

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 136 (Lintorfer Straße - Turmstraße);
hier: Begründung gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes, durch eine dicke graue Linie gekennzeichnet, erfaßt in der Gemarkung Ratingen etwa die Hälfte der Flur 36. Das Gebiet wird - grob umrissen - begrenzt nördlich und östlich durch die Turmstraße, westlich durch die Grütstraße und einen Teil der Lintorfer Straße, südlich durch die Straßen Marktplatz und Kirchgasse, wobei die Grenze jeweils in der Mitte der genannten Straßen verläuft.

Der Plan trifft neben den Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, für die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen entsprechend § 30 BBauG auch weitere gemäß § 9 BBauG.

Baugestalterische Festsetzungen erfolgen auf Grund § 103 BauONW in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. DVO zum BBauG.

Es ist geplant, an der Ecke Turmstraße/Kirchgasse eines der für die Innenstadt dringend erforderlichen Parkhäuser zu errichten. Dieser Platz ist verkehrstechnisch vorzüglich und wird von dem Verfasser des Generalverkehrsplanes der Stadt Ratingen, Dr.-Ing. Schubert, Hannover, ebenfalls als besonders geeignet bezeichnet.

Die weitere Bebauung in dem Dreieck Turmstraße/Grütstraße/Kirchgasse soll als Randbebauung erfolgen" der so entstehende Hofraum soll die erforderlichen KFZ-Abstellflächen für diese für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmten Bauten aufnehmen, wobei daran gedacht ist, diese Abstellplätze unter die Erde zu legen. Diese Regelung erscheint realisierbar, da mit Ausnahme eines Teils der Parkhausfläche und eines kleinen Grundstückssplitters (Flurstück Nr. 76) das gesamte Gelände Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul, Ratingen, ist.

Der Planentwurf geht von der Überlegung aus, daß in dem genannten Straßendreieck in verhältnismäßig großem Umfang langlebige Bausubstanz (z.T. jüngeren und jüngsten Datums) vorhanden ist, an deren Abbruch praktisch nicht zu denken ist. Mithin muß die Gliederung und Gestaltung der Baumassen in den zur Bebauung anstehenden Baulücken berücksichtigen, daß in dem stetigen Wandlungsprozeß möglichst in allen Phasen städtebaulich gute oder zumindest erträgliche Gruppen entstehen müssen.

Der Wechsel der Dachformen (Flach- bzw. Satteldach) ist durch diesen Umfang mitbegründet; es wird weitgehend an vorhandene Formen angeschlossen werden müssen, wobei Übergänge besonderer planerischer Sorgfalt im Entwurf des Einzelprojektes bedürfen.

Zu den vorgegebenen Teilen gehören weiterhin die durchgehende dreigeschossige Bebauung an der Kirchgasse, die ebenso als geschlossen zu betrachtende Bebauung an der Grütstraße mit ihren zwar nur zwei Geschossen, die jedoch infolge ihres altmodisch hohen Zuschnitts wie dreigeschossige Bebauung wirkt sowie die eingeschossige Bebauung an der Turmstraße, die zwar derzeit städtebaulich eine Aushöhlung der Innenstadt darstellt, aber durch entsprechende Aufstockung nach Maßgabe des Planes in der baulichen Nutzung erheblich verbessert werden kann.

Bei der letztgenannten Gruppe ist in der Gliederung und Höhenstaffelung besonders Rücksicht genommen worden auf den gegenüberliegenden "Dicken Turm", der ein Baudenkmal besonderen Wertes für die Stadt Ratingen ist und für seine Umgebung Maßstab für Höhen und Abstände setzt.

Überhaupt ist die Stadt Ratingen bestrebt, in ihren Planungen für den historischen Altstadtbereich weitgehend die Wesensmerkmale des alten Stadtgerüsts (Straßenbreiten, Baulinien, Geschoßzahlen, Gliederung der Straßenräume) zu erhalten und zu pflegen und sie in Einklang zu bringen mit den Erfordernissen der gegenwärtigen und als zutreffend für die Zukunft angenommenen Funktionen der Innenstadt.

Die Pflege der komplexen Innenstadtbelange erschöpft sich also nicht in rein formalen Bereichen.

Auf die Anlage weiterer als der schon relativ reichlich vorhandenen öffentlichen Parkplätze wird verzichtet, weil das im Plan festgesetzte Parkhaus eine ausreichende Kapazität für das umgebende Stadtgebiet erhält und zudem in den ersten Startjahren dafür gesorgt werden muß, daß in den benachbarten Straßen keine unerwünschte Konkurrenz besteht oder gar geschaffen wird.

Das vorbeschriebene Teilgebiet in dem Dreieck zwischen Turmstraße, Grütstraße und Kirchgasse kommt für eine Sanierung im üblichen Sinne aus Gründen der noch vorhandenen guten Bausubstanz und der gesunden Weitläufigkeit dieser baulichen Anlagen nicht in Frage. Hingegen ist das restliche kleine Plangebiet am Markt ein lohnendes Objekt für die Sanierung, weil eine relativ hohe Abbruchmasse anfallen wird und andererseits die Realisierung einer Neubebauung in absehbarer Zeit möglich scheint.

Dieser Planbereich zwischen Grütstraße, Markt und Lintorfer Straße, der an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 140 anschließt, stellt eine städtebauliche Einheit für sich und in sich geschlossener Masse dar. Diese eng begrenzte Einheit ist auch der Grund dafür, daß in diesem Bereich Einzelvorhaben (Neubau, Ausbau oder Umbau) nur gelöst werden können im Verband mit der gesamten Gruppe. Die Zersplitterung des Grundbesitzes ist hier bedenklich und steht einer geordneten baulichen Erneuerung voraussichtlich ernsthaft hinderlich im Wege. Das Problem der Belieferung und der Schaffung der erforderlichen KFZ-Einstellplätze ist nur über eine gemeinsame Zufahrt von der Grütstraße her zu lösen. Hier wird ohne eine Umlegung kaum auszukommen sein.

Die Festsetzung von 3 Geschossen im Innern des historischen Altstadtbereiches und die Wahl der Satteldachform dient der Pflege des historischen Ortsbildes; die Einschränkung der Dachaufbauten und eine besondere Satzung über die bauliche Gestaltung und Pflege der Eigenart des Marktplatzes sollen dieses Ziel bis in den detaillierten Bereich sichern.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Alle Abwässer werden über das städtische Kanalnetz dem Klärwerk zugeführt. Als bodenordnende Maßnahmen sind Umlegung oder Grenzregelung gemäß BBauG vorgesehen, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustandekommen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich (ohne Grunderwerbskosten) auf ca. 181.000,-- DM.

Da es sich bei allen Straßen um vorhandene abgerechnete Straßen handelt und ein wirtschaftlicher Gewinn für die Anlieger nicht entsteht, muß die Stadt diese Kosten voll übernehmen.

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ring
(Ring)
Beigeordneter

Dieses Exemplar hat ausgelegen mit dem
Bebauungsplan - Entwurf Nr. M 136
(Lintorfer Strasse - Turmstrasse) vom
1.6.1971 bis 2.7.1971 einschl.

Ratingen, den 5.7.1971

