

Stadt Ratingen  
- Planungsamt -  
61.2-Ab/Cz

25.07.1984

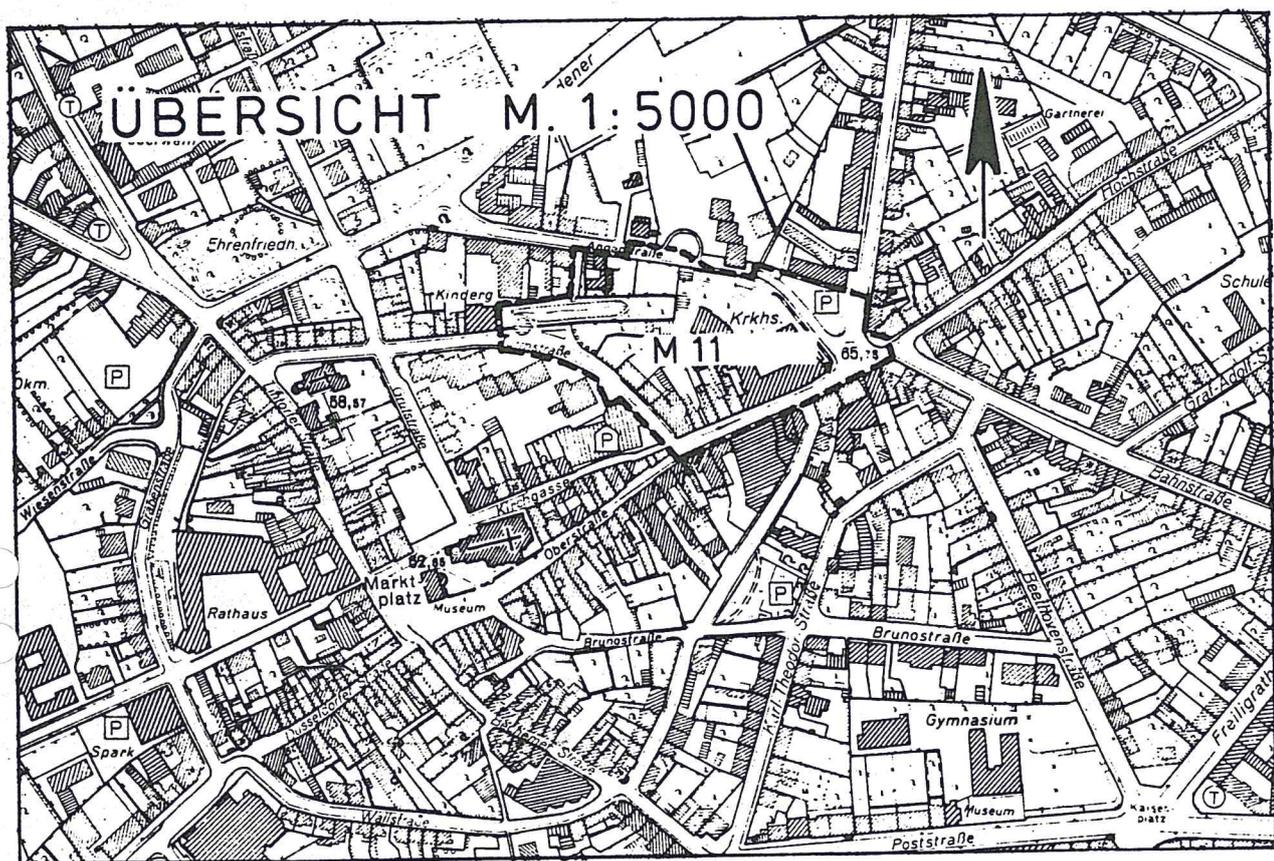
### Entwurfsbegründung

zum B-Plan M 11 - Gebiet Oberstraße/Turmstraße/Angerstraße/Mülheimer  
Straße - gem. § 2a (6) BBauG

