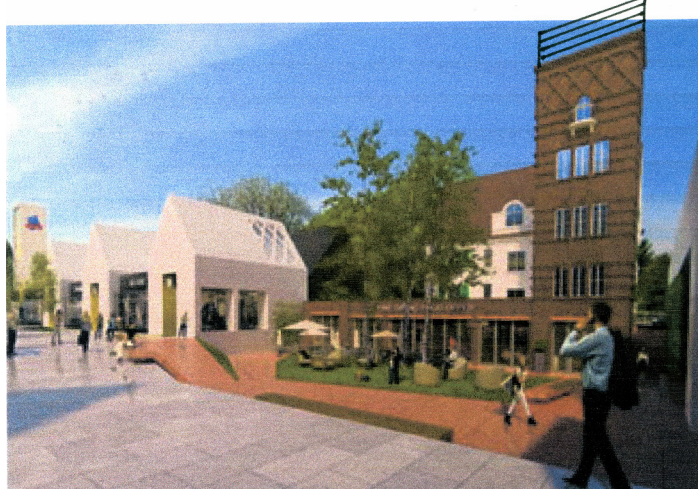


In Remscheid-Lennep geplantes Designer Outlet Center Bauten - Planungsrechtliche Größenbeschränkungen – Kleinteiligkeit Denkmalschutz und nachbarschaftliche Belange



Sie sehen hier eine **Computerimagination**. Es ist nur **ein** Beispiel dafür, was im „DOC-Baubüro“ der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Links stehen die zierlich anzusehenden **DOC-Bauten** („Durchschnittshöhe 14 Meter“ laut Begründung des Bebauungsplans) und ganz links in der Ferne, - es sind 110 m -, der „Aussichtsturm“. Er soll 21 m hoch werden. An einem Platz, an dem zur Zeit noch Löschwagen der Feuerwehr gewartet werden, steht eine schon imposant emporgewachsene Baumkulisse. Rechts sieht man den fast bedrohlich, sich nach oben nicht perspektivisch korrekt verjüngenden sehr hohen **Turm der** bisherigen **Feuerwache**. Er ist **17,5 Meter hoch**. Er trägt auf diesem Bild eine hinzugefügte Haube. Die wird im Baubüro nicht gezeigt.

Die obere Begrenzung dieser symbolischen **Haube** zeigt **nicht** die wirklich **maximal zulässige Höhe über NormalNull**, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zum DOC-Bebauungsplan **im** zukünftigen **DOC-Dorf** nicht mehr überschritten werden darf. **Diese maximal zulässige Höhe liegt noch weit darüber.**

Die **Höhenbeschränkung** wird in der Bauplanung als Höhe „über Normal Null“ angegeben. Sie beträgt im Gelände mit den DOC-Geschäften bis unmittelbar neben der Altstadt „**maximal 319 m üNN**“, aber auch noch „**ausnahmsweise**“ „auf 5 % der Grundfläche“ (das sind bis 2500 qm) **329 m üNN**. Der Jahnplatz hat an der Feuerwache eine Höhe von etwa 304 m üNN, die Spielberggasse liegt auf etwa 308 m üNN, die Kreuzung Am Stadion/Wupperstraße auf 306 und die Kreuzung Ring-Rader-Straße auf 300 m üNN. Daher dürfen **an der Kreuzung Ring-Rader-Straße** vom Boden aus gemessen die **DOC-Bauten** noch ca. 4 Meter höher werden als auf dem Jahnplatz – **bis zu 29 m Höhe**.

**Zur Erinnerung: Der Feuerwachturm erreicht höchstens 17,5 Meter Höhe über dem Jahnplatz. Nach den Bebauungsplänen dürfte er an dieser Stelle auf 25 Meter aufgestockt werden.
An der Straße Am Stadion dürfen Bauten bis 23 m hoch werden.**

Für den Laien sind die Höhenangaben „üNN“ völlig undurchschaubar, weil es schwierig ist, vor allem in einem so kleinteilig bergigen Gelände wie in Lennep, an die Höhenmaße über Null zu kommen. Die Planer nehmen ein dann in der Nähe möglichst hoch gelegenes Haus normaler Größe, gehen von dessen Giebel als Normalmaß über NormalNull aus und dehnen diese so definierte Normhöhe über die ganze umliegende Grundfläche aus, auch wenn diese mehr oder weniger weit bergab führt. Die Grundbesitzer auf der Talsohle mit kleinem Haus wundern sich. Aber das wird als „an die umgebende Bebauung angepasst“ verkauft. Dennoch soll

