

**Auswertung der im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan H 391 und zur 94. Flächennutzungsplanänderung am 30.03.2022 eingegangenen Fragen und Anregungen, Ratingen-Hösel**

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

**Auswertung der eingegangenen Fragen**

E	Erschließung + Verkehr		
E 1	6, 20, 43	Wie sieht das Verkehrskonzept mit Blick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 450-600 PKW aus?	Für die Ideenkonkurrenz wurden bereits Voruntersuchungen durchgeführt, zum Zeitpunkt der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB war jedoch noch nicht sicher, wie das Erschließungskonzept schlussendlich aussehen wird. Das bedeutet, dass das Verkehrsgutachten nun noch detaillierter ausgearbeitet und auf die geplanten 270 Wohneinheiten ausgerichtet wird. Die Erarbeitung des Verkehrsgutachtens erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Ratingen und der Rheinbahn AG und wird der Politik zum Offenlagebeschluss gem. § Abs. 2 BauGB vorgelegt.
E 2	6, 24, 25	Wie werden Staus zu den Stoßzeiten um den S-Bahnhof und den quer zur Bahnhofstraße liegenden Straßen vermieden, insb. wenn sich der Verkehr an der roten Ampel in der Bahnhofstraße Richtung Süden staut?	<p>Die Lichtsignalanlage bevorrechtigt den Verkehr auf der Bundesstraße. Das bedeutet, dass auf der Bundesstraße lange Grünzeiten eingerichtet werden. Die mittleren Wartezeiten in den Spitzenstunden liegen bei ca. 12 Sekunden, die natürlich eine gewisse Störung im Verkehrsfluss bedeuten. Die Verkehrsqualitätsstufe B resultiert insbesondere daraus, dass in der Auffahrt vom Bahnhof Hösel auf die Bahnhofstraße in den Knotenpunkt hinein kürzere Grünzeiten eingerichtet werden müssen, aus welchen Wartezeiten resultieren werden. Aber auch diese liegen nur in einem Bereich von ca. 20 Sekunden und bewegen sich in einem Bereich, der bereits heute bei einem signalisierten Knotenpunkt vorliegt.</p> <p>Die Kfz-Verkehrsstärken haben in den vergangenen Jahren auf der B 227 zwischen Hösel und Breitscheid abgenommen. Dies weisen die Ergebnisse der alle 5 Jahre stattfindenden Verkehrszählungen des Landes NRW aus. Ablesbar ist dies aus den Verkehrsmengenkarten des Landesverkehrsministeriums oder unter "<a href="https://www.nwsib-online.nrw.de/">https://www.nwsib-online.nrw.de/</a>" abrufbar. Da nunmehr das letzte Teilstück der A44 zwischen dem Kreuz Ratingen-Ost und Heiligenhaus vor der Inbetriebnahme (2024/25) steht, ist es realistisch</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
			anzunehmen, dass der Durchgangsverkehr zwischen Breitscheid und Heiligenhaus, der derzeit noch Hösel durchfahren muss, verlagert werden wird.
<b>E 3</b>	7	Wie viele Parkplätze sollen im Quartier geschaffen werden?	Die Zahl der Stellplätze beträgt nach dem derzeitigen Planungsstand insgesamt 425.
<b>E 4</b>	11	Wie wird verhindert, dass Anwohner des Quartiers die für Berufspendler vorgesehenen Stellplätze am S-Bahnhof blockieren?	Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht mittels Festsetzungen erfolgen, allerdings ist damit nicht zu rechnen. Die Wege zur Park-and-Ride-Anlage sind deutlich weiter als die Wege zwischen der Tiefgarage und den Wohnungen im Quartier. Die Wege sind sehr viel näher und auch attraktiver.
<b>E 5</b>	11	Wie wird der Busverkehr beeinflusst?	Grundsätzlich ist wichtig, dass die Haupteinfahrt an der B 227 (Bahnhofstraße) funktioniert. Der Busverkehr muss dort mindestens genauso gut abgewickelt werden können, wie er auch heute abgewickelt wird. Es ist eine Lichtsignalisierung geplant, die den Busverkehr bevorzugen wird. Der Autoverkehr bewegt sich im östlichen Bereich des Busbahnhofs, die Busse verkehren im mittleren und westlichen Bereich des Busbahnhofs. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung im Bereich des Busbahnhofs sollen im weiteren Verfahren erkannt und ausgeschlossen werden.
