

# **Stadt Ratingen**

94. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Ratingen – Hösel „Östlich Bahnhofstraße/ Hugeno-  
poeter Busch“

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

**Bearbeitung:**

## H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Projektbearbeitung:  
Dieter Beele . Dipl.-Ing. Stadtplaner . Architekt AKNW  
Jana Brochhagen . M.Sc. Raumplanung  
Aliona Zirnova . M. Sc. Raumplanung

28. Dezember 2021

## INHALT

|     |                                                                      |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS .....                      | 4  |
| 2   | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT .... | 4  |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung .....                                    | 4  |
| 2.2 | Natur- und Landschaftsschutz .....                                   | 4  |
| 2.3 | Gewässer/Wasserschutz .....                                          | 5  |
| 2.4 | Flächennutzungsplan .....                                            | 5  |
| 2.5 | Bestehendes Planungsrecht .....                                      | 5  |
| 3   | VERFAHRENSSTAND .....                                                | 6  |
| 4   | BESTEHENDE SITUATION .....                                           | 7  |
| 4.1 | Änderungsbereich .....                                               | 7  |
| 4.2 | Umgebung .....                                                       | 7  |
| 4.3 | Verkehrerschließung .....                                            | 7  |
| 4.4 | Vorbelastungen und Restriktionen .....                               | 7  |
| 5   | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....                                     | 8  |
| 6   | INHALT DER 94. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....              | 9  |
| 7   | AUSWIRKUNGEN .....                                                   | 9  |
| 7.1 | Verkehr .....                                                        | 9  |
| 7.2 | Schall .....                                                         | 9  |
| 7.3 | Umweltprüfung .....                                                  | 10 |
| 8   | PLANUNGSAalternativen .....                                          | 10 |

## **1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Geltungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Hösel, der sich im Nordosten des Ratinger Stadtgebiets befindet. Der räumliche Geltungsbereich liegt im nördlichen Ortsrand von Hösel, in der Gemarkung Hösel in der Flur 1 und beinhaltet die Flurstücke 1049, 1466, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1821, und 1983. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Der Änderungsbereich wird

- im Norden durch die S-Bahntrasse der Linie S 6 Essen – Köln,
- im Osten durch den Waldrand zum Hugenpoeter Busch,
- im Süden durch die Zufahrt zum Gelände und dem Wanderweg,
- im Westen durch die Straße „Bahnhofsvorplatz“ begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen der Änderung des Flächennutzungsplans sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

## **2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist das Gebiet als Grünzug ausgewiesen.

In den zeichnerischen Darstellungen des aktuellen Regionalplans Düsseldorf (RPD) liegt der nördliche Teil des Änderungsbereichs im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der südliche Teil liegt im Waldgebiet, in einem Regionalen Grünzug (RGZ) und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE).

### **2.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann stellt für den südlichen Bereich das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dar, der nördliche Bereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Im Osten und Süden grenzt der Änderungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ratinger Stadtwald Nord-Ost“. Die Festsetzung dieses LSG erfolgte zum Schutz:

- der ausgedehnten Waldbestände mit vielfältigen Funktionen,
- der Strukturvielfalt des Gebietes,
- der vielfältigen Erholungsmöglichkeiten,
- der Obstwiesenbestände,

- der z. T. naturnahen Bäche einschließlich der feuchten Auen und ihrer Bedeutung als Biotopverbundelemente.

Auf der Fläche des Landschaftsschutzgebietes befinden sich schutzwürdige Biotope mit dem Schutzziel: Erhaltung und Entwicklung eines möglichst naturnahen Waldkomplexes durch naturnahe Waldbewirtschaftung u.a. Erhaltung und Förderung von Alt- und Totholz, Verzicht auf Aufforstungen mit nicht bodenständigen Laub- und Nadelholzarten u.a. Umwandlung der Schmuckreisigkulturen in naturraumtypische Waldgesellschaften, Förderung der Hainbuche, Erhaltung der naturnahen Bachsysteme u.a. durch Vermeidung von Siedlungs- und Autobahnoberflächenwassereinleitungen.

