

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216 – Teil 2 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“

Kurzbegründung (Stand: 02.08.2021)

gemäß § 13a Abs. 2 BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erstellt von

Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung – 61.1

in Zusammenarbeit mit

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

Tel: 0231 / 557114-0

Email: info@planquadrat-dortmund.de

INHALT

1.	ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	1
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	1
1.2	Verfahrensstand / Planverfahren	2
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungen	3
1.3.1	Regionalplan	3
1.3.2	Flächennutzungsplan	3
1.3.3	Landschaftsplan	4
1.3.4	Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost	4
1.3.5	Einzelhandelskonzept	5
1.4	Geltendes Planungsrecht	6
1.5	Bestandssituation	6
1.5.1	Stadträumliche Einbindung	6
1.5.2	Umweltdaten	6
1.5.3	Bebauung und Nutzung	7
1.5.4	Erschließung	7
1.5.5	Infrastruktur und Versorgung	8
1.5.6	Altlasten	9
1.5.7	Vorbelastungen	10
2.	INHALTE DER PLANUNG	10
2.1	Städtebauliches Konzept	10
2.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	14
2.3	Begrünungskonzept	16
3.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
3.1	Erforderliche Fachgutachten	17
3.2	Ver- und Entsorgung	17
3.3	Umweltbelange	17
4.	KOSTEN	18
5.	VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN	18

1. Anlass zur Planaufstellung und allgemeine Ziele

Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik wird als Betriebsgrundstück seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr benötigt. Seither hatten sich in den ehemaligen Fabrikhallen und –gebäuden einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Getränkehandel angesiedelt. Im Zuge der Realisierung eines SB-Marktes wurde ein Teil der bestehenden Gebäude abgerissen.

Die Ratinger Maschinenfabrik GmbH als Investor hatte eine Planung zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit angegliederten gewerblichen Nutzungen, vornehmlich im Dienstleistungsbereich, sowie ergänzender Wohnnutzung vorgelegt. Diese Planung entspricht dem städtebaulichen Konzept Ratingen-Ost und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes wurden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße – Teil 1“, in Kraft getreten am 14.08.2014, geschaffen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße – Teil 2“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets „Beerenkothen“ in westliche Richtung mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen im Übergang zu dem vorhandenen SB-Markt geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Gebiets der ehemaligen Maschinenfabrik entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 2 liegt im Osten des Stadtgebiets von Ratingen, südlich der „Homberger Straße“ und östlich der „Balcke-Dürr-Allee“.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie umrandet.