### Gliederung

0. Übersichtsplan
1. Verfahren und Geltungsbereich
2. Ziele der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Die Festsetzungen im einzelnen
  - 3.1 Bebauung
  - 3.11 Gebäude unter Denkmalschutz
  - 3.2 Gewerbe
  - 3.3 Erschließung
  - 3.31 Verkehrskonzept für die Innenstadt (Angerstr., Werdener  
Str., Maubeuger Ring)
  - 3.32 Ver- und Entsorgung
  - 3.4 Grün- und Spielflächen
  - 3.5 Emissionen
4. Städtebauliche Daten
5. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung
6. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

## 0. Übersichtsplan



## 1. Verfahren und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ratingen hatte in seiner Sitzung am 19.6.1972 die Aufstellung eines B-Planes nach dem Bundesbaugesetz für das Gebiet der Innenstadtsanierung beschlossen. Einer dieser Bebauungsplanabschnitte ist der B-Plan M 11. Er gehörte früher zum Sanierungsgebiet der Innenstadt. Das gesamte Sanierungsgebiet hatte eine Größe von ca. 10,8596 ha. Wegen dieser Größe sowie wegen der Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebiete ergab sich eine abschnittsweise Durchführung der B-Planverfahren.

Infolge der schwierig gewordenen Finanzlage des Landes wurde durch den Minister für Landesplanung und Stadtentwicklung NW und den Regierungspräsidenten in Düsseldorf als Bewilligungsbehörde eine konzeptionelle und kostenmäßige Überprüfung aller Sanierungsmaßnahmen des Landes vorgenommen. Hieraus ergab sich eine beträchtliche Reduzierung der erwarteten Landesförderung für die bisher enthaltenen 4 Verfahrensabschnitte und grundsätzlich der Fortfall des 5. Verfahrensabschnitts aus der Landesförderung. Für die Bereiche der B-Pläne M 4/S 3 und M 6/S 3 sowie M 11/S 5 erweist sich die Sanierung als nicht mehr durchführbar. Hier soll nun der B-Plan M 11 in seinem Verfahren weiterbearbeitet werden. Das Gebiet des B-Planes M 11 wurde durch Ratsbeschluß vom 11.9.1979 um die Fläche Oberstraße zwischen der Nordostseite des Hauses Oberstraße 23 (Suithertusstuben) und dem Haus Oberstraße 48 (Isenbügel) erweitert. Der Bereich wird begrenzt von der Angerstraße, der Mühlheimerstraße, der Oberstraße und der Turmstraße und liegt in den Fluren 36, 37 und 38 der Gemarkung Ratingen.

## 2. Ziele der Planung/Entwicklung aus dem FNP

Ziel des B-Planes ist es, für diesen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und Bindungen (baustruktureller Bestand, historischer Charakter, Ziele der Stadtentwicklung) die rechtliche Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Er soll die baustrukturellen sowie die bautechnischen Mängel beseitigen und durch Neubaumaßnahmen ersetzen. Bei der Neubebauung ist die Anpassung an den mittelalterlichen Charakter der Innenstadt maßgebend.

In diesem Innenstadtbereich bietet sich die Möglichkeit, das Stadtgefüge - zumindest im Raumerlebnis - wieder sichtbar zu machen. Deshalb soll der Wallgraben seinem alten Verlauf entsprechend verlängert und als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Diese Erweiterung bedeutet eine erhebliche Bereicherung der Innenstadt an wertvollen Grünbereichen. Sie soll der Bevölkerung als öffentliche Parkanlage zugänglich sein. Sie wird von Spazierwegen durchzogen und im Bereich der Brücke mit einem Kleinkinderspielplatz überplant. Gegenüber der Einmündung der Wallstraße in die Oberstraße befand sich einmal das Obertor als Eingangssituation in die Altstadt. Durch eine besondere Betonung des Baukörpers an dieser Stelle soll es nachempfunden werden.

Die übrige Bebauung - im EG und z.T. im 1. OG. Läden, Büros oder Praxen - folgt in ihrer Gliederung dem Grabenverlauf mit einer kleinen platzartigen Aufweitung im Osten. Passagen und Arkaden machen die Eckbebauung für den Fußgänger durchlässig.

