe auch: www.koelnarchitektur.de und www.stadt-koeln.de