

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan L 269 - Teil B "Am Eichförstchen/Kalkumer  
Straße" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Inhalt:**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
  - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
    - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan
    - 1.2.2 Landschaftsplan
  - 1.3 Bestandssituation
    - 1.3.1 Gelände/Landschaft/Vegetation
    - 1.3.2 Bebauung
    - 1.3.3 Verkehr
    - 1.3.4 Altlasten
  - 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
    - 1.4.1 Verfahrensstand
    - 1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen
2. Planinhalt
  - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
    - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
    - 2.1.3 Gewerbegebiet (GE)
  - 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 2.3 Grünflächen
    - 2.3.1 Öffentliche Grünflächen
    - 2.3.2 Private Grünflächen
    - 2.3.3 Pflanzgebot
  - 2.4 Verkehrsflächen
    - 2.4.1 Straßenverkehr
    - 2.4.2 Rad- und Fußwege
    - 2.4.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser

2.5.3 Post und Telekom

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 Wohngebiete

2.7 Sonstige Regelungen

2.7.1 Eingeschränkte Nutzung entlang der L 139

2.7.2 Wasserschutzzone

2.7.3 Flugverkehr

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

3.2 Wohneinheiten/Wohndichte

3.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

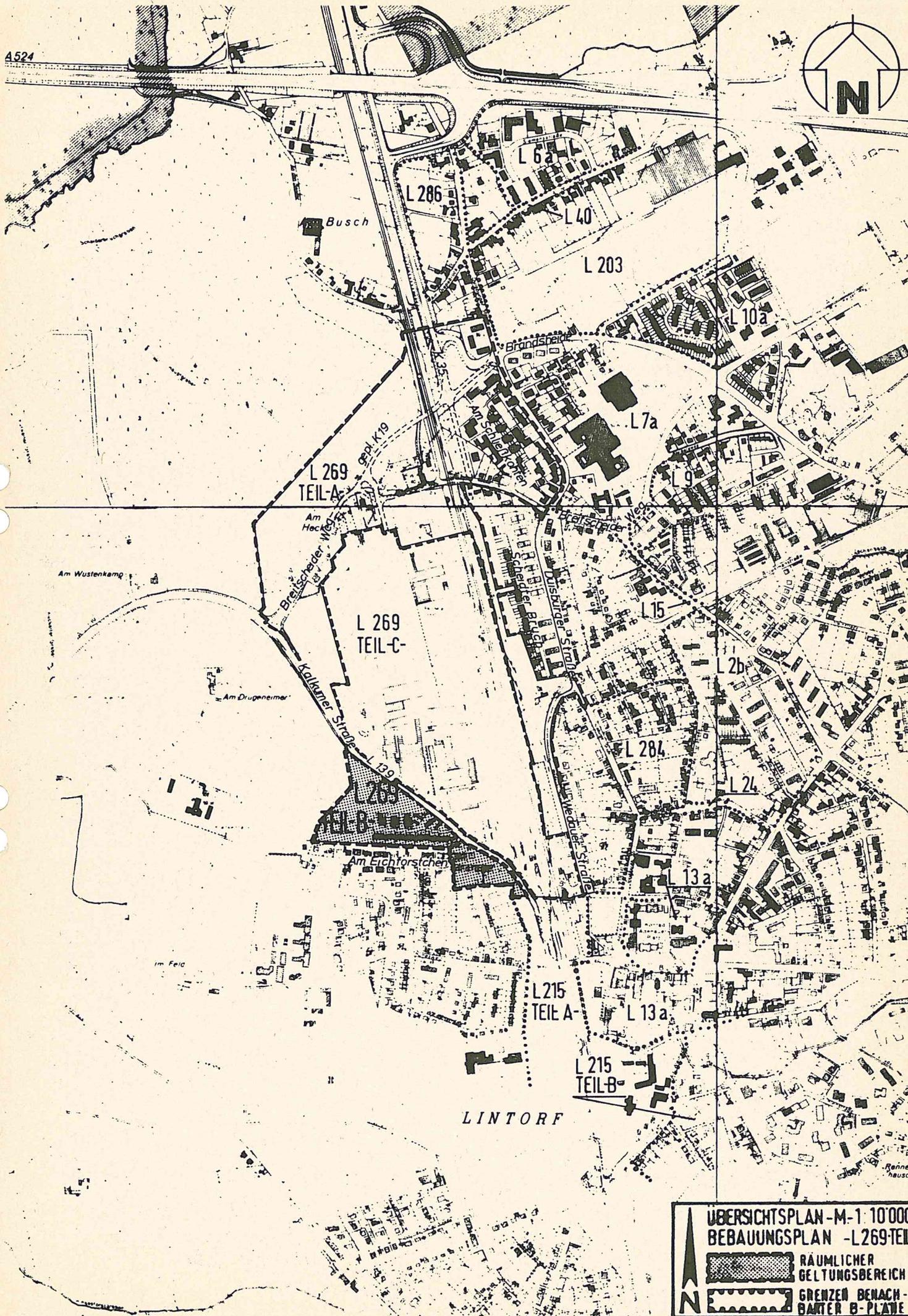
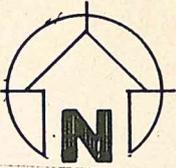
3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