<b>E 6</b>	17, 30, 62	Welcher Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt?	Vorläufig wird von einem Schlüssel mit min. 1,25 Stellplätzen/ Wohnung zuzüglich Stellplätze für Handel und Kita sowie Besucherstellplätzen gerechnet. Im weiteren Verfahren soll für das Bebauungsplanverfahren ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das einem dem Standort angemessenen Stellplatzschlüssel vorgibt. Faktoren wie eine gute ÖPNV-Anbindung sollen bei der Stellplatzanzahl berücksichtigt werden. Des Weiteren soll die Wohnkompanie ein Mobilitätskonzept entwickeln, sodass es auch Car-Sharing-Angebote geben soll und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner auf das Zweitfahrzeug verzichten können. Des Weiteren ist eine Intensivierung des Radwegesystems vorgesehen. Das Thema Elektromobilität im Bereich von Fahrrädern wird ebenfalls berücksichtigt. Die Stadt Ratingen möchte genügend Parkraum schaffen. Ein Parkdruck in anderen Stadtbereichen soll durch die Entstehung des Quartiers nicht hervorgerufen werden.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>E 8</b>	22	Wie lange sollen die Baumaßnahmen für die verkehrliche Erschließung dauern?	Für die gesamte verkehrliche Anbindung kann von ca. 6 Monaten Bauzeit ausgegangen werden.
<b>E 9</b>	23	Wie wird vermieden, dass die Besucherstellplätze des Quartiers durch ÖPNV-Nutzer genutzt werden und damit den Besuchern des Quartiers nicht mehr zur Verfügung stehen?	Dies betrifft ist eine Regelung, die nicht im Rahmen der Bauleitplanverfahren getroffen werden kann. Der Hinweis wird allerdings für die Projektumsetzung aufgenommen und an den Investor weitergegeben: Ggfs. muss eine Schranke errichtet werden, mit entsprechenden Ausweisen kann dann die Zufahrt erfolgen. Hier gilt es aber erstmal abzuwarten, wie sich die tatsächliche Nutzung im Betrieb darstellen wird.
<b>E 10</b>	33, 35, 44, 57	Wo sind die Besucherstellplätze des Quartiers vorgesehen?	Entlang der Erschließungsachse im Norden des Plangebiets befinden sich über 50 oberirdische Besucherstellplätze. Darüber hinaus sind dort die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte angeordnet.
<b>E 11</b>	56	Werden in den derzeitigen Annahmen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen auch die Verkehre aus den benachbarten Gemeinden sowie der LKW-Verkehr berücksichtigt?	In den Verkehrsprognosen sind alle Verkehre berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten, das im weiteren Verfahren erarbeitet wird, wird die geltenden technischen und rechtlichen Regeln zur Erstellung von Verkehrsgutachten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einhalten. Insbesondere werden die einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen, die durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeitet wurden angewendet. Dies impliziert auch die Berücksichtigung aller Verkehrsträger und Verkehrsaufkommen in der Umgebung.
<b>E 12</b>	57, 58, 67	Welche Car-Sharing Anbieter sind vorgesehen?	Eine Festlegung auf einen bestimmten Anbieter kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen und kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden  In Hösel gibt es am Bahnhof bereits ein Car-Sharing-Angebot. Auch in der Innenstadt gibt es bereits einen Anbieter.
<b>E 13</b>	59	Wo sind die rund 700 Stellplätze vorgesehen?	Es handelt sich um 425 Stellplätze nach derzeitigem Planungsstand, davon 45 an der Erschließungsstraße Nord, 25 an der Bahnhofstraße und 355 in den Tiefgaragen. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen/ pro Wohneinheit. Darüber hinaus sind 41 Stellplätze für den Einzelhandel und 6 Stellplätze für die Kindertagesstätte nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

