

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63471/04;  
Arbeitstitel: Rochusplatz in Köln-Bickendorf**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Nach der Verlagerung des Hallenbades soll der Rochusplatz durch eine Bebauung der Platzfläche sowie durch die Schaffung eines attraktiven Markt- und Aufenthaltsbereiches städtebaulich seiner eigentlichen Bestimmung als Ortsmittelpunkt zugeführt werden.

Ziele der Planung sind die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung sowie die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Marktplatz.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Bickendorf sollen im Bereich des Rochusplatzes versiegelte und teilweise bebaute Grundstücke einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Auf den Grundstücken soll eine Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung mit weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche verwirklicht werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben. Auf eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird verzichtet. Die erheblich betroffenen Umweltbelange werden dennoch untersucht.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Köln-Bickendorf zwischen der Venloer Straße, der Äußeren Kanalstraße, der Fußwegverbindung zwischen der Äußeren Kanalstraße und der Vitalisstraße sowie dem Westcenter.

#### **2.2 Vorhandene Struktur**

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird durch die dem Westcenter vorgelagerte eingeschossige Bebauung bestimmt. Auf den Freiflächen wird zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt abgehalten, ansonsten werden sie als Parkplatz genutzt. Entlang der Äußeren Kanalstraße und im Bereich der denkmalgeschützten Rochuskapelle befinden sich mehrere große Bäume.

Im Süden grenzt die viergeschossige Wohnbebauung der Steubenstraße, im Westen das vierundzwanzigeschossige Westcenter, im Norden die Venloer Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie der Feuerwache und im Osten die Äußere Kanalstraße mit Wohn- und Geschäftshäusern an.

## **2.3 Erschließung**

Durch die Venloer Straße, Äußere Kanalstraße und Vitalisstraße wird das Plangebiet an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb dieser Straßen sind ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnlinien 3 und 4 innerhalb der Venloer Straße sowie über Buslinien auf der Äußeren Kanalstraße.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6246 Sa/03 (62469/03) vom 06.04.1970, der für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) mit der Zweckbestimmung Hallenbad und Schule festsetzt. Im Bereich dieses neuen Bebauungsplanes soll der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden.

## **2.5 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6246 Sa/03 (62469/03)**

Südwestlich des Planbereiches würden nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Fragmente des Bebauungsplanes Nr. 6246 Sa/03 (62469/03) übrig bleiben, auf denen ein Kerngebiet mit den Zweckbestimmungen Hallenbad und Schule festgesetzt ist. Die dort ehemals beabsichtigte Nutzung wurde bereits vor mehr als zehn Jahren aufgegeben, da auf diesen Flächen eine Wohnbebauung zugelassen wurde, um die bestehenden Wohnbaublöcke beidseits der Steubenstraße zu schließen. Da die Bebauung in diesem Bereich abgeschlossen ist, besteht kein Planungserfordernis. Der bestehende Bebauungsplan wird daher in diesem Bereich wegen Funktionslosigkeit aufgehoben.

## **2.6 Alternativstandorte**

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzbarmachung eines minder genutzten Grundstückes im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund der zentralen Lage ist dieses Grundstück für eine Bebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ideal geeignet. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP ist der Planbereich als Mischgebiet (MI) mit Signets für Kindereinrichtung, Bad und Spielplatz dargestellt. Der FNP kann aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Gebiet als Innenbereich dargestellt.

## **4. Begründung der Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden zur Stärkung des Mittelbereichszentrums zwei Mischgebiete (MI 1 und 2) festgesetzt, wobei in den Erdgeschossen vorrangig eine Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung und in den weiteren Geschossen neben der Wohnnutzung auch eine Büronutzung sowie Praxen zugelassen werden sollen. Durch Festsetzung von Mischgebiet statt Kerngebiet in Verbindung mit der baukörperartigen Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen soll der kleingliedrige Einzelhandel gestärkt und der großflächige Einzelhandel verhindert werden.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zum einen aus Immissionsschutzgründen, zum anderen wird durch den Ausschluss der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung sowie der Schaffung von Wohnraum Priorität eingeräumt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.

Damit vor dem Westcenter auf circa 80 % der Gebäudebreite Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit ausreichender Gebäudetiefe entstehen können, ist für das MI 1 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Da im MI 2 neben Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnungen möglich sind, wird hier aufgrund der geringeren Bautiefen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für beide Mischgebiete wird eine GFZ von 1,2 ausgewiesen. Insgesamt werden drei Baukörper vorgesehen, wobei für den Baukörper entlang der Venloer Straße und Äußeren Kanalstraße eine bis zu fünfgeschossige Bebauung und für die beiden zurückliegenden Baukörper eine bis zu viergeschossige Bebauung festgesetzt ist.