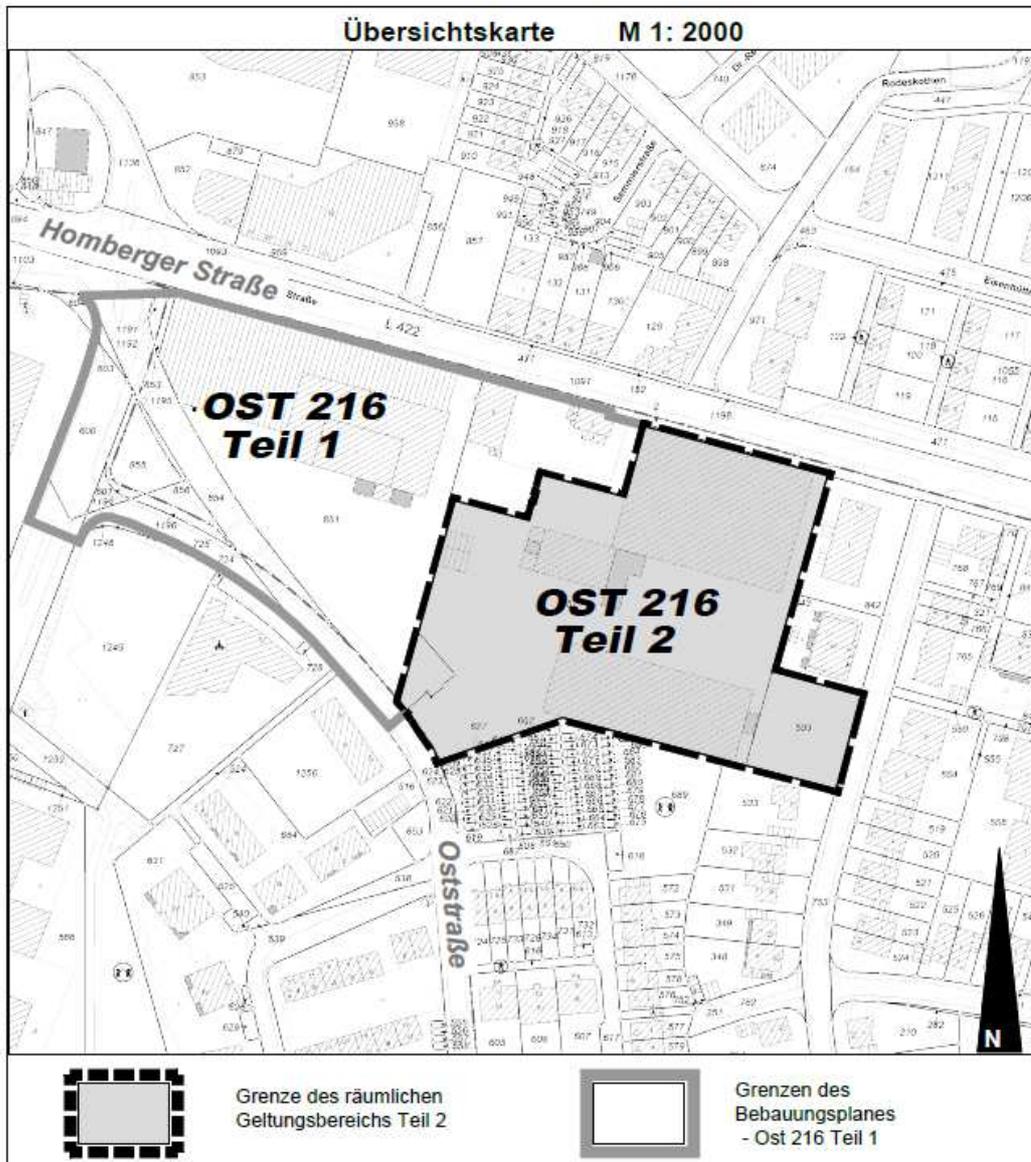


Abb. 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 –Teil 2
(Karte mit Genehmigung des Kreises Mettmann vom 19.03.2001 Kontroll-Nr. L16/01)

1.2 Verfahrensstand / Planverfahren

Der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren OST 216 wurde vom Rat am 20.12.2011 gefasst.

In seiner Sitzung am 19.02.2013 beschloss der Rat der Stadt Ratingen, den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ in Teil 1 und Teil 2 zu teilen.

Da das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 216 – Teil 2 gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde, wurde zum damaligen Zeitpunkt auf die Bürgeranhörung und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Stattdessen wurde im Rahmen der

Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG für den gesamten Planbereich durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße – Teil 1“ ist seit August 2014 rechtskräftig.

Ursprünglich sollte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Ost 216 – Teil 2 die planungsrechtliche Grundlage bilden für ein Nutzungsspektrum von Büros, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Unmittelbar angrenzend an das heutige Edeka-Gelände war ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Übergang zum Wohngebiet an der Straße „Beerenkothen“ ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Aufgrund des in Ratingen festzustellenden hohen Wohnraumbedarfs wurde die Planung zugunsten eines höheren Anteils an Wohnnutzung verändert, im Übergang zum SB-Markt ergänzt um ein Quartierparkhaus sowie um Räumlichkeiten für Büros und Dienstleistungsbetriebe. Wegen der grundlegenden Abweichung der ursprünglichen städtebaulichen Ziele hat der Rat der Stadt Ratingen am 26.11.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Auf der Basis der vorliegenden und mit der Gemeinde abgestimmten konkreten städtebaulichen Planung soll das Bauleitplanverfahren nun fortgeführt werden.

1.3 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP `99) ist das Plangebiet als ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen stellt das gesamte Gelände der ehemaligen Ratinger Maschinenfabrik als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „gewerbliche, gastronomische, soziale, kulturelle Zwecke und Einzelhandel“ dar.

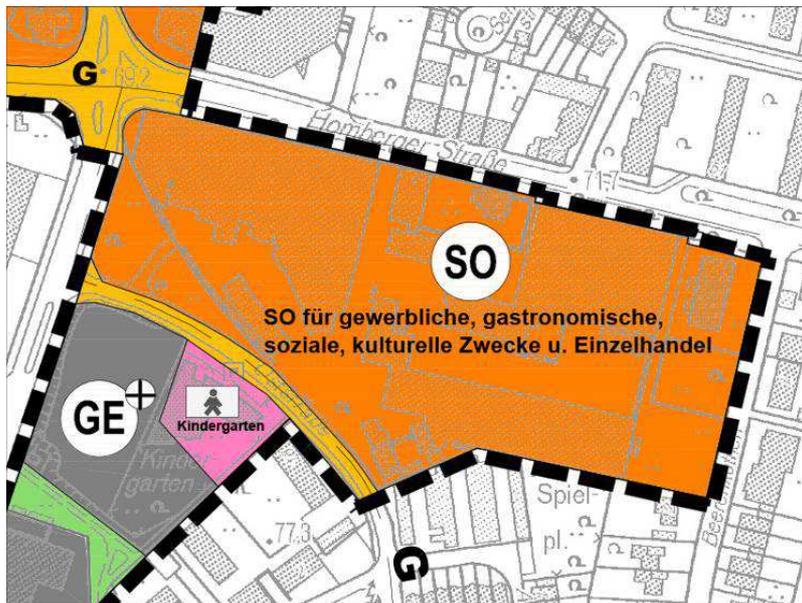


Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan (89. FNP-Änderung)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan OST 216 – Teil 2 ist nun vornehmlich Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Es ist geplant, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Da diese städtebauliche Zielsetzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, muss dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist auch eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 und 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchzuführen. Die beabsichtigte Änderung beeinträchtigt nicht die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, sondern stellt inhaltlich einen sinnvollen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung „Beerenkothen“ dar.

1.3.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet ist von den Festsetzungen des Landschaftsplans des Kreises Mettmann nicht betroffen.