Im Flächennutzungsplan - seit dem 30.6.1982 wirksam - sind die Flächen als MK-Gebiet ausgewiesen und werden im Bebauungsplan als solche übernommen. Lediglich ein kleiner Bereich im Westen wird als WA-Gebiet festgesetzt. Der Graben ist im Flächennutzungsplan als große zusammenhängende Grünfläche dargestellt.

## 3. Die Festsetzungen im einzelnen

### 3.1 Bebauung

Ziel des B-Planes ist die Schaffung von Wohnraum und Geschäftsflächen und Beseitigung der baulichen Mißstände. Entlang der Turmstraße und der Oberstraße wird eine dreigeschossige Blockrandbebauung ausgewiesen. Dieser Block findet seine nördliche Abgrenzung in der parallel zum Graben verlaufenden Häuserzeile. Bei der Neubebauung soll die Maßstäblichkeit in bezug auf die Bebauung der Innenstadt gewahrt bleiben. Dies wird erreicht u.a. durch die Geschosßanzahl, durch die Gestaltung der Fassaden in ihrer Aufteilung und der Wahl der Materialien. All diese gestalterischen Dinge werden in der Gestaltungssatzung geregelt.

Die Bebauung an der Turmstraße und an der Oberstraße wird dreigeschossig ausgewiesen. Die torartige Nachempfindung gegenüber der Einmündung der Wallstraße wird als einziger Baukörper viergeschossig. Die anschließende Eckbebauung wird dreigeschossig mit einer Passage und Arkaden entlang

der vorgesehenen Geschäftszone. Die Bebauung an der Angerstraße ist zweigeschossig und im westlichen Bereich als Einfamilienhäuser mit Bauwischgaragen vorgesehen. Um eine gesunde Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu erzielen und um die Innenstadt neu zu beleben und keine tote Geschäftszone werden zu lassen, sind gem. § 7 (4) BauNVO ab dem 2. OG generell nur Wohnungen zulässig. Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Obwohl diese Nutzungsarten im MK-Gebiet zulässig sind, sollen sie hier ausgeschlossen werden, weil deren Ansiedlung die Eigenart der historischen Innenstadt empfindlich stören würde.

Es können unter Umständen andere Nutzungen - wie Wohnen oder Einzelhandelsbetriebe - verdrängt werden, die erst durch die gesunde Mischung den typischen Charakter der Ratinger Innenstadt prägen.

Ebenso würde die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zur Folge haben und andere Nutzungen allmählich verdrängen. Dies würde sich negativ auf die Stadtstruktur auswirken und den Altstadtcharakter völlig verändern. Aus diesem Grunde sind die o.g. Nutzungen nicht zulässig.

### 3.11 Gebäude unter Denkmalschutz

Im B-Plangebiet befindet sich der Dicke Turm mit den alten Grabenmauern, die unter Denkmalschutz stehen. Ebenso ist das Gebäude Oberstr. 29 ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen an diesen baulichen Anlagen dürfen nur nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vorgenommen werden.

## 3.2 Gewerbe

In den Erdgeschoßzonen an der Oberstraße, an der Mülheimer Straße und zum Teil an der Angerstraße werden die Nutzungen gemäß § 1 (7) BauNVO auf Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften beschränkt. Damit soll die Erdgeschoßzone nicht durch Banken, Büros o.ä. an Attraktivität für Spaziergänger verlieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

## 3.3 Erschließung

### 3.31 Verkehrskonzept für die Innenstadt

Das Verkehrskonzept für die Innenstadt geht davon aus, den Innerstädtischen Verkehrsring IVR, der bereits in den Straßen Wilhelmring, Freiligrathring,

Röntgenring, Europaring, Dürerring, Stadionring und Hauser Ring ausgebaut ist, durch das letzte Teilstück Maubeuger Ring zu schließen. Dieser Ring soll die Innenstadt von dem Durchgangsverkehr freihalten und die Innenstadtstraßen erheblich entlasten. Vom IVR führen die wichtigsten Verbindungen sternförmig in die Innenstadt.

Es ist jedoch strikt darauf zu achten, daß Diagonalverkehr unterbunden wird. Dieser unerwünschte Durchgangsverkehr würde die Innenstadtstraßen zusätzlich belasten.

