

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

VI-61-Schar/Cz
- 295 -

2. April 1979

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 (8) BBauG

zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 179 - Cromford -

Der Rat der Stadt Ratingen hat bereits vor der kommunalen Neugliederung am 5.2.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Cromford beschlossen, um die Mitwirkungsmöglichkeit der Stadt bei der Entwicklung dieses Bereiches zu sichern.

Diese Planung wurde nicht weiterbetrieben. Die Betriebsstillegung der Spinnerei Cromford in den Jahren 1976/77 war der Anlaß dafür, die Arbeiten am Bebauungsplan erneut aufzunehmen. Vorstellungen über mögliche Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zwischen der Firma Brügelmann GmbH, der Eigentümerin der im Kernbereich des Plangebietes gelegenen Flächen in Verhandlungen mit der Stadt, unter ständiger Hinzuziehung des Landeskonservators, entwickelt.

Mit Beschluß vom 14.6.1977 beschloß der Rat die Neufestsetzung des Plangebietes unter Heausnahme der östlich der L 139 gelegenen Flächen (Obercromford). Dies erschien zweckmäßig, weil die L 139 die östlich gelegenen Gebiete nahezu hermetisch abtrennt und somit einen planerischen Zusammenhang ausschließt. Außerdem ist die Erhaltung des Hauses Obercromford inzwischen genügend abgesichert, so daß die weitere Behandlung in einem Bebauungsplan nicht mehr erforderlich erscheint.

Die Stadt Ratingen war zwar verpflichtet, bis zum 31.12.1977 einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, jedoch konnte diese Frist aufgrund der länger als angenommenen Verfahrensdauer nicht eingehalten werden.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung des historischen Ensemble Cromford als Industriedenkmal, der Sicherung der dem Ensemble vorgelagerten Grünflächen und der Alleen, der Sicherung der Parkanlagen und der mit diesen Nutzungen im Zusammenhang stehenden Umwandlung des Industriegebietes in Wohnbauflächen (WR/WA).

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes M 179 - Cromford - ist § 8 (2) Satz 3 BBauG in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers vom 6.12.1977 (VC4-702/901.1) Nr. 3 maßgebend.

Am 23.9.1977 fand die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes statt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden hierbei anhand mehrerer Planvarianten aufgezeigt. Von der Ergebnissen nahm der Planungsausschuß mit Beschluß

vom 20.1.1978 Kenntnis.

Um Maßnahmen, die zu einer Erschwerung der Durchführung der Planung hätten führen können zu verhindern, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Umbaus einer Werkhalle in eine Tennishalle am 23.9.1977 durch Dringlichkeitsbeschluß zurückgestellt. Am 13.12.1977 beschloß der Rat zur Sicherung der Planung für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre.

Am 13.6.1978 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Sanierung des Bereiches Cromford nach dem Städtebauförderungsgesetz einzuleiten. Gem. § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf den 1.6.1978 festgesetzt. Das für die vorbereitenden Untersuchungen vorgesehene Gebiet umfaßt den Kernbereich des Plangebietes, und zwar folgende Grundstücke:

Gemarkung Eckamp, Flur 2, die Flurstücke:

Teil aus 59, und zwar südlich des Flurstücks 49 zwischen dem in der Katasterkarte eingetragenen Verlauf des Angerbaches und der in der Örtlichkeit tatsächlich weiter westlich verlaufenden Ostgrenze des Angerbaches.

Teil aus 60 - Angerbach, altes Bachbett- zwischen den Flurstücken 59, 54 und 340.

Teil aus 42, und zwar der südlich in das Flurstück 340 der Flur 22 in der Gemarkung Ratingen hineinragende Flurstücksteil, der im Norden begrenzt wird von der geraden Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 40 der Flur 2 nach Norden und der geraden Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 60 (Angerbach) nach Osten.

Gemarkung Ratingen, Flur 22, die Flurstücke:

Teil aus 248, und zwar der nördliche Teil, der gebildet wird von der Südgrenze der Flurstücke 156 und 340 sowie der Verbindungslinie von der Südwestecke des Flurstücks 161 zur Nordwestecke des Flurstückes 248 sowie 169, 156, 54, 340, 327, 312, 274, 275, 276, 322, 279, 280, 311 und 161 sowie Straßen- und Wegeflurstücke Teil aus 336 (Cromforderallee), 273, 282 und 294 (Ringelnatzweg) 277 und 296 (Verbindungswege); Flurstücke 313, 314, 315, 316 und 158 (Allee zum Schloß Cromford); die Flurstücke 244, 93/3 und Teil aus 93/1, und zwar der westliche Streifen, der gebildet wird von der Ostgrenze des Flurstückes 244 und der geraden Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 93/3 nach Norden (Brügelmannweg).

