

## **Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet "Ratingen Innenstadt" (ErhSRInn)**

vom 21. Januar 1981

<b>Satzung</b>	<b>Datum</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>In Kraft getreten</b>
vom	21.01.1981	Amtsblatt Ratingen 1981, S. 14	30.01.1981

### **Inhaltsverzeichnis**

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	2
§ 3 Genehmigungsverfahren	2
§ 4 Erörterungspflicht	2
§ 5 Übernahmeverlangen	3
§ 6 Vorkaufsrecht	3
§ 7 Ordnungswidrigkeit	3
§ 8 Inkrafttreten	3
Anlage 1: Erläuterung	4
Anlage 2: Karte	6

### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

(1) Das Erhaltungsgebiet umfasst die Rater Innenstadt und ist durch folgende Straßenabschnitte und Grundstückspartellen - einschließlich - begrenzt:

- im Norden Lintorfer Straße - nordwestliche Grundstücke, Flur 36, Flurstücke 21, 23;  
Turmstraße - nördliche Grundstücke, Flur 36, Flurstücke 24, 25, 26;  
Friedhofstraße - westliches Grundstück, Flur 36, Flurstück 15;  
Werdener Straße - Südbegrenzung;  
Friedhofstraße - östliche Grundstücke, Flur 36, Flurstücke 326, 34, 255, 37;  
Turmstraße - nördliche Grundstücke, Flur 36, Flurstück 40 zum Teil, 324 zum Teil, 325 zum Teil, 47, 49 zum Teil, Flur 38, Flurstück 18;  
Angerstraße - südliche Begrenzung;
- im Osten Oberstraße - südliche Grundstücke, Flur 38, Flurstück 143;  
Wallstraße - östliche Grundstücke, Flur 38, Flurstücke 142, 190, 189, 188, 264;  
Brunostraße - südliche Straßenbegrenzung;  
Wallstraße - östliche Grundstücke, Flur 42, Flurstücke 54, 57, 178, 186, 65, 68;  
Becherner Straße - nordöstliche Grundstücke, Flur 42, Flurstücke 72, 73, 74, südwestliche Flurstücke 80, 82, 122;  
Wallstraße - südliche Grundstücke, Flur 42, Flurstück 136;

Wallstraße - Südbegrenzung;  
im Süden Wallstraße - südliche Begrenzung;  
im Westen Grabenstraße - westliche Grundstücke, Flur 35, Flurstücke 179, 132, 351, 127,  
126, 124;  
Grabenstraße - östliche Begrenzung bis Lintorfer Straße.

(2) Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist in der Karte - Anlage 2 - zeichnerisch dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Erhaltungsgebiet weist eine große Zahl erhaltenswerter baulicher Anlagen auf,
1. die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen,
  2. die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind oder
  3. durch die es ermöglicht wird, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Grund besonderer städtebaulicher Notwendigkeit zu erhalten.

(2) Eine Erläuterung der Kriterien 1 bis 3 ist als Anlage 1 der Satzung beigelegt. Sie ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3 Genehmigungsverfahren**

(1) Im Geltungsbereich (§ 1 dieser Satzung) kann die Genehmigung für den Abbruch, Umbau und die Änderung baulicher Anlagen aus den unter § 2 bezeichneten Gründen versagt werden.

(2) In den Fällen des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 soll eine Genehmigung auch dann versagt werden, wenn Gebietsteile, die überwiegend dem Wohnen dienen, durch Ausdehnung benachbarter gewerblicher Nutzung in ihrer Wohnqualität erheblich beeinträchtigt werden.

(3) Eine Genehmigung ist in Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 3 jedoch zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des allgemeinen Wohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.

(4) Bundes-, landes- und weitere ortsrechtliche Vorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **§ 4 Erörterungspflicht**

(1) Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung der baulichen Anlage hat eine Erörterung mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten stattzufinden.

Im Rahmen der Erörterung sollen Möglichkeiten zur Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie die Frage der Unterstützung bei der Erhaltung geprüft werden.

(2) In den Fällen des § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind auch die Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören, wenn zu befürchten ist, dass ihre Nutzungsrechte aufgehoben oder wesentlich beeinträchtigt werden.

### **§ 5 Übernahmeverlangen**

Führt eine Erörterung nach § 4 nicht zu einer einvernehmlichen Regelung und wird die Genehmigung zum Abriss, Umbau oder zur Änderung einer baulichen Anlage in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 versagt, so kann der Eigentümer von der Stadt Ratingen die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn er nachweist, dass es ihm wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann, das Grundstück zu erhalten oder es in einer anderen zulässigen Art zu nutzen, wenn und soweit die erhaltungswürdige Anlage hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die inhaltliche Ausgestaltung des Übernahmeanspruchs und das weitere Verfahren bestimmen sich nach § 39 h Abs. 6 BBauG.

### **§ 6 Vorkaufsrecht**

Der Stadt Ratingen steht gemäß § 24 a BBauG zur Sicherung der in dieser Satzung bezeichneten Belange ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

### **§ 7 Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Genehmigungspflicht des § 3 verstößt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Anlage 1: Erläuterung

Grundlage:

Auswahl des Gebietes nach § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung (§ 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG).