1.3.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost

Das städtebauliche Konzept Ratingen-Ost (2007/2008) stellt die städtebauliche Rahmensetzung zu Neuausweisungen, Neuansiedlungen und Umstrukturierungen im Bereich Ratingen-Ost dar. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sollen die zukünftigen Entwicklungen kontrolliert gelenkt werden, um die Entstehung eines multifunktionalen und urbanen Stadtteilbereichs zu fördern. Durch eine gezielte Mischung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen wieder näher zueinander gebracht und die Verkehrswege verkürzt werden. Arbeitsplätze und Wohnnut-

zung sollen im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Ratingen-Ost angemessen verdichtet werden.

1.3.5 Einzelhandelskonzept

Laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Fortschreibung Oktober 2017) liegt das Plangebiet im Norden des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Nebenzentrum Ost“.

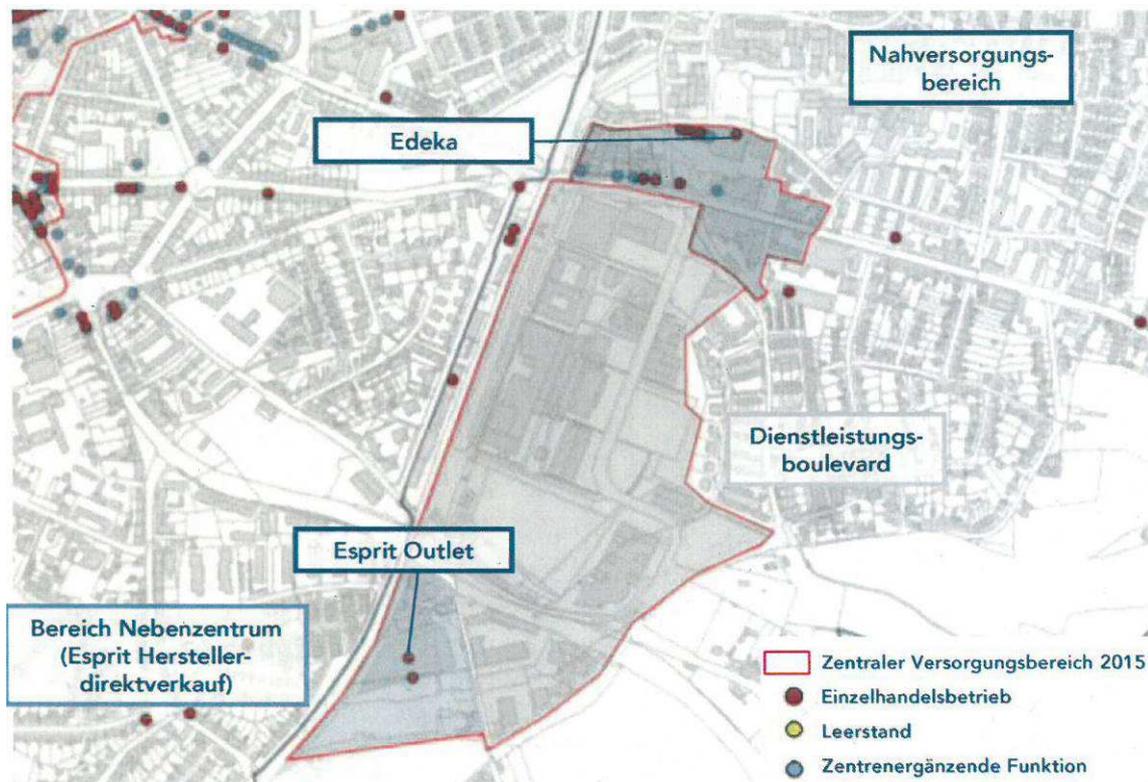


Abb. 3: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept),(Stadt + Handel, Oktober 2017)

Die Ausweisung des Nebenzentrums-Ost soll in räumlicher Nähe und als Ergänzung zum Innenstadtzentrum erfolgen, ohne dass hierdurch eine Schwächung des Innenstadtzentrums ausgelöst wird. Dies ist bereits mit dem in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan OST 216 – Teil 1 geschehen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan OST 216 – Teil 2 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsnutzungen – ohne weiteren Einzelhandel – sowie für Wohnbauvorhaben geschaffen werden.

1.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 – Teil 2 existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan; die Beurteilung baulicher und sonstiger Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 2 liegt im Osten des Stadtgebiets von Ratingen, südlich der „Homberger Straße“, östlich der denkmalgeschützten ehemaligen Maschinenfabrik, des Verwaltungsgebäudes und des Direktorenwohnhauses, nord-östlich der „Oststraße“ und westlich der Straße „Beerenkothen“. Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich Lagerhallen, ein Betriebsgebäude, ein Trafogebäude sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude, die ehemalige Putzerei.

Die Innenstadt Ratingen liegt ca. 1,5 km westlich des Plangebiets. Im Umfeld befinden sich sowohl Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen und Wohngebiete.

1.5.2 Umweltdaten

Boden

Die Bodenstrukturen sind im Plangebiet durch die Vornutzung anthropogen überformt. Abgesehen von diesen anthropogenen Veränderungen (Abgrabung / Verfüllung) bilden quartäre Flugdecksande über schluffigen Sanden des Tertiärs den geologischen Untergrund. Die Flächen weisen Versiegelungen und Auffüllungen auf.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben, somit übernimmt das Gebiet keine Bedeutung hinsichtlich möglicher Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser lediglich im nordwestlichen Teil des Grundstücks in Tiefen von ca. 2,7 / 3,0 m unter Gelände angetroffen.