Darüber hinaus bestehen innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung keine weiteren Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

### **2.3 Gewässer/Wasserschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich der Steinsiepenbach. Weitere Oberflächengewässer oder Quellbereiche sind nicht vorhanden. Der Bereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

### **2.4 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gelände ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie im südlichen und westlichen Teil eine Fläche für Wald dar. Da das Gelände nicht mehr industriell genutzt werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **2.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Änderungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Änderungsbereich ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Innenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB. Der Änderungsbereich wurde ehemals industriell von der Firma Goldkuhle GmbH genutzt und liegt derzeit brach. Das planerische Ziel des parallel aufgestellten Bebauungsplans H 391 „Östlich Bahnhofstraße/ Hugenpoeter Busch“ ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit bis zu 300 Wohneinheiten mit integrierter vierzügiger Kindertagesstätte im zentralen Bereich. Der westliche Bereich soll zukünftig einer gemischten Nutzungsstruktur unterzogen werden. Hier soll vor allem ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> entstehen und der Versorgung des neuen geplanten Quartiers, sowie der bereits angesiedelten Bevölkerung des Stadtteils dienen. Der bisher unversiegelte, südliche Bereich des Änderungsbereichs wird durch eine Grün-/Waldnutzung geprägt. Diese Nutzung soll so zwar größtenteils erhalten bleiben, jedoch sollen die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sowie zwei Spielplätze in diesem Bereich integriert werden.

### 3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans in dem Bereich des ehemaligen Goldkuhle-Geländes in Ratingen-Hösel beschlossen. Der Änderungsbereich erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan Stadt Ratingen, 94. Änderung Ratingen-Hösel „Östlich Bahnhofstraße/ Hugenpoeter Busch“.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Am 09.09.2016 hat die Verwaltung die Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPlG (Landesplanungsgesetz NRW) auf Basis des Aufstellungsbeschlusses der 94. FNP-Änderung durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.11.2016 äußerte die Bezirksregierung Düsseldorf landesplanerische Bedenken dahingehend, dass der geplante bebaubare Bereich (Darstellung der Wohnbauflächen, die bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze grenzen) über die Festlegung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) im Entwurf des Regionalplanes hinausgeht. Auf diesen Bereich seien geplante Flächendarstellungen, die sich zur Bebauung eignen, zu begrenzen. Der Regionalplan ist inzwischen rechtskräftig und legt den beabsichtigten Bereich als ASB fest.

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern. Aufgrund der geänderten Zielsetzungen soll die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW erneut durchgeführt werden. Dabei soll abgestimmt werden, ob eine Überschreitung des ASB in Richtung Süden für eine bauliche Nutzung möglich ist. Im Gegenzug soll die bestehende Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes teilweise zurückgebaut werden, sodass insgesamt durch die Neuplanung keine höhere Bodenversiegelung entstehen würde (s. Kap. 5).

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Anlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung, Umweltbericht, die notwendigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird im Rat gefasst.

Wenn die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung führen, kann der Rat der Stadt Ratingen den Flächennutzungsplanänderung beschließen und der Regionalplanungsbehörde zur Genehmigung vorlegen. Mit der

Bekanntmachung der Genehmigung wird die 94. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig.

## **4 Bestehende Situation**

### **4.1 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt auf dem Areal des ehemaligen Goldkuhle-Geländes. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Geländes durch die Firma Goldkuhle GmbH liegt die Fläche brach. Aktuell befinden sich auf dem zum Großteil versiegelten Gelände leerstehende Gewerbebauten und Büroräume, die inzwischen stark baufällig sind.

### **4.2 Umgebung**

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Stadtteils Ratingen-Hösel, welcher einer der nördlichen Stadtteile der Stadt Ratingen ist.

Im Norden grenzt der Bereich an die S-Bahnstrecke.

Im Osten und Süden ist der Änderungsbereich vom Waldgebiet Hugenpoeter Busch mit zahlreichen Wanderwegen umgeben.

