LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung
Postfach 10 17 40
40837 Ratingen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

16.07.2018
333.45-113.1/18-004

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

Bebauungsplan M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße" - Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan M 403 – Mitteilung über den Aufstellungsbeschluss
Belange der Bodendenkmalpflege
Termin am 29.05.2018 in Ratingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Verfahren danke ich Ihnen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 405 wurde am 29.5.2018 in Ratingen ein erstes Informationsgespräch geführt. Der Planung zugrunde liegt der Wunsch der Stadt, das Umfeld des bestehenden Kaufhauses an der Ecke Wallstraße / Düsseldorfer Straße zu entwickeln. Dazu gehört auch die Planung einer Tiefgarage an der Wallstraße und die Umgestaltung des Straßenzuges Wallstraße.

Unmittelbar durch die Planungen betroffen ist das Bodendenkmal **ME 17 – Stadtmauer und -graben** Wallstraße. Bei einer Sachverhaltsermittlung konnte 2017/18 die Stadtbefestigung an dieser Stelle in einer vorzüglichen Erhaltung eindrucksvoll belegt werden (OV 2017/1036): *„Südlich der Stadtmauer vorgelagert wurde der Stadtgraben erfasst: er war als Sohlgraben bis in den anstehenden verwitterten Kalkstein eingegraben. Die erfasste südliche Grabenböschung war in Folge des verwitterten Felsuntergrundes leicht gestuft und besaß einen Neigungswinkel von etwa 50°, ehe sie gerundet in eine annähernd ebene Grabensohle überging. Aufgrund des südlich zur Grabenkante ansetzenden anstehenden Bodens, lässt sich die ursprüngliche Grabentiefe mit etwa 2 m rekonstruieren, während die Breite zwischen 7-9 m betragen haben dürfte. Die südliche Grabenkante verlief in einem Abstand von etwa 12 m*

zum „Streich" und lag demzufolge knapp 2 m südlicher, als die in den preußischen Katasterunterlagen vermerkte Position. Wie die mehrschichtige Verfüllung des ehemaligen Wassergrabens jedoch anzeigt, wird es sich bei der deutlichen Abweichung jedoch nicht um einen wirklichen Vermessungsfehler handeln, sondern vielmehr den Verfüllzustand des Grabens zum Zeitpunkt der Einmessung widerspiegeln.
Wie zu erwarten konnte innerhalb der Grabenverfüllung aus allen Bereichen datierendes Fundmaterial geborgen werden. Vor allem in der stark tonigen Verfüllschicht unmittelbar oberhalb der Grabensohle fanden sich neben spätmittelalterlicher Keramik – darunter mehrere Wellenfüße aus Siegburger Protosteinzeug – Reste einer ledernen Schuhsohle sowie zwei in die Grabensohle eingeschlagene, zugebeilte Pfosten aus Birkenholz (…)". (Auszug aus dem Zwischenbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung OV 2017/1036 im Bereich Walzstraße 27, Ratingen der Fa. AAB - ARCHÄOLOGISCHE AUSGRABUNGEN & BAUPROJEKT BETREUUNG, Berlin)

Das bedeutet, dass eine gute Erhaltung der Stadtmauer und des vorgelagerten Stadtgrabens gesichert ist.

Allerdings gibt es auch Hinweise auf Störungen. Dazu gehören die ehemalige Bebauung des 19. Jh., die entlang der Südseite der Wallstraße stand. Diese erstreckte sich jedoch – von Westen her – nur bis in das Flurstück 348 und war auch nicht durchgehend bebaut. Somit muss zumindest in Teilbereichen auch an diesem westlichen Teil der Wallstraße mit erhaltenen Resten des Stadtgrabens gerechnet werden. Die Stadtmauer liegt im Verlauf der Wallstraße und dürfte in ganzer Erstreckung erhalten sein.

Der Bereich des bestehenden Kaufhauses wird großflächig gestört sein, so dass hier nur punktuell von erhaltenen archäologischen Relikten ausgegangen werden kann.

Wie bereits im Gespräch am 29.5.2018 in Ratingen dargestellt, bestehen zunächst gegen eine Überbauung des Bodendenkmals erhebliche Bedenken. Dies betrifft insbesondere die geplante erweiterte Tiefgarage, die im Anschluss an die vorhandene Unterkellerung des Kaufhauses vorgesehen ist.

Die Stadt ist durch die Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 5) in Verbindung mit dem Denkmalschutzgesetz NRW (§ 11 DSchG NRW) verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung die Sicherung und damit den Erhalt des Bodendenkmals zu gewährleisten. Es besteht demnach eine gesetzliche Verpflichtung zur Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange. Dabei ist eine Ausgewogenheit zwischen der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung und den Belangen des Denkmalschutzes herzustellen.

Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 9 Abs. 1 DSchG NW. Diese Erlaubnis ist nur zu erteilen,

wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 2 Buchst. a DSchG NW).

Die folgenden Vorschläge zur angemessenen Berücksichtigung des bodendenkmalpflegerischen Belanges sind auch vor dem Hintergrund des Planungsvorhabens M 403 zu sehen:

1. Die Stadtmauer ist frei von einer Überbauung und damit Zerstörung zu halten. Das Benehmen zu denkmalrechtlichen Erlaubnisanträgen, die eine Zerstörung der Stadtmauer zur Folge hätten, kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Sicherung ist eine Verschiebung der nördlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Lage der Stadtmauer liegen dort vor.