Begründung des Planinhaltes

1. Das Kulturdenkmal Cromford.

Der Betrieb Cromford ist die erste mechanische Spinnerei auf dem Kontinent. Daher kommt dem Ensemble Cromford besondere historische Bedeutung zu. Nach Auskunft des Landkonservators beinhaltet " die baugeschichtliche und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Hauses Cromford - als des ersten Industriedenkmales in Deutschland - in der Form des Ensembles von Schloß, Maschinenhalle und Arbeiterwohnungen die höchste Rangstufe der Wertigkeit des Denkmals".

Aufgrund ausführlicher Erörterungen mit dem Landeskonservator und eigenen Nachforschungen der Stadt kann festgestellt werden, daß das Ensemble aus folgenden wesentlichen Teilen besteht:

1.1 Fabrikgebäude aus dem Jahr 1783,

4-stöckig, enthielt die mechanische Spinnerei, die angetrieben wurde durch 1 bzw. 2 Wasserräder. Lager der Wasserrläufe, des Wasserrades und des Stauweihers lassen sich anhand einer Katasterkarte aus dem Jahr 1838 rekonstruieren. Die Anordnung im Inneren des Gebäudes ist z.Z. nicht bekannt. Ihrer Erforschung wird nachgegangen. Das Gebäude ist z.Z. in einfache Wohnungen aufgeteilt, die ausschließlich von Gastarbeitern bewohnt werden.

1.2 Herrenhaus oder Schloß Cromford,

3-geschossiges Gebäude, erbaut 1786 durch Hofbaumeister Flügel (wahrscheinlich ehemaliger Mitarbeiter von Nicolas de Pigage, Erbauer des Benrather Schlosses). Das Gebäude befindet sich äußerlich und innerlich weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand. Lediglich die Nordseite wurde durch den Anbau verunstaltet. Im Innern sind einige Wände eingezogen, jedoch ist der ursprüngliche Zustand insgesamt erkennbar und rekonstruierbar. Der ovale Saal im Mittelresalit wurde in den letzten Jahren mit Hilfe öffentlicher Mittel in den ursprünglichen Stand versetzt. Der Unterhaltungszustand des gesamten Gebäudes ist gut, die Architektur erstklassig.

1.3. Arbeiterwohnungen.

Das Baujahr ist nicht genau zu ermitteln. Das Gebäude ist im Katasterplan von 1838 bereits vorhanden. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Ziegelgebäude mit flachgeneigtem Dach. Es war bis vor wenigen Jahren bewohnt, überwiegend durch Fremdarbeiter, inzwischen in ruinösem Zustand. Die Arbeiterwohnungen waren als sehr frühes Beispiel des Baues von Arbeiterwohnungen beachtlich.

1.4. Parkanlage vor dem Schloß.

Die ursprünglich größeren Flächen sind durch die Fabrikgebäude im Westen und durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten eingeengt. Der Katasterplan von 1838 zeigt diese Fläche als "Lustgarten" und "Obstgarten". Sie waren mit ziemlicher Sicherheit als sogenannter Englischer Garten angelegt, worauf einige unregelmäßig angeordnete alte Baumexemplare hinweisen. Die Alleebepflanzung ist durch

ungeschickten Schnitt und teilweise Anpflanzung von Pyramidenpappeln verdorben. Sie müßte daher auf die Dauer erneuert werden.

Aufgrund seiner besonderen Bedeutung wurde das Ensemble Cromford gem. § 39h BBauG als Gebiet von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung im Plan bezeichnet (Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen).

Auch in der näheren Umgebung außerhalb des nach § 39h bezeichneten Gebietes ist gestalterische Rücksichtnahme auf das Kulturdenkmal erforderlich (siehe hierzu Abs. 5).

2. Landschaft, Erholung

Das Landschaftsschutzgebiet ist entsprechend der gültigen Landschaftsschutzverordnung in den Plan nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Angerknickes nordwestlich des Baugebietes ist die Topographie durch Fortfall einer ehemaligen Schleifenbildung der Anger verändert worden. Die Herausnahme der betreffenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird erforderlich. In den Festsetzungen des Planes wird unterstellt, daß die Herausnahme dieses Teiles aus dem Landschaftsschutz genehmigt wird.