Klima/Luft

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Innenstadtlage. Deshalb ist davon auszugehen - auch in Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad -, dass eine Tendenz zu erhöhter Aufheizung und eine geminderte Durchlüftung gegeben ist und die Luftgüte, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der „Homberger Straße“ (L422), beeinträchtigt ist.

Landschaftsbild

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, eine Verbindung zum offenen Landschaftsraum ist nicht gegeben.

1.5.3 Bebauung und Nutzung

Auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Maschinenfabrik hatten sich seit Mitte der 1970er Jahre einige Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der Großteil des Plangebiets war daher bereits durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz („ehemalige Putzerei“).

1.5.4 Erschließung

Straßenverkehr

Die Anbindung ist über die „Homberger Straße“ (L 422), die „Balcke-Dürr-Allee“, die „Oststraße“ und die Straße „Beerenkothen“ sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die „Homberger Straße“ bzw. „Brachter Straße“ an die Bundesautobahnen A 44 (Düsseldorf – Velbert) und A 3 (Köln - Oberhausen) gegeben. Es ist geplant, im weiteren Planverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die Leistungsfähigkeit des Knotens „Beerenkothen / Homberger Straße“ untersucht.

Rad- und Fußwege

Straßenbegleitende, beidseitige Fuß- und Radwege sind entlang der „Homberger Straße“ und der „Balcke-Dürr-Allee“ vorhanden. Entlang der „Oststraße“ existieren beidseitig Fußwege.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind auf den privaten Grundstücksflächen angelegt.

ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt durch die ca. 400 m entfernte Haltestelle „Balcke-Dürr-Allee“, angefahren von der Buslinie 749 (Mettmann, Stadtwald – Düsseldorf Kaiserswerth. Klemensplatz) und durch den ca. 150 m entfernten Haltepunkt „Fester Straße“, angedient von den Buslinien 761 (Ratingen Homberg, Kirchfeldstraße – Ratingen Mitte), 771 (Velbert – Ratingen Mitte) und O15 (Ratingen Ost S – Ratingen Ost S), jeweils westlich des Plangebiets. In einer Entfernung von ca. 300 m liegt der S-Bahnhaltepunkt „Ratingen-Ost“ (S 6 Köln – Essen) und der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).

1.5.5 Infrastruktur und Versorgung

Die bisherige Versorgung des Plangebiets mit Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

NBK-Steckbrief Einzugsgebiet			
Einzugsgebiet	120	Ortsteil	Mitte
			
Daten zum Einzugsgebiet			
Gesamtfläche Ist [ha]	Prognose [ha]	versiegelte Fläche Ist [ha]	Prognose [ha]
83,70	86,70	41,20	44,50
Kanalsystem	Wasserschutzzone	Art der Einleitung	Gewässer
Mischsystem	keine	best. Einleitung in Gewässer	Schwarzbach
Gebietscharakteristik		Versickerungspotential	
Gewerbeflächen im Bereich Homberger Straße / Eisenhüttenstraße, Wohnbebauung als Blockbebauung im westlichen und mittleren Einzugsgebiet, Reihenhaus- und		bedingt	
Niederschlagswasserbehandlung und Rückhaltung			
Herkunftsbereiche	DTV [KfZ/d]	Kategorie gem. Trennerlass	
	-	-	
	Belastung	Behandlung	
	MW		
Immissionsbezogene Nachweise zur Gewässerverträglichkeit			
vereinfachter Nachweis nach BWK-M3			
Rueckhaltung / Behandlung	ABK-Nummer	Umsetzung	
SK Schwarzbach			
Gebietserweiterungen			
Gebietsbezeichnung	Art der Bebauung	Gesamtfläche [ha]	Versiegelungsgrad
gepl. Rückhaltung / Behandlung			
Erlaubnisbescheid			
Status der Einleitung	Verfahrensstand	Aktenzeichen	Ablauffrist
vorhanden	Erlaubnis	541.74.0208-010/07	31.12.2022

Abb. 4: Quelle: Stadt Ratingen

1.5.6 Altlasten

Aufgrund der langjährigen industriellen / gewerblichen Nutzung ist das Grundstück beim Kreis Mettmann unter der Nr.: 6084/2 Ra als Altstandort „Ratinger Maschinenfabrik“ erfasst.