2. Im Bereich des bestehenden Kaufhauses ist nur noch von partiell erhaltenen Relikten des Bodendenkmals auszugehen, so dass hier keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Gebäudesanierung und der damit einhergehenden Arbeiten wie Ausbau der Tiefgarage und Leitungsbau bestehen.

3. Der Stadtgraben ist wie beschrieben in Teilbereichen durch die Bebauung des 19. Jh. gestört. Einem Bau der Tiefgarage westlich des Flurstückes 348 stehen dann keine grundsätzlichen Bedenken entgegen, wenn im Rahmen der Planung der Tiefgarage der Stadtgrabenbereich von einer aufgehenden Bebauung freigehalten wird. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Grabenbereich als trockener Graben, z.B. durch eine Geländemulde, darzustellen.

4. Stadtmauer und Stadtgraben östlich des Flurstückes 348 sind gut erhalten. Zu einer Überplanung bzw. Beseitigung des Bodendenkmals durch die geplante Tiefgarage im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens kann das Benehmen nach § 21 Abs. 4 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden (Bauleitplanverfahren M 403). Es handelt sich um einen der nur noch wenigen, im Original erhaltenen und vollständigen Abschnitte der Stadtbefestigung von Ratingen, der wegen der Seltenheit der Erhaltung eine überaus hohe Bedeutung für die Stadtgeschichte von Ratingen besitzt.

5. Sämtliche durch die Baumaßnahme betroffenen Flächen sind bauvorgreifend nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW archäologisch zu untersuchen. Der Bauantrag ist dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Herstellung des Benehmens im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zuzuleiten.

Die Angaben unter Punkt 5.3 in der Begründung zum Bebauungsplan M 405 sind dahingehend zu korrigieren, dass sich die **Stadtmauer** in der Wallstraße befindet, und somit nicht das Plangebiet tangiert (nicht der Wallgraben).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Semrau

Loehr, Judith

Von: Schrolle, Thorsten <Thorsten.Schrolle@lvr.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2018 16:41
An: Loehr, Judith
Cc: Wieling, Anja; Voß, Anna Maria
Betreff: Bebauungsplan M 405 "Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße"
Anlagen: Ratingen_Urkataster_1839.pdf; Ratingen_Denkmalbereiche.pdf

Sehr geehrte Frau Loehr,

nach Durchsicht der Unterlagen und hausinterner Rücksprache nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Die Planungen berühren die engere Umgebung des Baudenkmals Düsseldorfer Straße 26 (§9 Abs. 1 b) DSchG NRW) sowie den 1982 und 1991 gutachterlich festgestellten Denkmalbereich Innenstadt. Bei letzterem handelt es sich nach Auffassung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland immer noch um ein flächenhaftes Denkmal im Sinne von §2 DSchG NRW. Daher ist es im Rahmen einer öffentlichen Planung - hier der Bauleitplanung - zu berücksichtigen (§1 Abs. 3 DSchG NRW) und zwar unabhängig vom Stand des Vollzugs des Denkmalschutzes durch die Stadt Ratingen nach §5 DSchG (Denkmalbereichssatzung). Im Anhang finden Sie eine Karte des seinerzeit begutachteten Denkmalbereichs, die der Publikation des damaligen Rheinischen Amtes für Denkmalpflege (Vorläuferinstitution des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland) , „Denkmalbereiche im Rheinland“, Köln 1996, entnommen ist. Hieraus geht hervor, dass das ehemalige Hertie-Kaufhaus aus dem angestrebten Geltungsbereich herausgenommen ist und lediglich einige Grundstücke entlang der Wallstraße zum Geltungsbereich dazuzählen. Ferner sind in dieser Darstellung die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude nicht als Denkmäler (rot) oder erhaltenswerte Gebäude(rosa) gekennzeichnet.

Zur historischen Entwicklung der Stadt Ratingen ist anzumerken, dass die Grundstücke entlang des Stadtmauerverlaufs vergleichsweise spät bebaut wurden. Auf dem umgezeichneten Urkatasterplan von 1831 (siehe Anlage) präsentiert sich das Planungsgebiet als Teil des damals noch vorhandenen Befestigungsringes mit den Ruinen der Stadtmauer und dem vorgelagerten Stadtgraben. In der preußischen Neuaufnahme (1875-1915) sowie in der TK 25 von 1936-1945 stellt sich das Gebiet der südl. Düsseldorfer Straße, des heutigen Düsseldorfer Platzes und der Wallstraße als offen bebaut dar, wobei die im Planungsgebiet liegenden nicht denkmalwerten Gebäude Wallstraße 41 und 43 Reste dieser städtebaulichen Entwicklung zu sein scheinen. Deren Lage und Bebauungstiefe bilden noch ungefähr die ehemalige Grabenzone entlang der Wallstraße ab.

Das nach dem 2. Weltkrieg entstandene ehemalige Hertie-Kaufhaus gehört zu den zahlreichen Solitärbauten die in Ratingen im Umfeld des historischen Stadtkerns in der Nachkriegszeit entstanden sind, um die wachsende Stadt mit einer zeitgemäßen sozialen, gewerblichen und medizinischen Infrastruktur zu versorgen (z.B. Stadthalle, Theater, Schulen, Krankenhaus, Kaufhaus, etc.). Bei seiner Errichtung wurde offenbar vor allem die günstige Lage zum historischen und kommerziellen Zentrum der Stadt als vorteilhaft angesehen. Die historische Grabenzone wurde dabei komplett überbaut. Dies hat wohl auch zur Ausklammerung des Gebäudes aus dem begutachteten Denkmalbereich geführt. Das Gebäude ist nicht denkmalwert.