Außer dem in Abs. 1.4 beschriebenen Parkes vor dem Schloß sind folgende Landschaftsbestandteile als Grünflächen bzw. Forstfläche festgesetzt:

2.1 Der Poensgen-Park.

Diese im südlichen Plangebiet gelegene Grünfläche wurde im vorigen Jahrhundert durch den Industriellen Poensgen im unmittelbaren Anschluß an die zu Cromford gehörige Parkanlage angelegt. Sie ist Privatbesitz. Der in ausgezeichnetem Pflegezustand befindliche Park enthält einheimische und exotische Baumexemplare. Eine Wegefläche zwischen Brügelmannweg und der zum Schloß Cromford führenden Allee ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist die Absicht der Stadt, die Zugänglichkeit des Ensembles Cromford auch von Süden her zu erreichen und somit die historische Situation zu rekonstruieren.

2.2. Der westlich der Anger gelegene Teil des Parkes (Besitz der Brügelmann GmbH) befindet sich in weniger gutem Zustand. Der nördliche Teil dieses Bereiches ist waldartig zusammengewachsen. Der ehemalige Parkcharakter der Anlage ist nur noch schwer erkennbar. Dieser Teil ist als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt.

Der östlich der Anger gelegene begrünte Streifen westlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche ist, in Absprache mit der höheren Landschaftsbehörde, ebenfalls als Grünfläche festgesetzt, die aber als private Gartenfläche zu den entsprechenden Wohngebäuden gehört. Mit der Belassung im Landschafts-

schutzgebiet soll hier der Baumbestand und die Uferzone gesichert werden.

2.3 Der ehemals zum Besitz Obercromford gehörige Park.
Er ist an seiner Südgrenze teilweise kleingärtnerisch genutzt, im Nahbereich der Anger verwildert.

2.4 Die nördlich der Anger gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.
Sie werden z.Z. überwiegend als Weideflächen für einen Reitbetrieb benutzt.

Die o.g. Grünflächen sind durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gesichert. Maßnahmen, die zu einer Änderung der derzeitigen Nutzung führen, sind z.Z. nicht in Aussicht. Der entlang der Anger in großen Teilen bereits vorhandene Wanderweg wird durch den innerhalb des Planes festgesetzten Abschnitt ergänzt. Der Wanderweg ist im Bereich des Baugebietes westlich bzw. nördlich der Anger vorgesehen. Er führt in seiner weiteren Verlängerung nach Norden und Osten über den nördlich der Kalkbahn befindlichen Fußweg in Richtung Oberbusch, Blauer See und Teichstraße.

Durch Brücken und Fußwegverbindungen ist dieser Wanderweg mit dem Ensemble Cromford sowie dem Poensgen-Park verbunden. Sie werden auf diese Weise als besondere Sehenswürdigkeiten an den Wanderwegezug angebunden.

Außerhalb der Grünflächen sind die wertvolleren Baumexemplare als erhaltenswert festgesetzt.

3. Wasserwirtschaft

Die Anger, ein Wasserlauf 2. Ordnung, ist in ihrem jetzigen Verlauf als Wasserfläche festgesetzt. Nachrichtlich übernommen ist das Überschwemmungsgebiet der Anger. Durch den entlang der Anger festgesetzten Wanderweg wird die Unterhaltung des Wasserlaufes erleichtert.

Außerdem ist für diesüdöstliche Uferseite der Anger festgesetzt, daß im Falle einer Einzäunung der Ufergrundstücke diese mindestens 1,50 m von der Böschungsoberkante des Baches zurückbleiben muß, um die wasserwirtschaftliche Sicherung und Unterhaltung für diesen Teil der Uferzone zu gewährleisten.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten die Trasse des Hauptsammlers IV. Zweck dieses Sammlers ist es, die noch vorhandenen Einleitungen ungeklärten Abwassers in die Anger aufzufangen und das Abwasser der Kläranlage in Tiefenbroich zuzuleiten. Hierdurch wird auch die provisorische Kläranlage auf dem Gelände der Firma Brügelmann GmbH, die die Abwässer des östlich anschließenden Wohngebietes (sogenanntes "Vogelviertel") nur sehr unzureichend klärt, außer Betrieb gesetzt. Durch den Hauptsammler IV ist die schadlose Beseitigung aller anfallenden Abwässer sichergestellt. Im westlichen Bereich des Wohngebietes ist die Lage des Hauptsammlers durch den westlichen Rand des dort z. Z. noch befindlichen Fabrikgebäudes fixiert. Die Lage des

westlich hiervon festgesetzten schmalen Wohngebietsstreifens ergibt sich hieraus zwangsläufig.

