



STADT WERMELSKIRCHEN

BEBAUNGSPLAN NR. 84 „INNENSTADTDREIECK“

BEGRÜNDUNG

(Stand: November 2011)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Allgemeiner Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.5 First- und Traufhöhen
 - 4.6 Verkehrliche Erschließung
5. Umweltprüfung / Umweltbericht
6. Technische Ver- und Entsorgung
7. Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt
8. Bodenordnung
9. Richtfunktrasse
 - 9.1 Richtfunktrasse
 - 9.2 Archäologische Bodenfunde und Befunde
 - 9.3 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Planungsziele
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Schutzgüter
 - 2.2 Wechselwirkungen
 - 2.3 Zusammenfassung der Auswirkungen
 - 2.4 Alternativen / Nullvariante
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Zusammenfassung
 - 3.3 Monitoring

Teil 1: ALLGEMEINER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wermelskirchener Innenstadt und umfasst das Gebiet zwischen den Hauptgeschäftsstraßen Telegrafstraße, Kölner Straße und Carl-Leverkus-Straße, jedoch ohne diejenigen Flurstücke, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 A „Innenstadt“ liegen. Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan Nr. 84 die Grundstücke Telegrafstraße 2 bis 36 (gerade Hausnummern) und Kölner Straße 20 bis 62 (gerade Hausnummern).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auch dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan (Deutsche Grundkarte DGK 5) zu entnehmen.

2. Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Innenstadtdreieck“ vollflächig als gemischte Baufläche (M) dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes (Kerngebiet - MK) ist als Entwicklung aus der vorgenannten FNP-Darstellung anzusehen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Grundstücks Telegrafstraße 34/36 punktuell eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ dar. Da die Deutsche Post diese Nutzung - abgesehen von einem Lager im rückwärtigen Gebäude - vor geraumer Zeit aufgegeben hat, findet die vorgenannte FNP-Darstellung keinen Niederschlag im Bebauungsplan.

In der seit Januar 2012 rechtswirksamen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes festgelegte Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“ durch entsprechende Darstellung planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt vollflächig innerhalb des ZVB. In der Bebauungsplanzeichnung wird nachrichtlich auf die Lage im ZVB hingewiesen.

3. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Planung eines Investors, auf dem Areal Kölner Straße 30 - 36 ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten, dessen bauliche Ausdehnung in die Tiefe deutlich über die der benachbarten Grundstücke hinausgehen soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.g. Projektes zu schaffen, würde grundsätzlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit eng gefasstem Geltungsbereich ausreichen. Die dem Projekt zu Grunde liegende Idee der Innenverdichtung entspricht jedoch einem wesentlichen Planziel der Stadt Wermelskirchen. Neben Einzelhandelsflächen soll im Wermelskirchener Zentrum auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen und somit weiteren Versiegelungen im Außenbereich („Neubaugebiete auf der Grünen Wiese“) entgegengewirkt werden.

Der Rat der Stadt hat entsprechend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 auf den bislang unbeplanten Bereich des Innenstadtdreiecks zwischen Telegrafstraße, Carl-Leverkus-Straße und Kölner Straße festgelegt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang Telegrafenstraße und Kölner Straße sind bereits derzeit zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke sowie Spielhallen anzutreffen, Wohnnutzung ist fast ausschließlich erst ab dem ersten Obergeschoss vorzufinden. Die vorhandene Nutzung entspricht somit klar dem Typus eines innerstädtischen Kerngebiets (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet soll auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung der o.g. nutzungen dienen, insofern sieht der Bebauungsplan die vollflächige Festsetzung eines Kerngebiets vor.

Telegrafenstraße und Kölner Straße wurden vor kurzem mit Einsatz von Städtebaufördermitteln verkehrsberuhigt ausgebaut, beide Straßen sind als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) ausgeschildert. Durchgangsverkehr soll aus diesen beiden Einbahnstraßen nach Möglichkeit herausgehalten werden und stattdessen über den parallel verlaufenden Brückenweg fließen.

Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

Im Falle der Errichtung von laut § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet grundsätzlich bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen steht zu befürchten, dass diese zusätzlichen motorisierten Verkehr in die verkehrsberuhigten Bereiche ziehen würden. Dies widerspräche jedoch dem im Rahmen des Masterplans „Wermelskirchen Innenstadt“ (integriertes Handlungskonzept als Voraussetzung für die erfolgte Städtebauförderung) definierten Ziel, die Situation der Fußgänger, des nicht motorisierten Verkehrs und des Einzelhandels deutlich zu verbessern. Die Stadt Wermelskirchen verfügt derzeit über zahlreiche Tankstellen, die sich überwiegend an den Ausfallstraßen in gut erreichbarer Entfernung befinden.

Aus den vorgenannten Gründen ist vorgesehen, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Zulässigkeit von Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) auszuschließen.

Des Weiteren soll auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, ausgeschlossen werden.

Wohnnutzung im Kerngebiet

Die Stadt Wermelskirchen möchte – wie bereits zuvor erwähnt – die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenstadtbereich fördern. Dies soll jedoch nicht zu einer Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschossbereich führen. Aus diesem Grund soll auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden, dass in den Teilgebieten, die unmittelbar an Telegrafenstraße und Kölner Straße grenzen (MK 1, MK 2 und MK 4) Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Ab dem 1. Obergeschoss werden auf Grundlage des § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO in allen Teilgebieten Wohnungen grundsätzlich zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Viele Flurstücke entlang Telegrafenstraße und Kölner Straße (Teilgebiete MK 1, MK2 und MK 4) sind bereits heute zu 100 % versiegelt. Entsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) in diesen Bereichen mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen den GRZ-Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 23 A „Innenstadt“. Für den Blockinnenbereich (Teilgebiet MK 3) sieht der Bebauungsplan als Kompensation eine GRZ von 0,8 vor.

Geschossflächenzahl

Durch die notwendige Abgrenzung von Teilgebieten wegen unterschiedlicher Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für Geschossflächenzahlen in Kerngebieten (3,0) in den Teilgebieten MK 2 und MK 4 bereits im Bestand in großen Teilen deutlich überschritten. Die rückwärtigen Grundstücksteile, die im Teilgebiet MK 3 liegen, weisen dagegen in der Regel Geschossflächenzahlen von unter 2,0 auf, sodass - ohne Berücksichtigung der Teilgebietsabgrenzungen - im Bestand grundstücksbezogene Grundflächenzahlen von unter 3,0 (Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) anzutreffen sind. Die hohe bauliche Verdichtung entlang Telegrafenstraße und Kölner Straße wird somit durch niedrigere Bebauung und/oder geringere Baudichte kompensiert.

Der Bebauungsplan sieht daher für die Teilgebiete MK 2 und MK 3 eine GFZ von 4,0 vor. In den Teilgebieten MK 1 (GFZ 3,0) und MK 3 (GFZ 2,0) wird die Obergrenze für Grundflächenzahlen im Kerngebiet dagegen nicht überschritten.

§ 17 Abs. 3 BauNVO ermöglicht in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die vorgenannten Bedingungen für die Überschreitung der Obergrenze sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die städtebauliche Notwendigkeit ergibt sich durch den Zuschnitt der Teilgebiete auf Grund unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (→ siehe hierzu Absatz 4.5 „First- und Traufhöhen“). Der Planung entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht bekannt. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO fordert zudem, dass durch Maßnahmen oder Umstände sicherzustellen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die geforderte Kompensation erfolgt im vorliegenden Fall durch Verringerung der festgesetzten GRZ und GFZ (0,8 bzw. 2,0) im angrenzenden Teilgebiet MK 3. Hier wird - im Gegensatz zu den Gebieten MK 2 und MK 4 - auch keine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nach derzeitigem Stand durch die Überschreitung der GFZ in den zwei Teilgebieten nicht zu erkennen, da diese Bereiche bereits heute fast vollständig versiegelt sind und z.T. bereits Geschossflächenzahlen von über 3,0 aufweisen.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Telegrafenstraße und Kölner Straße weisen eine für eine Innenstadtbebauung typische überwiegend durchgehende Fassadenabwicklung auf. Die geschlossene Bebauung wird nur vereinzelt durch Zufahrten für hintere Grundstücksbereiche unterbrochen. Diese historisch gewachsene Struktur soll grundsätzlich erhalten werden. Für die Teilgebiete MK 1, MK 2 und MK 4 wird deshalb geschlossene Bauweise festgesetzt. Zufahrten für rückwärtige Bereiche bleiben bei Neubauten im Falle der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss weiterhin möglich.