Im Bebauungsplan wird die Erhöhung der Geschossfläche auf der Grundlage des § 21a Abs. 5 BauNVO festgesetzt, um der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage Rechnung zu tragen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,5 kann durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. durch Baugrenzen definiert. Entlang der Venloer Straße sowie entlang des künftigen Marktplatzes werden klare Raumkanten durch Baulinien bestimmt, ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Wegen der raumbildenden Kanten sowie der Länge der Baukörper wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Um eine Gliederung der Fassaden durch Balkone, Loggien und Erker zu ermöglichen, werden eine Überschreitung der Baugrenzen und eine Unterschreitung der Baulinien zugelassen.

#### **4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Venloer Straße, Äußere Kanalstraße und Vitalisstraße gut erschlossen. Die Andienung des Marktplatzes ist von der Vitalisstraße aus vorgesehen.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle "Äußere Kanalstraße" der U-Bahnlinien 3 und 4 sowie durch die Buslinien 139, 140, 141 und 143 hervorragend erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer vorhandenen unterirdischen Stadtbahntrasse in der Venloer Straße mit dem Bereich der Haltestelle "Äußere Kanalstraße". Aus dem Betrieb der Stadtbahn können möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen resultieren. Vorkehrungen hiergegen müssen ggf. bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden. Vor einer eventuellen Überplanung oder Veränderung der Stadtbahnbauwerke sind gesonderte Abstimmungen mit dem Amt für Brücken- und Straßenbau erforderlich.

Entlang der Venloer Straße ist mit Ankern und Verbauresten am Stadtbahnbauwerk zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind vor Baubeginn mit dem Amt für Brücken- und Stadtbahnbau abzustimmen und müssen von einem Prüfstatiker bestätigt werden. Aufgrund des geringen Abstands zum Stadtbahnbauwerk im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Es ist zu gewährleisten, dass im Bereich des U-Bahn-Ausgangs die vorhandenen Gehweghöhen eingehalten werden und genügend Platz für die gegenwärtigen und zu erwartenden Fußgängerströme verbleibt. Aus dem Vorhandensein der Stadtbahntrasse können keine Ansprüche gegen die Stadtbahn hergeleitet werden.

##### Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Kanalachse des bestehenden Ortbetonkanals im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in der Planunterlage dargestellt, um mit den überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Abstand einhalten zu können.

##### Stellplätze

Wegen der guten Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist eine Stellplatzreduzierung von 25 bis 30 % entsprechend des § 51 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) möglich. Die erforderlichen Stellplätze für das MI 2 werden vollständig unterirdisch in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Um eine gute Erreichbarkeit der Tiefgarage zu ermöglichen, wurde neben der Ein- und Ausfahrt von der Äußeren Kanalstraße, in die nur rechts rein und rechts raus gefahren werden kann, eine zweite Ein- und Ausfahrt an der Vitalisstraße vorgesehen. Da die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Vitalisstraße aufgrund der schlechteren Erreichbarkeit von untergeordneter Bedeutung ist, wird der Verkehr innerhalb der Vitalisstraße nur unwesentlich zunehmen. Die erforderlichen Stellplätze für das MI 1 werden, wie für die vorhandene Bebauung, im Parkhaus des Westcenters nachgewiesen. Sollten die Überkapazitäten im vorhandenen Parkhaus zur Deckung des Stellplatznachweises nicht ausreichen, müssen die fehlenden Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden.

#### **4.5 Denkmalschutz (Rochuskapelle)**

Die Sankt Rochuskapelle an der Venloer Str. 645 wurde am 01.06.1982 mit der laufenden Nummer 1039 in die Denkmalliste eingetragen und steht damit unter Denkmalschutz. Alle das Erscheinungsbild der Kapelle oder umgebenden Platzfläche betreffenden Maßnahmen sind rechtzeitig mit dem Konservator abzustimmen.

#### **4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, im Randbereich sind Zierrabatten und Zierrasenflächen vorhanden. An der Äußeren Kanalstraße, an der Rochuskapelle und im Bereich der Zufahrt Vitalisstraße ist schützenswerter Baumbestand vorhanden, der teilweise erhalten werden soll. Im und am Plangebiet wird die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes bzw. der Ausgleich für den Fortfall des überplanten Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden.

#### **4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Das Plangebiet ist erheblich vorbelastet durch Straßenverkehrslärm und untergeordnet durch Schienenverkehrslärm. Weiterhin ist eine Feuerwache im Nahbereich vorhanden, und südlich des Plangebietes siedeln gewerbliche Nutzungen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärm-Immissionen in 4,5 m und in 14 m Höhe untersucht.