<b>E 14</b>	59	Wie viele Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen?	s.o.
<b>E 15</b>	66	Gibt es eine konkrete Studie zum Parkverhalten der zukünftigen Bewohner des Quartiers?	Ein Mobilitätskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und für die Berechnung des Stellplatzschlüssels zugrunde gelegt. Hier werden Studien zum Mobilitätsverhalten an vergleichbaren Standorten einfließen.

<b>K</b>	<b>Klima, Nachhaltigkeit und Umweltaspekte</b>		
<b>K 1</b>	12	Wie werden die Lärmemissionen durch die Einflugschneise direkt an den Gleisen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt?	<p>Der Schienenverkehrslärm ist baulich sehr gut zu kompensieren. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten wie beispielsweise entsprechenden Fenster- und Mauerwerksstärken, eine höhere Dichte im Quartier oder schalldämmende Lüftungsanlagen, damit man in den Ruhestunden keine Fenster öffnen muss.</p> <p>Der Fluglärm kann ähnlich behandelt werden. In Bezug auf die Außenspielfläche der Kindertagesstätte sind jedoch tiefergehende Betrachtungen notwendig. Die entsprechenden Untersuchungen werden im Rahmen der noch ausstehenden gutachterlichen Betrachtung durchgeführt.</p>
<b>K 2</b>	28	Ist eine Dachbegrünung vorgesehen?	Die Dachbegrünung ist vorgesehen und soll im Bebauungsplan auch verbindlich festgesetzt werden.
<b>K 3</b>	31	Wurde untersucht, ob es mögliche Altlasten gibt?	Auf dem Gelände gibt es Altlasten durch die Vornutzung, die sind aber relativ begrenzt. Im Zuge der Bebauung können diese Altlasten beseitigt werden. Derzeit wurden Bodenuntersuchungen veranlasst, welche genau den Umfang der Altlasten erkunden und deren Ergebnisse anschließend in einem Gutachten beschrieben werden. Das Gutachten wird auch erforderliche Maßnahmen beschreiben. Alles was Altlast ist, wird aus dem Boden entfernt und fachgerecht entsorgt. Es wird in keinem Bereich auf Altlasten gegründet. Das Gutachten und die daraus ggf. resultierenden Maßnahmen werden zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet und somit öffentlich einsehbar.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>K 4</b>	32, 41	Wie kann für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet werden, dass ohne fossile Energieträger geheizt werden kann?	<p>Es besteht die Absicht, Photovoltaikanlagen in Kombination mit der Geothermie und Wärmepumpen zu verwenden. Verbindliche Regelungen zur Nutzung können im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren anhand eines Energiekonzeptes tiefergehend untersucht.</p> <p>Das Planungskonzept befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Stadium. Für genauere Aussagen zur Energiebilanz muss zunächst das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet werden. Konkrete Aussagen zum Energiekonzept werden somit im weiteren Verfahren entwickelt.</p>
<b>K 5</b>	34	Ist das Gelände versickerungsfähig?	Bei entsprechender technischer Ausgestaltung bestehen begrenzte Versickerungsmöglichkeiten in den tieferen Bodenschichten. Eine Versickerung unmittelbar an der Oberfläche ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht mit ausreichender Leistungsfähigkeit umsetzbar. Derzeit wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorgelegt wird.
<b>N</b>	<b>Nutzungsstruktur</b>		
<b>N 1</b>	10	Gibt es Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Pflegereinrichtungen und wenn ja, wurden diese Wohnformen in der Planung berücksichtigt?	Solche Wohnformen lassen sich durchaus sehr gut integrieren, da sich ein großer Bestandteil der geplanten Wohnungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus befinden wird. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen grundsätzlich sämtliche Anforderungen an barrierefreies Bauen erfüllt werden. Alle Wohnungen, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden, müssen immer altengerecht und barrierefrei geplant werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Des Weiteren gibt es einen Wohnungsmix zu beachten, welcher auch ein- bis zwei Zimmer Apartments für seniorenrechtliche Wohneinheiten vorsieht.
<b>N 2</b>	13	Warum soll in Hösel öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen?	Gemäß dem Ratsbeschluss vom 11. Mai 2021 soll stets eine soziale Durchmischung neu gebauter Quartiere unter Berücksichtigung sozialdemografischer, ökologischer und verkehrlicher Voraussetzungen erreicht werden. Laut Ratsbeschluss wird ein bedarfs-