3.4.1 Eingriff in die Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

3.4.2 Verkehr

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung



LINTORF

**ÜBERSICHTSPLAN - M. 1:10'000**  
**BEBAUUNGSPLAN - L269-TEIL**

 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

 GRENZEN BENACHBARTER B-PLÄNE

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Kalkumer Straße am westlichen Ortsausgang Lintorfs. Es wird begrenzt:

Im Norden/ Osten  
durch die Kalkumer Straße,

im Süden  
durch die Bebauung "Am Eichförstchen",

im Westen  
durch eine Grenzziehung etwa in Höhe der letzten Häuser "Am Eichförstchen".

### 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Baugebiet südlich der Kalkumer Straße als Wohnbaufläche aus. Ein kleineres Areal ist entsprechend seiner Nutzung als Stellfläche (Parkplatz für Betriebsangehörige) dargestellt.

#### 1.2.2 Landschaftsplan

Die Neubaufäche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Kreis Mettmann. Sie ist mit dem Entwicklungsziel "temporäre Erhaltung" belegt (d. h. temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes).

### 1.3 Bestandssituation

#### 1.3.1 Gelände/Landschaft/Vegetation

Das Plangebiet liegt im Ausläuferbereich der Wedauer-Tiefenbroicher Markwälder. Die derzeit un bebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

#### 1.3.2 Bebauung

Die Bebauung südlich der Kalkumer Straße ist geprägt von Wohngebäuden. Neben vereinzelt en Geschoßbauten finden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Der Ortsteil Lintorf ist Siedlungsschwerpunkt mit ca. 13.300 Einwohnern (Stand: Juni 1993).

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

### 1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird durch Anliegerstraßen, die in die Kalkumer Straße (L 139) einmünden, erschlossen.  
Eine Erschließung durch den ÖPNV ist nicht gegeben.

### 1.3.4 Altlasten

Im Planbereich selbst befindet sich keine Altlast.  
Nördlich der Kalkumer Straße entlang der Bahnstrecke Düsseldorf-Duisburg liegt eine Altablagerung. Eine im Februar 1992 vorgenommene Erstbewertung ergab keine akute Gefahr, die von den festgestellten Verunreinigungen wohlmöglich ausgeht.

## 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

### 1.4.1 Verfahrensstand

Am 11.07.1990 beschloß der Rat der Stadt Ratingen einen qualifizierten Bebauungsplan für das Plangebiet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu leiten.

In der Zeit vom 08.03.1991 bis 09.04.1991 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 17.04.1991 fand in der Verwaltungsnebenstelle Ratingen-Lintorf die Bürgerbeteiligung statt.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.06.1993 bis 02.07.1993 durchgeführt.

### 1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

#### Wohngebiet

Neben der Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgt am westlichen Ortsrand von Lintorf die Arrondierung eines Wohngebietes.

#### Versorgung

##### o Wasser

Der Planbereich wird von dem Generalentwicklungsplan (GEP) Lintorf erfaßt. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Duisburg.

##### o Strom

Versorgungsträger sind die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke, Essen. Eine Rekommunalisierung wird angestrebt.

