



Anlage 1 zur  
Vorlage 109/2025

Anlage 1 zur  
Vorlage 109/2025

**Inhaltsverzeichnis**

	• Projektvorstellung
Analyse	• Standort • Planungsrecht • Lage • Ist-Situation
Strategie	• Quartiers-Anbindung • Erschließung • Volumenstudie • Entsiegelung
Nachhaltigkeit	• Außenraum • Klima-Park • Perspektive
	Impressum

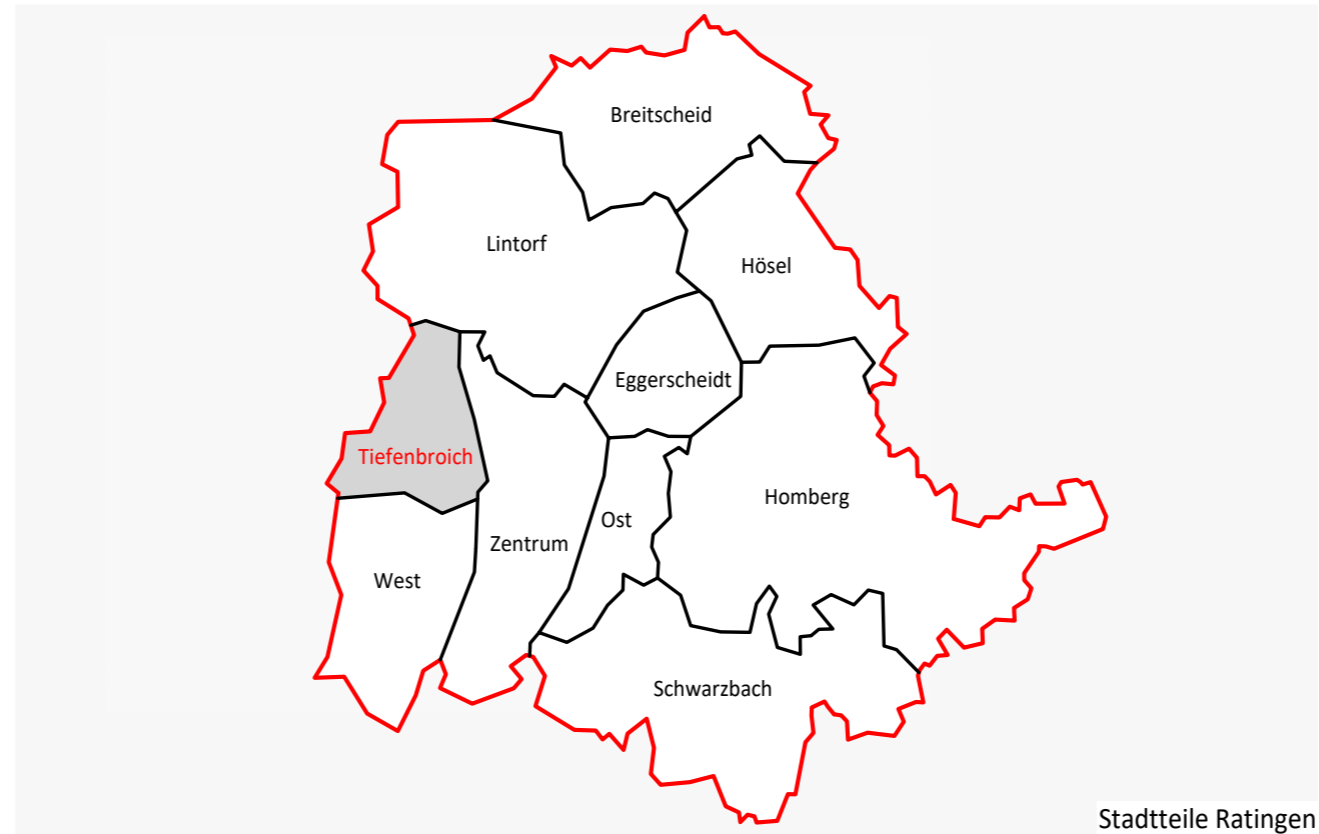


## Projektvorstellung

Die großflächigen Einzelhandelsflächen zwischen der Christinenstraße und der Daniel-Goldbach-Straße in Ratingen werden nachhaltig und neu strukturiert. Die Themenfelder Grün, Glas, Erlebnis und Natur spielen eine zentrale Rolle.

Zukünftig werden ein Lebensmittel-, ein Getränke-, ein Drogerie-, sowie ein Mitnahmемöbelmarkt dieses Quartier beleben. Der Fahrradverkehr wird am Standort besonders gestärkt. Die Verkehrsführung auf dem Areal und die Anlieferung werden optimiert.

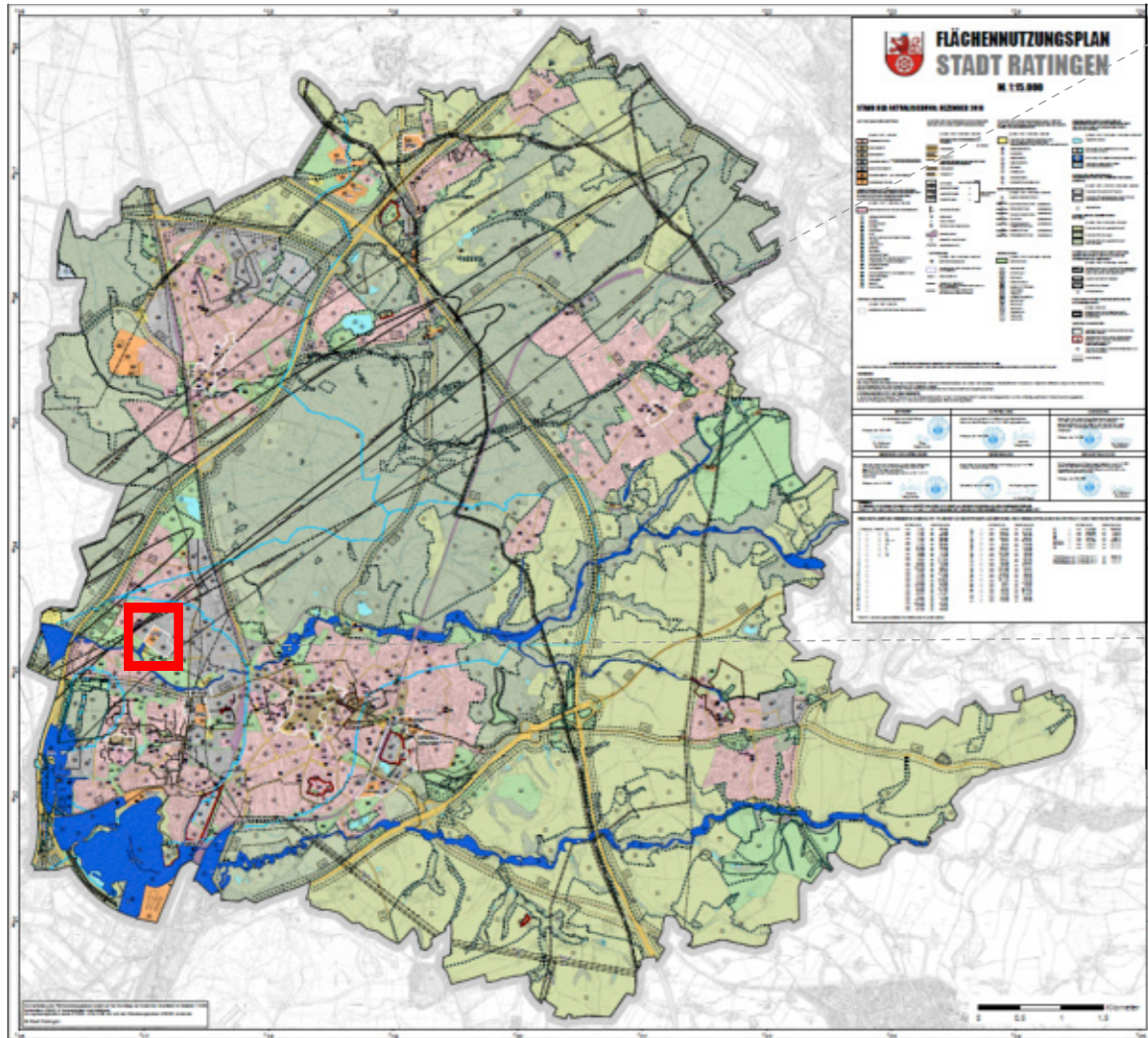
Das energetisch anspruchsvolle Bauvorhaben ersetzt den vorhandenen Gebäudekomplex aus den 60er-Jahren. Der Primärenergieverbrauch und somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Standorts werden signifikant reduziert. Ein Klima-Park mit typischen Bäumen der Partnerstädte aus aller Welt gliedert die grünen Außenanlagen.