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>gerechter Mix aus langfristig preisgedämpftem, öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen angestrebt. Dazu soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau Bestandteil der Quartiersentwicklung werden. Als Zielvorgabe werden 30% der entstehenden Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau formuliert.</p> <p>Die Inhalte des Ratsbeschlusses vom 11. Mai 2021 gelten zwingend für alle zukünftigen Bebauungsplanverfahren mit Beginn nach diesem Ratsbeschluss.</p> <p>Der Standort in Ratingen Hösel soll demnach ebenfalls einen Beitrag zum Angebot von öffentlich gefördertem Wohnungsbau leisten und zeichnet sich zudem durch die Nähe zum ÖPNV und die guten Anbindungen an die umliegenden Stadtteile aus. Der Standort ist damit für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gut geeignet.</p> <p>Des Weiteren bietet der öffentlich geförderte Wohnungsbau gute Möglichkeiten auch altersgerechte Wohnungen zu realisieren.</p>
<b>N 3</b>	15	Wie hoch ist der zu erwartende Zuwachs der Einwohnerzahl?	Der Entwurf umfasst ca. 270 Wohneinheiten. Wenn das gesamte Projekt umgesetzt wurde, werden ca. 700 Menschen an dieser Stelle neuen Wohnraum finden.
<b>N 4</b>	18	Ist eine Kita ausreichend?	Durch statistische Erhebungen wurde festgestellt, dass in Ratingen-Hösel ein dringender Handlungsbedarf zur Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen besteht. Eine viergruppige Kita kann sowohl den aus dem neuen Quartier entstehenden Bedarf sowie große Teile des bestehenden Bedarfes in Ratingen-Hösel selbst abdecken.
<b>N 5</b>	18	Sieht die Planung auch Flächen für zusätzliche Gastronomieangebote vor?	Durch die geplante Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO wird angestrebt, dass neben der Wohnnutzung und eines Einzelhandelsgeschäftes auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen im Quartier integriert werden können. Ein zusätzliches Gastronomieangebot ist wünschenswert, kann aber im Bebauungsplanverfahren nicht als zwingend festgesetzt werden. Für die Projektumsetzung wird jedoch angestrebt im Bereich des Versorgers einen Bäcker und kleinere, weitere gastronomische Einheiten zu etablieren.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>N 6</b>	27, 39, 45, 60, 65	Wo werden die zukünftigen Kinder zur Schule gehen?	Neben der Information und der Beteiligung der Bürgerschaft ist es auch gesetzlich vorgegeben, die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Hier werden Schulkinder- und Schulplatzzahlen einfließen, aus denen sich ergeben wird, welcher Bedarf entstehen wird und wie dieser gedeckt werden kann. Diese Frage wird im weiteren Verfahren geklärt.
<b>N 7</b>	46	Wer wird der Träger des Kindergartens?	Dies wird im weiteren Verfahren festgelegt, kann aber im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden.
<b>N 8</b>	69	Inwiefern wurde der Aspekt betrachtet, dass ein weiterer Lebensmittelhandel den Standort Höselcenter aufgrund der dortigen schlechten Parksituation schwächt und damit einen Dominoeffekt mit Leerständen im Ortskern verursacht?	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen geht davon aus, dass ein kleinflächiger Markt bis 800 m <sup>2</sup> (insgesamt am Standort bis 1.000 m <sup>2</sup> ) Verkaufsfläche zentrenverträglich sind.  Die Frage wird in einer Auswirkungsanalyse im weiteren Verfahren noch vertieft untersucht und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
<b>O</b>	<b>Ortsbezug</b>		
<b>O 1</b>	4, 8	Wie soll dem Charakter und der hohen Aufenthaltsqualität Hösels durch die naturnahe Lage weiter Rechnung getragen werden?	Sicherlich ist Hösel in weiten Teilen durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt, jedoch schließt dies keine dichtere Bebauung in geeigneten Lagen aus. Ein Stadtteil wie Hösel, der durch die gute ÖPNV-Anbindung an die umliegenden Ballungszentren so große Chancen bietet, kann von einem derartigen neuen Wohnareal profitieren und damit einen großen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes leisten. Außerdem entspricht die vorgesehene Entwicklung des Geländes den landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Demnach soll die Siedlungsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die an vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs angrenzen. Aufgrund der direkten Nähe des Bahnhofes Ratingen-Hösel ist der Standort für den vorgesehenen Wohnungsbau prädestiniert. Gegenüber der jetzigen Situation einer brachliegenden Fläche wird die Fläche selbst und damit auch der Stadtteil Hösel eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

			Eine grundlegende Alternative zu der vorgesehenen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Goldkuhle-Gelände wäre eine Wiederaufnahme der gewerblichen oder industriellen Nutzung. Aus nachvollziehbaren Gründen hat sich die Stadt Ratingen sehr früh gegen eine solche Nutzung entschieden. Eine weitere Alternative wäre der Rückbau der vorhandenen Flächen. Diese Alternative ist jedoch nicht realistisch, da es sich um erschlossenes Bauland handelt.
--	--	--	--