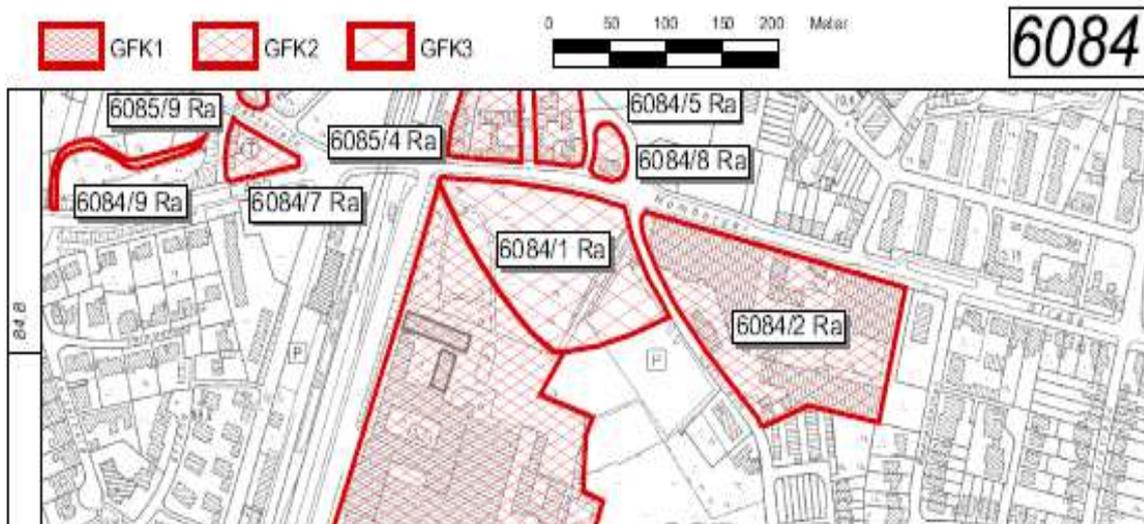


Abb. 5: Altlastenkataster Kreis Mettmann (Ausschnitt), Januar 2004

Für die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik liegen eine orientierende Altlastenuntersuchung (2007) sowie eine ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchung (März 2012) vor. Es wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,2 m bis max. 2,7 m angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich im Wesentlichen aus schwach schluffigen, kiesigen Sanden mit Fremd Beimengungen in Form von Schlacke, Kohle, Bauschutt (Ziegel, Beton), Schotter und Asche zusammen. Es wurden keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten festgestellt.

Die im Feststoff gemessenen Metall- und PAK-Gehalte liegen mit wenigen Ausnahmen auf einem für gewerblich genutzte bzw. innerstädtische Grundstücke typischen Niveau. Im Bereich der ehemaligen Kessel-/Kupferschmiede wurden in Teilbereichen erhöhte Feststoffgehalte von Blei, Kupfer und Arsen ermittelt. Darüber hinaus wurden lokal in den Auffüllungen erhöhte PAK-Gehalte gemessen.

Sowohl die Untersuchung aus 2007 als auch die aktuelle Untersuchung aus 2012 haben gezeigt, dass im Untergrund des Baugrundstücks keine bedeutsamen Schadstoffkonzentrationen auftreten. Da in 2007 jedoch innerhalb der Auffüllungen lokal Reste einer teerhaltigen Dachpappe vorgefunden wurden, kann auf der Basis der stichprobenartigen Aufschlussarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle innerhalb der Untersuchungsfläche ebenfalls Belastungen auftreten, die gesondert aufzunehmen und zu entsorgen sind. Aus diesem Grund wird vorsorglich empfohlen, den Rückbau der erdberührten Bauteile und Einbauten (z.B. Abscheider) und die Erdarbeiten zur Baureifmachung gutachterlich begleiten zu lassen.

1.5.7 Vorbelastungen

Durch die Verkehrsbelastung auf der „Homberger Straße“ (L 422) sind Lärmvorbelastungen tagsüber in Höhe von 70,5 bis 72,8 dB(A) (Homberger Straße 25-47, Gewerbegebiet) und von 67,7 bis 69,4 dB(A) (ab Homberger Straße 51, Wohngebiet) gegeben.

2. Inhalte der Planung

2.1 **Städtebauliches Konzept**

Die Ratinger Maschinenfabrik GmbH beabsichtigt, im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vornehmlich barrierefreie Wohnungen sowie als Ergänzung im Übergang zum westlich angrenzenden EDEKA-Markt, Räume für Büros und Dienstleistungsnutzungen (Kunst, Kultur, Gastronomie) zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das einerseits den im Plangebiet vorhandenen Bestand an denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Gebäuden schonend ergänzt und andererseits den Standort der ehemaligen Maschinenfabrik in seiner Gesamtheit zu einer tragfähigen Ergänzung des Nahversorgungsstandortes im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten entwickelt.

Das städtebauliche Konzept (Planungsteam Wiemer, Juli 2021, vgl. nachfolgende Abb. 6) sieht auch vor, das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Putzerei als zentralen und identitätsstiftenden Anker in dem neuen Areal zu entwickeln.

Die Vorplatzgestaltung in Verbindung mit dem bestehenden ehemaligen Trafogebäude soll städtischer Kommunikationsbereich werden. Dies wird durch die angeordneten Nutzungen wie Büros, aber auch Dienstleistungsnutzungen im kulturellen und gastronomischen Bereich möglich werden. Die Gestaltung des Platzes soll multifunktional erfolgen, damit hier ein Raum für eine Vielzahl von Aktivitäten entstehen kann.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept (Wiener Architekten, Juli 2021)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
-  Bestandsgebäude (denkmalgeschützt)
-  geplante Bebauung
-  Dachbegrünung
-  Fassadenbegrünung
-  öffentliche Flächen (Erschließungsstraßen, Besucherparkplätze, Fußweg)

	private Flächen (Wege, Plätze, private Stellplätze), gepflastert / wassergebundene Decke
	PKW- und Fahrrad-Stellplätze
	Tiefgaragen-Zufahrten
	Grünflächen
	geplante Bäume
	geplante Schnitthecken
	Poller
	Kinderspielplätze
	Mülltonnenstandplätze

Der geplante Wohnkomplex an der „Homberger Straße“ verbindet sich gestalterisch mit der hier bestehenden Industriearchitektur. Die strukturierte Architektur zitiert die Ziegelarchitektur der denkmalgeschützten Gebäude, ohne sich anzugleichen. Diese Verbindung sorgt für einen eigenständigen Charakter des gesamten Areals.