Im Blockinnenbereich (Teilgebiet MK 3) ist eine Vielzahl von Gebäuden und Nebengebäuden unterschiedlichster Ausprägung vorzufinden, u.a. eingeschossige Ladenerweiterungen als Grenzbebauung, freistehende Garagenzeilen und mehrgeschossige Anbauten mit Wohn- und Gewerbenutzung. Durch den Bebauungsplan soll zwar grundsätzlich eine Innenverdichtung im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht werden, jedoch nicht dergestalt, dass eine durchgängige (geschlossene) Bebauung entsteht. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise kommt hier daher nicht in Betracht. Eine zwingend offene Bauweise dagegen würde zwingend Grenzabstände nach sich ziehen und so durchaus wünschenswerte Grenzbebauungen verhindern. Aus diesem Grunde wurde im Teilgebiet MK 3 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Notwendige Abstandsflächen werden somit ausschließlich über die Bestimmungen der Landesbauordnung geregelt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Gemäß den Planzielen ist grundsätzlich vorgesehen, den kompletten Geltungsbereich als überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Dies ist auch mit kleineren Ausnahmen erfolgt. Diese begründen sich zum einen durch die Festsetzung einer schmalen fußläufigen Verkehrsfläche, einer so genannten „Löf“ - diese ist jedoch ab dem 1. Obergeschoss überbaubar -, und zum andern durch vorhandene Baugrenzen im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23a. Hier wurde die Festsetzung einer Baugrenze im B'Plan Nr. 84 mit einem Abstand von 6 m zu der vorhandenen Baugrenze im B'Plan Nr. 23a notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Regel durch Baugrenzen festgelegt. Lediglich im Kreuzungsbereich Loches-Platz, demjenigen Bereich, wo sich Telegrafenstraße und Kölner Straße in einem spitzen Winkel treffen, wird die vorhandene prägende Bauflucht durch Festsetzung einer Baulinie gesichert.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Die vorhandenen Gebäude entlang Telegrafenstraße und Kölner Straße weisen eine 2- bis 4-Geschossigkeit auf. Bei den 2-geschossigen Gebäuden handelt es sich in der Regel um alte Bausubstanz (19. Jhd.). Die in den letzten hundert Jahren errichteten Gebäude weisen dagegen in der Regel 3 oder 4 Vollgeschosse auf; sie prägen die bauliche Höhenentwicklung der Fassadenabwicklungen in beiden Straßen. In den Teilgebieten MK 2 und MK 4 setzt der Bebauungsplan entsprechend die Zahl der Vollgeschosse mit III - IV fest. In der „Spitze“ des Innenstadtdreiecks (Teilgebiet MK1), wo Telegrafenstraße und Kölner Straße sich treffen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der dort prägenden Umgebung mit II-III festgesetzt. Im Blockinnenbereich (Teilgebiet MK 3) wird auf die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl verzichtet, da hier auch weiterhin die Errichtung eingeschossiger Baukörper (z.B. Garagen, Erweite-

rungen von Einzelhandelsbetrieben etc.) möglich sein soll. Daher wird hier lediglich die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (IV) festgesetzt.

Der Blockinnenbereich zwischen Telegrafstraße und Kölner Straße (Teilgebiet MK 3) stellt sich topografisch sehr bewegt dar. Die westlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Verkehrsflächen der Telegrafstraße und der Kölner Straße weisen Höhendifferenzen von bis zu 11,0 m auf, die überwiegend innerhalb des Teilgebiets MK 3 aufgefangen werden. Das Gelände ist dort durch Gebäude, Mauern, Abgrabungen und Aufschüttungen teilweise so überformt, dass eine natürliche Geländeoberkante nicht mehr zu ermitteln ist. Dies bringt z.T. erhebliche Probleme bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse mit sich, insbesondere in Falle der Errichtung von Tiefgaragen (Garagengeschossen).