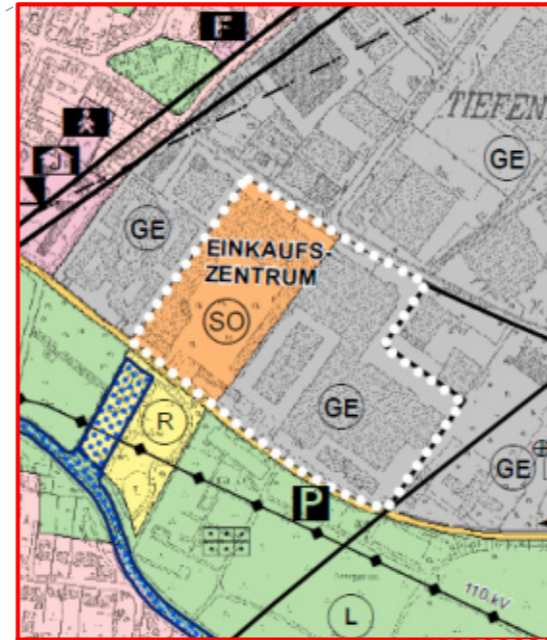
**Standort**

- in NRW  
im Kreis Mettmann
- in Ratingen
- im Stadtteil Tiefenbroich

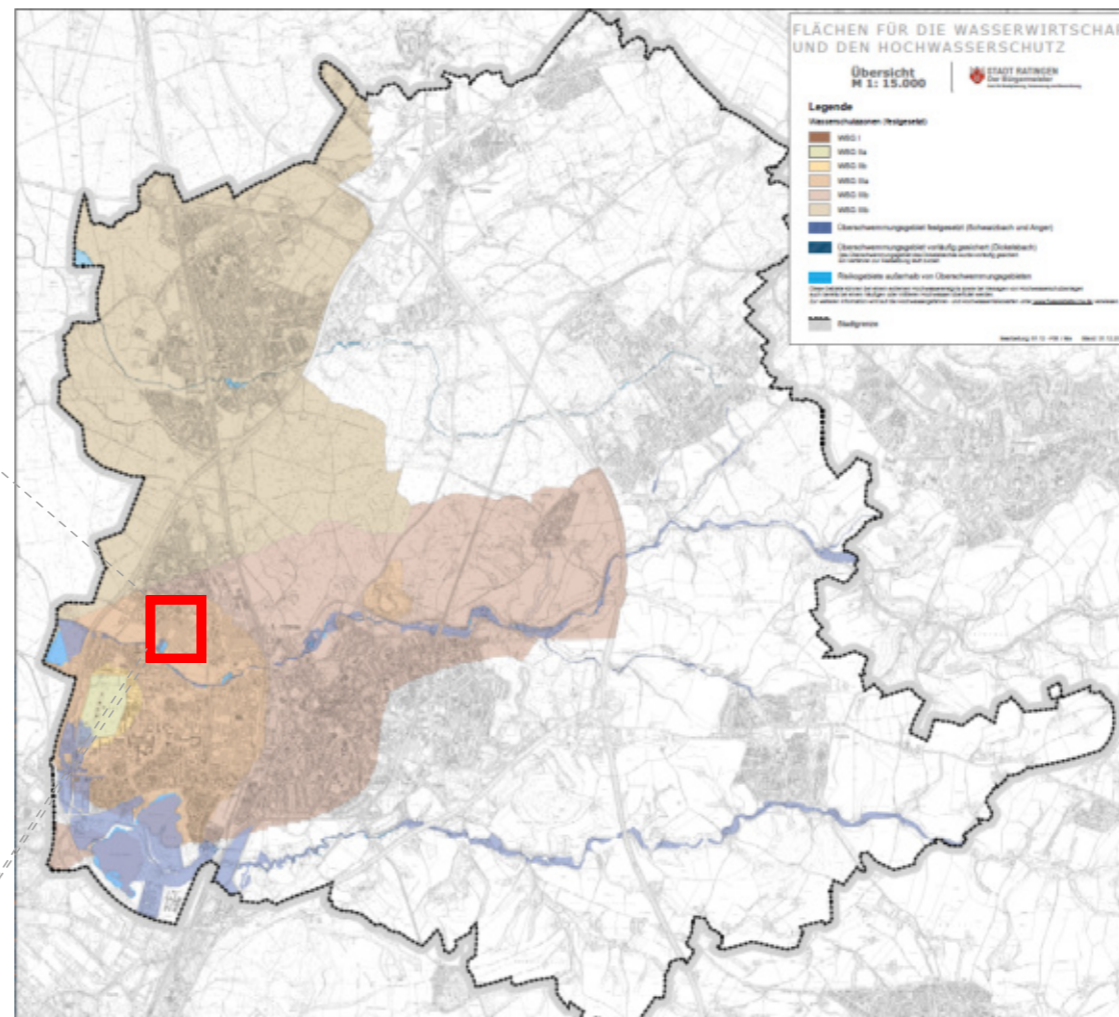




Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen

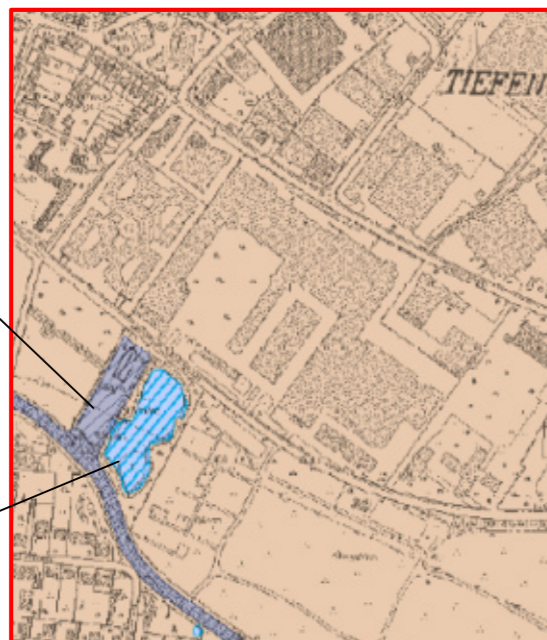


Flächen für die Wasserwirtschaft



Überschwemmungsgebiet festgesetzt

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten



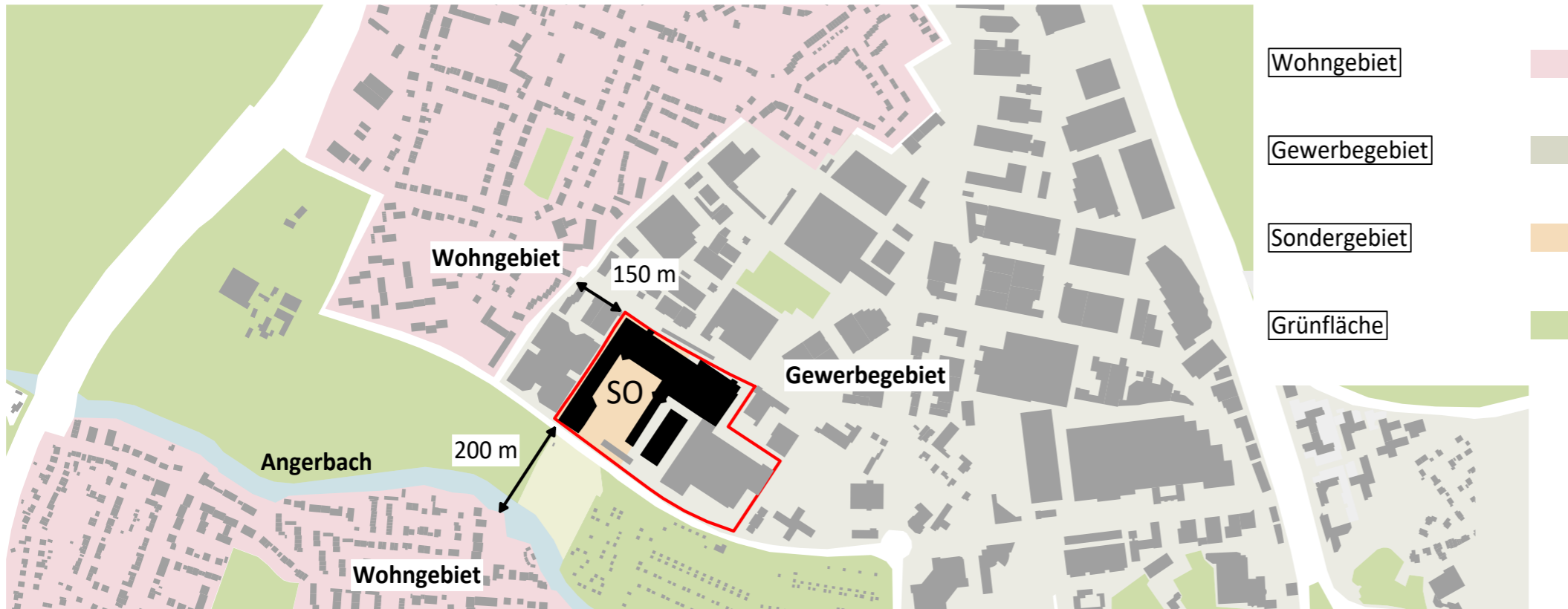
## Planungsrecht Bestand

- Flächennutzungsplan:  
SO - Sondergebiet Einkaufszentrum  
GE - Gewerbegebiet

- Gemarkung: Ratingen  
Flur: 50/51  
Flurstück: 300/158/120

- Bebauungsplan T137  
2. Änderung

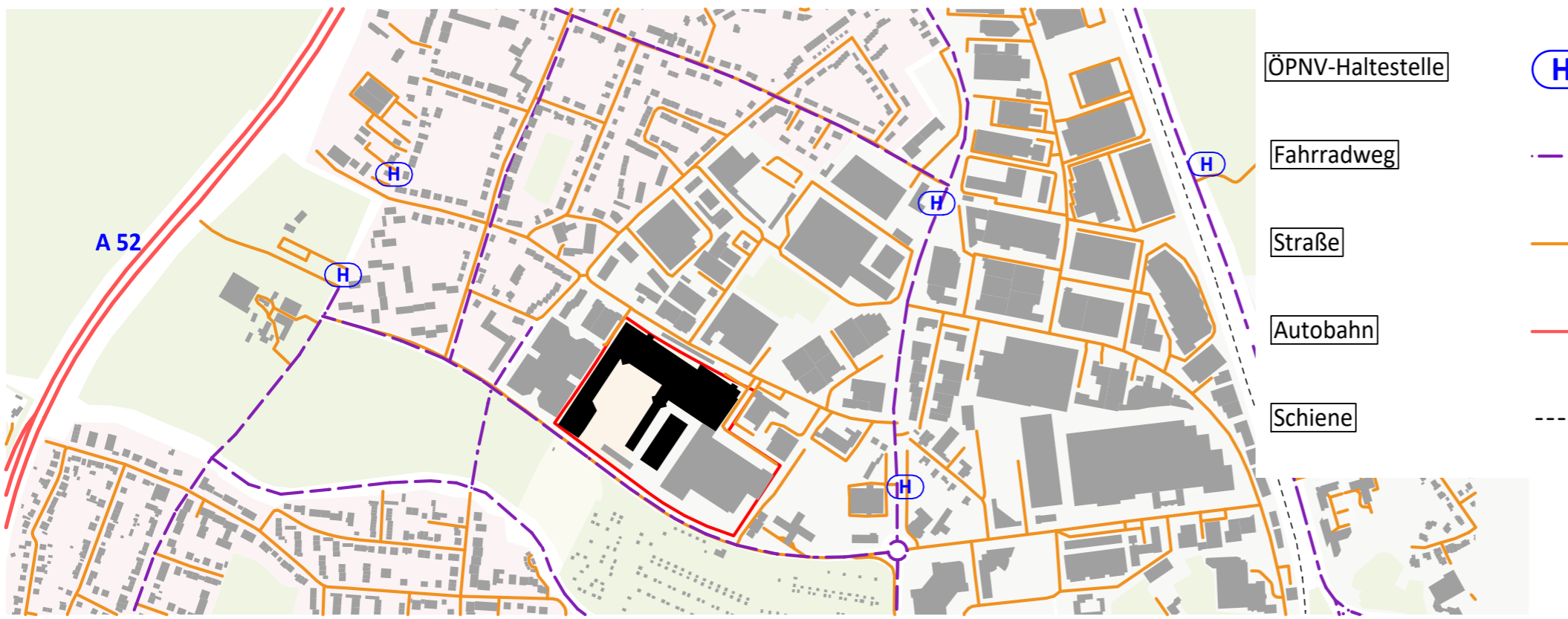
- Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz:  
**WSG IIIa**



- Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Grünfläche

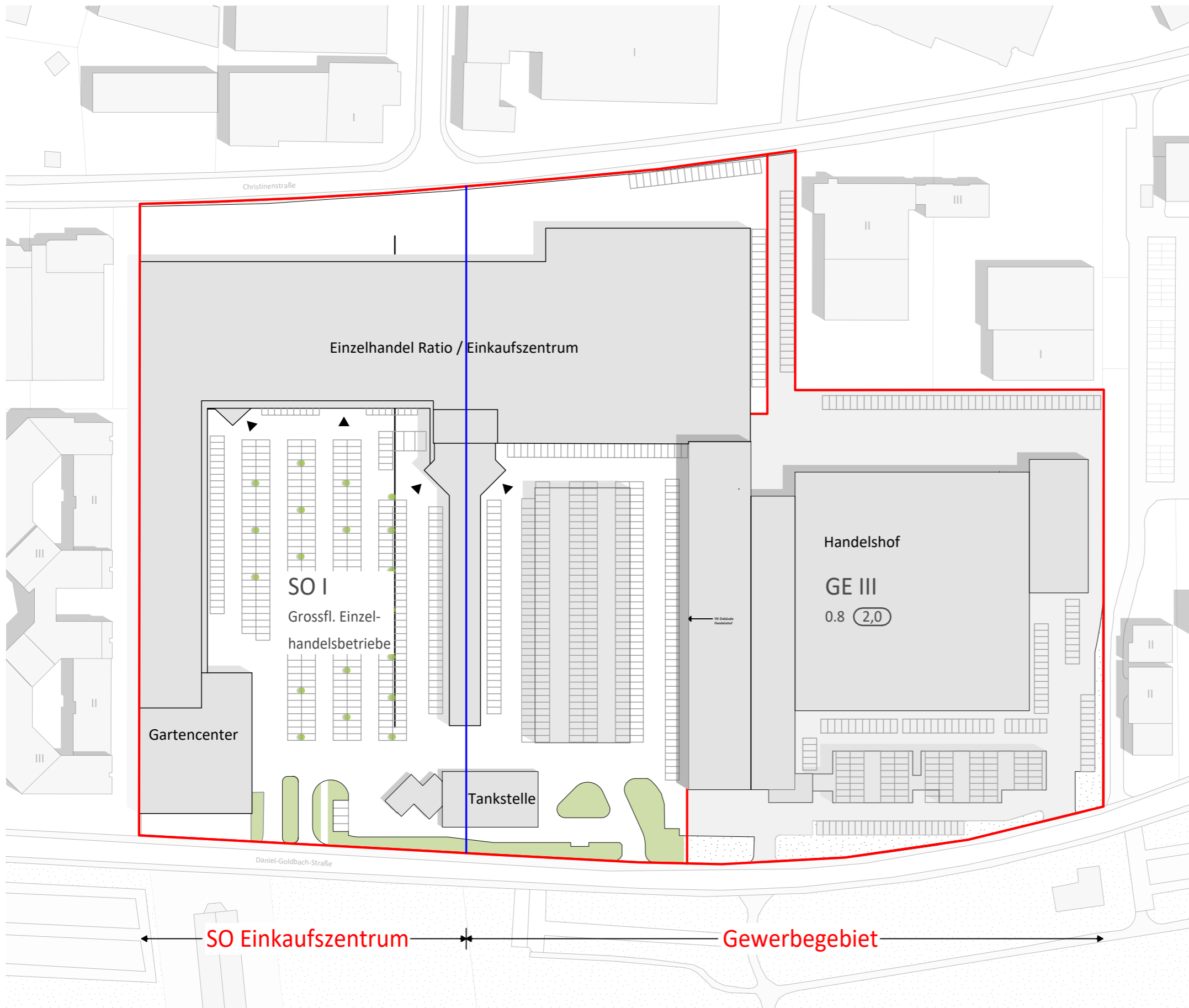
**Lage**

- kurze Entfernung zu den westlichen- und südlichen Wohnquartieren  
→ integrierter Standort



- ÖPNV-Haltestelle H
- Fahrradweg
- Straße
- Autobahn
- Schiene

- einseitige verkehrliche Anbindung PKW-Verkehr von der Daniel-Goldbach-Str.  
Anbindung LKW-Verkehr von der Christinenstraße



## Ist-Situation 2022

- Bestandsflächen Verkauf

Einzelhandel Ratio 18.100 m<sup>2</sup>

Gartencenter 1.800 m<sup>2</sup>

Tankstelle 900 m<sup>2</sup>

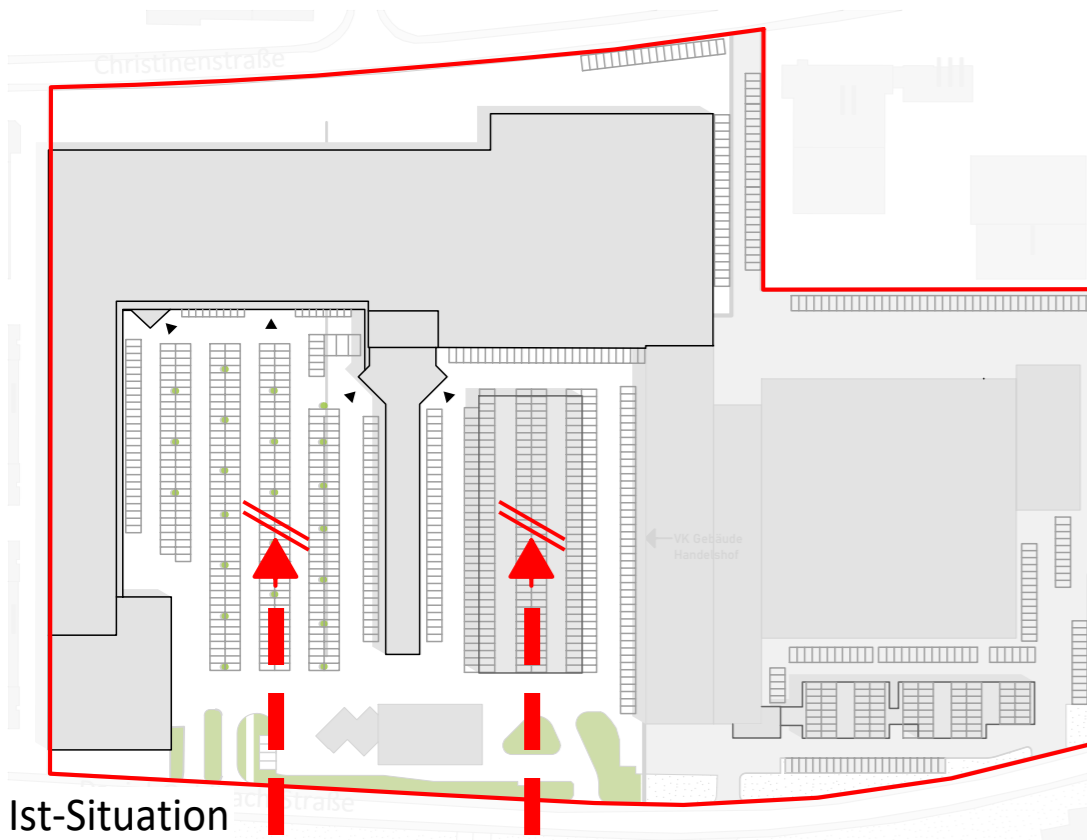
**Fläche gesamt 20.800 m<sup>2</sup>**

Stellplätze 690 Stk.