Aus Sicht des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ist die jetzt geplante Neufassung des ehemaligen Hertie-Grundstückes mit einer kleinmaßstäblicheren Bebauung im Hinblick auf die Schutzziele des Denkmalbereichs weitgehend unbedenklich. Die historisch geprägte Straßenflucht entlang der Wallstraße sollte beibehalten werden. Da der überplante Bereich nicht zum eigentlichen historischen Stadtkern zählt, sondern zur ehemaligen Stadtmauer- und Grabenzone ist auch eine Verwendung von Satteldächern aus denkmalpflegerischer Sicht keineswegs zwingend. Die beiden Gebäude Wallstraße 41 und 43 liegen im avisierten Geltungsbereich des begutachteten Denkmalbereichs. Sie sind als Bauwerke nicht erhaltenswert, jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage und Funktion durchaus von Bedeutung. Zum Einen bilden sie ein maßstäbliches Gegenüber für die erhaltenswerten Gebäude Wallstraße 56 und 58. Zum Anderen bilden ihre straßenseitigen Fassaden die Fortsetzung der klaren Raumkanten welche die gesamte restliche Wallstraße fassen und die den Verlauf der historischen Stadtmauer

nachzeichnen wie er im Bereich des Kornsturms noch nachvollziehbar ist. Es wird daher angeregt das Profil der Wallstraße im Bereich des Planungsgebiets beizubehalten und die Gebäudehöhen der Neubauten im östlichen Bereich des Planungsgebiets am Bestand der beiden erhaltenswerten Gebäude auszurichten.

Hinsichtlich der engeren Umgebung des Baudenkmals Düsseldorfer Straße 26 ist anzumerken, dass dies in den Plänen entsprechend mit einem [D] zu kennzeichnen ist. Bei der Höhenentwicklung ist eine optisch bedrängende Wirkung auf das Baudenkmal zu untersuchen und zu vermeiden. Hierzu eignen sich neben bereits z.T. vorliegenden Volumenstudien auch Fassadenabwicklungen. Die Wirkungen auf das Baudenkmal sind in den bislang vorliegenden Unterlagen nicht gesondert untersucht worden. In der Kurzbegründung zur Beteiligung ist es unter 5.3 nicht erwähnt worden. Es wird angeregt die Untersuchung sowohl textlich als auch in Plandarstellungen/Modellsimulationen zu vertiefen. Auf das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren nach §9 DSchG NRW wird hingewiesen.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schrolle

Dipl.-Ing. Thorsten Schrolle
wissenschaftlicher Referent
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

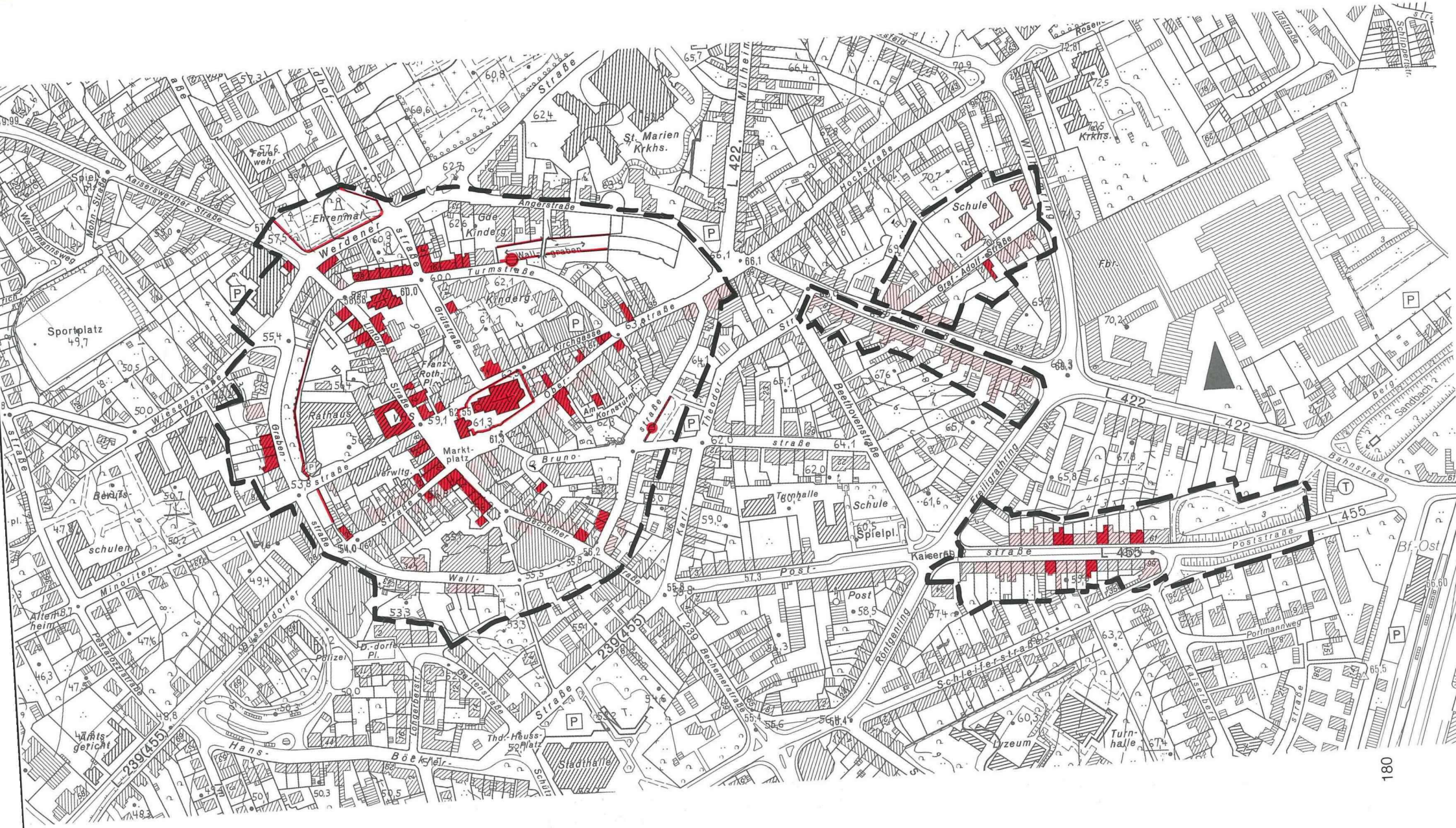
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

