

.1

## **Bebauung Baufeld INTOCAST AG, Kaiserswertherstraße, Ratingen**

### **Baufeld Situation**



Das Baufeld schließt sich östlich an das bestehende Werkgelände der INTOCAST AG an. Es wird im nördlichen Bereich vom Angerbach gefasst und im südlichen von der „Kaiserswerther Straße“.

Der Planbereich liegt im Ortsteil Tiefenbroich an einer Hauptverkehrsstraße, die die in ca. 1,7 km entfernte Ortsmitte Ratingens mit der Autobahn A 52 (Düsseldorf – Essen) verbindet.

Die städtebauliche Struktur gliedert sich aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen in 3 Baufelder.

### **Teilung in 3 Baufelder**



#### **Baufeld 1:**

Das Werkgelände wird um eine **Werkhalle** erweitert. Hinter der bestehenden Werkhalle wird eine Umfahrt für LKW angelegt zur Verbindung des bestehenden sowie des geplanten Werkgeländes. Die LKW fahren über das bestehende Tor 1 (Erschließung (1)) in das Werkgelände ein und können nach dem Beladen an der neuen

.2

Werkhalle über die neu zu schaffende Erschließung zwischen Baufeld 1 und 2 (Erschließung (2)) ausfahren. Die Fläche zwischen den Gebäuden wird als Werkhof ausgebaut.

### **Baufeld 2:**

Hier entsteht die neue **Hauptverwaltung** der Firma INTOCAST AG als längliches, zur Straßenkante orientiertes Gebäude. Die notwendigen Stellplätze werden hinter der neuen Hauptverwaltung angelegt. Über die neu zu schaffende Erschließung (2) werden die Mitarbeiter der Verwaltung ein und ausfahren sowie der Werksverkehr ausfahren.

### **Baufeld 3:**

Dieses Grundstück ist von der Firma INTOCAST AG zur Veräußerung vorgesehen. Als mögliche Nutzung können z.B. ein **Hotel oder** ein **Büro** platziert werden. Das geplante Gebäude orientiert sich in seiner linearen Struktur an den auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Gewerbebauten und fasst somit den Kreuzungsbereich.

Die für den Neubau notwendigen Stellplätze werden auf dem durch Teilabriss (Abriss bis etwa in Höhe Geländeoberkante) vorhandenen Regenrückhaltebecken realisiert.

### **Erschließung**



Baufeld 1 und Baufeld 2 erhalten eine gemeinsame Erschließung an der „Kaiserswerther Straße“ (2). Hier wird zu diesem Zweck zusätzlich eine Linksabbiegerspur auf der „Kaiserswerther Straße“ geschaffen. Um die Ausweitung der Fahrbahn zu erreichen werden die Grünstreifen verkleinert, die Ausführung bedarf einer detaillierten, mit dem Straßenbaulastträger (Stadt Ratingen) abgestimmten, Planung.

Der Werksverkehr der Firma INTOCAST AG wird in Zukunft über die erste bestehende Erschließung (1) des Werksgebietes einfahren, im

.3

hinteren Bereich um das Werksgelände geführt werden und über die neue Erschließung (2) zwischen neuer Werkhalle und neuer Hauptverwaltung INTOCAST AG ausfahren. Die Erschließung der Parkplatzflächen der neuen Hauptverwaltung erfolgt komplett über die neu zu schaffende Zufahrt (2).

Baufeld 3 wird über eine neu zu schaffende Zufahrt (3) im nordöstlichen Grundstücksbereich erschlossen, um hier eine eigene Adresse zu ermöglichen. An dieser Erschließung sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie des Verkehrsflusses nur eine rechtsabbiegende Einfahrt sowie eine rechtsabbiegende Ausfahrt möglich.

Für den Hochwasserfall mit überschwemmter Zufahrt ist eine befahrbare Verbindung der Stellplatzflächen von Baufeld 3 zur Erschließungsstraße der Parkplätze der Firma INTOCAST auf Baufeld 2 geplant. Ein Notfallausfahrtmöglichkeit ist so auch im Hochwasserfall für Baufeld 3 gesichert.

### **Freiflächen/ Stellplatzflächen**



Straßenseitig werden die Baufelder durch einen umlaufenden begrünten Bereich gefasst, der die gegenüberliegenden Grünflächen spiegelt.

Im rückwärtigen Bereich schließen sich an die Gebäude entweder Umfahrten oder Stellplätze an.

Im Bereich der anschließenden Überflutungsfläche wird versucht, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Kreis Mettmann sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW einen Teil der Waldfläche oder erhaltenswerte Solitäräume zu erhalten. (siehe "Angaben zur Begrünung", Landschaftsarchitekten Raitz von Frenzt und Tilosen – Partnerschaft mbH ).