- Liegenschaft Teilung

SO Einkaufszentrum

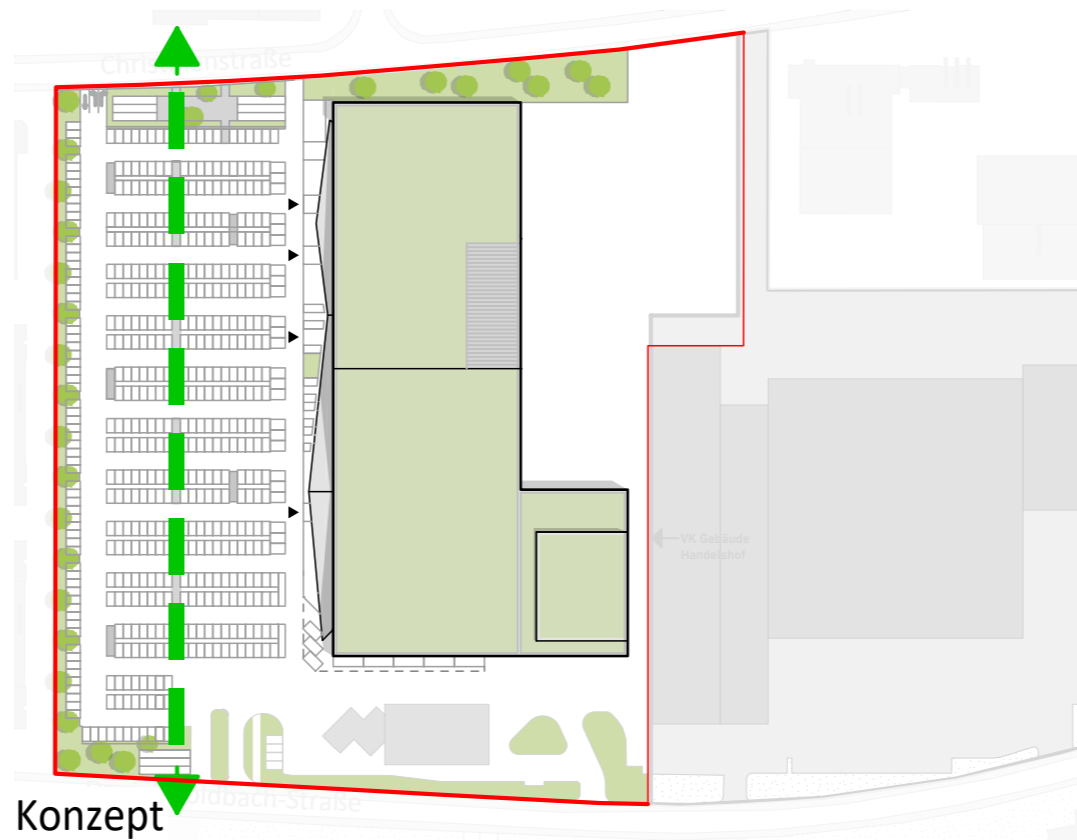
GE Gewerbe -



Ist-Situation

**Baukörperanordnung IST**

- Nur Süd-Zugang
- kein Fahrradweg
- Sackgasse
- keine Durchlüftung



Konzept

**Baukörperanordnung NEU**

- Vernetzung ✓
- Fahrradwege-Netz ✓
- Fußgängerwege ✓
- Durchlüftung ✓

**Quartiersanbindung**

**Bestandsanordnung IST**

- klassische 60er Jahre Handelsflächen mit absoluter Priorisierung des PKW-Verkehrs
- unübersichtliche Orientierung der Verkaufsflächen
- keine Durchwegung/ Durchlüftung des Grundstücks

**Bestandsanordnung NEU**

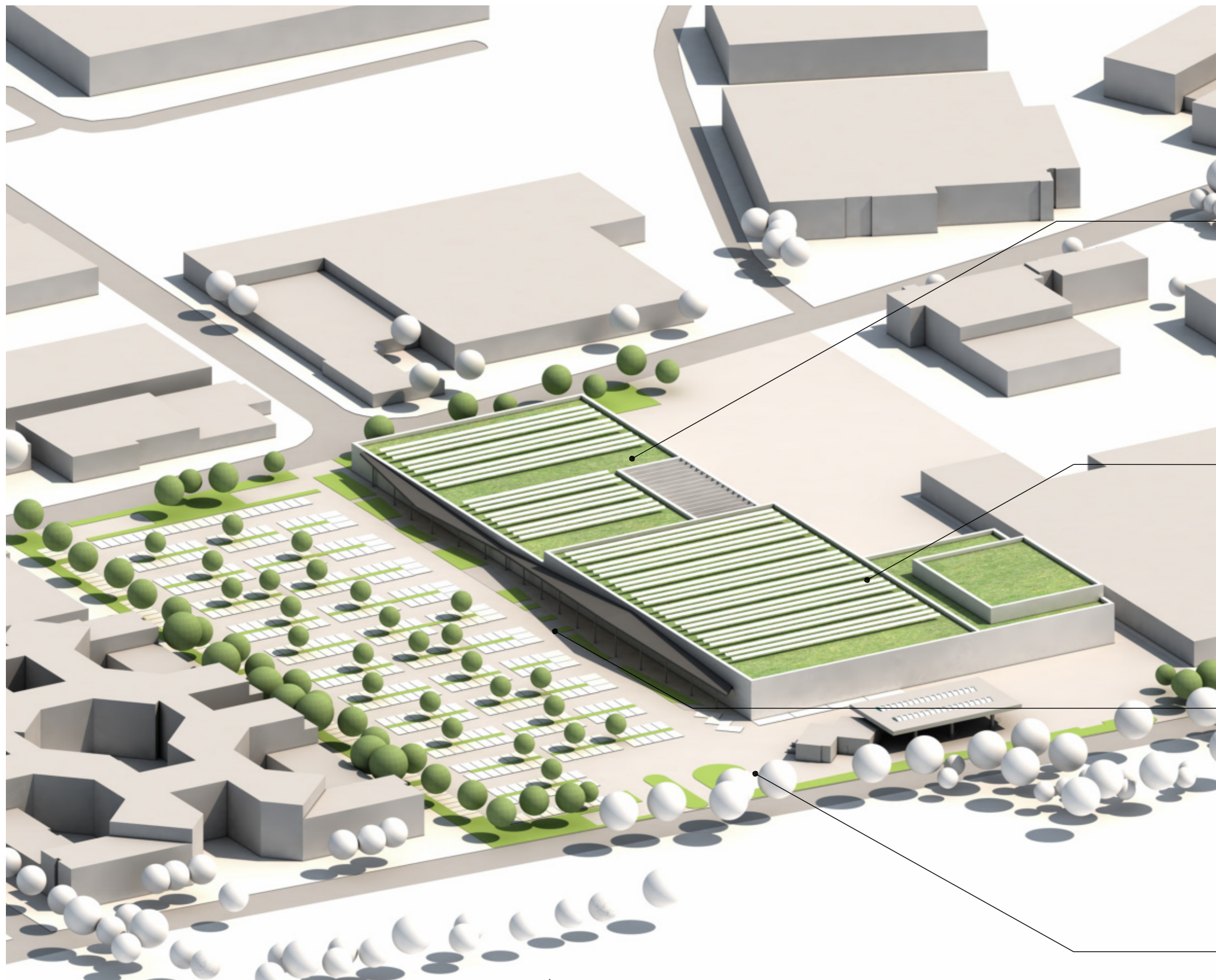
- Durchwegung und Durchlüftung des Gebiets
- eindeutige Wegführung und Lage der Eingänge
- Stärkung des Fußgänger- und Fahrradwegenetzes



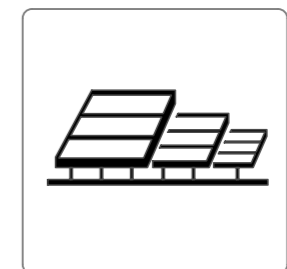
## Erschließung

- Zugänge
- Anlieferung  
Verkauf  
Möbelmarkt  
Handelshof
- Zu-/ Abfahrten
- Radverkehr
- ÖPNV
- MIV