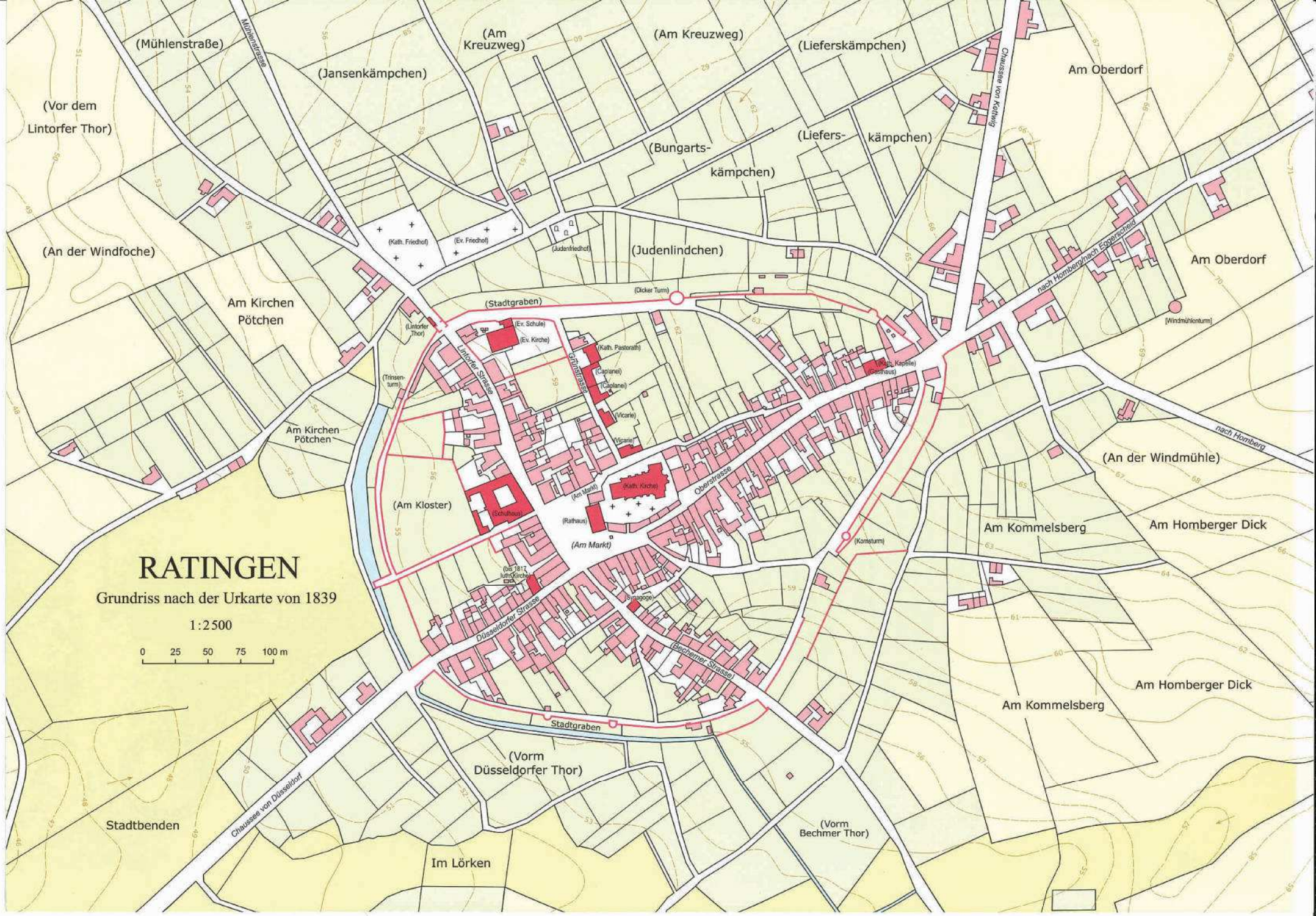
Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-4008

Thorsten.Schrolle@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.