<b>P</b>	<b>Projektentwicklung</b>		
<b>P 1</b>	16	Plant die Projektentwicklerin alle Einheiten selbst zu realisieren?	Die Wohnkompanie ist sowohl die Projektentwicklerin als auch die Investorin. Das bedeutet, dass die Wohnkompanie das Quartier nicht nur entwickelt und das Baurecht schafft, sondern auch errichtet wird. Die Wohnkompanie ist somit von vorne bis zur Abgabe an den Enderwerber in der Verantwortung und somit auch die Ansprechpartnerin.
<b>P 2</b>	16	Sind auch Architekturwettbewerbe zur Gestaltung der Gebäude geplant?	Nein, es sind keine Architekturwettbewerbe geplant. Die einzelnen Entwürfe sollen aber vor Bauantragstellung mit der Verwaltung abgestimmt und für die wesentlichen Gebäude mit Bedeutung für den öffentlichen Raum auch der Politik vorgestellt werden.  Des Weiteren sollen gestalterische Vorgaben in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ratingen und der Wohnkompanie geregelt werden.
<b>P 3</b>	42, 48	Besteht kein Interesse mehr als 270 Wohneinheiten zu realisieren?	Die Baunutzungsverordnung gibt mit dem § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Die Orientierungswerte zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) implizieren einen für die Gebietskategorie verträglichen Städtebau mit Blick auf die Dichte- und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.  Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerten. Um eine städtebauliche Verträglichkeit des Konzeptes zu sichern, wird der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl aufnehmen. Diese Festsetzungen dürfen nicht überschritten werden.



Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

<b>P 4</b>	53	Wieviel Euro pro Quadratmeter und Kaufpreis sind kalkuliert?	Die Frage lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantworten.
<b>P 5</b>	54	Werden die Wohnungen in den Einzelverkauf gehen oder global veräußert?	Es wird Miet- und Eigentumswohnungen geben. Dementsprechend gibt es unterschiedliche Verkaufsmodelle.
<b>P 6</b>	55	Auf welche Klientel zielt die Verkaufsstrategie ab?	Es sollen unterschiedliche Haushaltsgrößen, Einkommensschichten und Altersgruppen angesprochen werden. Ziel ist ein sozial durchmischtes Quartier.

<b>S</b>	<b>Städtebau</b>		
<b>S 2</b>	14	Wie lauten die Angaben zur GRZ und GFZ?	Die GRZ beträgt nach derzeitigem Planungsstand im Mittel 0,34.  Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 1,2 und richtet sich demnach nach dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.
<b>S 3</b>	21	Werden die Wohnungen barrierefrei geplant?	Das Bauordnungsrecht gibt vor, dass Gebäude wie sie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geplant werden, barrierefrei nutzbar sein müssen (§ 49 Abs. 1 BauO NRW). Gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW müssen Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, Aufzüge in ausreichender Zahl vorweisen. Demnach werden alle hier geplanten Wohngebäude mit Aufzügen ausgestattet. Dort wo es keinen exakt ebenerdigen Anschluss der Erdgeschosswohnungen geben kann, wird mit einer Treppenhauskonzeption gearbeitet, die einen Durchladeaufzug beinhaltet. Die Wohnungen werden barrierefrei geplant, sodass auch entsprechende Flurbreiten von 1,20 m und entsprechende Bewegungsflächen in den Badezimmern nachgewiesen werden können.
<b>S 4</b>	32	Werden die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eingehalten?	Das städtebauliche Konzept hält die vorgebenden Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW an jeder Stelle ein. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