**nach der Begründung des Bebauungsplanes mit diesen Festsetzungen der
Bautenhöhe den Nachbarschafts- und Denkmalbelangen im Umfeld des
Plangebietes Rechnung getragen werden.**

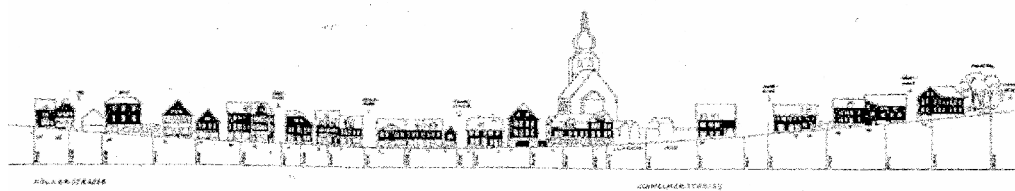
(„Bei der Feuerwache handelt es sich übrigens um das „fine dining food offer“.)

Von der Höhe zu Länge und Kleinteiligkeit:

In der Begründung wird auch behauptet, dass die bis **über 120 Meter langen** (s. folgende Abbildung) und in **23 m Abstand nur optisch vertikal gegliederten DOC-Bauten** mit der **kleinteiligen Bebauung der** unter Denkmalschutz stehenden **Lenneper Altstadt** korrespondieren sollen. Die **Größe der Grundflächen** der Bauten in Altstadt und DOC-Gelände können Sie im folgenden Bild vergleichen.



Eine Vorstellung von der Länge der DOC-Bauten in diesem „Village“ (nach McArthurGlen-Prospekt) bekommt man, wenn man sie mit der Entfernung von der Spielberggasse (linke obere kurze Begrenzung des DOC-Geländes) bis zur Kreuzung Ring/Rader Straße ganz rechts) vergleicht. Das sind 480 Meter. Die schon allein in der Höhe so vielfältigen Häuser und die so abwechslungsreiche Bausubstanz der Lenneper Altstadt ist an der nächsten Abbildung gut abzulesen. Ein Vergleich dieses Bildes mit einer ähnlichen Darstellung des DOC-Geländes inklusive der Parkgarage würde manchen Bürger wahrscheinlich sehr überraschen. Um einen Maßstab zur Bewertung der Häuser in der Altstadt zu erhalten: Der Stadtkirchenturm ist 51 Meter hoch. Aus der Höhe der Kirche und der Höhe der Häuser kann man errechnen, dass die meisten durchschnittlich 12 m hoch sind in Abhängigkeit von ihrer Hanglage. An diese Höhe sollen die DOC-Bauten mit ihrer „Maximalhöhe“ von 319 m üNN angepasst sein. Das wären (nur) dreizehn Meter über Grund an Am Stadion (306 m üNN), aber sie dürfen ja „ausnahmsweise“ auch zehn Meter höher werden. Die Lage dieser Hochhäuser und welchen Zweck sie an diesem Standort mit Dorfcharakter erfüllen werden, ist bisher nicht klar.



Schnitt durch die Quergründe der Lenneper Altstadt entlang der Westlichen der Körner und der Schwellen Straße
(aus: Hans Matuschek: Die Planung der Stadtkernsanierung, Stuttgart 1972, S. 6).

Jeder Bürger kann erkennen: Mit der Imagination der DOC-Bauten und der Feuerwache oben und den Behauptungen aus der Begründung des DOC-Bebauungsplanes SOLL keine realitätsgerechte Vorstellung der DOC-Bauplanung vermittelt werden.

Das wird bei vielen weiteren Bildern im DOC-Werbe-Büro auch nicht anders sein.

Die architektonische Konzeption des DOC-Dorfes als auf die Lenneper Altstadt abgestimmte Ergänzung verkaufen zu wollen, ist fast schon Volksverdummung oder rechnet fest mit der weit verbreiteten Meinung, „man kann ja doch nichts machen“.

Abschließend stellt sich die Frage: Wo bleiben bei der Remscheider DOC-Planung Denkmalschutz und nachbarschaftliche Belange? Meine Meinung: Sie kommen unter die Räder oder in die Tonne – und das angeblich „zu Gunsten des Allgemeinwohls.“