

Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie wird an die vorhandene Einfriedungsmauer angepasst.

2) Fuß- und Radweg nördlich des MI 3

Die Halle 25 unterliegt auf Grund mangelhafter Bausubstanz nicht mehr dem Denkmalschutz und kann mit Ausnahme der geschützten Fassade entlang der Niehler Straße niedergelegt werden. Hierdurch ist die städtebaulich erwünschte Verschiebung des geplanten Fuß- und Radweges nach Norden in die Achse Blücherstraße mit Durchgang durch die bestehende Fassade möglich. Der Querschnitt des Fuß- und Radweges wird von 16,0 m auf 13,0 m reduziert.

3) Verschiebung der Perlenschnur und der Baulinie im MI 1 und MI 2

Der Bereich der denkmalgeschützten Bauteile der Gebäude 23 im MI 1 umfasst jetzt auch das östlich angebaute Treppenhaus sowie den nördlichen Erweiterungsbau. Die Giebelseite des Treppenhauses soll freigestellt werden; hier befindet sich auch der Zugang. Die Perlenschnur zwischen MI 1 und MI 2 sowie die Baulinie zur Xantener Straße werden entsprechend angepasst.

4) Baugrenze statt Baulinie im MI 1 und MI 2

Um die Bebauung dieses schwierigen Grundstückes (direkte Nachbarschaft zum Denkmal) nicht unnötig einzuschränken und eine gewisse Flexibilität in der Realisierung zu erhalten, wird die südliche Baulinie im MI 1 und MI 2 teilweise zugunsten einer Baugrenze aufgegeben. An den stadträumlich wirksamen Köpfen bleibt es weiterhin bei der Festsetzung einer Baulinie.

5) Neue bauliche Konzeption im MI 3

Wie bereits unter Nummer 2 erläutert wurde der Denkmalschutz für die Halle 25 aufgehoben, so dass hier eine vom Denkmalschutz unabhängige Planung realisiert werden soll. Das Gebiet wird in drei Teilbereiche MI 3a, 3b und 3c mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten gegliedert und durch eine zusätzliche Straße erschlossen. Des Weiteren ist zwischen dem MI 3b und MI 3c eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Im **MI 3a** sind differenziertere Baufenster geplant, die eine Blockrandbebauung ermöglichen; hier sind in erster Linie Wohnnutzungen geplant. Zur Planstraße 1 wird eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt um hier eine klare Kante zum öffentlichen Raum zu bilden. Im rückwärtigen Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen konkretisiert, um hier einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen. Aus dem gleichen Grund ist hier auch eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Um möglichst wenig Verkehr in den Blockinnenbereich zu ziehen, sind Tiefgaragenzufahrten an der Westseite des MI 3a nicht zulässig. Zu diesem Zweck ist hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Im **MI 3b** soll entlang der Niehler Straße eine die historische Fassade integrierende Bebauung für Wohnen und Arbeiten entstehen. Um die Wirkung der denkmalgeschützten Fassade (52,0 m ü. NHN) nicht zu beeinträchtigen ist festgesetzt, dass Geschosse die diese überragen um mindestens 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten müssen.

Im **MI 3c** ist überwiegend eine gewerbliche Nutzung geplant. Hier ist auch ein Künstler- und Atelierhaus geplant, in dem sich z.B. die Künstler von cap cologne e.V. einmieten können. Um bei der Umsetzung der planerischen Konzeption die notwendige Flexibilität zu bewahren wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4 angehoben.

Ein wesentlicher Grund für die bauliche Dichte ist die effiziente Flächennutzung in der gegebenen zentralen Lage. Sie ist Ausdruck einer erheblichen baulichen Verdichtung in diesem Stadtbereich, der durch den Strukturwandel von bisher gewerblichen Nutzungen des sekundären Sektors hin zum tertiären Sektor ausgelöst wird. Für die geplante Nutzung ist eine entsprechende Verdichtung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.