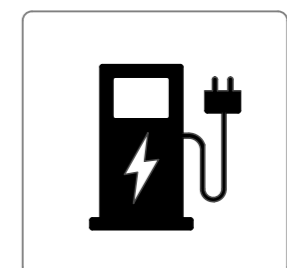
Gründach



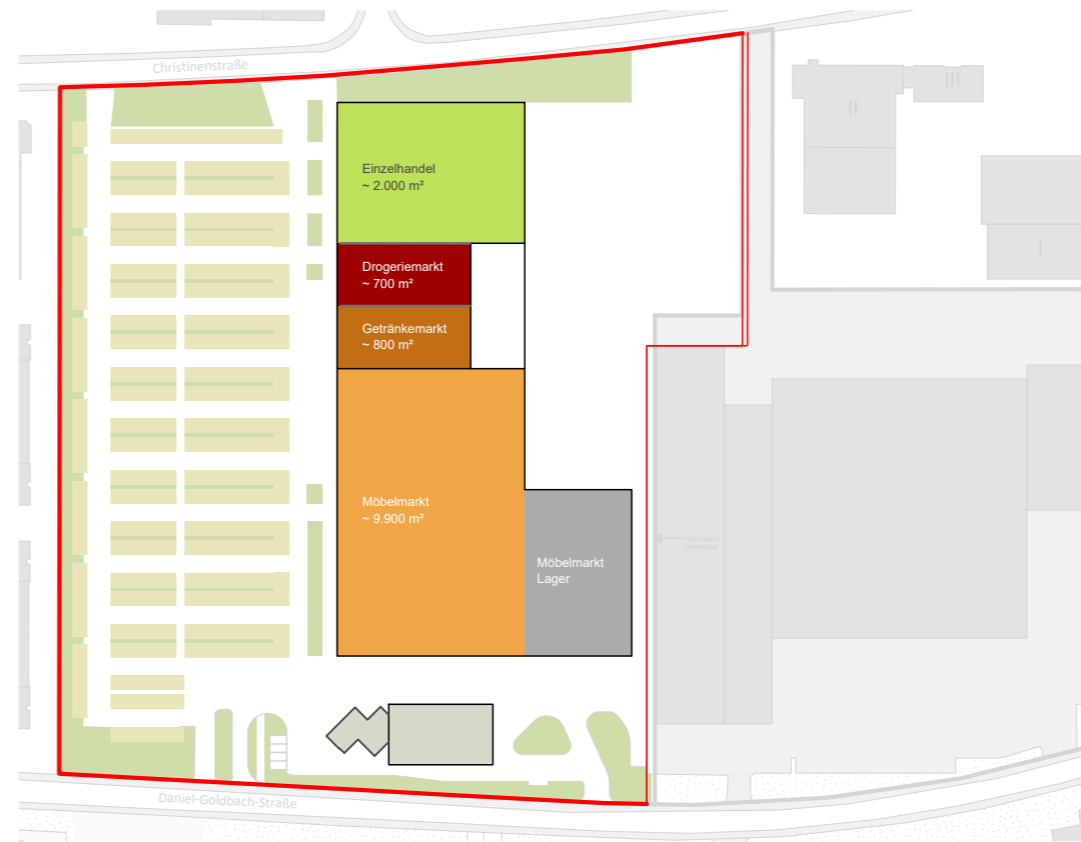
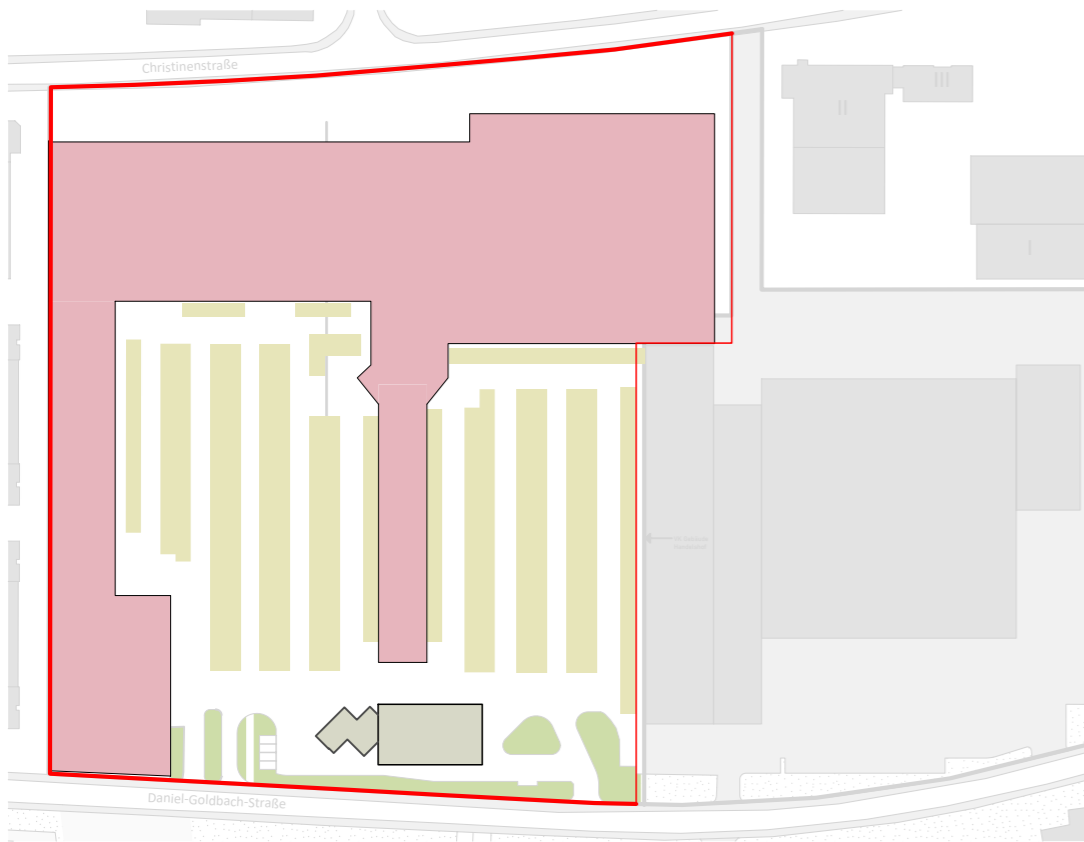
Photovoltaikanlage



