



## Lenz und Johlen

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · 50945 Köln

Greif & Contzen Immobilien GmbH  
Herrn Theodor J. Greif  
Pferdmengesstr. 42  
50968 Köln

Per E-Mail:  
[gl@greif-contzen.de](mailto:gl@greif-contzen.de)

**Köln - Kurienhaus**  
**hier: Auswertung der Unterlagen**

Sehr geehrter Herr Greif,

in dieser Sache nehme ich Bezug auf die Besprechung vom 10.12.2025 in Ihrem Hause sowie auf die mir mit Schreiben vom selben Tage übermittelten ergänzenden Unterlagen. Sie hatten mich um eine planungsrechtliche Bewertung des Kirchengrundstückes Roncalliplatz 2 (Gemarkung Köln, Flur 30, Flurstücke 281, 283, 285, 287, 288, 289 und 292) gebeten. Folgendes kann ich Ihnen mitteilen:

### 1. Sachverhalt

Das insgesamt 1.247 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in prominenter Lage in direkter Sichtweise zum Kölner Dom, südlich bzw. südwestlich des Römisch-Germanischen Museums. Es ist mit dem Kurienhaus der Hohen Domkirche bebaut. Östlich hieran angrenzend befindet sich die Restfläche des Grundstückes, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Bei dem Kurienhaus handelt sich um einen 5-geschossigen quadratischen Baukörper, der nach Auffassung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln nicht denkmalwürdig ist und daher jedenfalls derzeit nicht unter Denkmalschutz steht. Der Zustand und der Zuschnitt des

**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Köln | Berlin

**Dr. Michael Oerder**  
Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Assistenz: Yvette Zapke  
Aktenzeichen: 02507/25 11/11  
Köln, 15.12.2025

Gustav-Heinemann-Ufer 88  
50968 Köln

Tel. +49 (0) 221 973 002-73  
Fax. +49 (0) 221 973 002-22  
[m.oerder@lenz-johlen.de](mailto:m.oerder@lenz-johlen.de)

[www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

**Sparkasse KölnBonn**  
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18  
BIC: COLSDE33XXX

**Commerzbank AG**  
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00  
BIC: COBADEFFXXX

Sitz Köln, AG Essen PR 1775  
USt-IdNr. DE122725191

Gegründet von RA Wolfgang Lenz und  
RA Prof. Dr. Heribert Johlen

Gebäudes, nicht zuletzt die geringen Geschosshöhen der Obergeschosse, lassen eine Anschlussnutzung des Gebäudes als kaum wirtschaftlich vertretbar erscheinen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67453/16 vom 01.04.1966, der sich auch auf Teilflächen des Roncalliplatzes, die Flächen des Römisch-germanischen Museums und auf das im Eigentum der Stadt Köln stehende Studieng Gebäude des Römisch-Germanischen Museums erstreckt.

Der Bebauungsplan setzt für das hier in Rede stehende Grundstück zwei unterschiedliche überbaubare Grundstücksflächen fest. Das bestehende Kurienhaus wird durch Baulinien eingefasst, die eine bauliche Erweiterung aber auch nennenswerte Rücksprünge ausschließen. Die maximale Höhe wird in diesem Baufenster auf 71 m begrenzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 20 m. Östlich angrenzend an dieses Baufenster befindet sich eine durch Baugrenzen umfahrene weitere überbaubare Grundstücksfläche (aktuelles Parkplatzgrundstück), die ebenfalls zu dem hier in Rede stehenden Grundstück gehört und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,3 bebaut werden kann.

Die Stadt Köln beabsichtigte den vorgenannten Bebauungsplan aufzuheben. Die hierfür vorgesehenen Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis zum 21.12.2023 offengelegt. Es steht damit lediglich der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes aus, der allerdings, soweit ersichtlich, noch nicht vom Rat der Stadt Köln gefasst wurde.