Im Westen verläuft die Straße Bahnhofsvorplatz sowie die B 227. In direkter Nähe befindet sich der S-Bahnhof Ratingen-Hösel, südlich daran schließt ein Altersheim und Wohnbebauung an.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Der Änderungsbereich wird über die Straße Bahnhofsvorplatz erschlossen. Von dort ist die Anbindung an die Bahnhofstraße (B 227) und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahnhaltestelle Ratingen-Hösel, die nur wenige Meter vom Änderungsbereich entfernt auf der Gladbacher Straße liegt und von der S 6 (Köln-Worringen – Essen Hbf) sowie den Buslinien 770 (Veibert ZOB), 751 (Düsseldorf-Angermund S), 773 (Ratingen Mitte) und 014 (Ratingen Am Kessel) angefahren wird.

### **4.4 Vorbelastungen und Restriktionen**

Die westlich des Änderungsbereichs auf einem Brückenbauwerk verlaufende Bahnhofstraße (B 227) ist eine Hauptverkehrsstraße, belastet sowohl durch inner- als auch überörtlichen Verkehr.

Die nördlich des Änderungsbereichs vorhandene Bahntrasse wird durch den Schienenpersonennahverkehr (S6 zwischen Köln und Essen) stark befahren.

Wegen der zu erwartenden von Straße und Schiene ausgehenden Lärmemissionen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren H 391 die Auswirkungen auf den Änderungsbereich durch die umliegenden Verkehrswege in Form einer schalltechnischen Untersuchung untersucht.

Aufgrund der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen liegt der Änderungsbereich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens.

## 5 Ziel und Zweck der Planung

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Geländes der Firma Goldkuhle GmbH in Norden von Ratingen-Hösel soll das Gebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gelände ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie im südlichen Bereich Flächen für den Wald dar. Städtebauliches Ziel für das Gebiet ist es, auf dem östlichen Bereich ein Wohngebiet zu entwickeln. Für den westlichen Bereich soll eine gemischte Nutzung mit einem kleinflächigen Einzelhandel mit bis zu 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Da das Gelände nicht mehr industriell genutzt werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Gegenwärtig ist geplant den westlichen Bereich als Mischgebiet und den östlichen Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Der südliche Bereich wird durch eine Waldnutzung geprägt. Diese Nutzung soll so zwar größtenteils erhalten bleiben, jedoch sollen die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sowie zwei Spielplätze in diesem Bereich integriert werden. Parallel wird das Bebauungsplanverfahren H 391 „Östlich Bahnhofstraße / Hugenpoeter Busch“ durchgeführt, um die Nachnutzung des Geländes allgemeinverbindlich zu steuern.

Die Verträglichkeit eines Lebensmittelsortimenters im Änderungsbereich wurde im Rahmen eines Gutachtens „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen-Hösel (Goldkuhle) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von dem Büro Stadt+Handel, das auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verfasst hat, 2018 untersucht. Es ging konkret darum, bis zu welcher Verkaufsfläche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verträglich ist, also keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Untersucht wurden dabei die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche/Nahversorgung, die Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen zum großflächigen Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes. Ergebnis ist, dass ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle die Nahversorgung im Norden Hösel deutlich verbessern würde. Trotz eines Lebensmittelmarktes bliebe die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Hösel noch leicht unterdurchschnittlich (0,36 m<sup>2</sup>/ EW; Bundesschnitt 0,43m<sup>2</sup>/EW). Auch ist keine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (insb. Zentrum Hösel) zu erwarten und eine Ansiedlung stimmt mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein, wenn eine betreiberspezifische Gesamtverkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> eingehalten wird.

Eine derartige Ansiedlung stimmt zudem mit Zielen aus dem Landesentwicklungsplan überein.

Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage soll abgestimmt werden, ob eine Überschreitung des ASB in Richtung Süden für eine bauliche Nutzung möglich ist.