St. Marien Krkhs.
Ehrenmal
Werdener Straße
Angerstraße
Turmstraße
Kinderg.
Sportplatz 49,7
Kaiserswerther Straße
Wiesenstraße
Graben-straße
Rathaus
Markt-platz
Kirchgasse
Obere Straße
Franz-Roth-Pl.
Grüterstraße
Bruno-straße
Wall-straße
Post-straße
Hans-Böckler-Straße
Minoriten-straße
Altenheim
Amtsgericht
Stadthalle
Thd.-Heuss-Platz
Gartenstraße
Theodor-straße
Karl-straße
Beethovenstraße
Hochstraße
Mühlen-straße
Turnhalle
Schule
Spielpl.
Post
Röntgenring
Bechemerstraße
Schleifer-straße
Kaiserstraße
Poststraße
Portmannweg
Kaiserberg
Lyzeum
Turnhalle
Bahnstraße
Sandbach
Bf.-Ost
Fbr.
Krkhs.
L 422
L 455
L 239 (455)


RATINGEN
Grundriss nach der Urkarte von 1839
1:2500
0 25 50 75 100 m
(Mühlenstraße)
Mühlenstrasse
(Jansenkämpchen)
(Am Kreuzweg)
(Am Kreuzweg)
(Lieferskämpchen)
Chaussee von Kettwig
Am Oberdorf
(Vor dem Lintorfer Thor)
(Bungarts-kämpchen)
(Liefers-kämpchen)
(Kath. Friedhof)
(Ev. Friedhof)
(Judenfriedhof)
(Judenlindchen)
(An der Windfoche)
Am Kirchen Pötchen
(Stadtgraben)
(Dicker Turm)
nach Homberg/nach Eggerscheid
Am Oberdorf
[Windmühlenturm]
(Lintorfer Thor)
(Ev. Schule)
(Ev. Kirche)
Lintorfer Strasse
Grünstrasse
(Kath. Pastorath)
(Capianei)
(Caplanei)
(Kath. Kapelle)
(Gesellenhaus)
(Trinsen-turm)
(Vicarie)
(Vicarie)
Am Kirchen Pötchen
nach Homberg
(An der Windmühle)
(Kath. Kirche)
(Am Markt)
Oberstrasse
(Am Kloster)
(Schulhaus)
(Rathaus)
(Am Markt)
Am Kommelsberg
Am Homberger Dick
(Kornsturm)
(bis 1812 kath. Kirche)
(Synagoge)
Düsseldorfer Strasse
Bechemer Strasse
Am Homberger Dick
Am Kommelsberg
Stadtgraben
(Vorm Düsseldorfer Thor)
Chaussee von Düsseldorf
Stadtbenden
Im Lörken
(Vorm Bechmer Thor)

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Kreis Mettmann
Der Landrat

Bürgermeister

Amt für Stadtplanung
40878 Ratingen

Ihr Schreiben	22.05.2018	Auskunft erteilt	Herr Saxler
Aktenzeichen	61-1	Zimmer	3.127
Datum	21.06.2018	Tel. 02104 99-	2606
	Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.	Fax 02104 99-	2606
		E-Mail	klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Ratingen
Bebauungsplan Nr. M 405
Bereich: Düsseldorfer Platz, Düsseldorfer Straße, Wallstraße
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

<u>Untere Wasserbehörde:</u>

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen-Broichhofstraße.

Die Belange des Grundwasserschutzes sind aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Wasserschutzzone gemäß der festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung „Ratingen-Broichhofstraße“ zu beachten.

Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert und ist im GEP sowie im ABK der Stadt Ratingen vorhanden.

Weitere Anregungen werden nicht formuliert.

…

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde / des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planungen.

Die vorgesehene Prognose der anlagenbezogenen Geräusche (z.B. von der gewerblichen Nutzung abhängige, anlagenbezogener Verkehr, Betrieb der Tiefgarage, Lüftungseinrichtungen, ..) im Hinblick auf die angrenzenden Wohnbebauungen und auf diejenige im Plangebiet ist erforderlich und wird begrüßt.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz:

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Die Planungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sehen eine komplette Neugestaltung des Plangebietes mit einem Mix aus Einzelhandelsnutzung in den Erd- und Untergeschossen sowie einer Wohnbebauung in den Obergeschossen vor.
Die Lage des Plangebietes unmittelbar benachbart der Fußgängerzone, den umgebenden Straßen (Düsseldorfer Str. und Wallstraße), dem Düsseldorfer Platz mit der dort vorhandenen Straßenbahnwendeschleife, dem Bus- und Straßenbahnhaltepunkt Düsseldorfer Platz sowie zwei Parkplätzen (Düsseldorfer Platz/Gartenstr.) muss als lärmvorbelastet angesehen werden.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 7 „Umweltbelange“ ausgesagt, dass bis zur öffentlichen Auslegung sowohl ein Lärmgutachten als auch ein Verkehrsgutachten angefertigt werden soll.

Von Seiten des Gesundheitsamtes kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des entsprechenden Schallgutachtens erfolgen. In diesem sollten alle o.g. Lärmquellen sowie die geplante Tiefgaragenzufahrt Berücksichtigung finden.
In der Begründung sind entsprechende Aussagen zur Lärmsituation im Plangebiet aufzunehmen. Ebenfalls ist eine Bewertung in Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 tags und nachts vorzunehmen. Sofern erforderlich sind die notwendigen Schallschutznahmen für die geplante Wohnbebauung im Plan graphisch und textlich festzusetzen.

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Eine diesbezügliche fachtechnische Stellungnahme kann erst nach Kenntnisnahme der entsprechenden Gutachten bzw. Darstellungen im weiteren Verfahren erfolgen.