Das Gebäude wird zur „Homberger Straße“ viergeschossig, die südlichen Gebäudekomplexe dreigeschossig bzw. ebenfalls viergeschossig ausgebildet. In ca. 90 - 100 Wohneinheiten soll mit einem Mix aus Kleinstwohnungen und aber auch allen anderen Wohnungsgrößen ein lebendiger Stadtraum entstehen, der alle Bevölkerungsschichten, Jung und Alt, abbilden kann. Die Erschließung des Wohnkomplexes erfolgt über die Planstraße mit Anschluss an die Straße „Beerenkothen“.



Abb. 7: Erster Fassadenentwurf zum Geschosswohnungsbau „Homberger Straße“ (Wiemer Architekten, September 2020)

Räumlich entsteht im Innenbereich des Wohnkomplexes ein Patio, der zum einen Raum gibt für Mietergärten, zum anderen aber auch ein Freiraumsystem für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stellt.

Südlich des Wohnkomplexes entstehen, angegliedert an dieselbe Erschließungsstraße, in vier Punkthäusern ca. 35 weitere Wohneinheiten. Drei der Wohngebäude werden dreigeschossig plus Dachgeschoss ausgebildet. Das am „Beerenkothof“ geplante Wohnhaus erhält zwei Geschosse plus Dachgeschoss. Es ist hier ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant. Gemeinschaftsräume sorgen für eine Identifikation mit dem Wohnstandort.

Im Quartier sollen auch öffentlich geförderte Wohnungen (25 % der Wohneinheiten) sowie Kleinstwohnungen speziell für Studierende erbaut werden.

Das Quartierparkhaus rundet die Gesamtplanung ab. Die Gestaltung des Parkdecks zitiert die vorhandene Ziegelarchitektur und wird ergänzt durch begrünte Fassadenabschnitte. Die Erschließung dieser Nutzungseinheit erfolgt über die Oststraße.

Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen um Fassadenansichten aller geplanten Gebäude sowie beispielhafte Gebäudegrundrisse ergänzt.

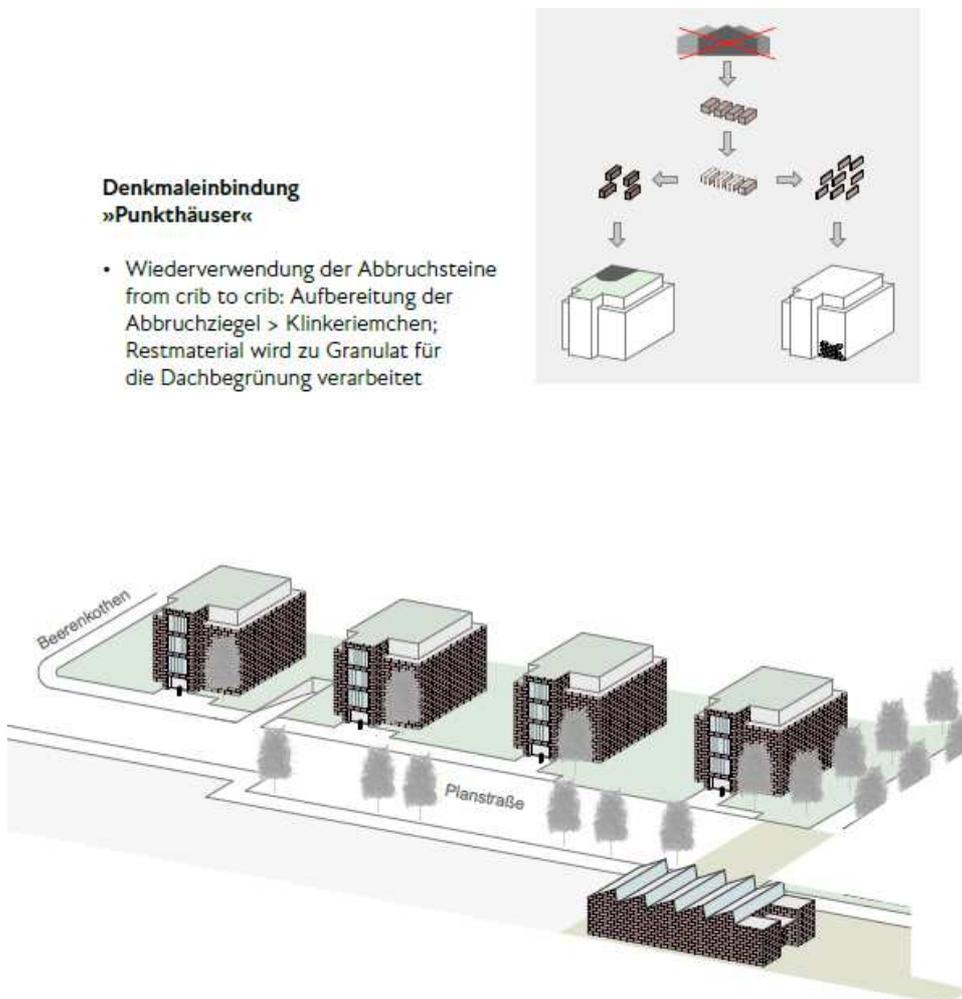


Abb. 8: Fassadengestaltung Punkthäuser „Planstraße“ (Wiemer Architekten, November 2020)