## **2. Rechtliche Bewertung**

### a) Planungsrecht

Aktuell richtet sich die zulässige Bebauung des Grundstückes damit noch nach dem Bebauungsplan Nr. 67453/16 der Stadt Köln. Nach § 7 der insoweit maßgeblichen BauNVO aus dem Jahr 1962 sind in dem festgesetzten Kerngebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 3 BauNVO fallen, zugelassen werden. Für Wohnungen gilt nunmehr auch die

Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 3 BauGB in der seit dem 30.10.2025 geltenden Fassung. Danach wäre im gesamten Gebäude auch eine Wohnnutzung genehmigungsfähig. Die hierfür erforderliche Befreiung steht allerdings im Ermessen der Stadt Köln.

Im Falle des Abrisses des Kurienhauses müsste ein Ersatzbau nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der festgesetzten Baulinie mit den gleichen seitlichen Außenmaßen wie das bestehende Gebäude wieder errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 71 m über NN, was einer Höhe über dem Roncalliplatz von ca. 20-21 m entspricht. Für den östlich angrenzenden verbleibenden Teil des Grundstückes ist eine durch Baugrenzen umfahrene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die mit einer GRZ von 0,3 bebaut werden kann. Nach der insoweit maßgebenden Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen nicht angerechnet werden. Dies bedeutet, dass der aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubare Teil des Grundstückes (70 %) als Stellplatzfläche oder auch als Fläche für Nebenanlagen genutzt werden könnte.

Sollte sich die Stadt Köln dazu entschließen, das Bebauungsplanaufhebungsverfahren abzuschließen, würde sich die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes nach § 34 BauGB richten. Danach wäre eine vollständige Überbauung des Grundstückes möglich. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe könnte sich die Bebauung beispielsweise an den diesbezüglichen Maßen des Dom Hotels orientieren.

Die Stadt Köln ist zur Fortsetzung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes allerdings nicht verpflichtet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

#### b) Bauordnungsrecht

Aus dem Bauordnungsrecht ergeben sich, soweit ersichtlich, keine Restriktionen. Bei den an das hier in Rede stehende Grundstück angrenzenden Flächen handelt es sich offenbar durchgehend um öffentliche Verkehrsflächen, die für die Abstandsflächen in Anspruch genommen werden können (s. auch Bebauungsplan). Aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als Kerngebiet, die nach meiner Einschätzung auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zugrunde zu legen wäre, beträgt das Abstandsflächenmaß 0,2 H (vgl. § 6 Abs. 5 S. 2 BauO NRW). Bei einer Gebäudehöhe von 20 m besteht eine notwendige Abstandsfläche von 4 m, für deren Nachweis nach § 6 Abs. 2 BauO NRW auch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bis zur ihrer jeweiligen Mitte in Anspruch genommen werden kann.

Brandschutztechnisch dürfte eine Rolle spielen, ob die öffentliche Verkehrsfläche durch Leiterwagen der Feuerwehr angefahren werden kann. Sollte dieser Teil des Roncalliplatzes mit einer Tiefgarage unterbaut sein, käme es darauf an, ob die Tiefgarage statisch eine entsprechende Brückenklasse aufweist.

#### c) Baudenkmalschutz

Zu beachten sind ferner die Belange des Baudenkmalschutzes. Zwar handelt es sich bei dem Kurienhaus jedenfalls derzeit nicht um ein Denkmal. Gemäß § 9 Abs. 2 DSchG NRW bedarf allerdings auch derjenige einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals (hier z.B. des Kölner Doms) Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Besteht diese Möglichkeit, ist die Erlaubnis nur zu erteilen, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Hieraus können Einschränkungen im Hinblick auf die Gestaltung des Gebäudes entstehen. Unabhängig davon ist zu erwarten, dass die Stadt Köln an dieser prominenten Stelle großen Wert auf eine architektonisch anspruchsvolle Bebauung legen wird (vgl. hierzu auch nachstehend lit e).

#### d) Bodendenkmalpflege

Für die bauliche Nutzung ist außerdem auf mögliche Bodendenkmäler zu achten. Dies ist naturgemäß nur dann der Fall, wenn und soweit das Baugrundstück selbst nicht durch eine Tiefgarage unterbebaut ist. In der Regel muss der Bauherr die Kosten für die Prospektion des Denkmals selbst tragen und die sich aus der zeitlichen Verzögerung der Baumaßnahme ergebenden Nachteile zumindest in bestimmten Grenzen entschädigungslos hinnehmen. Bei sehr bedeutsamen Funden kann dies dazu führen, dass das Bodendenkmal nicht beseitigt werden kann, sondern in situ erhalten werden muss. Dies hat naturgemäß erhebliche Auswirkungen auf die bauliche Nutzung des Grundstückes. Insoweit ist eine frühzeitigere Abstimmung mit dem Bodendenkmalpflege Köln zu empfehlen.