Planungsrecht:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen hauptsächlich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Eine im Osten des Plangebiets gelegene Teilfläche wird im Flächennutzungsplan bis zu einer Tiefe von rund 30m ab der Wallstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nordöstlich und nordwestlich ist das Plangebiet von Kerngebieten umgeben. Die Kerngebietsflächen nördlich des Plangebiets sind als Siedlungsschwerpunkt mit Standorten für zentrale Einrichtungen dargestellt. Südlich des Plangebiets schließen sich vis-a-vis der als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Flächen des Düsseldorfer Platzes, Wohnbauflächen an. Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen.
Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Ratingen. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Im Auftrag

Kühn

Loehr, Judith

Betreff: WG: Tecklenburg - Kontaktanfrage

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: WordPress <info@tecklenburg-bau.de>
Gesendet: Dienstag, 30. April 2019 15:25
An: Mülders, Angelika <info@tecklenburg-bau.de>
Betreff: Tecklenburg - Kontaktanfrage

Von:
Firma:

Vorname

Nachname:
Telefon:

E-Mail:

Anschrift:
40878 Ratingen

Nachrichtentext:
Guten Tag,
in Rahmen der gestrigen Beratung mit der Stadt Ratingen bringe ich noch einmal mein Anliegen vor.
Es wird ein Tunnel zur Anlieferung am Düsseldorfer Platz in Ratingen gebaut werden.
Ich werde mit Mauern umzingelt, schaue dann nur noch gegen Mauern. Vielleicht könnte man den Tunnel zur Anlieferung nicht ganz so lang gestalten, da gar kein Sonnenlicht bei mir in der Erdgeschoßwohnung dann reinkommen kann. Da die Anlieferung nacch gestrigem Stand nur morgens zwischen 6 und 8 stattfindet, darf es auch mal etwas lauer umher gehen. Licht, Sonne und Wohlergehen geht dann wohl vor.
Im gestrigen Gespräch sagte man uns: Entweder laut oder Licht, das ist eine Feststellung und kein Kompromiss, den man uns versprochen hat. Es ist ein Parkplatz direkt vor dem Haus, der mehr Lärm erzeugt, als zwei Std. Anlieferung am Tag.
Ich bitte um eine Stellungnahme mit der Bitte es zu überdenken und nicht nur auf Verdienst, sondern auf Wohlergehen der Anlieger entscheiden.
Mit freundlichen Grüßen
--
Diese E-Mail wurde von einem Kontaktformular von Tecklenburg (https://tecklenburg-bau.de) gesendet

Loehr, Judith

Betreff: WG: Wallstrasse , Parkanlage, HERTIE NEU, V+E /B-Plan M 405
Anlagen: Doppelparker.png

Von:
Gesendet: Dienstag, 18. Dezember 2018 10:38
An: Kral, Jochen
Betreff: Wallstrasse , Parkanlage, HERTIE NEU, V+E /B-Plan M 405

Sehr geehrter Herr Kral,

der V+E / B-Plan M 405 wird erörtert. Zu den Inhalten und zum Verfahren bringe ich folgende Anregungen ein :

Ich habe grundsätzliche **Bedenken zum Vergabeverfahren**. Die Vergabe an einen Nutzer/Entwickler ohne Ausschreibung und Wettbewerb halte ich für unzulässig und rechtlich bedenklich. Bei der Kirchgasse ist das Verfahren richtig mit verschiedenen Interessenten gewählt worden, es ist leider an der falschen Zielvorgabe gescheitert.

Die **Nutzung des Grundstücks ist weit überbelegt**, das erkennt man an der räumlichen Ausdehnung der Baukörper - weite Ausdehnung in die Wallstrasse und Nähe zu den südlichen Wohnhäusern Düsseldorfer Platz, am Stellplatzbedarf, der prognostizierten täglichen Verkehrsmenge sowie den nur im Text dargelegten Nutzungsziffern. Der gewerbliche Teil/Handelsflächen ist nicht dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen, die Bedarfe gibt es nicht. Der Plan muss GFZ/GRZ- Werte beinhalten, die den Plandaten vergleichbarer Innenstadt-Bebauungspläne entsprechen.
Die Eingriffsbilanz ist defizitär, der erforderliche immense Ausgleich wird weit weg am Broichhof erkauft.

Die **architektonische Gestaltung ist fremd und unpassend**, die verschobenen Würfelfensterfassaden, die flach geneigten Faltdächer, die unendlich langen EG-Wände, alles keine Elemente, die sich in das bestehende Stadtbild einfügen, fremd, eng, unangenehm, abweisend.
Die Architekten haben die **Topographie nicht aufgenommen**, die Höhen aus dem Auge verloren, nur dem Nutzungsdruck folgend geplant. Das sieht dann so aus !

Mal wieder sind **Planungsgrundlagen zu spät erarbeitet**, die Grabungen zur Stadtmauer wurden erst nach dem Architekturkonzept durchgeführt, dann fällt die Anpassung besonders schwer oder löst Konflikte aus. Die Einengung der Wallstrasse **verläßt das Ziel des GRÜNEN RINGS**, die Lösung ist so nicht akzeptabel, die Rahmenplandaten hatten hier bessere Lösungen vorgesehen, die aber offensichtlich dem Kommerz geopfert wurden. Eine großzügige Fußgänger- und Radweglösung muss angestrebt werden statt dieser engen Furt.