2.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Erschließungskonzept (Brilon Bondzio Weiser, Juli 2021) sieht vor, das Plangebiet mit zwei öffentlichen Stichstraßen an die „Oststraße“ und an die Straße „Beerenkothlen“ anzubinden. Die Stichstraßen sind mit Wendemöglichkeiten für Pkw geplant und bieten im Bedarfsfall über umlegbare Poller eine Durchfahrtmöglichkeit für Transport- und Müllfahrzeuge.

Entlang der Planstraße A (Erschließung Quartiersparkdeck und Dienstleistungsnutzungen) sollen 16 Besucherparkplätze sowie fünf private Stellplätze (öffentlich geförderte Wohnungen) errichtet werden. Entlang der Planstraße B (Erschließung Wohngebiet) sind 17 Besucherparkplätze und weitere acht private Stellplätze (öffentlich geförderte Wohnungen) geplant. Beide Stichstraßen sind für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet zur Gewährleistung einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsbereichs. Der motorisierte Durchgangsverkehr hingegen wird unterbunden. Ein Fuß- und Radweg verbindet das Quartier mit dem Standort des EDEKA-Marktes. Ein zusätzlicher Fußweg bindet das Wohngebiet an den südlich gelegenen Spielplatz „Am Hohen Schoppen“ an.

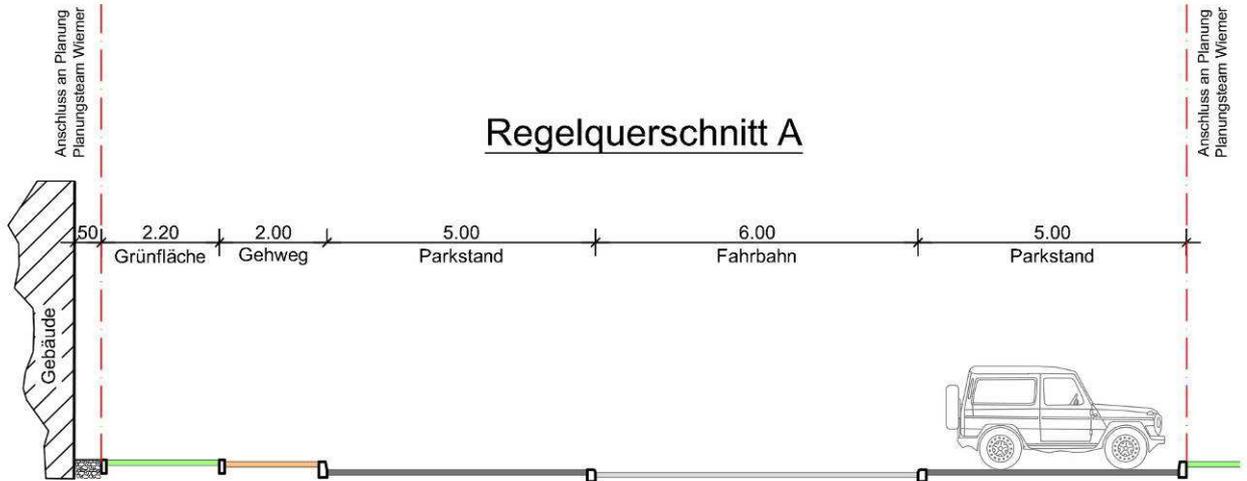


Abb. 9: Querschnitt A - A in Planstraße A (Brilon Bondzio Weiser, Juli 2021)

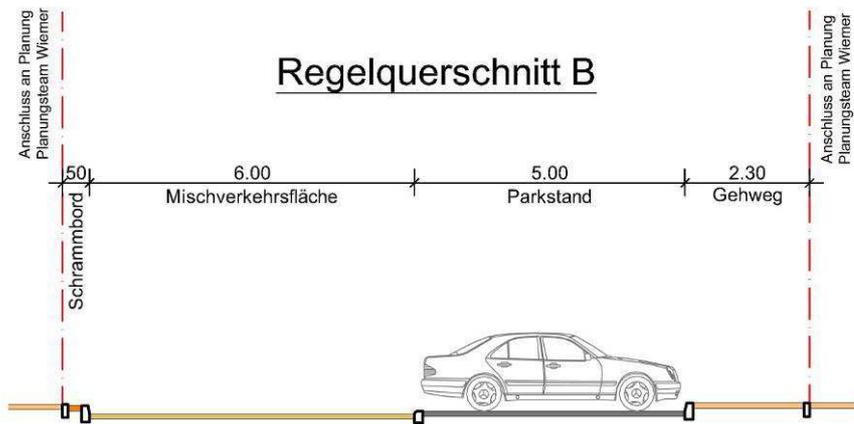


Abb. 10: Querschnitt B - B in Planstraße B (Brilon Bondzio Weiser, Juli 2021)