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO vor, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden im Teilgebiet MK 3 auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

4.5 First- und Traufhöhen

Die Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits grundsätzlich durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Abgesehen vom Blockinnenbereich (Teilgebiet MK 3) wird diesbezüglich sogar eine Mindest- und Höchstzahl festgesetzt.

In der Vergangenheit hat sich allerdings gezeigt, dass allein die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in Bebauungsplänen eine städtebauliche Einfügung hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht gewährleistet werden kann. Diese städtebauliche Einfügung ist aber gerade hinsichtlich der benachbarten Baudenkmäler Kölner Straße 31, 37, 39 und 41 von Bedeutung. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, für die Teilgebiete MK 1, MK 2 und MK 4 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.

Da die Telegrafstraße nahezu kein Gefälle aufweist, können in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. In Teilgebiet MK 4, das entlang der steil abfallenden Kölner Straße verläuft, ist dies jedoch nicht praktikabel. Hier sollen First- und Traufhöhen in Bezug auf die Höhe der nordwestlichen Bordsteinkante (Trennung Fahrbahn / Gehweg) der Kölner Straße festgesetzt werden. Diese Bordsteinkante ist in der Planzeichnung dargestellt und alle 10 m mit der Höhenangabe über Normalhöhennull versehen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über Telegrafstraße und Kölner Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Neue Verkehrsflächen müssen nicht errichtet werden.

Die Haltestellen Telegrafstraße / Rathaus und Kölner Straße in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes bieten gute Anbindungen an das ÖPNV-Netz mit zahlreichen Buslinien.

5. Artenschutzprüfung und Umweltbericht

Artenschutzprüfung und Umweltbericht liegen bis zur öffentlichen Auslegung vor und werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat sich lediglich der Rheinisch-Bergische Kreis zu Umfang und Detaillierungsgrad von Umweltbericht und Artenschutzprüfung geäußert: Schwerpunktmaßig ist im Rahmen der Artenschutzprüfung die Betroffenheit der planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu bearbeiten. Die Durchführung einer Bodenfunktions- und Bodeneingriffsbewertung im Rahmen des weiteren Verfahrens ist dagegen nicht notwendig.

6. Technische Ver- und Entsorgung

In Telegrafstraße und Kölner Straße befinden sich alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

7. Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Innenstadtdreieck“ liegt vollflächig im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“. Dieser bietet alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen, Behörden und sonstige Dienstleistungen). Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung des Bebauungsplangebiets.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Richtfunktrasse

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23 a „Innenstadt“ wurde 1993 nachrichtlich eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost dargestellt und darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Bauhöhe unter der Richtfunkstrecke 323 m ü. NN nicht überschritten werden darf.

Diese Richtfunkstrecke wurde - grafisch verlängert - auch in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 84 nachrichtlich übernommen.

9.2 Archäologische Bodenfunde und Befunde

Falls im Rahmen von Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist die Stadt Wermelskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

9.3 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises weist jedoch darauf hin, dass auf Grund früherer Bautätigkeiten und Nutzungen möglicherweise bodenfremde Stoffe in den Untergrund gelangt oder kleinräumige Bodenverunreinigungen eingetreten sind.

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Planungsziele
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Schutzgüter
- 2.2 Wechselwirkungen
- 2.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Alternativen / Nullvariante

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung
- 3.2 Zusammenfassung
- 3.3 Monitoring