<b>S 5</b>	36	Wurden Überlegungen zu Steildächern statt Flachdächern getroffen, um sich dem Erscheinungsbild von Hösel besser anzupassen?	<p>Das Thema Flachdach oder Satteldach wurde in der Auslobung der Ideenkonkurrenz bewusst offengelassen. Für die Stadt Ratingen bedeutet die Flachdachausprägung auch Auffangraum für Regenwasser. Im gesamten Gebiet liegen schwierige Bodenverhältnisse vor, die nur wenig Wasser aufnehmen können. Demnach müssen für Regenereignisse Rückhaltevolumen geschaffen werden. Dieses Volumen ist im Dachbereich ideal untergebracht. Aus Stadtplanungssicht kommt das Flachdach somit den Anforderungen sehr entgegen.</p> <p>Das Flachdach bietet neben der Nutzungsvielfalt in ökologischer Hinsicht auch die Möglichkeit Aufenthaltsorte in Form von Dachterrassen, Urban Gardening, u. v. m. zu schaffen. Eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke, die für die Rückhaltung von Regenwasser wirksam ist lässt sich bei Flachdächern wesentlich besser umsetzen als bei geneigten Dächern. Dies spricht für die Schaffung von Flachdächern.</p>
<b>S 6</b>	50	Wie stellt sich das Konzept der Rettungswege dar?	Die Rettungsfahrzeuge fahren über die Erschließungsstraße in das Quartier und können die Quartiersachse in der Mitte des Quartiers zur Anfahrung der einzelnen Gebäude nutzen. Die entsprechenden Schleppkurve wurden bei der Entwicklung der städtebaulichen Struktur berücksichtigt, sie mussten bereits im Rahmen der Ideenkonkurrenz nachgewiesen werden.
<b>S 7</b>	51	Warum sind keine Einfamilienhäuser vorgesehen?	Gemäß den Zielen der Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan NRW festgelegt sind, soll an Standorten mit sehr guter Anbindung an den Schienen-Personennahverkehr keine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die Stadt Ratingen muss in ihrer Bauleitplanung die Ziele der Landesplanung beachten.

<b>V</b>	<b>Verfahren</b>		
<b>V 1</b>	1, 2, 5	Wann beginnt die Bürgerinformationsveranstaltung?	Der Beginn war 18 Uhr. Der Termin und die Uhrzeit wurden auf der Internetpräsenz der Stadt Ratingen, im Amtsblatt und in der Presse bekanntgemacht.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

V 2	26	Sind die Fragen einstudiert?	Nein, derartiges findet nicht statt.
V 3	61	Warum wurde die Veranstaltung nicht mit Zoom durchgeführt?	Zoom-Termine mit 100 Teilnehmenden und mehr lassen sich technisch nicht ebenso laufsicher abwickeln wie das hier gewählte Format.
V 4	70	Warum wird das Gebiet nicht mehr durch Interboden entwickelt?	Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der DWK Waldviertel Hösel GmbH & Co. KG.
V 5	71	Wie viele Bürgerinnen und Bürger haben an der Bürgerinformationsveranstaltung teilgenommen?	Es haben insgesamt 285 Personen teilgenommen.
V 7	73	Wie sehen die Einspruchsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren aus?	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können Stellungnahmen der Öffentlichkeit innerhalb der jetzt stattfindenden frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie zu einem späteren Zeitpunkt während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB an die Stadtverwaltung Ratingen gerichtet werden. Diese Möglichkeiten und die Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen werden immer im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht.
V 8	74	Ist die Aufzeichnung der Veranstaltung auch im Nachgang verfügbar?	Die Aufzeichnung war bis 24 Stunden nach der Veranstaltung auf den Internetseiten der Stadt Ratingen einsehbar. Eine längere Verfügbarkeit konnte online aus technischen Gründen nicht vorgesehen werden.

**Weitere eingegangene Anregungen und Meinungsäußerungen ohne Fragecharakter:**

E 7	19, 29, 63, 68	Das bestehende ÖPNV-Angebot ist schon jetzt nicht attraktiv und wird durch die Quartiersentwicklung überbelastet. Ein Auto ist unabdingbar.
K 6	52	Da brauchen ja mehrere Wohnungen nur einen Fernseher, gut fürs Energiekonzept.

Lfd. Nr.	Inhalt der Frage oder Anregung betrifft Stellungnahme Nr. ...	Anregungen nach Einzelthemen	Stellungnahme der Verwaltung
----------	---	------------------------------	------------------------------

<b>S 1</b>	9, 37, 38, 40, 47, 49	Aufgrund der hohen Dichte und der wenigen Freiflächen passt die vorgesehene Bebauung nicht zum dörflichen Charakter und der bestehenden hochwertigen Wohnumfeldgestaltung im Stadtteil Hösel. Sozialer Wohnungsbau ist nicht gewünscht.	
<b>S 8</b>	64	Ein Lob für den Entwurf und das städtebauliche Konzept.	
<b>V 6</b>	72	Ein Lob für die Moderation!	

Die weiteren eingegangenen Äußerungen Anregungen werden, soweit sie Anregungen und Bedenken zur Planung enthalten, im weiteren Verfahren geprüft und dem Rat der Stadt Ratingen mit einer Stellungnahme der Verwaltung zur Beratung vorgelegt.