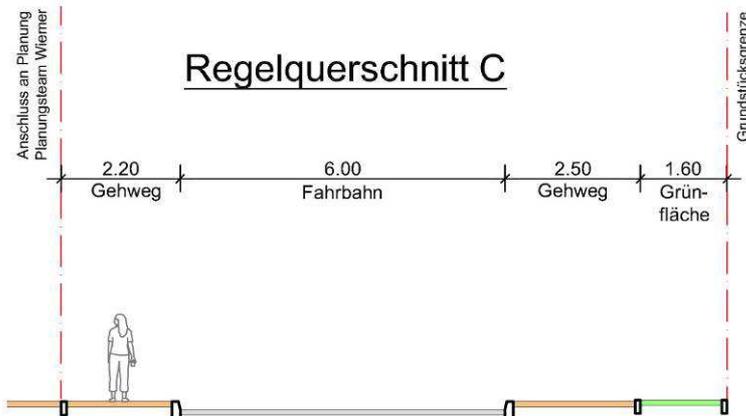


Abb. 11: Querschnitt C - C in Planstraße B (Brilon Bondzio Weiser, Juli 2021)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Pkw und für Fahrräder wurde nach der Musterstellplatzsatzung NRW ermittelt. Gemäß dieser Satzung sind für Pkw 0,9 – 1,5 Stellplätze je 100 m² BGF (Bruttogeschossfläche) zu errichten. Für Fahrräder sind 2 – 4 Stellplätze je 200 m² BGF zu errichten. Für das Quartier wurde ein Mittelwert von 1,2 Stellplätze für Pkw und von 3 Stellplätzen für Fahrräder angesetzt.

Es werden für den Wohnkomplex „Homberger Straße“ insgesamt 86 Pkw-Stellplätze benötigt, die in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die 106 herzustellenden Fahrrad-Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Zusätzliche Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage eingeplant.

Für die vier Punkthäuser sind insgesamt 42 Stellplätze erforderlich. Davon werden 13 dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet und oberirdisch in den Planstraßen A und B untergebracht, während die übrigen Stellplätze in einer Tiefgarage angelegt werden. Die Anzahl der insgesamt notwendigen Fahrrad-Stellplätze beträgt 65. 35 davon werden oberirdisch vor den Häusern untergebracht, während die übrigen in der Tiefgarage angelegt werden.

Ein Mobilitätskonzept ist Bestandteil des Projektes und befindet sich in Ausarbeitung. Die Standorte der Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden mit den Stadtwerken abgestimmt.

2.3 Begrünungskonzept

Das Quartier soll eine ansprechende Begrünung erhalten. Dies erfolgt über die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum, im Bereich von Stellplätzen sowie zur Platzgestaltung. Private Grundstücksflächen, aber auch Kinderspielbereiche, sollen mittels der Anpflanzung von Schnitthecken vom öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum abgegrenzt werden. Es ist geplant, die Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanal-

netzes zugutekommt. Die Fassaden des Parkdecks sollen abschnittsweise begrünt werden, was auch einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen werden mit Erde überdeckt und gärtnerisch gestaltet. Insgesamt sollen alle Flächen entsprechend ihrer Nutzungsintensität als Grünflächen, mit wassergebundener Decke oder als gepflasterte Bereiche gestaltet werden, so dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Quartiers möglichst gering gehalten wird.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Erforderliche Fachgutachten

Für das Planverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ liegen Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung aus den Jahren 2012 und 2013, verschiedene Verkehrsgutachten und -untersuchungen aus den Jahren 2010, 2012 und 2017 sowie ein Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2012 vor. Diese Gutachten sind zwischenzeitlich nicht mehr aktuell und werden im weiteren Planverfahren neu erstellt.

Weiterhin Gültigkeit haben die altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, März 2012).

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikations-einrichtungen ist sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

3.3 Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein besonderes Verfahren vorzusehen. Zur Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG (Grünkonzept Landschaftsarchitekten, 2012) durchgeführt. Die Anwendbarkeit des Verfahrens wurde bestätigt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen im Rahmen des Planverfahren zu beachten und in die Abwägung aller Belange einzustellen.

4. Kosten

Die Kosten für das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlicher Gutachten, für anfallende Infrastrukturfolgekosten und für erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden gemäß § 12 BauGB vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor Abschluss der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage ein Durchführungsvertrag abgeschlossen und dem Rat anschließend zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt.

5. Verwendete Gutachten und Fachplanungen

- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Umgestaltung des Gewerbestandortes „Ratinger Maschinenfabrik“ in Ratingen, Homberger Straße 6 – 1. Bericht: Ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, Duisburg, März 2012
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Ratingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan OST 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Allgemeine Vorprüfung laut UVPG, Coesfeld, Mai 2012
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Objektplanung Verkehrsanlagen für die ehemalige Ratinger Maschinenfabrik, Bochum, Juli 2021

Im Auftrag:

gez.

(Boberg)

Abt.-Leiter Stadtplanung