

A N L A G E 2

Begründung der 2. Offenlage bzw. städtebauliche Weiterentwicklung im Plangebiet

Die 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat in der Zeit vom 08.03. bis 10.04.2007 stattgefunden. Nach Abschluss der Offenlage hat der Eigentümer für den Bereich der ehemaligen Firma Löring angeregt, den Bebauungsplanentwurf in Teilbereichen aufgrund einer geänderten städtebaulichen Konstellation anzupassen. Diese Änderungen betreffen insbesondere das bisher im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Mischgebiet. Hier sieht der Plan nun ein Zurückweichen der geplanten Bebauung von der Raderberger Straße vor. Dies führt bei der vorgesehenen Bebauung zwangsläufig dazu, dass das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Raderberger Straße niedergelegt und in einem Abstand von ca. 6 m zur Straße ein Neubau entstehen wird. Dem nach der Offenlage vorgetragenen Wunsch der Bürger vor Ort um weitgehende Erhaltung der historischen Bausubstanz kann an dieser Stelle nicht gefolgt werden. Eine erneute Prüfung durch den Stadtkonservator und das Rheinische Amt für Denkmalpflege hatte erst im August 2008 ergeben, dass das Gebäude an der Raderberger Str. 202 keinen Denkmalswert besitzt. An dieser Stelle kann allein der Eigentümer darüber entscheiden, wie er mit seinem Eigentum verfahren will. Die geforderten Maßnahmen können insofern nur auf freiwilliger Basis mit dem Eigentümer verabredet werden. Der Eigentümer hat jedoch zuletzt die Änderung der Planung an dieser Stelle gefordert, deshalb ist nunmehr davon auszugehen, dass das Gebäude an der Raderberger Str. 202 nicht erhalten bleibt und durch einen Neubau ersetzt wird.

Auch der seit dem 27.12.1989 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 67419/06 sieht an dieser Stelle ein Zurückweichen der Bebauung um ca. 5 m von der Straße vor. Auch diese Planung hätte letztendlich nicht zu dem Erhalt des Gebäudes Raderberger Str. 202 geführt.

Von Norden beginnend ergeben sich folgende Änderungen (siehe auch Anlage 7) zum Offenlageplan:

- Die überbaubare Grundstücksfläche der nördlichen viergeschossigen Bebauung wird gekürzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche an der Raderberger Straße erhält eine größere Bautiefe (von 12 m auf 16 m), wobei die Werte der GRZ und GFZ unverändert bleiben.
- Die räumliche Ausdehnung der nördlichen Tiefgarage wird bis unter die geplanten drei- und viergeschossigen Neubauten ausgedehnt. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze (ca. 80) soll jedoch weitgehend identisch bleiben. In der südlichen Tiefgarage sollen nun ca. 40 unterirdische Stellplätze entstehen können.
- Die punktuellen viergeschossigen Aufstockungsmöglichkeiten über den vorhandenen Hallen werden zugunsten eines viergeschossigen Kopfgebäudes aufgegeben.
- Im Bereich des ehemaligen Löring-Geländes wird auf eine öffentliche Erschließung verzichtet. Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Der ursprüngliche Planungsansatz des Investors zum Erhalt des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Raderberger Straße wurde aufgegeben. Vorgesehen ist nun ein Neubau mit ca. 6 m Abstand zur Raderberger Straße mit zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen. Die GFZ wird in diesem Teil des Mischgebietes von 1,7 auf 1,2 herabgesetzt.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets und die Integration der Bebauung in die angrenzende östliche Siedlungsstruktur. Zwischen dem benachbarten "DuPont-Gelände" und dem "Löring-Gelände" ist eine Verbindung herzustellen, die insbesondere den vorhandenen Höhenunterschied auszugleichen hat. Dies soll in Form einer Treppenanlage in einer öffentlichen Grünfläche geschehen. Diese stellt eine wichtige Verknüpfung zwischen den einzelnen Wohnquartieren her. In West-Ost-Richtung soll ebenfalls eine Verbindung zwischen dem Vorgebirgspark und dem Raderthalgürtel hergestellt werden.

Es sind weiterhin ca. 90 Wohneinheiten sowie in Teilbereichen des Mischgebietes eine gewerbliche Nutzung geplant.