##### o Gas

Im Plangebiet liegen Niederdruckgasleitungen, die von den Stadtwerken Ratingen unterhalten werden.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Vorbemerkung:

Mit 1.684,9 ha ist der Ortsteil Lintorf der flächenmäßig größte im Stadtgebiet. Hiervon sind jedoch nur 337,5 ha zu Wohn- und Gewerbezwecken bebaut. Zu Lintorf gehören fast 1.000 ha zusammenhängende Waldflächen. So hat Lintorf eine sehr geringe Einwohnerdichte: 8 EW/ha.

#### 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

##### Teilgebiete 1 und 2

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Grund- und Geschößflächenzahlen**, d. h., das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in den einzelnen Wohngebieten.

Berücksichtigt hierbei ist die Tatsache, daß nach der BauNVO von 1990 im Gegensatz zur vorherigen Gesetzgebung auf die bebaubare Grundfläche angerechnet werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Der Bebauungsplan setzt für das **Teilgebiet 1** die **offene Bauweise** fest. Hierbei dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

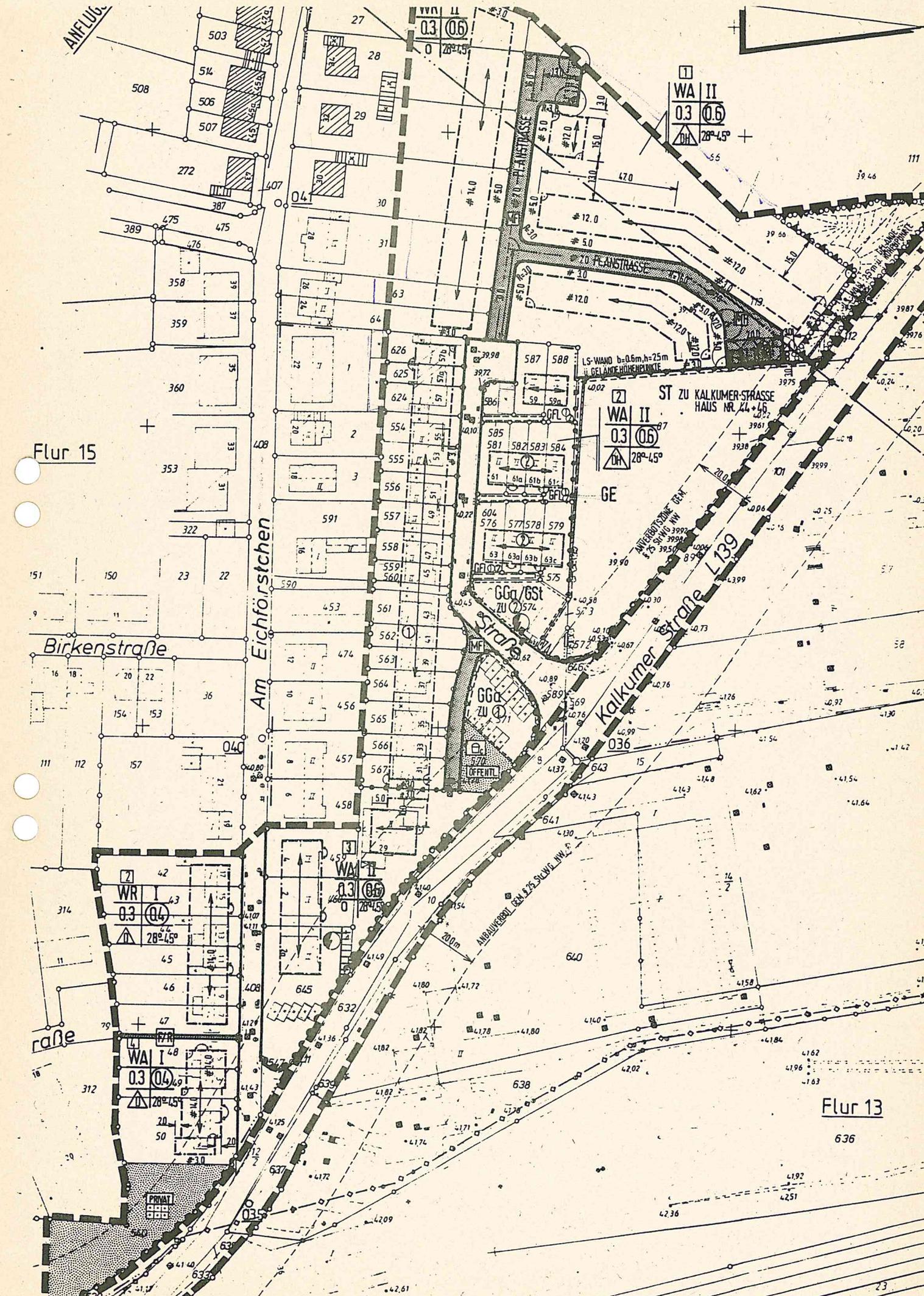
Für das **Teilgebiet 2** wird nach Maßgabe des vorhandenen Bestandes eine **Doppelhausbebauung** festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** sowie die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebesatz. Die vorhandene Gebietsstruktur wird dadurch nicht verändert.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen wird den vorhandenen Gebäuden eine Entwicklungsmöglichkeit in der Tiefe oder bei Abriß ein Neuaufbau gewährleistet.