##### Straßenverkehrslärm

Berücksichtigt werden die Lärmimmissionen der Venloer Straße, Äußeren Kanalstraße, Helmholzstraße, Wilhelm-Mauser-Straße, Vitalisstraße, Steubenstraße und Rochusstraße.

Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete.

Die Beurteilungspegel liegen überwiegend oberhalb der Orientierungswerte. Die Ergebnisse zeigen entlang der Venloer Straße und der Äußeren Kanalstraße vor den Fassaden des nordöstlichen Baukörpers Überschreitungen von bis zu 11 dB am Tag und bis zu 13 dB in der Nacht. Die Pegelspitzen erreichen 71/63 dB(A) tags/nachts.

In dem Bereich des Innenhofes im östlichen Planbereich werden die Orientierungswerte unterschritten. Die Pegel erreichen hier 57 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

An der den Rochusplatz zurzeit südlich begrenzenden Bebauung (Riegel westlich und östlich der Steubenstraße) wurden vor der Fassade insgesamt vier Immissionspunkte festgelegt und für das jeweils erste und oberste Geschoss die Immissionspegel bestimmt. Für die vorhandene Wohnbebauung hat die Planung überwiegend Lärmschützende Auswirkungen. Die Pegelminderungen betragen bis zu 9 dB(A) am Tag und in der Nacht.

##### Prognose

Der durch die Planung zusätzlich erzeugte Verkehr wird nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrslärm auf den umgebenden Straßen führen. Die schalltechnische Bewertung der Tiefgarageein- und -ausfahrten erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

##### Schienenverkehrslärm

Etwa 650 m südlich des Planbereiches verläuft eine Eisenbahn- und S-Bahnstrecke. Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Beurteilungspegel liegen am Tag und in der Nacht unterhalb der Orientierungswerte.

### Gewerbelärm

Die vorhandenen Gewerbebetriebe müssen die Richtwerte der TA Lärm bereits an der südlich des Plangebietes gelegenen vorhandenen Wohnbebauung einhalten. Daher erübrigt sich eine Untersuchung der Lärmimmissionen des vorhandenen Gewerbes. Geplant werden neben der Wohnnutzung Dienstleistungsnutzungen, jedoch keine lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen.

### Feuerwache

Dem Planbereich gegenüber, an der Nordseite der Venloer Straße, befindet sich die Feuerwache 4 (Ehrenfeld) der Berufsfeuerwehr Köln. Die Feuerwache verfügt nicht über die Möglichkeit, bei Einsätzen die in unmittelbarer Nähe installierten Lichtsignalanlagen zu steuern, um ungehindert und ohne das Martinshorn zur Inanspruchnahme eines Vorfahrtsrechts auf die Äußere Kanalstraße oder die Venloer Straße zu gelangen. In diesem Bereich ist die Wahrscheinlichkeit, dass Einsatzfahrten mit Martinshorn wahrgenommen werden, zwar erhöht, aber dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen. Eine darüber hinausgehende Beurteilung dieser zusätzlichen Verkehrsimmissionen ist nicht erforderlich.

### Minderungsmaßnahme

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse in der geplanten Bebauung werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen, da aktive Maßnahmen (Wälle, Wände) aus städtebaulichen Erwägungen ausscheiden. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (resultierend aus dem § 1 Abs. 5 BauGB) zu erfüllen, sind im Bebauungsplan entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile (Bauschalldämmmaß) festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer entlang der Venloer Straße und Äußeren Kanalstraße auf die straßenlärmabgewandte Seite der Gebäude orientiert werden und wo dies nicht möglich ist, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lärmvorbelastung durch den Verkehr aufgenommen.

### Luftschadstoffe

Für die kfz-bedingten Immissionen wurde eine Luftschadstoffprognose durchgeführt. Es wurde der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall untersucht.

Als Prognosejahr zur Bestimmung der Hintergrundbelastung und der Emissionsfaktoren der einzelnen Fahrzeugflotten wurde das Jahr 2015 angesetzt.

Die Simulation kommt zu dem Ergebnis, dass im Null- und im Planfall eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Jahresmittel von 40 µ/m<sup>3</sup> an der Venloer Straße und der Äußeren Kanalstraße zu erwarten ist. Der maximale Immissionswert für Stickstoffdioxid liegt im Planfall bei 42,6 µ/m<sup>3</sup> auf der Äußeren Kanalstraße in Höhe der Hausnummer 74. An diesem Immissionspunkt sind die Auswirkungen der Planung kaum feststellbar, es findet sogar eine geringfügige Abnahme der Stickstoffdioxidbelastung von 0,2 µ/m<sup>3</sup> statt.