Dabei handelt es sich um einen ca. 5 m breiten Streifen. Im Gegenzug soll die bestehende Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes, die aktuell im Bereich für Wald liegt, zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut und teilweise entsiegelt werden. Aktuell ist der im ASB befindliche Teil des Änderungsbereichs vollkommen versiegelt. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens H 391 ist geplant den Versiegelungsgrad zu verringern, sodass insgesamt durch die Neuplanung (niedrigeren Versiegelungsgrad und teilweise Entsiegelung der Erschließungsstraße im Süden) keine höhere Bodenversiegelung entstehen wird.

## **6 Inhalt der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der insgesamt 3,8 ha große Änderungsbereich wird in folgende Darstellungen unterteilt:

Der westliche Teil des Änderungsbereichs wird als Mischgebiet (ca. 0,5 ha) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt, um die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes und die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu ermöglichen.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs (ca. 2,0 ha) wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt, da hier die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant ist.

Der südliche Änderungsbereich (ca. 1,3 ha) wird als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplätze dargestellt, um einen Übergang von der geplanten Bebauung zum Waldgebiet zu schaffen.

## **7 Auswirkungen**

### **7.1 Verkehr**

Durch die geplanten Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung vergrößern wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist und wie diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wird im parallelen Bebauungsplanverfahren H 391 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

### **7.2 Schall**

Im parallelen Bebauungsplanverfahren H 391 wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen der Lärmemissionen der in der Umgebung verlaufenen Straßen und Bahnschienen sowie des Flugverkehrs auf die im Änderungsbereich vorgesehenen lärmempfindlichen Nutzungen bewertet und ggf. Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorgibt. Außerdem wird untersucht, ob die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen angrenzende lärmempfindliche Nutzungen, wie Seniorenpflegeheim und Wohnnutzungen, negativ beeinflussen.

### 7.3 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei sollen u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege untersucht werden, um in der weiteren Planung Berücksichtigung zu finden.

## 8 Planungsalternativen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen eines Bauleitverfahrens Planungsalternativen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, aufzuzeigen und zu prüfen.

Wie bereits in Kapitel 4.1 beschrieben, befindet sich der Änderungsbereich auf dem Areal des ehemaligen Goldkuhle-Geländes, welches nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die Firma Goldkuhle GmbH brach liegt. Aktuell befinden sich auf dem zum Großteil versiegelten Gelände leerstehende Gewerbebauten und Büroräume, die inzwischen stark baufällig sind und daher eine große Gefahrenquelle für die Ratinger Bevölkerung und einen städtebaulichen Missstand darstellen. Wenn von der Aufstellung eines Bebauungsplans abgesehen wird, bleibt der städtebauliche Missstand bestehen. Dies würde der Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, gem. § 1 Abs. 3 BauGB widersprechen.

Es besteht die Alternative einen Bauleitplan aufzustellen, der die Nutzungsarten als Gewerbe- oder Industriegebiet beibehält. Diese Planungsalternative wird nicht weiterverfolgt, da die Stadt Ratingen an anderer Stelle über besser geeignete Stellen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie verfügt. Die vorhandeneverkehrliche Anbindung ist für Schwertransporte wenig geeignet. Darüber hinaus würden die Nutzungen ein Konfliktpotential mit dem angrenzenden Waldgebiet mit Erholungsfunktion sowie den nahegelegenen Wohnnutzungen auslösen.

Eine Ausweisung des Plangebiets als Grünfläche oder Fläche für Wald hätte zur Folge, dass die aktuelle Bebauung zurückgebaut und die Fläche entsiegelt wird. In diesem Fall würde jedoch vorhandenes, bereits erschlossenes Bauland nicht wieder für bauliche Nutzung entwickelt. Dies widerspricht dem Gebot zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB und könnte zur Inanspruchnahme von nicht bebauten Außenbereichsflächen an anderer Stelle führen, da der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Ratingen weiterhin hoch ist.

Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet sowie im Stadtteil Ratingen Hösel, der direkten Anbindung an das regionale SPNV Netz und dem Bedarf der Nahversorgungsverbesserung (s. Kapitel 5) ist die angedachte Planung die beste Alternative für diesen Standort.