Die in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) sind unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlage für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Flur 15

Birkenstraße

Am Eichfürstchen

raße

WR I  
0.3 0.4  
28°45'

WA II  
0.3 0.6  
28°45'

WA II  
0.3 0.6  
28°45'

WA II  
0.3 0.6  
28°45'

0.36

Flur 13

636

23

Das neue Baugebiet liegt fußläufig gut erreichbar (ca. 10 Minuten) vom Ortskern Lintorf entfernt. Dort befinden sich die Einrichtungen, die für die Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind.

#### 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### Teilgebiete 1 bis 4

Neben der Wohnfunktion sollen hier weitere Nutzungen zulässig sein:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind jedoch ausgeschlossen. Für den Ortsteil Lintorf ergeben sich gemäß dem Freiraumentwicklungsplan Lintorf hierfür keine Defizite.

Ausgeschlossen bleiben jedoch Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässig wären:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die zuvor genannten Nutzungen führen zu einem Störgrad, der mit den im Plangebiet vorhandenen Strukturen nicht in Einklang stehen würde.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an dem vorhandenen Maß der Bebauung (vergl. hierzu: Aussage zur BauNVO 1990).

Für die Teilgebiete 1 und 2 ist die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen zulässig. Eine aufgelockerte Bauweise zum Ortsrand hin wird hierdurch ermöglicht.

Im Teilgebiet 3 ist eine offene Bauweise möglich (vergl. hierzu Aussagen zu 2.1.1).

Im Teilgebiet 4 wird entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zu den Straßenverkehrsflächen hin orientiert.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach der vorhandenen Geschossigkeit der Gebäude.

### 2.1.3 Gewerbegebiet (GE)

Südlich der Kalkumer Straße unmittelbar angrenzend an eine vorhandene Wohnsiedlung setzt der Bebauungsplan eine selbständige Stellplatzanlage fest. Entsprechend der jetzigen Nutzung dient die Fläche ausschließlich als PKW-Stellfläche für einen jenseits der Straße liegenden Gewerbebetrieb. Die Zu- und Abfahrt mündet wie bisher in eine Abzweigung der Kalkumer Straße.

### 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Außenwandflächen, Garagen, Vorgartengestaltung, Einfriedungen) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). So wird erreicht, daß die geplante Wohnbebauung sowie das Wohnumfeld geordnet gestaltet werden kann. Gleichzeitig wird jedoch sichergestellt, daß Ausnahmen von der Gestaltungssatzung für das bestehende Siedlungsgefüge möglich sind. Die vorhandene Bausubstanz sowie die Freiräume sollen ihre jetzige Identität nicht verlieren.

Als weiteres Element städtebaulicher Gestaltung werden in den Wohngebieten die Firstrichtung, die Dachneigung (28 bis 45 Grad) und die Dachausbildung festgesetzt. Hierdurch soll sich ein homogenes Wohnquartier entwickeln.