Durch die Planung wird die ohnehin schon vorbelastete Luftschadstoffsituation nur unwesentlich verschlechtert. Die maximale Zunahme der Stickstoffdioxidbelastung liegt bei 0,4 µ/m<sup>3</sup> im Kreuzungsbereich an der Venloer Straße. Da das Plangebäude weit abgerückt ist vom Straßenraum, findet keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen Situation durch die Planung statt. An dem Plangebäude werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10 von  $40 \mu\text{m}^3$  sowie der Tagesmittelwert wird an allen betrachteten Immissionsorten im Planfall eingehalten.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge wurde daher im Erdgeschoss unmittelbar über der Tiefgaragenein- und -ausfahrt eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb der Umweltzone. Der Zeitplan für die Umsetzung der Umweltzone sieht gemäß Luftreinhalteplan Köln ab Juli 2014 die letzte Stufe vor, das heißt, dass ab Mitte 2014 nur noch Fahrzeuge mit grüner Plakette den Bereich der Umweltzone befahren dürfen. Langfristig ist davon auszugehen, dass die lokale und urbane Luftschadstoffbelastung tendenziell abnehmen wird.

#### **4.8 Kampfmittel**

Eine Auswertung der Luftbilder war wegen Schattenwürfen und Trümmerschutt teilweise nicht möglich, daher kann eine Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im nicht ausgewerteten östlichen und westlichen Planbereich sind daher Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **4.9 Altstandorte**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Erfassungsbereich der Altstandortrecherche Ehrenfeld. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich südwestlich der Kreuzung Venloer Straße/Äußere Kanalstraße die Altstandorte 403273, 403274 sowie 403275 und im südlichen Bereich des MI 2 der Altstandort 403269 die im Altlastenkataster der Stadt Köln dargestellt sind. Für die Bereiche der v. g. Altstandorte (ehemalige Gewerbeflächen) können Belastungen nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich; es reicht aus, wenn die Boden-/Aushubmaßnahmen im Bereich der o. g. Altstandorte durch einen geeigneten Fachgutachter begleitet werden. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden kann. Es sind ggf. Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender beweisichernder chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen bzw. der Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, ggf. in Zwischenberichten darzustellen. Die Gutachten sind spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden-/Aushubarbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50605 Köln, vorzulegen.

#### **4.10 Gestalterische Festsetzungen**

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist ausschließlich mit Flachdächern ausgestattet. Zur Erhaltung der vorhandenen Struktur sollen daher ausschließlich Gebäude mit Flachdächern zugelassen werden.

### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 3 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellte Rochuskapelle nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **6. Planverwirklichung**

### **6.1 Überplanung/Bestandschutz**

Die vorhandene I-geschossige Bebauung unmittelbar vor dem Westcenter soll bis zur Verwirklichung der IV-geschossigen Bebauung entlang des Marktplatzes Bestandschutz genießen und, soweit es die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben, in die beabsichtigte Bebauung integriert werden. Die teilweise Überplanung der bestehenden I-geschossigen Bebauung durch einen IV-geschossigen Baukörper entlang des Marktplatzes ist erforderlich, um den Marktplatz baulich zu fassen. Mit der Überplanung der Bebauung sind keine wirtschaftlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da gegenüber der Bestandsbebauung eine höhere bauliche Nutzung zugelassen wird.

### **6.2 Aufgabe einer Kanaltrasse**

Durch das MI 2 verläuft von der Steubenstraße kommend eine Abwasserkanaltrasse zur Kreuzung Venloer Straße/Äußere Kanalstraße, die aufgrund der geplanten Bebauung aufgeben werden muss. Die beiden an diesem Kanal angeschlossenen Gebäude können an den bestehenden Kanal innerhalb der Steubenstraße angeschlossen werden, wenn dieser um circa 25 m verlängert wird. Für die Verlängerung des Abwasserkanals in der Steubenstraße einschließlich der Anpassung der Hausanschlüsse sowie für den Restwert der entfallenden Kanaltrasse entstehen Kosten in Höhe von circa 130.000 €.

### **6.3 Kosten**

Durch die Niederlegung des Rochusbades, dem Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz sowie der Aufgabe einer Kanaltrasse entstehen Kosten, denen Einnahmen durch die Veräußerung der städtischen Grundstücksflächen innerhalb des MI 2 gegenüberstehen.