Durch geeignete Maßnahmen wie Einbahnführung, Sackgassen oder Sperrung von Straßen wird der Abkürzungsverkehr unterbunden oder zumindest in erheblichem Maße erschwert.

#### Angerstraße/Oberstraße

In der Innenstadt selbst soll der Ringverkehr durch die Grabenstraße, die Angerstraße und weiter in die Oberstraße hergestellt werden. Zur Schließung dieses inneren Ringes ist es erforderlich, daß die Angerstraße geöffnet wird.

Sie soll von dem Wendehammer als Einbahnstraße auf die Mülheimer Straße geführt werden und erhält zusätzlich eine Rechtsabbiegespur in die Oberstraße. Durch die Öffnung der Angerstraße entsteht eine Belastung mit Kraftfahrzeugen von ca. 4300 Kfz/Tag gegenüber der jetzigen Situation mit ca. 1450 Kfz/Tag. Beidseitig der Angerstraße sind ca. 16 Stellplätze in Längsaufstellung und etwa 13 Plätze in Schrägaufstellung eingeplant.

Der durch die Oberstraße abfließende Verkehr wird in Teilabschnitten durch versetztes Parken, Fahrbahnverengung und Aufpflasterung im Kreuzungsbereich Turmstraße/Kirchgasse beruhigt.

Im übrigen wird für detailliertere Ausführungen bezüglich des gesamten Verkehrskonzeptes auf die Anlage verwiesen.

#### Ruhender Verkehr

Zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs für die Wohn- und Geschäftszeile an der Mülheimer- und Angerstraße ist eine Tiefgarage geplant. Sie wird von 2 Zufahrten

1. von der Angerstraße
2. von der Turmstraße erschlossen.

Einem ungefähren Stellplatzbedarf von 160 (Wohn- u. Geschäftsnutzung) steht das Fassungsvermögen dieser Tiefgarage mit ca. 155 Stellplätzen gegenüber.

Aus Gründen einer besonderen Einfügung soll die Oberkante der Tiefgarage nicht über die jeweilige Geländehöhe der Straßen und Hofflächen hinausragen.

### 3.32 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist im Generalentwässerungsplan gesichert und erfolgt im bereits ausgebauten Bereich über ausreichend vorhandene und ausreichend bemessene Mischwasserkanäle.

Die vorhandene Trafostation an der Angerstraße versorgt einen Teilbereich der Innenstadt. Ihr jetziger Standort beeinträchtigt jedoch die Neuplanung erheblich. Der Versuch diese Station in die Neubebauung zu integrieren, würde eine städtebaulich unbefriedigende Lösung ergeben.

Aus diesem Grund wird unter Absprache mit dem RWE und den Stadtwerken die Umspannstation auf die nördliche Seite der Angerstraße in den Bereich der Parkplätze außerhalb des Plangebietes verlegt.

### 3.4 Grün- und Spielflächen

Eine große zusammenhängende Grünfläche bildet die Grabenzone. In Anlehnung an den historischen Verlauf wird der Graben nach Osten verlängert und findet seinen Abschluß in dem geschlossenen Winkelbaukörper.

Der im derzeit brachliegenden Grabenabschnitt befindliche Fußweg neben der Mauer wird in der Gestaltung der Grünanlage berücksichtigt und bis zur Oberstraße durchgeführt. Somit ist die Grünzone für die Öffentlichkeit erschlossen. Sie soll als attraktive Parkanlage zum Spazieren oder auch als Wegabkürzung einladen.

In die Grünfläche eingebettet ist ein Kinderspielplatz der Kategorie C. Er ist bereits neben der Brücke zur Turmstraße angelegt und wird in die Planung übernommen. Er ist gut erreichbar von der Wohnbebauung an der Turmstraße, der Ober- und der Angerstraße. Außerdem können ihn Kinder aus dem benachbarten übrigen Stadtgebiet nutzen.