### 2.3 Grünflächen

#### 2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Unmittelbar an der Kalkumer Straße liegt ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz. Seine Größe ist ausreichend auch im Hinblick auf die geplante Arrondierung der Wohnsiedlung.

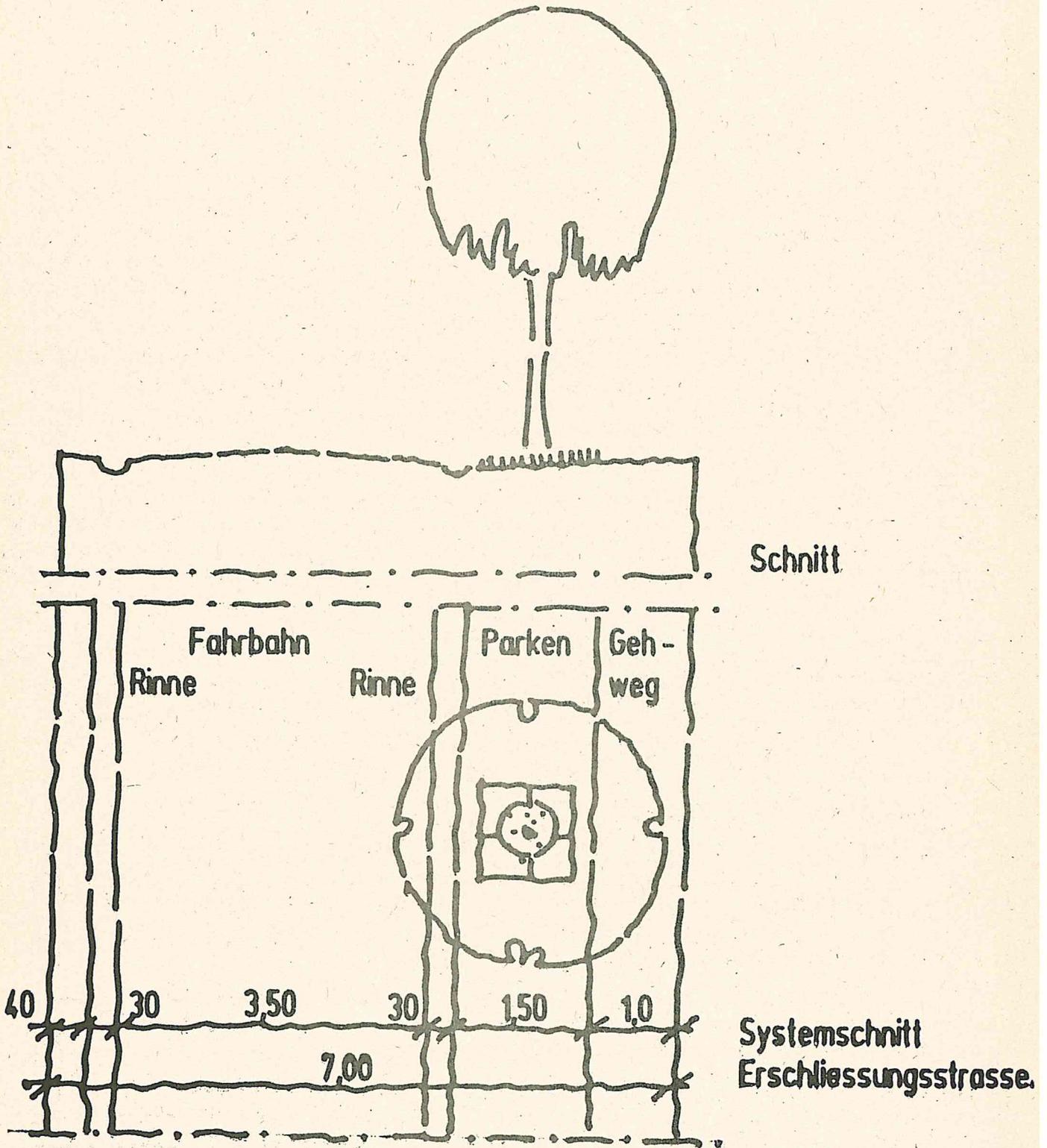
#### 2.3.2 Private Grünflächen

Zwischen den Wohnhäusern an der Lindenstraße und der L 139 befindet sich eine Kleingarten-Anlage. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese örtliche Vorgabe.