Fahrrad Station



E-Ladesäulen



**Bebaute Flächen**

**Flächen VK IST**

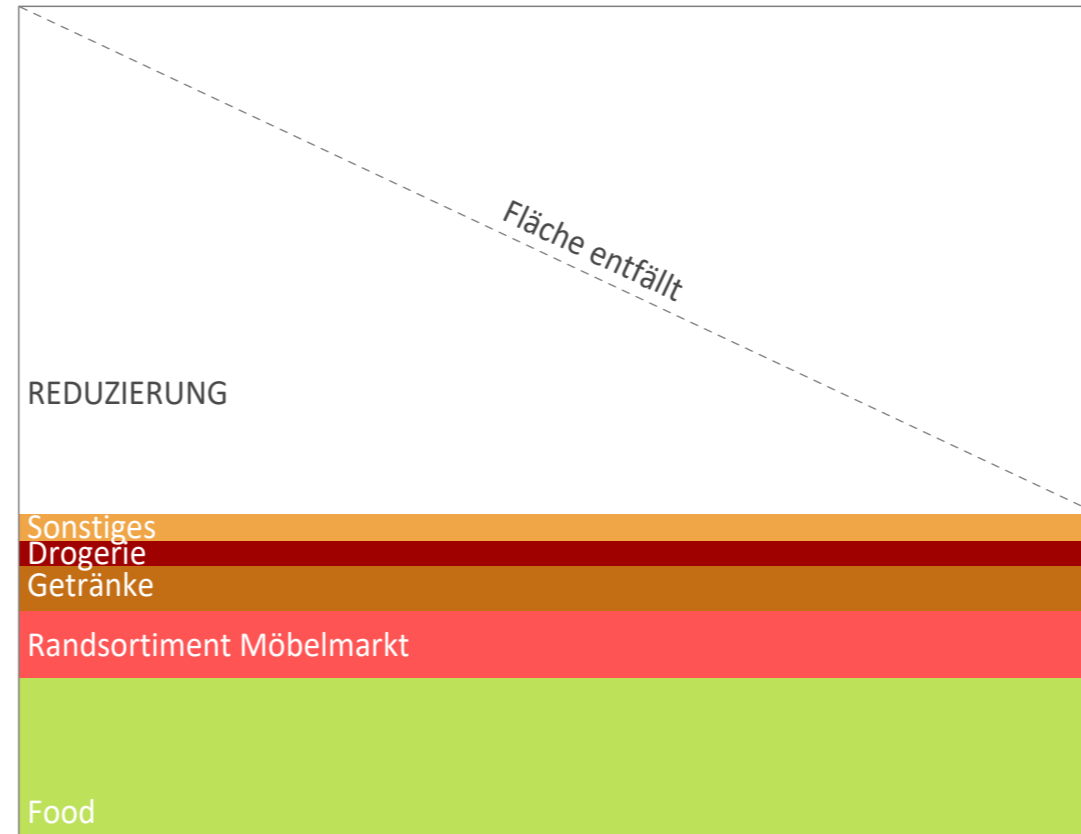
• SO/GE Einkaufszentrum	18.100 m <sup>2</sup>
• SO/GE Gartencenter	1.800 m <sup>2</sup>
• SO/GE Tankstelle	900 m <sup>2</sup>
<b>Summe VK-Flächen IST</b>	<b>20.800 m<sup>2</sup></b>
• Stellplätze	690 Stk.

**Flächen VK NEU**

• SO/GE Möbelmarkt	9.900 m <sup>2</sup>
• SO/GE Einzelhandel	
Vollsortimenter	2.000 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	700 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	800 m <sup>2</sup>
• SO/GE Tankstelle	900 m <sup>2</sup>
<b>Summe VK-Flächen NEU</b>	<b>14.300 m<sup>2</sup></b>
• Stellplätze mit Pflanzstreifen	494 Stk.
• Fahrradstellplätze	175 Stk.

**REDUZIERUNG um (-31 %) 6.500 m<sup>2</sup>**





**Reduzierung Verkaufsflächen  
(zentrenrelevant)**

→ entspricht der  
städtebaulichen  
Zielstellung der  
Stadt Ratingen

**Genehmigte zentrenrelevante Flächen**

- Food 2.599 m<sup>2</sup>
- non-food 12.270 m<sup>2</sup>

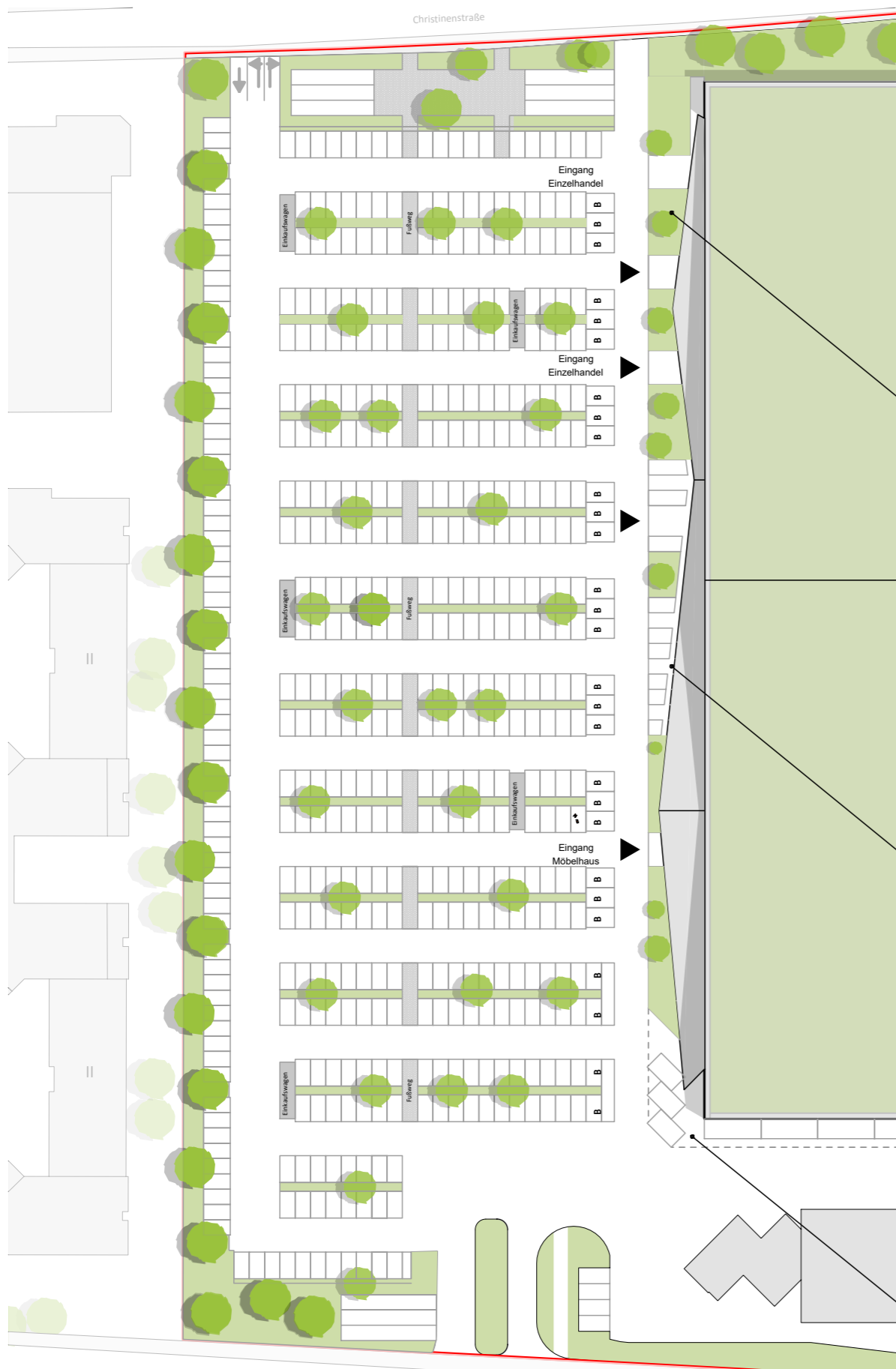
**SUMME IST 14.869 m<sup>2</sup>**

**Geplante zentrenrelevante Flächen**

- Food 2.000 m<sup>2</sup>
- Möbelmarkt-Randsortimente 1.000 m<sup>2</sup>
- Drogerie 700 m<sup>2</sup>
- Getränke 800 m<sup>2</sup>