### 3.5 Emissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, direkt an der stark frequentierten Mülheimer Straße, die als Landstraße vom Durchgangsverkehr belastet ist. Die Lärmwerte betragen unmittelbar entlang der Oberstraße 70 bis 75 dB(A) tags, entlang der Angerstraße und der Turmstraße 55 dB(A). Die Nachtwerte vermindern sich auf 45 - 50 dB(A) für die drei genannten Straßen.

Da hier kein aktiver Schallschutz durchgeführt werden kann, muß passiver Schallschutz eingesetzt werden. Zur Minderung der Schallschutzemissionen müssen bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Außenwandbauteile einschl. der Dachfläche und der Dachaufbauten so ausgeführt werden, daß diese eine Schalldämminderung von 30 dB(A) ergeben; das entspricht u.a. Schallschutzfenstern der Kl. II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A). Diese Schallschutzmaßnahmen sind für Wohngebäude an der Angerstraße, an der Mülheimer Straße, an der Oberstraße sowie an der Turmstraße erforderlich.

Im Innern des Baublocks sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da durch die Baukörperstellung und die Durchgrünung des Innenbereiches eine gewisse Ruhezone erzielt wird.

#### 4. Städtebauliche Daten

##### Flächenbilanz

-----

<u>Gesamtes Plangebiet</u>	20.000 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche	15.830 m <sup>2</sup>
davon:	
Gewerbl. Nutzung	4.600 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	11.230 m <sup>2</sup>

##### Dichtewerte

-----

Bruttowohnbaufläche	11.230 m <sup>2</sup>
Zahl der WE 70 m <sup>2</sup> /WE	160
Zahl der Einwohner 2,3 E/WE	360

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der angeordneten Umlegung wird für dieses Gebiet das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BBauG für die Bodenordnung angewandt. Hier soll eine einvernehmliche Umlegungsregelung durch Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BBauG erfolgen. Gemeinsame Zielvorstellungen würden eine zügigere Durchführung der Umlegung bewirken. Eine Überprüfung der Bodenwerte insbesondere in dem Bereich der vorgesehenen Unterbaurechte findet z.Z. statt. Momentan können noch keine Kosten genannt werden.

Es existiert ein Vorvertrag vom 21.8.1981 mit der Stadt im Hinblick auf eine Durchführung der Sanierung. Der auf künftige Entschädigungen gezahlte Vorschuß von 300.000,-- DM wird nach Aufhebung der Sanierung an die Stadt zurückgezahlt. Somit

entfällt jede Verrechnung im Rahmen der anstehenden Umlegungsregelung.

### Erschließung als Kostenfaktor

Die für das künftig neugeordnete Grundstück der Kirchengemeinde erforderliche Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag erfolgen. Der Umfang der Erschließung bezieht sich

- a) auf die verlängerte Angerstraße
- b) auf den Einmündungsbereich der Angerstraße in die Mülheimer Straße/Oberstraße, straßenbauliche Verbesserungen sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Oberstraße
- c) Gehwege im Innenbereich
- d) Grünanlagen (verlängerter Stadtgraben)

### Die Kostenschätzung:

Ein Ingenieurbüro wird im Auftrage der Kath. Kirchengemeinde die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen überschläglich ermitteln. Z.Z. kann noch keine Angabe über die Höhe dieser Posten gemacht werden.

### 6. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Die alten Fluchtlinienpläne für das Gebiet der Innenstadt sind durch Ratsbeschluß aufgehoben worden. Ein Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes M 1/S 1 im Bereich der Oberstraße von den Suitbertusstuben bis zur Wallstraße muß aufgehoben werden.

Hinweis: Dieser Begründung ist das Verkehrskonzept vom 18.09.1984 als Anlage beigelegt.

In Vertretung:

  
(Klinkenberg)  
Beigeordneter

Diese Begründung hat mit der Anlage „Verkehrskonzeption Innenstadt Rahden“ vom 18.09.1984 und mit dem Bebauungspläneentwurf gem. § 2a Abs. 6 S. 2 in der Zeit vom 16.11. - 17.12. 1984 einschl. öffentlich ausgeteilt.

Rahden, 18.11.1984



Der Stadtdirektor  
der Stadt Rahden

J. A.

  
(Kapusta)

Stadtratspräsident z.A.