#### 2.3.3 Pflanzgebot

Im Zuge der Wohngebietserweiterung ist die Aufschüttung eines Erdwalls erforderlich. Dieser ist lückenlos mit Sträuchern und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Vorgeschlagener  
Strassenausbau



## 2.4 Verkehrsflächen

### 2.4.1 Straßenverkehr

Die bebauten Grundstücke sind durch Gemeindestraßen, die jeweils von einer Hauptverkehrsstraße (L 139) abzweigen, erschlossen.

Das neue Wohngebiet wird über die Verlängerung eines bestehenden Straßenzuges angedient. Diese soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden (vergl. Systemschnitt).

#### Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den Forderungen des Rheinischen Straßenbauamtes in Düsseldorf wird entlang der L 139 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Beschränkung gilt nicht für bereits bestehende notwendige Anschlüsse. Hierzu zählen die Einmündungen "Kalkumer Straße" sowie "Am Eichförschtchen".

### 2.4.2 Rad- und Fußwege

Die Verbindung der "Lindenstraße" mit der Straße "Am Eichförschtchen" wird entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

### 2.4.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

Bei der vorgesehenen Eigenheimbebauung ist davon auszugehen, daß der private Stellplatzbedarf (zwei Stellplätze je Wohneinheit) auf den Grundstücken selbst gedeckt wird.

Die öffentlichen Parkplätze (zusätzlich ca. 20 % des Privatbedarfs) können als Parkbuchten, unterbrochen durch Baumpflanzungen, entlang der Erschließungsstraße angeboten werden. Dies dient zugleich einer Temporeduzierung im Straßenraum.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte etc.).







### 2.5.1 Energie

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

### 2.5.2 Wasser

(vergl. Übersichtsplan GEP/Lintorf, Stand 30.11.1988)

#### Teilgebiet 12

Das vorhandene **Schmutzwassernetz** ist ausreichend leistungsfähig.

Das **Regenwasser** wird ohne Rückhaltung und Behandlung in den Kuckelter Bach abgeleitet. Dies ist zulässig, da es sich hier um Wohngebiete handelt. Die Gesamtmenge des bisher eingeleiteten Niederschlagswassers wird sich auch durch das Neubaugebiet künftig nicht wesentlich erhöhen, da es dann möglich sein wird, Regenwasser auf eigenem Grund und Boden versickern zu lassen.

### 2.5.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die u. U. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll neun Monate vor Beginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

## 2.6 Immissionsschutz

### 2.6.1 Wohngebiete

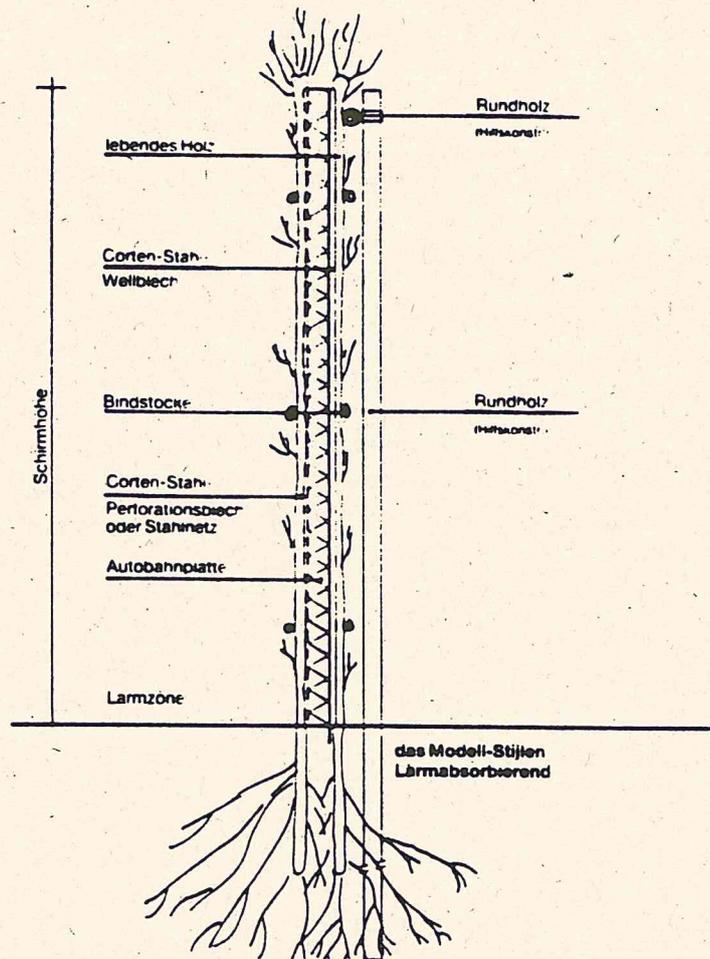
Die Untersuchungen im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Ratingen (Stand: Januar 1989) ergaben prognostiziert eine Verkehrsbelastung von 8.300 KFZ/24 Std. Grundlage der Berechnung war die Variante 3 der geplanten Westumgehung Lintorf (Anschluß Konrad-Adenauer-Platz, Unterführung Tiefenbroicher Straße; siehe Anlage).