Die Erläuterungen lassen Alternativen - auch Ausführungen zu verworfenen - vermissen, die diagonale Zerschneidung (Boulevard) hat den Nachteil, dass keine ruhigen abgeschirmten Bereiche wie beim Blockkonzept entstehen, alles ist laut und zugig. Durch die Fußgänger- Innenerschließung entsteht die introvertierte Laden- Lösung mit toten Außenfassaden im Erlebnisbereich des Fußgängers. Durch den meist starken Südwestwind (70 % des Jahreswindgeschehens) und den Staudruck der quer stehenden Fassaden wird die offene Passage ein unangenehmer zugiger Ort, der vom Düsseldorfer Platz her auch noch durch eine Treppenanlage erst zu erklimmen ist. Wahrlich keine tolle Lösung. Die Fußgängerfrequenz ist dem Verkehrsgutachten nicht zu entnehmen, obwohl Zählungen nach Eröffnung des Verkehrsknotens Düsseldorfer Platz stattgefunden haben.

Die Stellplatzfragen bilden ein eigenes Kapitel. Natürlich muss der Betreiber seine Stellplätze auf eigenem Grund nachweisen, das geht technisch, wie das Parkhaus Wallstrasse in unmittelbarer Nähe zeigt. Die Lösung sollte mit dem Anreiz des § 21 a Abs. 5 der BauNVO begünstigt werden, was natürlich entsprechend deutlich geringere Festsetzungen der Basis- Nutzungsziffern verlangt. Eine solche Lösung ist beispielsweise beim Interboden- Bau praktiziert worden - auch nicht weit entfernt. Eine Ablösung geht hier gar nicht. Die kommt nur in Ausnahmefällen bei Innenstadtlagen, der Fußgängerzone etc. in Frage, wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen.
Die hier vorgesehene Lösung, dass die Stadt die teuren Stellplätze in einer Tiefgarage baut und der Träger nach Satzung preiswert ablöst, ist absurd. Dann ist auch noch eine Baulast zur Sicherung vorgesehen, ein Widerspruch in

sich. Preiswert ist die Lösung auch nicht, weil die Baulast ja sicher auch Geld kostet (??). Die gültige Ablösesatzung muss in den wesentlichen Bestandteilen zitiert werden.

Die städtische Tiefgarage wird mit Kosten von 30.000 Euro pro Stellplatz eingeschätzt, also mit über 6 Mio Euro plus Ingenieurleistung, Grün- Abdeckung etc.. Eine Einrichtung als Doppelparker ist nutzerunfreundlich, erfordert überhohen Geschossausbau und bringt hohe Folgekosten. Die Übereckzufahrten funktionieren nicht , die zur Akzeptanz führende Großzügigkeit wird vermisst, alles ist eng und schlecht befahrbar.

Im Verkehrsgutachten werden die Abwicklungsdaten dargestellt und im Spitzenverkehr das Zulaufen der Knotenpunkte insbesondere durch die zu kurzen Linksabbieger. Das mag für den Pkw- Verkehr egal sein, aber der Konflikt liegt bei den querenden Fußgängern und Radfahrern, da ist das Problem, das aus den hohen Nutzerdaten rührt, nicht gelöst.

Zu Klimadaten, Wind, Durchlüftung etc. enthalten die Erläuterungen nichts, ebenfalls nichts zu Energie (Fernwärme, BHKW ??).
Die Technikflächen zur Aufnahme der Kühltechnik usw. sind denkbar ungünstig in Nähe von Wohnungen platziert, die gehören auf's oberste Dach aber gestalterisch eingebunden (mit den Fahrstuhlüberbauten, die fehlen in den Plänen) , nicht so wie die "Trümmer" auf dem Rathaus. Die Lärmberechnungen dazu müssen nach TA Lärm erfolgen.

Die Erläuterungen beinhalten keine Kostendaten. Hier wird Bürgergeld eingesetzt, entsprechend hat der Bürger einen Anspruch darauf zu erfahren, was das Projekt insgesamt kostet, welche Zuschüsse gewährt werden und welche Folgekosten entstehen.

Bereits im Vorverfahren wurde gefordert und zugesagt, zur besseren Lesbarkeit ein Modell im Maßstab des Innenstadt- Stadtmodells anzufertigen, bisher fehlt das auch.

Die Darstellung der Tiefgarage im Grünflächenplan und im V+E-Plan stimmen nicht überein. Die Grundzüge des Umsetzungsvertrages müssen dargestellt werden insbesondere auch die Verpflichtungen von Tecklenburg, wie Fertigstellungsbürgschaft etc.

Hier wird so viel Beton ausgeschüttet, viel mehr als heute da steht, da sollten Mäßigung und Stadtverträglichkeit wichtige Ziele sein.

Viele Grüße

Az. 01.1 (0194/2019)

Ratingen, 20. 3. 2019

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
25. MRZ. 2019
BM/III/6a

JEWEILS DURCH EINSCHREIBEN gesondert an:

Herrn
Klaus Pesch
Bürgermeister der Stadt Ratingen
Eutelis-Platz 3
40878 Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung der Stadt Ratingen
Stadionring 17
40878 Ratingen

Bauvorhaben Wallhöfe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

bei unserem Gespräch mit Frau Löhr am 14. 3. 2019 in Ihrem Hause konnten wir den Bebauungsplan einsehen, wie er in den nächsten Wochen veröffentlicht werden soll. Wir möchten jetzt schon einige Punkte nennen, die wir als Nachbarn (Düsseldorfer Platz 2/Gartenstr. 3) nicht akzeptieren können. Darauf hingewiesen hatten wir bereits bei den vorangegangenen Besprechungen in Ihrem Hause, bei denen uns die Firma Tecklenburg über den jeweiligen Stand der Planung informierte (erstmals am 20. 4. 2018).