**SUMME NEU 4.500 m<sup>2</sup>**

**REDUZIERUNG der zentrenrelevanten VK-Flächen  
um 10.369 m<sup>2</sup> (-69 %)**



Sitzgelegenheiten



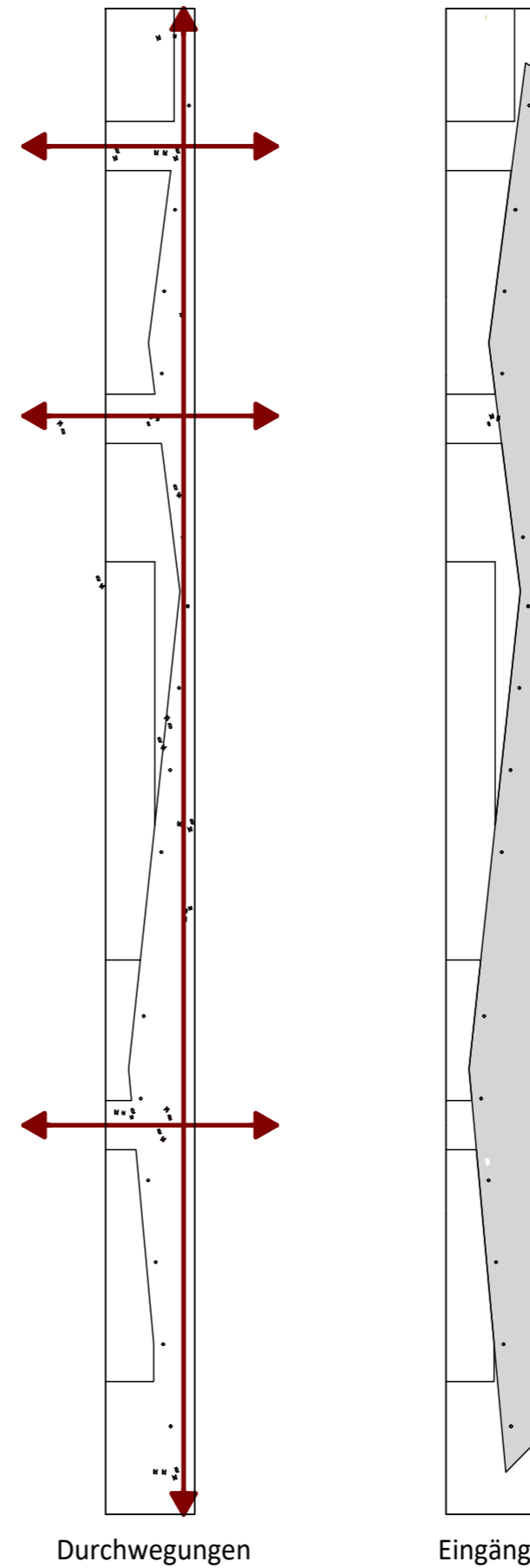
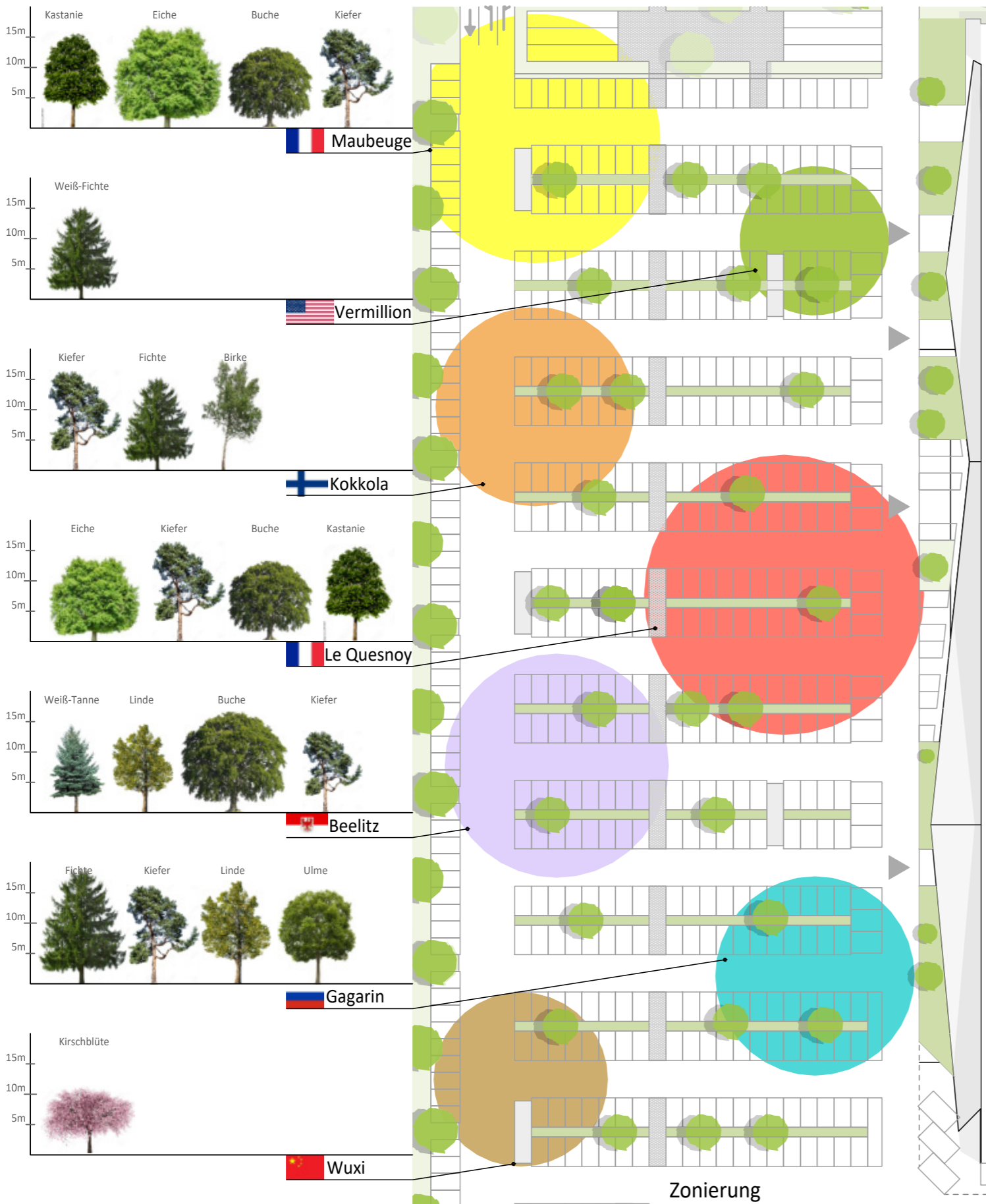
Aktivitätszone



Lebensmittelbox

## Außenraum

- Aufenthaltsqualität  
Lebensmittelbox  
Kinder-Aktivitäten  
Food-Truck  
Verweilmöglichkeiten
- Klima-Park: Partnerstädte
- Fahrradankbindung
- E-Ladesäulen PKW & Fahrrad
- Tankstelle 24/7 geöffnet  
belebender Faktor



## Der Klima-Park

- Klima-Park: Partnerstädte  
 Maubeuge - Frankreich  
 Vermillion - USA  
 Kokkola - Finnland  
 Le Quesnoy - Frankreich  
 Beelitz - Brandenburg  
 Gagarin - Russland  
 Wuxi - China





**Impressum**

Bauherr

Ratio Immobilien GmbH

Egbert-Snoek-Str. 1

48155 Münster

0251 696 0

Partner

Ostermann Immobilien GmbH

&amp; Co.KG

Fredi-Ostermann-Str. 1-3

58454 Witten

02302 985 1201

Planung

Bahl Architekten BDA

Hasencleverstraße 5

58135 Hagen

02331 48127 0