Hinweise zum Bearbeitungsstand

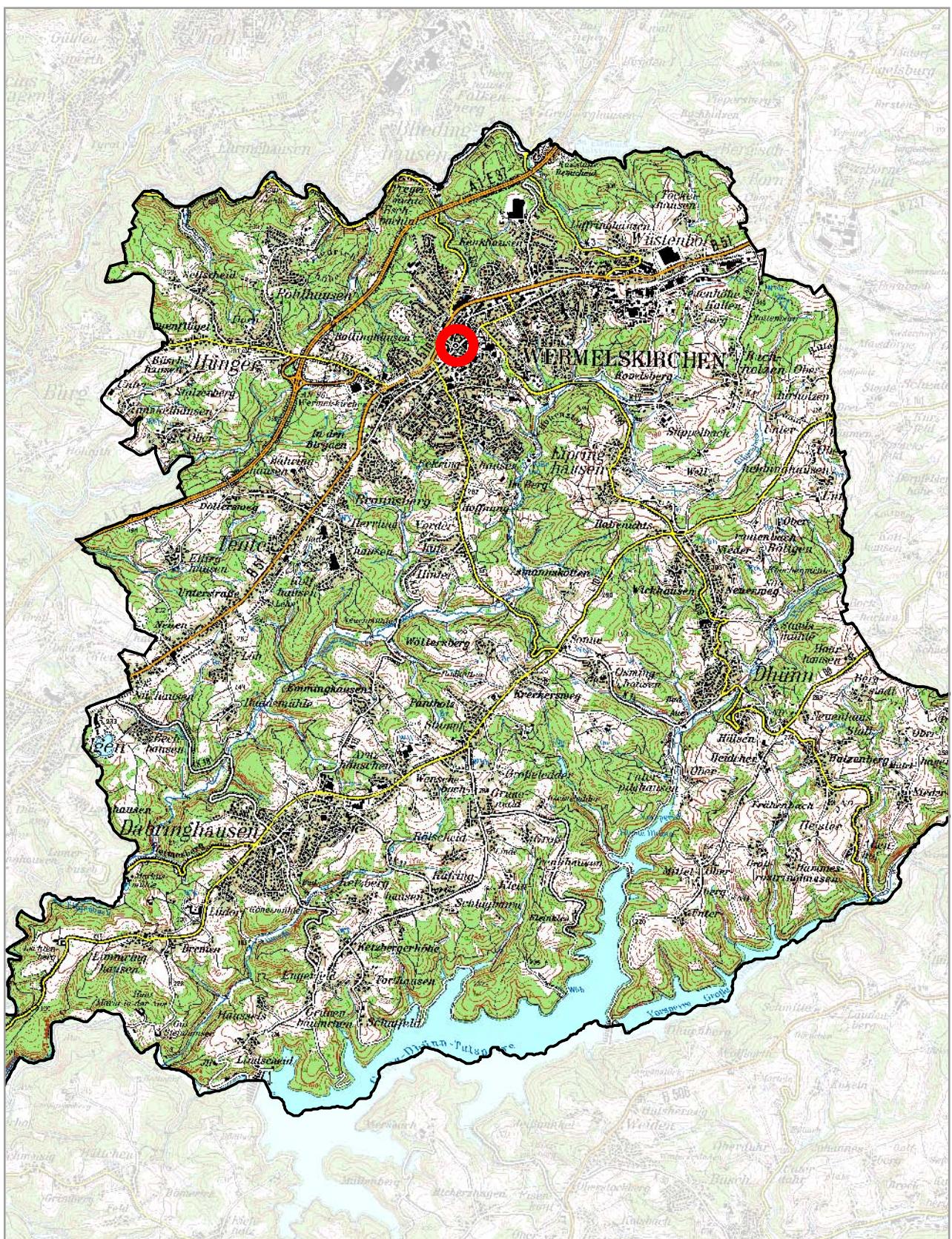
Der Umweltbericht wird zurzeit von einem Fachbüro erstellt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 22.11.2012 soll ein erster mündlicher Sachstand erfolgen. Bis zur Ratssitzung am 10.12.2012 sollen Umweltbericht und Artenschutzprüfung schriftlich vorliegen und die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sein.

Wermelskirchen, November 2011

Dr.-Ing. André Benedict Prusa
Technischer Beigeordneter

Anlagen

- Anlage 1 Lage im Stadtgebiet
- Anlage 2 Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 auf DGK 5



Bebauungsplan Nr. 84 "Innenstadtdreieck"



Lage im Stadtgebiet

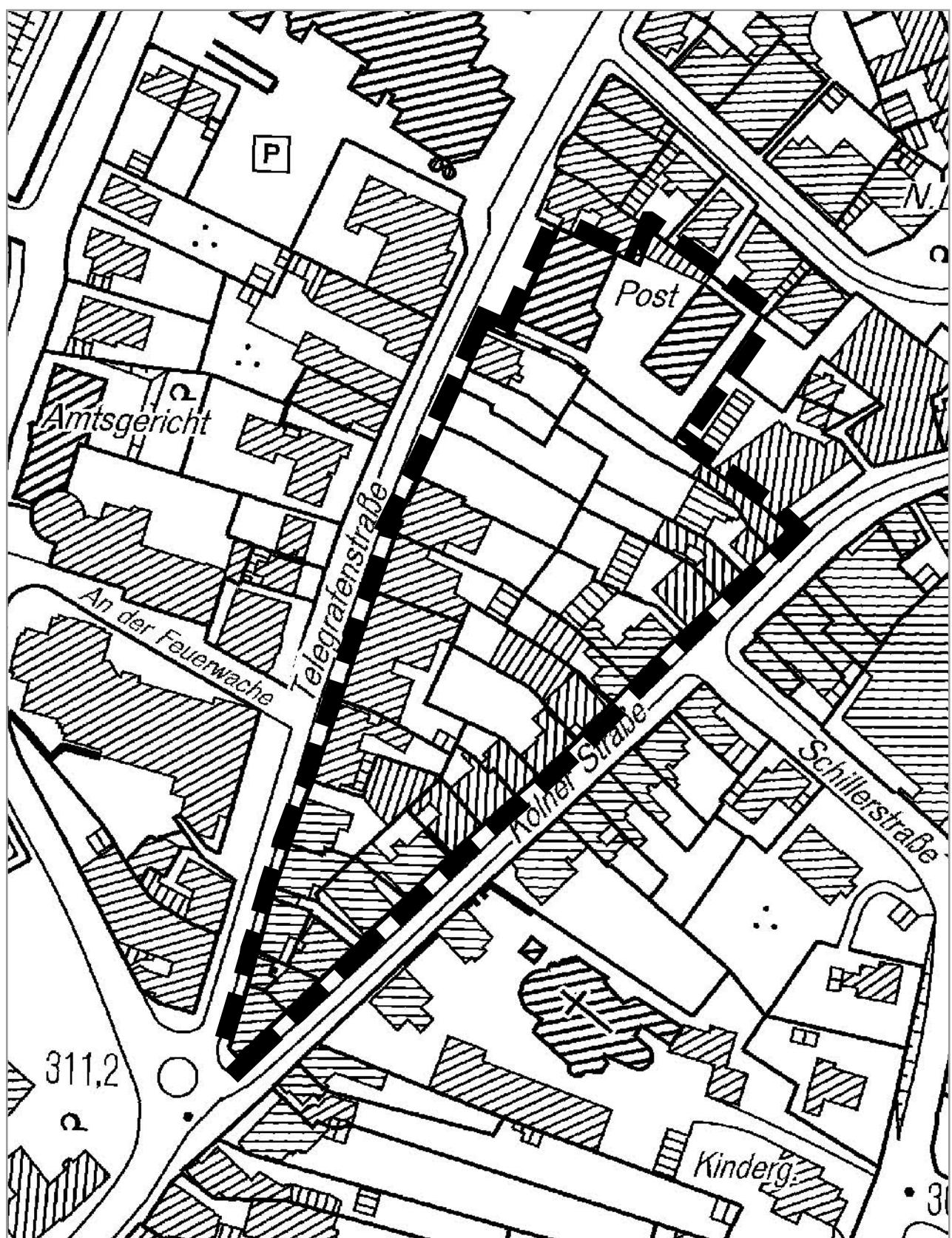
Topografische Karte TK 50

0 360 720 1.440 2.160 2.880 3.600 Meter

Maßstab 1:60.000

Topographische Karte TK 50 © Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw, 2008





**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 "Innenstadtdreieck"
Übersichtsplan**

Maßstab 1:1.500

0 10 20 40 60 80 Meter