#### e) Möglichkeiten der Stadt Köln zur Änderung des Planungsrechts

Die vorstehenden Ausführungen unter lit. a beruhen auf dem aktuellen Planungsrecht und betrachten auch die Folgen einer möglichen Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Stadt Köln ist allerdings in der Lage, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu ändern. Sie kann von dieser Möglichkeit auch noch nach Einreichen eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage

Gebrauch machen. Ihre Planungsabsichten kann die Stadt Köln dann durch Zurückstellung des Bauvorhabens und/oder Erlass einer Veränderungssperre für die Dauer von regelmäßig 3 Jahren, in Ausnahmefällen auch 4 Jahren sichern (vgl. §§ 14 ff BauGB). Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen seines Eigentums muss der Bauherr regelmäßig entschädigungslos hinnehmen, sofern der Stadt bei der Durchführung des Verfahrens kein Fehler unterläuft. Angesichts der prominenten Lage des Vorhabens ist nicht auszuschließen, dass die Stadt Köln hier von dieser Möglichkeit schon deshalb Gebrauch macht, weil sie sich hierdurch ein Mitspracherecht im Hinblick auf die zukünftige Bebauung des Grundstückes sichern will. Insoweit empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Köln über die beabsichtigte Bebauung.

Mit meinen Ausführungen hoffe ich Ihnen zunächst gedient zu haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael Oerder  
Rechtsanwalt

# Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Köln | Berlin

**Dr. Rainer Voß**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
AnwaltMediator DAA/FU Hagen

**Dr. Michael Oerder**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Thomas Lüttgau**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Thomas Elsner**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

**Rainer Schmitz**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Alexander Beutling**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
AnwaltMediator DAA

**Dr. Markus Johlen**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Inga Schwertner**

Rechtsanwältin, Partnerin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Dr. Philipp Libert**

Rechtsanwalt, Partner  
Maîtrise en droit

**Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Felix Pauli**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Tanja Parthe**

Rechtsanwältin, Partnerin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Martin Hahn**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.**

Rechtsanwältin, Partnerin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Nick Kockler**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Béla Gehrken**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

**Dr. Gerrit Krupp**

Rechtsanwalt, Counsel

**Markus Nettekoven**

Rechtsanwalt, Counsel

**Nima Rast**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Elmar Loer, EMBA**

Rechtsanwalt, Partner  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Dr. Jan D. Sommer**

Rechtsanwalt, Counsel  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Mahdad Mir Djawadi**

Rechtsanwalt, Partner  
Maîtrise en droit  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Thorsten Scheuren, LL.M.**

Rechtsanwalt, Partner

**Mats Hagemann**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Benedikt Plesker**

Rechtsanwalt

**Dr. Sebastian Wies, LL.B.**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Falk Romberg**

Rechtsanwalt

**Maya Soethout**

Rechtsanwältin

**Steffen Ralle**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

**Anja Löwenberg**

Rechtsanwältin

**Christina Hamacher, B.A.**

Rechtsanwältin

**Aline Sent**

Rechtsanwältin  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

**Sebastian Pesch**

Rechtsanwalt

**Janos Knittler**

Rechtsanwalt

**Dr. Thomas Schäffer**

Rechtsanwalt

**Ferdinand Roeben**

Rechtsanwalt

**Jascha Pelka**

Rechtsanwalt

**Kristina Varghese**

Rechtsanwältin

**Mathias Schlott**

Rechtsanwalt

**Eva-Maria Neumann**

Rechtsanwältin

**Maximilian Olker**

Rechtsanwalt

**Lea Heimlich**

Rechtsanwältin

**Sophie Norbeck**

Rechtsanwältin

**Robert Schwertel-Stahl**

Rechtsanwalt