4. Als Haupterschließungsstraße des Wohngebietes ist eine Verlängerung der Cromforderallee vorgesehen. Die Durchschneidung des Zusammenhanges Schloß/Park ist aus der Blickrichtung des Ensemble-Zusammenhanges her bedauerlich. Sie erscheint jedoch in der vorgeschlagenen Weise vertretbar, da die Straße einen gewissen Achtungsabstand vor dem Schloß behält. Andere vorgeschlagene Varianten, würden entweder das Kulturdenkmal noch mehr beeinträchtigen (nördl. Umfahrung) oder andere Grundstückseigentümer in nicht vertretbarer Weise belasten (Lösung Verlängerung Kleiststraße).

Zusätzlich zur befahrbaren Straße sind einige Erschließungswege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen vorgesehen. Die Erfahrung in der Stadt Ratingen zeigt, daß eine solche Lösung bei einer begrenzten Anzahl von Wohnbauten zweckmäßig ist.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Goethestraße und Kleiststraße.

Die Goethestraße bindet das Gebiet unmittelbar an den im Ausbau befindlichen Innerstädtischen Verkehrsring (IVR) an, der in diesem Fall in der Trasse des Hauser Ringes (L 422) im Süden des Plangebietes verläuft.

Die Kleiststraße schließt unmittelbar an die im Osten verlaufende Mülheimer Str. (L 139) an. Damit ist die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert.

5. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 Abs. 1 der Bauordnung NW

Zweck der textlichen Festsetzungen ist im wesentlichen eine Gestaltung, die auf den besonderen Wert des Kulturdenkmales Rücksicht nimmt.

- zu 1.2. Diese Deckungsmaterialien sind bei den Bauten des Ensembles Cromford bereits jetzt vorhanden.
- zu 1.3. Mit Rücksicht auf die östlich des Ringelnetzweges bereits vorhandene 2-geschossige Flachdachbebauung sind auf der Westseite des Parkes Flachdächer ausdrücklich vorgeschrieben und an anderer Stelle zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung entspricht den üblichen bautechnischen Erfordernissen. Der geforderte horizontale Abschluß dient der optisch einheitlichen Gestaltung des Baugebietes.
- zu 1.4. Durch Ausschluß von Einfriedungen in den Vorgärten soll ein bescheidener Rest des Charakters des ehemaligen Parkes erhalten bleiben bzw. wieder sichtbar werden. Hinsichtlich der Wohngärten hat sich gezeigt, daß der Wunsch nach Abschluß durch einen Zaun von allgemeiner Zustimmung getragen wird und daher berücksichtigt werden muß. Die Festsetzung eines Maschendrahtzaunes von beschränkter Höhe soll jedoch

soll jedoch eine gewisse Transparenz der Grünanlage sichern helfen. Diese Transparenz wird zwar erfahrungsgemäß durch Anpflanzung von Heckengehölzen wieder verringert. Letzteres ist jedoch weniger störend als die Einfriedigung durch massive Mauern, Plankenzäune o.ä.

zu 1.5. Die Bauten des Ensembles Cromford sind mit einem hellgetönten Verputz versehen.

zu 1.6. Durch die Neubauten des Teilbaugebietes "D" soll eine Hofbildung im hinteren Bereich des Herrenhauses entstehen. Um die Dominanz des Herrenhauses nicht zu beeinträchtigen, sollen die Neubauten in ihrer Höhe in Anlehnung an die nördlichen Anbauten des Spinnereigebäudes diesem Gebäude unterordnen.

In Beachtung des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 -VC2-901.11 (Spielplatzterlaß) sind im besonderen Informationsplan (1 : 5000) die Spielflächen der Spielbereiche A und B nachgewiesen. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Spielanlagen wird belegt wie folgt:

1.) 100 m - Bereich (Kategorie C)

1 Spielplatz mit ca. 1200 qm im Plangebiet M 179 selbst. (Mindestgröße nach Erlaß 60 qm)

2.) 500 m- Bereich (Kategorie B)

1 Spielplatz
Nr. 7 des Informationsplanes, Hauser Ring, 2200 qm

3.) 1000 m - Bereich (Kategorie A) 2 Spielplätze

Nr. IV des Informationsplanes, Hauser Ring, 4500 qm
Nr. X des Informationsplanes, Schützenplatz, 16000 qm

Der Stadt entstehen durch städtebauliche Maßnahmen in diesem Plangebiet Kosten von ca. 1.600.000,-- DM. Hierin sind enthalten, der 10 % Gemeindeanteil für die Erschließungsanlagen, der Erwerb von Fabrik und Arbeiterwohnungen, der Erwerb und die Herichtung der Grünfläche vor dem Schloß sowie der Erwerb der Parkanlage westlich der Anger.

Für den Erwerb von Fabrik, Arbeiterwohnungen und Schloßpark wird mit Zuschüssen gerechnet.

Buy