Auf dieser Basis wurde eine Lärmbelastung von 65 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts errechnet. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete und 50/40 dB(A) für reine Wohngebiete ist der Einbau von **Schallschutzfenstern der Klasse 3** erforderlich. Bei dieser Festsetzung ist neben dem Verkehrslärm auch der auftretende Fluglärm berücksichtigt (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)). Das Plangebiet liegt außerhalb einer Lärmschutzzone.





# ART DES AUFBAUS DER GEPLANTEN LÄRMSCHUTZWAND



Lärmschutzwuchswände können sowohl lärmreflektierend als auch lärmabsorbierend ausgeführt werden. In den absorbierenden Varianten wird dann eine Rockwool-Autobahn-Platte Nr. 234 aufgenommen.

Lärmisolation $L_A, R, Str (db(A))$	Lärmabsorption $L_A, R, Str (db(A))$
30	10

Da die Spitzenwerte, verursacht durch die Verkehrsgeräusche der L 139 sowie der Eisenbahn und dem Flugverkehr die zuvor genannten Orientierungswerte überschreiten, ist neben den passiven Schallschutzmaßnahmen die Errichtung eines 2,5 m hohen Lärmschutzwalls bzw. einer vegetativen Lärmschutzwand (siehe Anlage) geplant, um die Freiflächennutzung zu verbessern. Sie schließt nahtlos an eine bestehende Lärmschutzwand an, die südlich des Parkplatzes bereits errichtet wurde.

**Hinweis:**

Bei den Festsetzungen zu aktivem bzw. passivem Lärmschutz wurde berücksichtigt, daß tagsüber der prognostizierte Verkehrslärm an der "Kalkumer Straße" für die Beurteilungspegel gegenüber der Bahnstrecke Düsseldorf-Duisburg maßgebend ist. Nachts kehrt sich das Bild um. Folgende Werte (entnommen aus dem Schallgutachten L 215 B "Am Weiher/Im Kleinen Feld) lagen zugrunde:

Bahnstrecke	dB(A) tags/nachts	Entfernung (m)
Düsseldorf- Duisburg	63,0/ 63,2 59,9/ 60,3	85,0 134,0

Die der Bahnstrecke nächstgelegene Bebauung liegt in einer Entfernung von 105,0 m.

**2.7 Sonstige Regelungen**

**2.7.1 Eingeschränkte Nutzung entlang der L 139**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gibt es gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (Str WG NW) im Bereich der 20 m-Zone der L 139, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, Einschränkungen, die die bauliche Nutzung betreffen.

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Landesbauordnung im Bereich der 20 m-Zone entlang der L 139, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Eine Bebauung dieser Flächen durch sonstige bauliche Anlagen ist von einer Zustimmung der dafür jeweils zuständigen Straßenbaubehörde abhängig.

### 2.7.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Bockum der Stadtwerke Duisburg. Zur Gewährleistung einer geregelten Wasserversorgung für die Bevölkerung wird daher im Rahmen von Baugenehmigungen durch entsprechende Auflagen darauf zu achten sein, daß wassergefährdende sowie nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können.

Im Rahmen der erforderlichen Geländemodellierung (Wallanlage) dürfen nur inerte Stoffe, d.h. nicht grundwasserschädigende Substanzen verwendet werden.

### 2.7.3 Flugverkehr

Das Plangebiet liegt im Anflugsektor 23L/23R des Flughafens Düsseldorf. Auf eventuelle Lärmbeeinträchtigungen sei hingewiesen.

## 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 3,82 ha

davon:

o Wohngebiet  
(Neubaufäche ca. 1,20 ha) ca. 2,75 ha

o Gewerbefläche  
(Stellplatzfläche) ca. 0,45 ha

o Verkehrsflächen  
(Planstraße: ca. 0,20 ha) ca. 0,47 ha

o Spielplatz ca. 0,03 ha

o Dauerkleingärten ca. 0,12 ha

### 3.2 Wohneinheiten/Wohndichte

Auf der Grundlage des Entwurfes entsteht folgendes Bauangebot:

zweigeschossige Einfamilienhäuser  
als Doppelhäuser oder Hausgruppen ca. 30 WE

ca. 30 WE x 2,3 EW = ca. 69 EW

### 3.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch einen Ortsmittelpunkt mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften sowie durch das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten ist der Stadtteil Lintorf ein gefragter Wohnstandort.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend für eine Zunahme der Bevölkerung. Das Anwachsen der Einwohnerzahl geht einher mit einem Anstieg der Wirtschaftskraft, Grundlage für eine gesunde Entwicklung des im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ausgewiesenen Siedlungsschwerpunktes.

### 3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 3.4.1 Eingriff in die Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke zu optimieren sowie einzelne im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiete durch einen verbindlichen Bauleitplan einer geordneten Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Flächenversiegelung durch die Inanspruchnahme als Bauland bedingt einen Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. §§ 8, 8a Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. Landschaftsgesetz NW), der nicht ausgeglichen werden kann. Auf den vollen Ausgleich oder Ersatz wird verzichtet, weil es sich bei der derzeitigen Vegetationsstruktur um intensiv genutzte Ackerflächen mit einer geringen ökologischen Wertstufe handelt, der Überplanung der Linderung einer akuten Wohnungsnot dient.

#### 3.4.2 Verkehr

Die Untersuchung im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Ratingen (Stand: Januar 1989) ergaben folgende Belastungswerte durch den KFZ-Verkehr:

Kalkumer Straße: 4.100 KFZ/24 Std.

In Abhängigkeit zur Realisierung geplanten Westumgehung Lintorf (Anschluß Tiefenbroicher Straße - Beeker Hof/Duisburger Straße/Konrad-Adenauer-Platz) wurde folgende Verkehrsbelastung prognostiziert:

Kalkumer Straße: 8.300 KFZ/24 Std.

Die durch den Autoverkehr verursachte Lärmbelastung erhöht sich um 3 dB(A) auf tagsüber 65 dB(A) und nachts auf 58 dB(A).

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Besitzstruktur (betroffen von der Planung ist ein Eigentümer) nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der im Plangebiet neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind folgende Finanzmittel anzusetzen (Stand: November 1992):

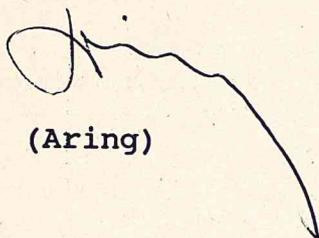
o Erschließungsstraße (Einschl. Beleuchtung und Grunderwerb)	ca. 335.000,00 DM
o Kanalisation	ca. 400.000,00 DM
o Lärmschutzwall (Aufwallung und Bepflanzung)	ca. 110.000,00 DM
o Lärmschutzwand	ca. <u>105.000,00 DM</u>
	ca. <u>950.000,00 DM</u>

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden.

Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % des beitragsfähigen Aufwandes über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. In diesem Fall gehen alle nicht beitragsfähigen Kosten endgültig zu Lasten der Stadt.

Haushaltsmittel stehen im derzeitigen Investitionsprogramm (bis 1996) nicht zur Verfügung und können voraussichtlich auch nicht zusätzlich bereitgestellt werden.

Im Auftrag:



(Aring)