Erläuterung:

Die vorhandene Stadtbildqualität des Gebietes wird geprägt durch eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulichem, insbesondere geschichtlichem, auch aber künstlerischem Wert.

Die auf den Menschen bezogene Maßstäblichkeit und Feingliedrigkeit der Baukörper sowie ihre zum Teil raumbildende Stellung sind Ausdruck dieser städtebaulichen Qualität. Sie soll deshalb bei der zukünftigen Stadtplanung den Anknüpfungspunkt für die gestalterische Entwicklung bilden. Der Bestand ist insbesondere durch die jüngere Entwicklung zum Teil gefährdet.

Stadtbildende Elemente sind zum Beispiel:

- die katholische Kirche St. Peter und Paul, Bürgerhaus und altes Rathaus (ehem. Minoritenkloster),
- das Marktensemble als Gruppe von Wohn- und Geschäftshäusern mit gut erhaltenen Beispielen der Erstbebauung (Anfang bis Mitte 18. Jahrhundert),
- evangelische Kirche mit Pfarrhaus aus dem 17. Jahrhundert (Pfarrhaus mit veränderter, klassizistischer Fassade), Lintorfer Straße,
- einzelne erhaltene, kleinteilige Struktur der Gruppen von einfachen Wohn- und Geschäftshäusern auf der Oberstraße, Düsseldorfer Straße, Lintorfer Straße und Bechemer Straße sowie die Vielzahl von erhaltenen Einzelbeispielen der mittelalterlichen Erstbebauung und Einfügungen/Umbauten späterer Bauperioden (z.B. Klassizismus, Jugendstil),
- die an drei Stellen noch erhaltenen Teile der ehemaligen ringförmigen Stadtbefestigungsanlage: 3 Wehrtürme mit Mauerresten und an 2 Stellen noch Reste der Grabenpartie,
- der Wehrgang, Turmstraße als stadtgeschichtliche Zäsur des ehemaligen Stadtbefestigungsringes,
- die geschlossene erhaltene Erstbebauung der Grabenpartie aus der Jahrhundertwende an der Turmstraße.

Grundlage 2:

Auswahl des Gebietes nach § 2 Abs. 1 Ziff. 3 der Satzung (§ 39 h Abs. 3 Nr. 3 BBauG).

Erläuterung:

In diesem mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Stadtkerngebiet mit zentraler Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt sollte das Wohnen aus Gründen der weiteren Stadtentwicklung erhalten bleiben, obwohl die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ähnlich wie in anderen innerstädtischen Gebieten sowohl durch Bevölkerungsabnahme als auch durch ungünstige Auswanderungsprozesse gekennzeichnet ist.

Ursachen für diese Entwicklung sind u.a. die Alterung und Vernachlässigung des Baubestandes, aber auch die Expansion der gewerblichen Nutzung.

Da die Wohnfunktion erhalten und gestärkt werden soll, verfolgt die Stadt im Zuge der Innenstadtsanierung das Ziel, neben dem Schutz der Wohnbevölkerung die hier vorhandenen guten

städtebaulichen Voraussetzungen, die vorhandene Infrastruktur, verkehrsgünstige Lage, schützenswerter Baubestand und Stadtbildqualitäten für eine erhaltene Stadterneuerung zu nutzen.

Geschichte:

Das Erhaltungsgebiet umfasst den Teil der Raterger Innenstadt, bei dem heute noch der mittelalterliche Stadtgrundriss ablesbar ist.

Aus den Anfängen der wechselvollen Geschichte Ratingens zeugen heute nur noch die Kirche, das Bürgerhaus (erstes Rathaus der Stadt) und die Reste der Stadtbefestigung. Der 30-jährige Krieg brachte Ratingen die nahezu vollständige Zerstörung (1641) und für lange Zeit den Rückfall in die Bedeutungslosigkeit. So sind die noch erhaltenen Häuser aus dem Mittelalter Wiederaufbauten aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts oder dem 18. Jahrhundert. Die frühen Wiederaufbauten sind zumeist kleinere, einfache, ja fast ärmliche Fachwerkhäuser, die später meist verputzt worden sind. Spätere Wiederaufbauten zeugen von dem allmählichen Wiederaufstieg Ratingens nach der Zerstörung und sind größer und repräsentativer gestaltete Fachwerk- oder Massivbauten.

Später wurden diese Gebäude oftmals umgestaltet und mit einer neuen Fassade (z.B. klassizistisch) versehen.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts begann auch in Ratingen der industrielle Aufstieg. Zwischen 1880 und 1900 verdoppelte sich die Einwohnerzahl. Die Stadt wuchs über die Mauern hinaus. Im Erhaltungsgebiet Innenstadt zeugen diverse Bauten vom damaligen Bauboom durch maßstabssprengende Wohn- und Geschäftshäuser. Sichtbarer sind jedoch die Spuren, die die Kriegszerstörung im 2. Weltkrieg sowie die Wiederaufbauphase und die jüngere städtebauliche Entwicklung in dem mittelalterlichen Gefüge der Stadt hinterlassen haben.

Anlage 2: Karte