Ein- und Ausfahrt für die Verkaufsebenen und die Tiefgarage

Dieser Fahrbereich soll nahezu so erhalten bleiben, wie er für das Hertie-Kaufhaus ausgeführt war, allerdings mit folgenden Änderungen:

- Die Einfahrt wird durch ein Dach abgeschlossen, was bisher nur zur Hälfte der Fall war. Durch diese Tunnellösung wird vermieden, daß der Lärm von den Lieferfahrzeugen (Motoren, Kühlanlagen, Entladungsgeräusche) nicht nach außen dringt. Diese Maßnahme wird sich sicherlich positiv auswirken.

- Aus Gründen des Lärmschutzes soll dieser Tunnel bis zur Vorderkante des Gebäudes – das ist die durch den Bürgersteig gebildete Grundstücksgrenze – verlängert und durch ein schalldämmendes Tor geschlossen werden. Die Lärmbelästigung der Anwohner wird dadurch natürlich erheblich reduziert. Von großem Nachteil ist jedoch die Tatsache, daß diese Tunnelwand (OK 59,15 m) für das Erdgeschoß – teilweise auch noch für das 1. OG – die Sicht nach Westen völlig versperrt. Hier erlauben wir uns

die Frage, ob diese Verlängerung der Wand an unserer Grundstücksgrenze nicht der Bauordnung widerspricht.

- Bisher fuhren die Lieferfahrzeuge durch diese Einfahrt ein, verließen dann das Gebäude an der Wallstraße. Diese saubere Lösung wird nunmehr verlassen, da die Fahrzeuge nach der neuen Planung an dieser Stelle auch wieder hinausfahren sollen. Sie sollen rückwärts in das Gebäude hineinfahren und vorwärts wieder hinaus. Damit aber ein ankommender Sattelschlepper überhaupt rückwärts auf die Einfahrt zufahren kann, braucht er einen entsprechend großen Wendeplatz. Der bei der Änderung der Straßenbahngleise geschaffene Platz müßte in Richtung der Fahrradständer vergrößert werden, und eventuell müßte auch die Platane vor der Einfahrt gefällt werden. Doch auch trotz aller möglichen Veränderungen an dieser Stelle würde es problematisch, wenn gleichzeitig zwei große Fahrzeuge einträfen und dann auch noch der Weg für die ausfahrenden Pkw freigehalten werden müßte. Dazu erhielten wir bei den Besprechungen sowohl von Seiten der Stadt als auch von der Firma Tecklenburg immer wieder den Hinweis, daß bei der heute möglichen Informationstechnik die Anlieferung entsprechend organisiert werde und somit immer nur ein Lieferfahrzeug in diesem Bereich zugegen wäre. Aus der langjährigen Erfahrung am Hertie-Haus wissen wir aber, daß meistens mehrere Fahrzeuge eintreffen werden, und kein Polizist oder Mitarbeiter des Ordnungsamtes wird dann in der Lage sein, die Fahrer dazu zu bewegen, ihr Fahrzeug in der Minoriten- oder Philippstraße abzustellen.

Übrigens in der „Ansicht Süd – Düsseldorfer Platz" stehen die Angaben „Zu-/Ausfahrt Tiefgarage" und „Zufahrt Laderampe". Gemäß den uns vorliegenden mündlichen Hinweisen müßte es umgekehrt formuliert sein.

Geplante Lärmimmission der Haustechnik

Die derzeitige Planung sieht die Immission von 13 Lüftungs- bzw. Kühlaggregaten in ca. 15 Metern Abstand von der rückwärtigen Front der Häuser Düsseldorfer Platz 2/Gartenstr. 3 vor.
Wir haben in den vergangenen Gesprächen unsere Bedenken geäußert, daß durch die geplante Lärmimmission eine unzumutbare Beeinträchtigung unseres Hauses entsteht, und zwar weil:
- jedes einzelne Aggregat bis zu 80 dB (A) Lärm erzeugt
- die Gaskühler und die Verbundanlagen des Vollsortimenters sowie des Discounters an 7 Tagen pro Woche 24 Stunden durchgehend Lärm erzeugen werden.
Unseren diesbezüglichen Bedenken wurde erwidert, daß durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen die Lärmbelästigung unter die gesetzlich geforderte Grenze gemindert werden wird. Wir sind jedoch nicht von der Effizienz und Dauerhaftigkeit dieser Maßnahmen überzeugt.

Auf der rückwärtigen Seite unseres Hauses sind bevorzugt unsere Schlafräume untergebracht, weil diese Seite seit fast 40 Jahren die lärmberuhigte des Hauses ist. Durch die vorliegende Planung wird aus unserer Sicht dieser Zustand in unzumutbarer Weise verändert.
Es besteht durchaus die Möglichkeit, diese Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Installation der Aggregate kann auf eines der Dächer der geplanten Wohneinheiten verlegt werden – wie es heute bereits bei der Haustechnik des Bauteils D geplant ist. Dadurch würde sich der Abstand zu allen Schlafzimmerfenstern vergrößern und es würden nicht nur die Bewohner des Gebäudes Düsseldorfer Platz 2/Gartenstraße 3, sondern auch die zukünftigen Bewohner der Wallhöfe von dieser Maßnahme

profitieren. Wir Anwohner befürworten dringend diese Alternative. Die höheren Kosten für den Investor sind aus unserer Sicht durchaus zumutbar.

Wir bedanken uns im voraus für eine Stellungnahme zu unseren vorstehend geschilderten Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen