

Entscheidungsbegründung
zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan L 2b, 3. Änderung
„Am Löken, südlicher Abschnitt“
gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

1.2.2. Landschaftsplan

1.2.3 Flächennutzungsplan

1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Wasserschutzzone

1.3.5 Altlasten

1.3.6 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

1.4.2 Planverfahren

1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3 Stellplätze

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

2.6.1 Pflanzgebote

2.6.2 Pflanzbindungen

2.7 Erschließung

2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie

2.8.2 Wasser

2.8.3 Löschwasserversorgung

2.8.4 Fernmeldeanlagen

2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Gewerbelärm

2.9.2 Verkehrs- und Fluglärm

2.10 Hinweise

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Öffentlich-Rechtlicher Vertrag

7. Realisierungszeitraum

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 11, Flurstücke 1082 und 1083 (teilweise) und umfasst das Grundstück nördlich der im Kreuzungsbereich „Speestraße/ Am Löken“ gelegenen Tankstelle.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet und grau hinterlegt.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Verfahrensgebiet als ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und der im Ortsteil vorhandenen Entwicklungspotenziale ist Lintorf ein Siedlungsschwerpunkt. Darunter fallen Bereiche, die bereits über ein räumlich gebündeltes Angebot öffentlicher und privater, zentralörtlicher Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personen-nahverkehrs (ÖPNV) liegen.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erstreckt sich nicht auf den Änderungsbereich.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die geplante Nutzung grundsätzlich mit einer Wohnnutzung verträglich ist, wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 02.09.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes L 2b, 2. Änderung „Am Löken“.

Dieser enthält für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA): Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

- 2-geschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Dachneigung 30-45°
- Einzelhaus
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
- Erhaltung von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Einfriedungen in Vorgärten.

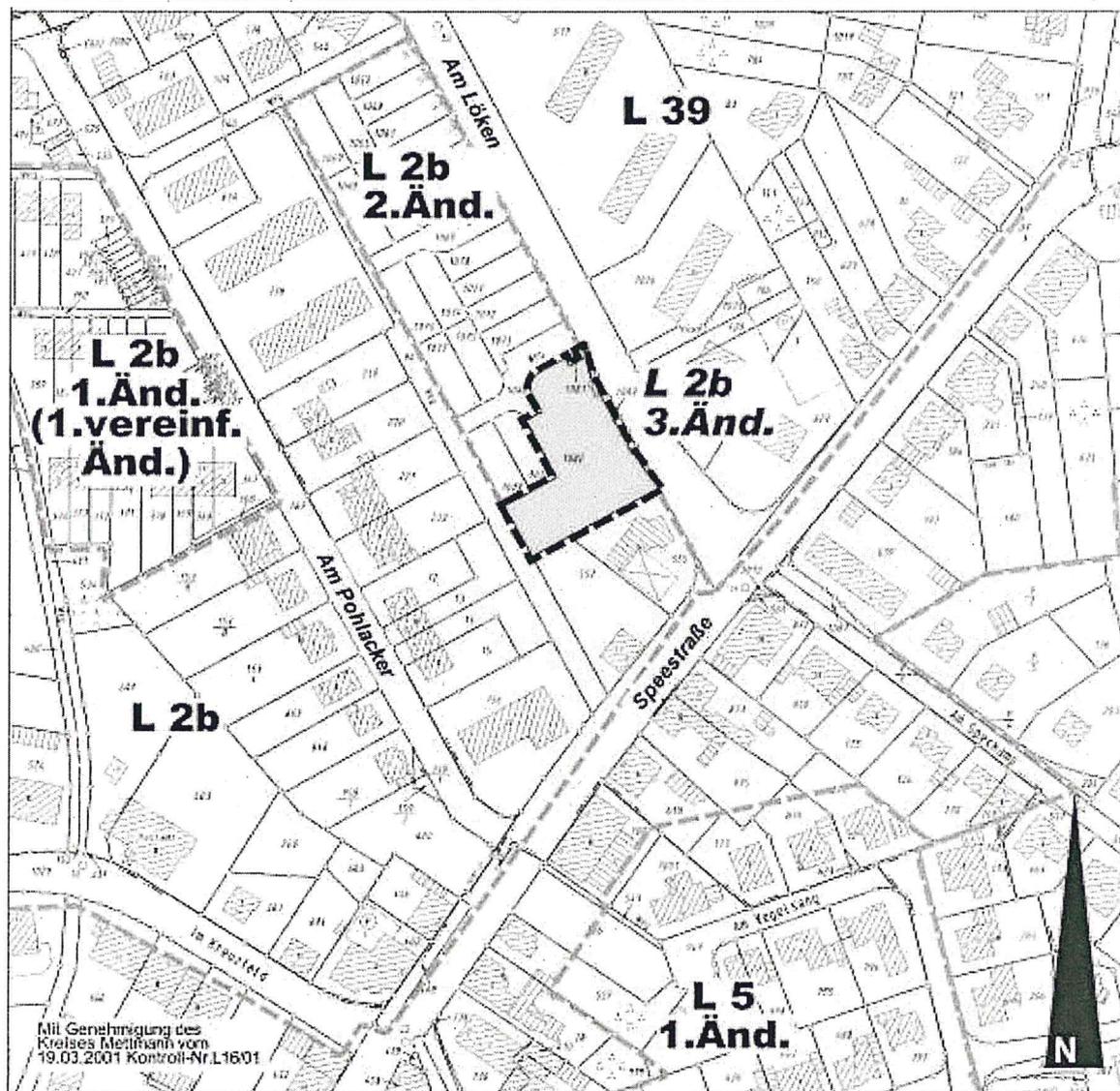


Abb. 1: Übersichtskarte Vorhaben bezogener B.- Plan L 2b, 3. Änderung; o. M.

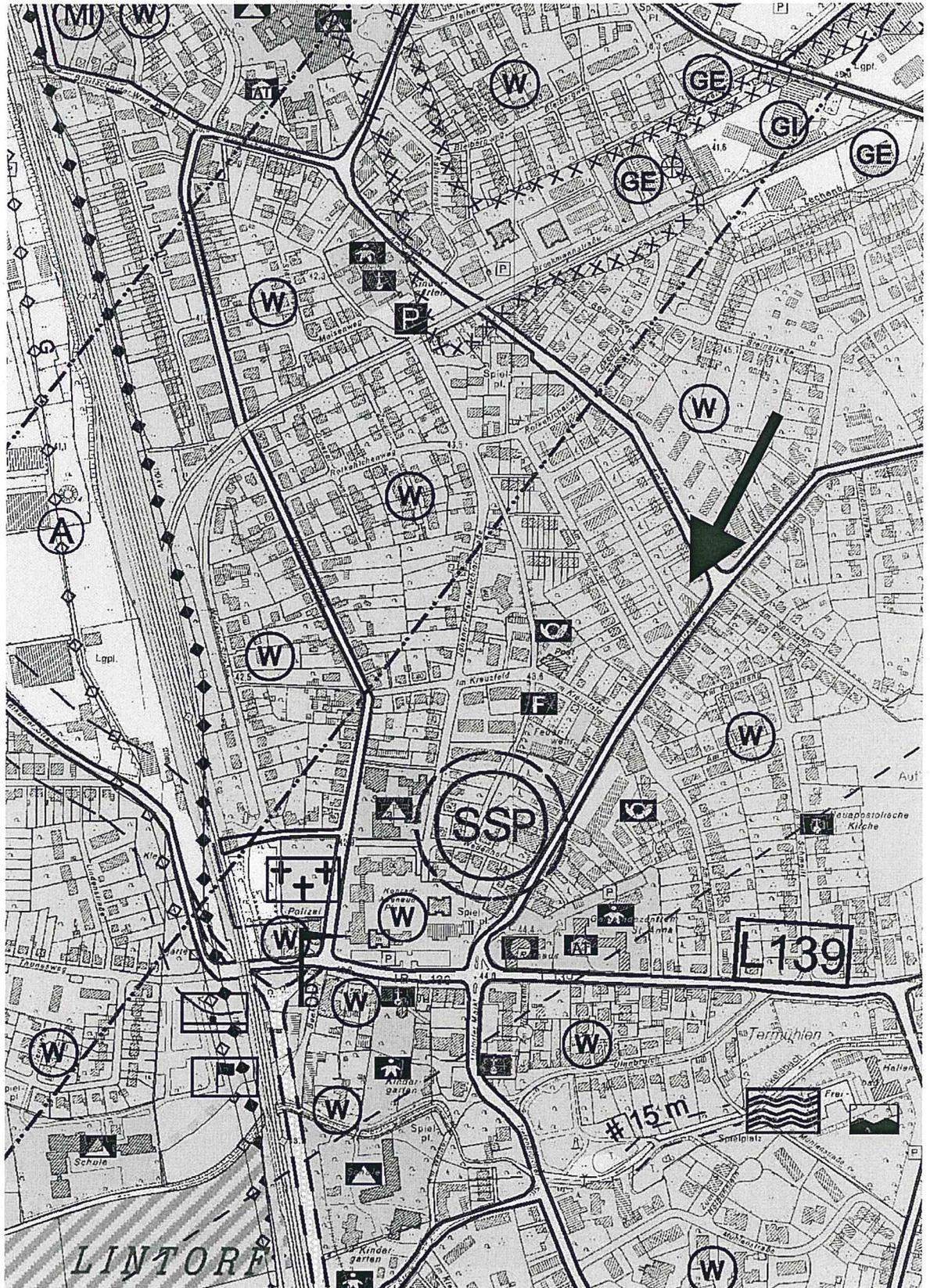


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, o. M.

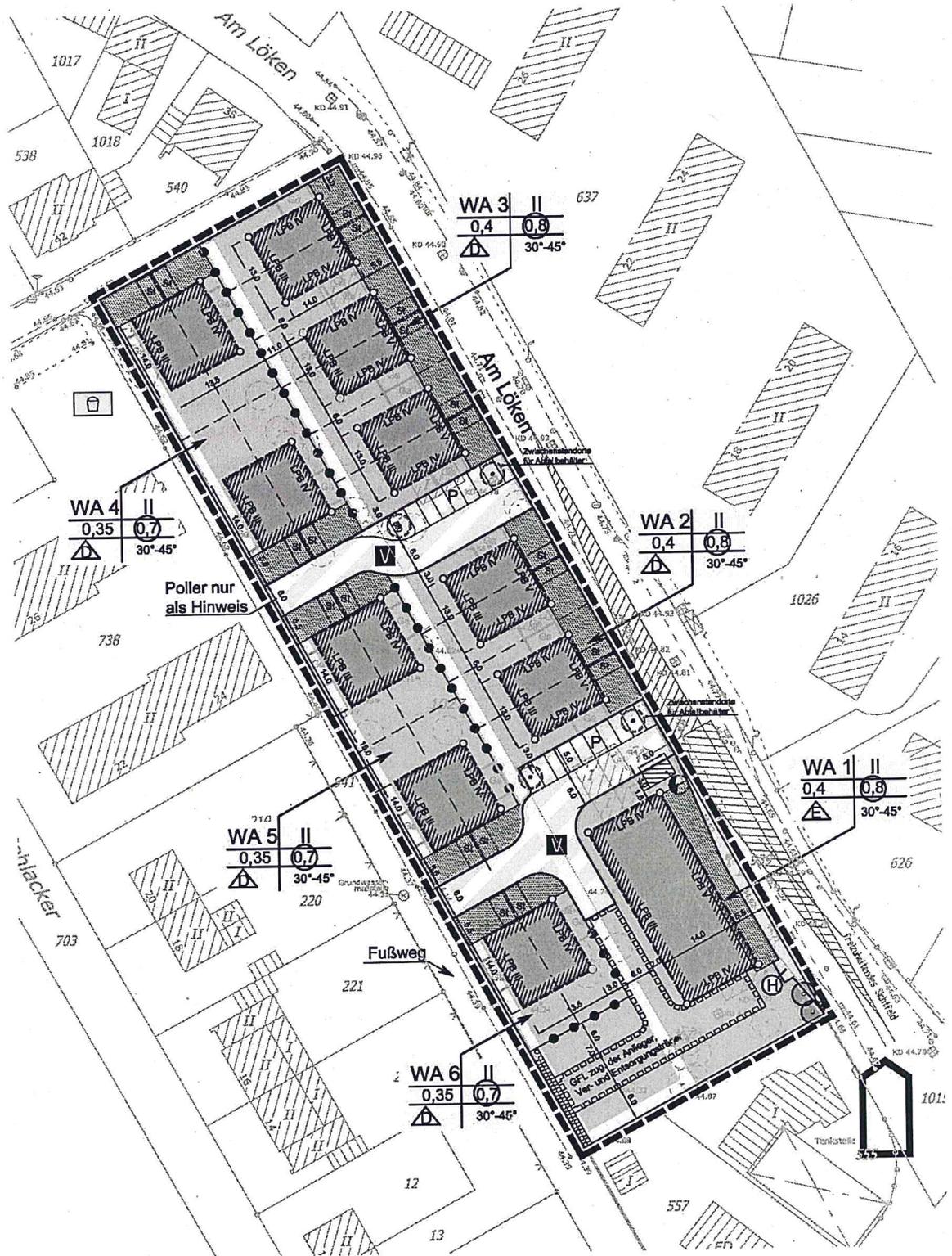


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B.- Plan L 2b, 2. Änd.; o. M.

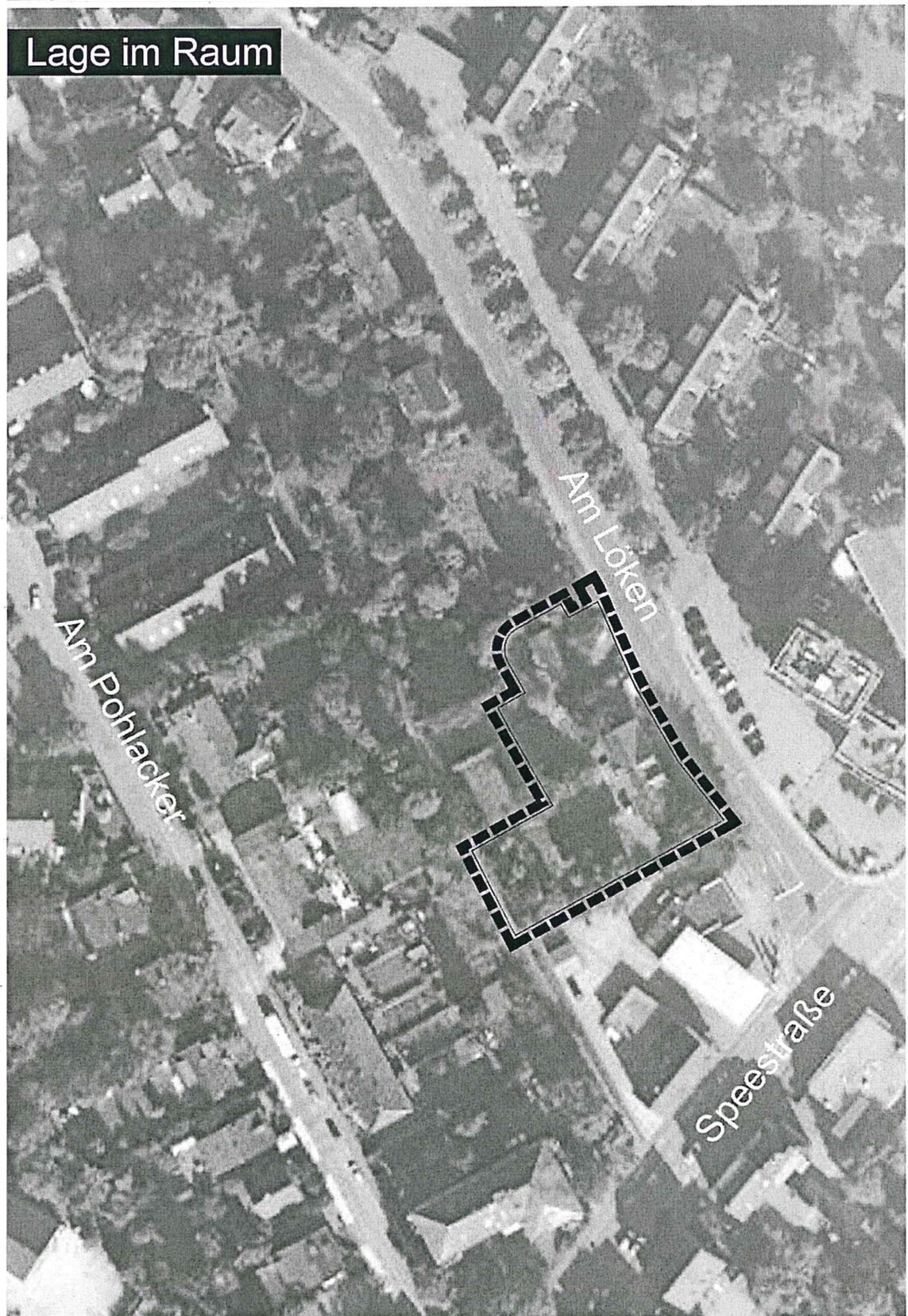


Abb. 4: Lage des Plangebietes im Raum (Luftbild); o. M.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im Ausläufer der Wedauer-Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bodentypen sind anzutreffen Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Der Untergrund ist nur gering durchlässig, z. T. wird er mit gut durchlässigem Flugsand überlagert. Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf. Das Plangebiet war seit Jahrzehnten bebaut.

1.3.2 Bebauung

Der Änderungsbereich und seine Umgebung wird geprägt durch Wohnbebauung im Westen, durch das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes L 2b mittlerweile entstandene Einfamilienhausgebiet mit Doppelhäusern und vereinzelt im Wesentlichen nicht störende gewerbliche Nutzungen im Süden und Osten.

1.3.3 Verkehr

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Haupterschließungsstraße „Am Löken“, die an die Speestraße angebunden ist. Westlich wird das Plangebiet durch einen öffentlichen Fußweg begrenzt.

Im Plangebiet liegt der Haltepunkt „Am Löken“. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle liegt unter 50 m. Sie wird angeeignet durch die Buslinien:

- 751 (Ratingen Hösel S – D.-Angermund S)
- 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf),
- 754 (Ratingen Lintorf, Motor Hotel – Düsseldorf Hbf),
- SB55 (Ratingen Lintorf, Motor Hotel – Düsseldorf Hbf),
- O16 (Ratingen Breitscheid, Am Kessel – Ratingen Ost S),
- O19 (Ratingen Lintorf, Kirche – Ratingen Lintorf, Theodor-Fliedner-Krankenhaus)
- DL1 (Ratingen Ost S – Ratingen Ost S).

Mit der Entwicklung des nördlich angrenzenden neuen Wohngebietes entsteht durch die Verlegung des bisherigen in südlicher Richtung ein Haltepunkt einschließlich einer Wartehalle, der den Bedürfnissen mobilitätsbehinderter Menschen entspricht.

Linienplan

Ratingen

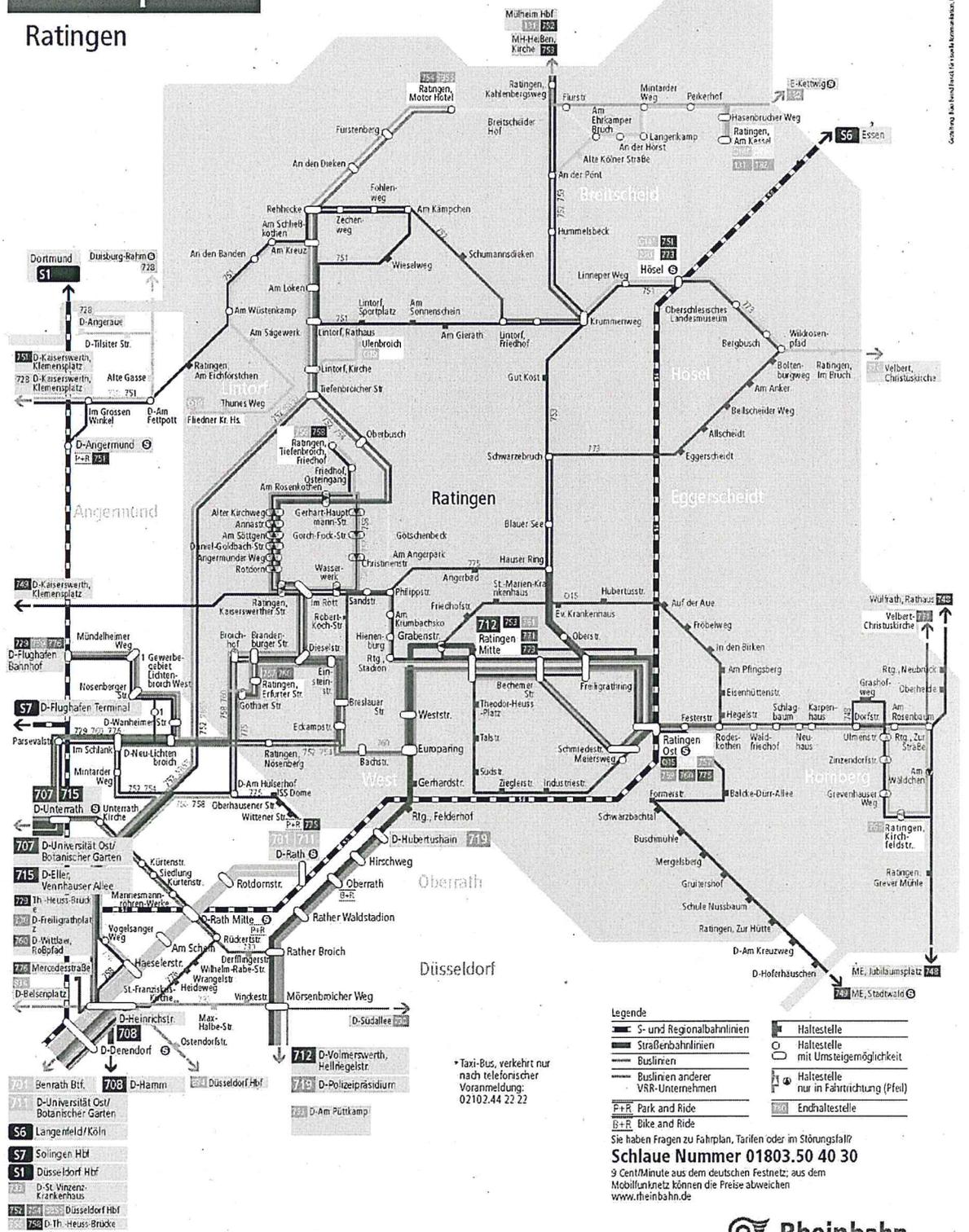


Abb. 5: Liniennetzplan VRR

1.3.4 Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg.

Um die Umsetzung des Gewässerschutzes gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) Bockum-Wittlaer zu gewährleisten, ist eine gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in Gewässerschutzmaßnahmen erfahrenen Gutachter erforderlich.

1.3.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Die Altablagerung 5889_014 (Tankstelle Speestraße/Am Löken) befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches, grenzt jedoch im Süd-Osten unmittelbar an. (Abb. 5: Altlasten-Kataster Kreis Mettmann). Dem 19. Sachstandsbericht über Altlasten im Kreis Mettmann (Stand. 01/2004) können folgende Aussagen entnommen werden:

„Im Januar 1995 wurde im Vorfeld des geplanten Tankstellenumbaus eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

[...] Aufgrund der hohen Benzinverunreinigung wurde vor dem Umbau im Bereich der mittleren VK-Zapfinsel eine Bodenluftabsaugung durchgeführt. Außerdem wurden zur Überprüfung der Grundwasserverhältnisse 3 Grundwassermessstellen gebohrt. [...] In allen Messstellen zeigten sich keine Belastungen, [...].

Die während der Umbaumaßnahme eingerichteten Grundwasserpegel, [...], wurden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder beseitigt. Im Juni 2003 erfolgte unter gutachterlicher Begleitung ein weiterer Umbau der Tankstelle. [...] Im Rahmen der Umbauarbeiten festgestellte Bodenbelastungen wurden ausgekoffert und entsorgt.

Es sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.“

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass es keinen Anlass gibt, im Rahmen des Änderungsverfahrens darüber hinausgehende Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

1.3.6 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

- **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr) / nachts (22-6 Uhr) Schallimmissionen durch den Straßenverkehr mit Autobahnen in Höhe von 65 – 70/60 – 65 dB(A) auftreten.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist für die mittlerweile abgerissene Wohnbebauung „Am Löken 15-25“ ein äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich in Höhe von 64,4 dB(A) angegeben. Das Gesundheitsrisiko für die Bewohner wird als mittel-hoch eingeschätzt.

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A) tags/nachts werden erheblich überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.9 „Immissionschutz“ dieser Begründung).

- **Fluglärm**

Der Änderungsbereich liegt im Anflugsektor 23 des Flughafens Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Schiefers

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für die Errichtung eines Ärztehauses mit Arztpraxen, Physiotherapie-Praxis und ähnlichen Nutzungen.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan L 2b, 2. Änderung die Errichtung eines Ärztehauses nicht zulässt, muss er im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung geändert werden. Das zulässige Maß der Nutzung und die sonstigen Festsetzungen werden in der Änderung übernommen.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ in Verbindung mit dem § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die letztgenannte Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 2b, 2. Änderung ist seit dem 04.09.2008 rechtsverbindlich.

Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1.590 m², d. h., bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 636 m² überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 636 m².

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

1.4.3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt fasste in seiner Sitzung am 01.12.2009 den im Baugesetzbuch für einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan vorgeschriebenen Einleitungsbeschluss. Zugleich beschloss das Gremium, das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) durchzuführen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 14.06.2010 bis einschließlich 16.07.2010 statt.

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Ortsteil Ratingen-Lintorf, nördlich der im Kreuzungsbereich „Speestraße/Am Löken“ vorhandenen Tankstelle, anstelle eines bislang geplanten Mehrfamilienhauses den Bau eines Ärztehauses, bestehend aus vier Arztpraxen und einer Physiotherapie zu realisieren. Das Areal wird für die Errichtung eines Ärztehauses als geeignet angesehen, da der hierfür vorgesehene Standort an das im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008) dargestellte Nebenzentrum Lintorf angrenzt, welches bestimmt wird durch den Lintorfer Markt und die Speestraße. Zudem liegt innerhalb des Verfahrensgebietes der Haltepunkt „Am Löken“, der von mehreren Buslinien angeeignet wird.

Da es sich bei der 3. Änderung um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, muss kein Baugebiet aus dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Daher wird als Art der Nutzung „Ärztehaus“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Arztpraxen und Nutzungen, die gesundheitlichen und medizinischen Zwecken dienen, wie z. B. Physiotherapie, Massage, Osteopathie und ähnliche Nutzungen. Bei der Umsetzung der zuvor genannten Einrichtungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Gesundheitsamt des Kreises Mettmann zu beteiligen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grund- /Geschossflächenzahl**

Die festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entlang der Straße „Am Löken“, einer Hauptverkehrsstraße, orientieren sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Obergrenzen (GRZ 0,4; GFZ 0,8).

Um Spielräume bei der verdichteten Bebauung zu ermöglichen kann die Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 erhöht werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die notwendigen

Stellplätze für das Ärztehaus unterzubringen, die aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III B nur auf versiegelten Flächen anzulegen sind.

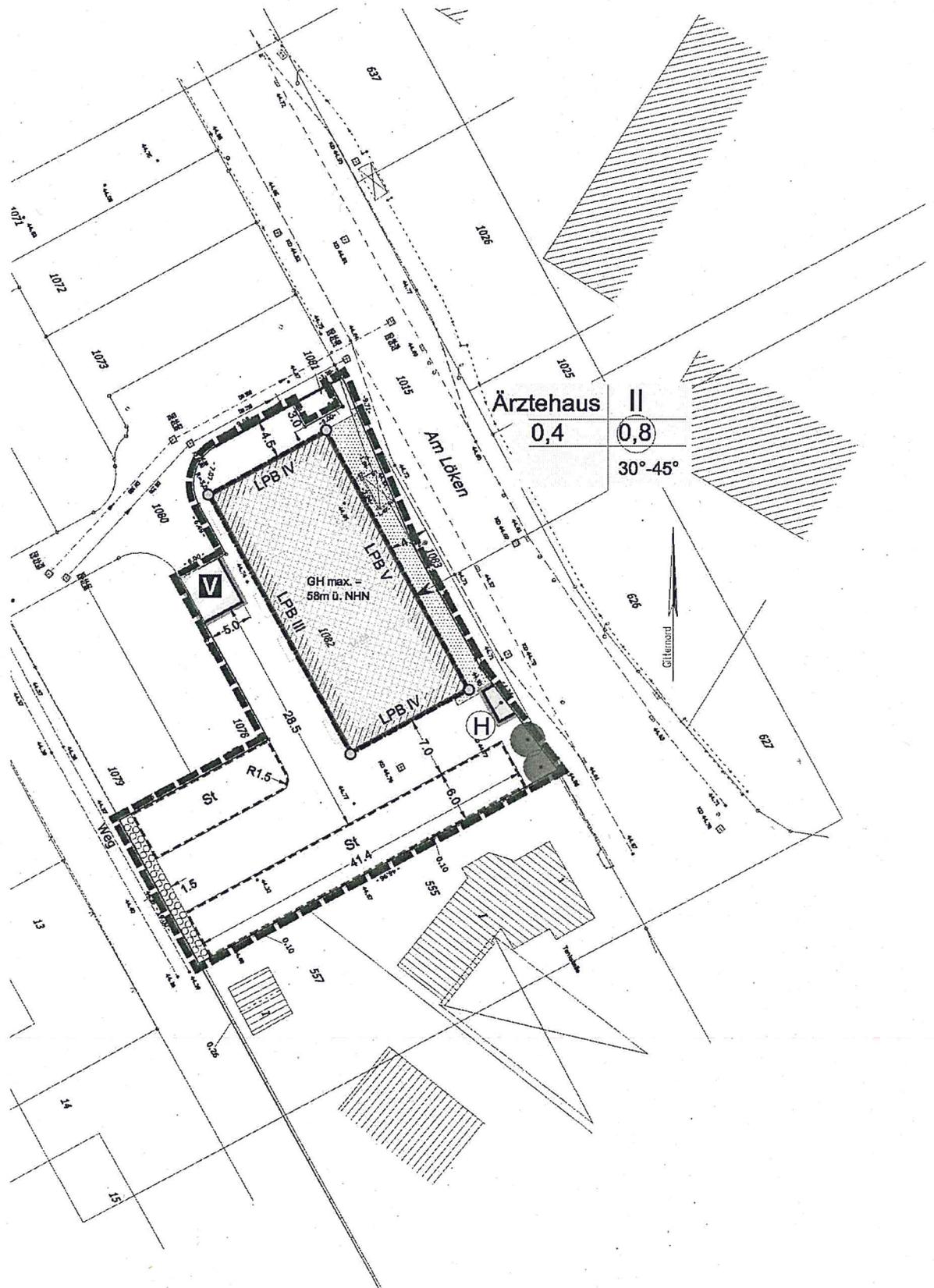


Abb. 8: Vorhaben bezogener B.- Plan L 2b, 3. Änderung „Am Löken, südlicher Abschnitt“; o. M.

M. 1: 500

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

KANALISATIONEN

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

VERKEHRSMITTEL

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

ENERGIE

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

GRÜNLAND

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

SONSTIGES

1. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

2. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

3. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

4. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

5. Die Fläche ist im Bldg-Plan als Baugebiet L 2b, 3. Änderung festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Arztpraxis
Zulässig sind Arztpraxen und Nutzungen, die gesundheitlichen und medizinischen Zwecken dienen, wie z. B. Physiotherapie, Massage, Osteopathie und ähnliche Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 15-21a BauNVO

2.1 Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Steinplätzen/Carports/Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Bei Neu- und Ausbauten sind folgende passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
Nicht außen abschließende Bauteile von Außenbalustraden sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:
Erforderliche Schalldämm-Maße R_{w,ext} gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,ext} in dB
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Als Mindestanforderung gilt Lärmpegelbereich II (erforderliches Schalldämm-Maß R_{w,ext} für Außenlärm: 30 dB).

4. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Höhe aus dem Bereich des Strauchens entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 6.1 zu pflanzern.

5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

5.1 Dämmpläne dürfen eine maximale Windhöhe von 0,6 m ab der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Spannen nicht überschreiten.

5.2 Außenhalter
Stützplätze für bewegliche Außenhalter und Mülltonnenstühle sind einseitig außen anzubringen oder bündig mit der Fassade zu befestigen.

5.3 Einfriedungen
Zur Einfriedung der Vorgärten, die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet sind, sind Hecken oder sonstige Bepflanzungen bzw. Zäune bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante Einfriedungsstraße zulässig.

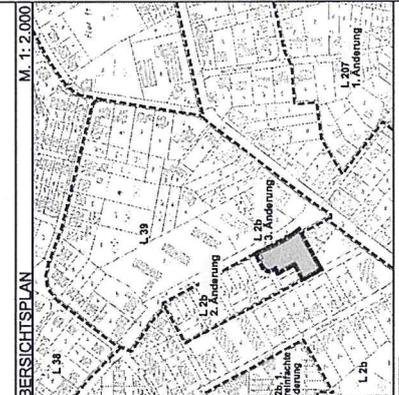
6. Gehölzliste

6.1 Heckpflanzen
- Halbbuche (Carpinus betulus),
- Stochpalme (Ilex aquifolium),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Elbe (Taxus baccata)

Bei Auffinden von Bombenbündeln/Kampfmittelbehältern während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher Bohrungen – (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser) im Schwebenbohrverfahren zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff-Bohrschuttmanteln zu versehen sind. Sollten sich bei der Ausführung dieser Probebohrungen mit dem Bohrer Wasser oder Schlamm aus dem Bohrer entleeren, sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Wasserstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrpfer zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserversorgung Beckum, Wittlar, Kalkauerwerth und Wilhare-Warth der Stadtwerke Düren. Die Wasserversorgung ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt. Die Wasserversorgung ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt. Die Wasserversorgung ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Standort liegt ca. 8.270 m vom Flughafenbezugs punkt entfernt. Die Bauschutzbereich ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt. Die Wasserversorgung ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt. Die Wasserversorgung ist durch die Wasserschutzzone III B geschützt.



STADT RATINGS
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -
Vorhaben bezogener Bbauungsplan (VEP)
L 2b, 3. Änderung
"Am Löken, südlicher Abschnitt"

Gemarkung: Lünen | Flur: 11

Abb.9: Vorhaben bezogenen B.- Plan L 2b, 3. Änderung „Am Löken, südlicher Abschnitt“; o. M.

- **Geschossigkeit**

Das Wohnumfeld ist geprägt durch 2-geschossige Wohnhäuser. Im Plangebiet ist ebenfalls eine maximale **zweigeschossige Bebauung** festgesetzt.

- **Höhe der baulichen Anlage**

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und zur Einfügung der geplanten Baukörper in den Bestand wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe bei einer 2-geschossigen Bebauung max. 58,0 m ü. NHN betragen darf, was einer Gebäudehöhe von ca. 13,0 m oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „Am Löken“) entspricht. Die Architekturplanung für das Ärztehaus sieht eine Firsthöhe von 57,2 m über NHN vor, so dass ein Spielraum von 0,80 m für die Ausführung verbleibt.

2.3 Stellplätze

Die für das Projekt notwendigen 25 Stellplätze (16 für Mitarbeiter und 9 Besucherstellplätze) können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Ihre Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die von der Straße „Am Löken“ abzweigt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden straßenbegleitend angeordnet. Die in der Umgebung anzutreffende Raumstruktur wird hierdurch aufgegriffen. Die Baugrenzen bleiben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 2b, 2. Änderung, unverändert.

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen mit dem Ziel, dass sich der geplante Baukörper einschließlich der Freiflächen harmonisch in die Umgebung eingliedert. Es handelt sich um Festsetzungen, die unverändert aus dem bereits zuvor erwähnten rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurden:

- Es ist eine **Dachneigung** von 30 bis 45 Grad zulässig.
- Falls ein **Drempel** realisiert werden soll, ist dieser so zu bemessen, dass er eine maximale Wandhöhe von 0,60 m ab Oberkante Fertigfußboden des Obergeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschreitet.

- Die Regelung für **Abfallbehälter** überlässt es dem Hausbesitzer, ob er aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren will. Dies führt zu einer geordneten Gestaltung des Wohnumfeldes, das durch einen verdichteten Wohnungsbau geprägt ist.
- Zur Erzielung eines einheitlichen Außenbereiches und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der **Vorgarten** nur mit einer Hecke oder einem Zaun in einer Höhe von maximal 0,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden.

2.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Die in diesem Plan festgesetzten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aus der bisherigen Rechtsgrundlage übernommen worden. Durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ergeben sich weder Veränderungen in der Bebauungsdichte noch im Versiegelungsgrad.

2.6.1 Pflanzgebote

An der südwestlichsten Ecke des Änderungsgebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Zur räumlichen Abgrenzung der Stellplatzanlage von dem öffentlichen Weg ist als Eingrünung eine Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß einer in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Gehölzliste zu pflanzen.

2.6.2 Pflanzbindungen

Zum Erhalt des Landschaftsbildes werden an der Straße „Am Löken“ zwei prägende Einzelbäume (Blutbuchen) durch zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB gesichert.

2.7 Erschließung

2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Löken“ und die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes L 2b bereits festgesetzte und im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan übernommene Planstraße erschlossen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung: Die für die evtl. Versorgung des Baugrundstückes notwendigen Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.8.1 Energie

- **Strom**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert.

- **Gas/Wärme**

Die von den Stadtwerken Ratingen unterhaltenen Gasleitungen innerhalb der umgebenden Straßenzüge werden mit der Realisierung des Baugrundstückes ergänzt.

2.8.2 Wasser

- **Schmutzwasser**

Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend bemessen.

- **Regenwasser**

Der Änderungsbereich wird vom Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“ zugeleitet.

2.8.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute wird durch das öffentliche Hydrantennetz der Stadt Ratingen im Bereich der Strassen „Am Löken/Speestraße“ durch Unterflurhydranten sichergestellt. Die Stadtwerke Ratingen weisen darauf hin, dass darüber hinausgehende Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

2.8.4 Fernmeldeanlagen

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die u. U. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung der Hoch- und /oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. Vodafone eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

2.9 Immissionschutz

2.9.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet ist insbesondere im südöstlichen Bereich mit Gewerbelärm vorbelastet. Direkt angrenzend, an der Kreuzung „Am Löken/ Speestraße“ gelegen, befinden sich gewerbliche Nutzungen wie eine Tankstelle mit Waschanlage sowie ein Getränkemarkt.

Zusätzliche Immissionen für die Anrainer werden insbesondere durch die für das Ärztehaus notwendigen Stellplätze, verursacht. Eine Betrachtung der Immissionen durch vorhandene und geplante gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen erfolgte durch eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Januar 2010). Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„..... wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags an allen Immissionsorten im Bereich der geplanten Wohnnutzung „Am Löken“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den Parkplatz des Ärztehauses eingehalten.

Ebenso ergibt sich für alle Immissionsorte im Bereich des geplanten Ärztehauses selbst eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags. Bei Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) wird sogar der Immissionsrichtwert der TA lärm für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) eingehalten.

..... Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen (Erg.: Zuschlagen des Kofferraumdeckels) wird innerhalb des Tageszeitraums an keinem der betrachteten Immissionsorten überschritten.

..... Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Am Löken“ ergeben sich also eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Plangebiet, so dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.“

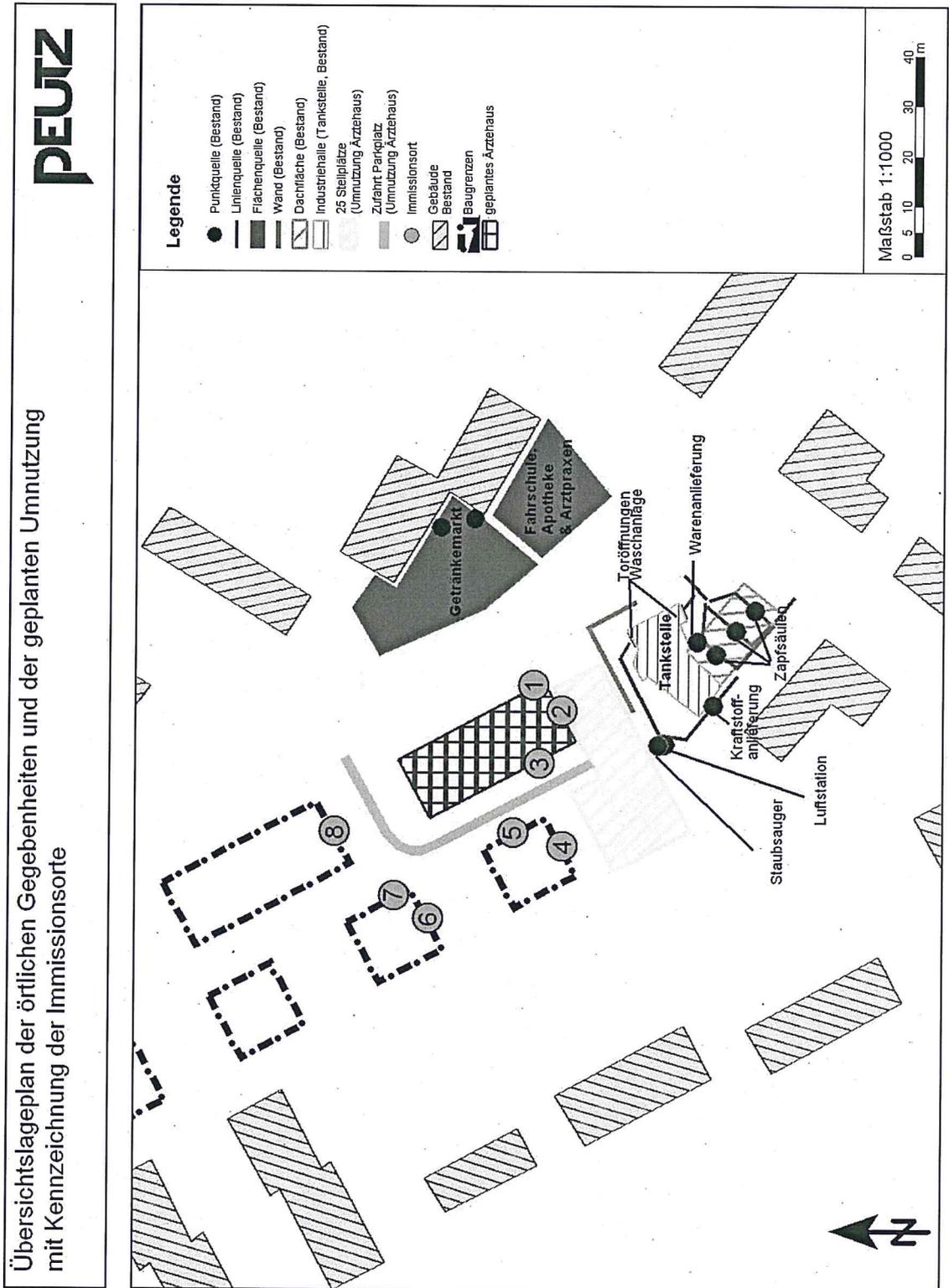


Abb. 10: Kennzeichnung der Immissionsorte; o. M.



Ergebnis der Immissionsberechnungen gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Tankstelle, Getränkemarkt und bestehendes Ärztehaus)

Nr.	Immissionsort		Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert IRW Tag dB(A)	Vorbelastung		Beurteilungspegel Lr		Überschreitung IRW Gesamt Tag dB(A)	kurzzeitig zul. Maximalpegel Tag dB(A)	Maximalpegel Ärztehaus Tag dB(A)	Überschreitung Maximalpegel Tag dB(A)
	Adresse	Stockwerk			Tag dB(A)	Ärztehaus Tag dB(A)	Gesamt Tag dB(A)					
1	IO 1 Ärztehaus	EG	GE	65	52	26	52	52	-	95	60	-
		1.OG			52	28	52	52		95	61	-
		2.OG			53	29	53	53		95	61	-
2	IO 2 Ärztehaus	EG	GE	65	49	51	53	53	-	95	85	-
		1.OG			54	49	55	55		95	78	-
		2.OG			57	47	58	58		95	74	-
3	IO 3 Ärztehaus	EG	GE	65	44	48	50	50	-	95	71	-
		1.OG			44	48	49	49		95	71	-
		2.OG			44	47	49	49		95	69	-
4	IO 4 Am Löken 3A	EG	WA	55	49	49	52	52	-	85	74	-
		1.OG			50	49	52	52		85	73	-
		2.OG			51	48	53	53		85	71	-
5	IO 5 Am Löken 3A	EG	WA	55	48	49	51	51	-	85	67	-
		1.OG			49	48	52	52		85	66	-
		2.OG			50	47	52	52		85	66	-
6	IO 6 Am Löken 5A	EG	WA	55	45	43	48	48	-	85	58	-
		1.OG			47	44	49	49		85	59	-
		2.OG			48	44	49	49		85	60	-
7	IO 7 Am Löken 5A	EG	WA	55	45	44	48	48	-	85	57	-
		1.OG			46	44	48	48		85	58	-
		2.OG			47	44	49	49		85	58	-
8	IO 8 Am Löken 5	EG	WA	55	47	45	49	49	-	85	56	-
		1.OG			48	45	50	50		85	57	-
		2.OG			48	45	50	50		85	57	-

VA 6440-1 · 22.01.2010 · Anlage 2

SoundPLAN 6.5

Abb. 11: Ergebnis der der Immissionsberechnungen gemäß TA Lärm

2.9.2 Verkehrs- und Fluglärm

In Ergänzung zu dem Lärminderungsplan wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes L 2b „Am Löken“ ein Lärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, November 2006), das unter dem Aspekt „Verkehrslärm“ den Straßenverkehrs- und den Fluglärm erfasste. Das Gutachten machte deutlich, dass die Belastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm im Wesentlichen von den Straßen „Am Löken“ und „Speestraße“ ausgeht.

Aus den Immissionsberechnungen ergaben sich an dem nordöstlichen Plangebietsrand für Allgemeine Wohngebiete (WA) Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des Gutachtens ermittelt und im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Es ergaben sich Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich V an den zur Straße „Am Löken“ zugewandten Gebäudefassaden. Die Festsetzung der einzelnen Lärmpegelbereiche wurde aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung übernommen, da sich der Umfang des Verkehrs- und Fluglärms durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Bei Neu-, Um- und Anbauten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der nachstehend aufgeführten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ in dB
		Büroräume sowie ähnliche Nutzungen
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Als Mindestanforderung gilt der Lärmpegelbereich III (erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für Büroräume: 30 dB).

Geringere Schallschutzmaßnahmen reichen aus, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls geringere Lärmbelastungen nachgewiesen werden können.

2.10 Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit** gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der **Kampfmittelräumdienst** zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg.
- Der Verfahrensbereich befindet sich im **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf**. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc. beträgt 98,85 m über NHN.

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 1.633 qm
davon:	
Baugebiet insgesamt	ca. 1.592 qm
davon:	
überbaubare Fläche	ca. 531 qm
nicht überbaubare Fläche	ca. 1.067 qm

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 26 qm
Verkehrsfläche/Bushaltestelle	ca. 9 qm

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die direkte Anbindung an das Zentrum des Ortsteils Ratingen-Lintorf, der Lage an wichtigen Hauptverkehrsstraßen, der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) handelt es sich um einen attraktiven Standort für ein Ärztehaus. Durch seinen Bau sind keine Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Das Plangebiet umfasst Bauflächen in einer Größe von ca. 1.590 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 636 m² überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgenden aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene Lärmvorbelastung wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Die im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baufläche ist aufgrund einer bereits erfolgten Baulandfreimachung eine Brache.
- Schutzgut Boden: Durch die Planänderung erfolgt kein Eingriff über das bisher zulässige Maß hinaus.

- Schutzgut Wasser: Über den bislang zulässigen Umfang (Baukörper, Stellplatzanlage) hinaus werden keine weiteren Flächen versiegelt.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Errichtung eines bislang bereits zulässigen Baukörpers kommt es nicht zu einer nachhaltigen Veränderung des vorhandenen Landschafts- und Ortsbildes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet liegt kein Denkmal bzw. Bodendenkmal.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassender Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung des im Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Baugebietes sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich, da sich das Grundstück in der Hand eines Eigentümers befindet.

5. Kosten und Finanzierung

Auf die Stadt Ratingen kommen keine Kosten zu. Die Planungskosten sowie den Ausbau der Erschließung übernimmt der Antragsteller.

6. Öffentlich-Rechtlicher Vertrag

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ratingen bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung des angrenzenden Neubaugebietes abgeschlossene Erschließungsvertrag bildete die Grundlage für den vorliegenden Durchführungsvertrag. Hierin wird der Ausbau der rückwärtigen Straßenanbindung (ca. 26,0 m²) geregelt.

7. Realisierungszeitraum

Mit baulichen Maßnahmen kann nach Vorlage des Durchführungsvertrages begonnen werden.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des seit dem 02.09.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 2b, 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

Im Auftrag:

(Borch)
Städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD

In Zusammenarbeit mit:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Stadtplaner DASL, Architekt BDA
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0
Fax.: 0221-411011-22
E-Mail: info@stadtplanung-zimmermann.de

SCHALLSCHUTZ
AKUSTIK + BAUPHYSIK
ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
UMWELTECHNOLOGIE

PEUTZ
CONSULT

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan L 2b "Am Löken" in Ratingen

Bericht VL 6440-1 vom 10.11.2006

VL 6440-1, 2. Ad

Auftraggeber: HöFa Wohnungsbaugesellschaft mbH
Am Sägewerk 5
40885 Ratingen

Bericht-Nr.: VL 6440-1

Datum: 10.11.2006

Niederlassung: Düsseldorf

Ref.: MB / HK / bw

Beratende Ingenieure VBI

Messstelle nach
§ 26 BImSchG zur
Ermittlung der Emissionen
und Immissionen von
Geräuschen und
Erschütterungen.

VMPA Güteprüfstelle für
den Schallschutz im
Hochbau.

Leitung:

Dipl.-Ing. Franz Breuer,
Staatlich anerkannter Sach-
verständiger für Schall- und
Wärmeschutz

Dipl.-Phys. Axel Hübel

Dipl.-Ing. Heiko Kremer

Anschrift:

Peutz Consult GmbH
Kolberger Straße 19
40599 Düsseldorf
Tel. +49 211 999 582 60
Fax +49 211 999 582 70
dus@peutz.de

Peutz Consult GmbH
Simrockallee 2
53173 Bonn-Bad Godesberg
Tel. +49 228 96 10 555
Fax +49 228 96 10 554
bonn@peutz.de
www.peutz.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Gerard Perquin
Dipl.-Ing. Jan Granneman
Dipl.-Ing. Ferry Koopmans
AG Düsseldorf
HRB Nr. 22586
Ust-IdNr.: DE 119424700

Bankverbindungen:

Stadt-Sparkasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 220 241 94
BLZ 300 501 10

Stadt-Sparkasse KölnBonn
Konto-Nr.: 1900 485 762
BLZ 370 501 98

Deutsche Bank Düsseldorf
Konto-Nr.: 6 100 770
BLZ 300 700 10

Niederlassungen:

Paris, F
Zoetermeer / Den Haag, NL
Mook / Nimwegen, NL
London, UK
Leuven, B
Lyon, F

Peutz Consult GmbH • Kolberger Str. 19 • 40599 Düsseldorf

S + R Wohnungsbau- und Projektmanagement
Lintorfer Straße 42
40878 Ratingen

Betreff: **Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Am Löken“ in Ratingen**

Bericht-Nr.: VA 6440-1
Datum: 22.01.2010
Niederlassung: Düsseldorf
Referenz: AS / HK

1 Einleitung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes L 2b "Am Löken" der Stadt Ratingen wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt (Bericht VL 6440-1 vom 10.11.2006, Peutz Consult GmbH). Grundlage der schalltechnischen Berechnungen waren zu diesem Zeitpunkt die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet, für die eine Schutzbedürftigkeit entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt wurde. Für die Gewerbelärmuntersuchung wurde auf Grundlage der im Umfeld des Bebauungsplans bestehenden Nutzungen die Immissionen an den innerhalb des Plangebiets geplanten Wohngebäuden ermittelt. Bei den bestehenden Nutzungen im Umfeld handelt sich um einen Getränkemarkt, eine Fahrschule, eine Apotheke und Arztpraxen nördlich des Plangebietes an der Straße „Am Löken“, sowie um eine östlich des Plangebietes gelegene Tankstelle mit Waschanlage.

Ergebnis der Betrachtung war, dass lediglich an der Südseite des zur Tankstelle nächstgelegenen Baufelds WA 1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, wenn die Tore der Waschanlage geöffnet sind. Es wurde ein Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Wohnnutzungen an der Südfassade des nordöstlich an die Tankstelle grenzenden Baufeldes empfohlen.

Beratende Ingenieure VBI

Messstelle nach
§ 26 BImSchG zur
Ermittlung der Emissionen
und Immissionen von
Geräuschen und
Erschütterungen.

VMPA Güteprüfstelle
für den Schallschutz im
Hochbau.

Anschriften:

Kolberger Straße 19
40599 Düsseldorf
Tel. +49 211 999 582 60
Fax +49 211 999 582 70
dus@peutz.de

Leitung:
Dipl.-Phys. Axel Hübel
Dipl.-Ing. Heiko Kremer
Staatlich anerkannter
Sachverständiger für
Schall- und Wärmeschutz

Simrockallee 2
53173 Bonn-Bad Godesberg
Tel. +49 228 96 10 555
Fax +49 228 96 10 554
bonn@peutz.de

Leitung:
Dipl.-Ing. Franz Breuer
Staatlich anerkannter
Sachverständiger für
Schall- und Wärmeschutz

Knesebeckstraße 3
10623 Berlin
Tel. +49 30 310 172 16
Fax +49 30 310 172 40
berlin@peutz.de

Leitung:
Dipl.-Ing.
Ralf Bauer-Diefenbach

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Gerard Perquin
Dipl.-Ing. Jan Granneman
Dipl.-Ing. Ferry Koopmans
AG Düsseldorf
HRB Nr. 22586
Ust-IdNr.: DE 119424700

Bankverbindungen:

Deutsche Bank Düsseldorf
Konto-Nr.: 6 100 770
BLZ 300 700 10

Stadt-Sparkasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 220 241 94
BLZ 300 501 10

Stadt-Sparkasse Köln/Bonn
Konto-Nr.: 1900 485 762
BLZ 370 501 98

Niederlassungen:

Mook / Nimwegen, NL
Zoetermeer / Den Haag, NL
Groningen, NL
Paris, F
Lyon, F
Leuven, B
London, UK

www.peutz.de

Ein Übersichtslageplan der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist in Anlage 1 dargestellt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung soll nun für die Änderung des Bebauungsplanes „Am Löken“, die die Errichtung eines Ärztehauses innerhalb der Baugrenzen des ehemaligen Baufeldes WA 1 und zugehörigen Stellplätzen im Freien innerhalb des Plangebietes vorsieht, die Verträglichkeit mit der umliegenden vorhandenen / geplanten Wohnbebauung anhand der Anforderungen der TA Lärm überprüft werden. Dabei sind als relevante Immissionsorte neben dem Gebäude selbst, auch die angrenzend geplante Wohnbebauung und die bereits ermittelten Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Für das geplante Ärztehaus wird unter Ausschluss von Wohnnutzung zunächst eine Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Gewerbegebietes (GE) berücksichtigt.

2 Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm

2.1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nummer 6.1 der TA Lärm) sind in der nachfolgenden Tabelle 2.1 aufgeführt.

Tabelle 2.1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Industriegebiete (GI)	70	70
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MI)	60	45
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Einzelne Impulse dürfen den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm im Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In Wohngebieten ist während der Ruhezeiten ein Zuschlag von 6 dB zu den berechneten Schallimmissionen zuzurechnen. Die Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind wie folgt definiert:

an Werktagen:	06.00 bis 07.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen:	06.00 bis 09.00 Uhr 13.00 bis 15.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr

In Misch- bzw. Gewerbegebieten sind keine Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen.

2.2 Vorbelastung und anteiliger Immissionsrichtwert

Die Anforderungen der TA Lärm beziehen sich auf die Summe aller Immissionen, d.h. dass auch der Gewerbelärm von Nachbarbetrieben zu berücksichtigen ist. Gemäß TA Lärm gilt:

„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“

Die Gewerbelärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch die umliegenden bestehenden Nutzungen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht VL 6440-1 vom 10.11.2006, Peutz Consult GmbH) bereits detailliert untersucht und wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

3 Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen

3.1 Vorbelastung

Die Gewerbelärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch die umliegenden bestehenden Nutzungen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht VL 6440-1 vom 10.11.2006, Peutz Consult GmbH) bereits detailliert ermittelt und wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Schallemissionsgrößen des Getränkemarkts, der Fahrschule, der Apotheke und der Arztpraxen nördlich des Plangebietes“, sowie der östlich des Plangebietes gelegenen Tankstelle mit Waschanlage ist im Bericht VL 6440-1 vom 10.11.2006 detailliert beschrieben und dargestellt.

3.2 Schallemissionsgrößen Ärztehaus

Im Rahmen der Errichtung eines Ärztehauses innerhalb der Baugrenzen des ehemaligen Baufeldes WA 1 ist auch die Errichtung von insgesamt 25 Stellplätzen geplant, von denen 16 Stellplätze für die Mitarbeiter und 9 Stellplätze für die Patienten zur Verfügung stehen werden. Der Parkplatz ist über eine Zufahrt von der Straße „Am Löken“ erschlossen. Es wird von einer Nutzung der Stellplätze im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ausgegangen, so dass auch innerhalb der Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (s. Kapitel 2.1) möglich Fahr- bzw. Parkbewegungen berücksichtigt werden.

Die Schallemissionen von Parkplätzen werden gemäß Parkplatzlärmstudie entsprechend des zusammengefassten Verfahrens gemäß folgender Formel ermittelt:

$$L_{WAR} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \log(B \cdot N)$$

Darin sind:

L_{WAR}	=	Schalleistungsbeurteilungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz [dB(A)]
L_{W0}	=	63 dB(A), Ausgangsschalleistungspegel für 1 Bewegung / h auf einem P+R-Parkplatz [dB(A)]
K_{PA}	=	Zuschlag für die Parkplatzart [dB], hier: $K_{PA} = 0$ dB für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze
K_I	=	Zuschlag für die Impulshaltigkeit [dB], hier: $K_I = 4$ dB für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze
K_D	=	Zuschlag für den Durchfahrts- und Parksuchverkehr [dB] $K_D = 2,5 \log(f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$ Stellplätze; $K_D = 0$ für $f \cdot B \leq 10$ f = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße, hier: $f = 1,0$ hier: $K_D = 3,0$ dB
K_{Stro}	=	Zuschlag für Fahrbahnoberfläche [dB], hier: $K_{Stro} = 0$ dB bei asphaltierten Fahrgassen
$B \cdot N$	=	alle Fahrzeugbewegungen pro Stunde auf der Parkplatzfläche

Zum Tageszeitraum wird für die 9 Pkw-Stellplätze für die Patienten auf Grund von Erfahrungswerten angesetzt, dass insgesamt 1 Parkbewegung je Stellplatz und Stunde entsprechend 90 Parkbewegungen stattfinden. Für die 16 Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter wird auf Grund von Erfahrungswerten angesetzt, dass innerhalb des gesamten Tageszeitraums

insgesamt 4 Parkbewegungen je Stellplatz (2 Stellplatzwechsel) entsprechend 64 Parkbewegungen stattfinden.

Auf den insgesamt 25 Stellplätzen erfolgen demnach also tags insgesamt 154 Parkbewegungen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, was einer Bewegungshäufigkeit von $N = 0,385$ Bewegungen/ Stellplatz/ Stunde entspricht.

Die Fahrtbewegungen von Pkw lassen sich bei langsamen Fahrten auf Betriebsgeländen mittels folgender Formel berechnen:

$$L'_{W_{Tar}} = L_{WA,1h} + 10 \cdot \log(n) - 10 \cdot \log(T_r/1h)$$

Darin bedeuten:

- $L_{WA,r}$ = auf Beurteilungszeit bez. Schalleistungspegel pro Meter Fahrstrecke [dB(A)/m]
- $L_{WA,1h}$ = Zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Fz/h und 1 m;
hier: $L_{WA,1h} = 48$ dB(A) für Pkw
- n = Anzahl der Pkw-Fahrten in der Beurteilungszeit T_r
- T_r = Beurteilungszeit in Stunden; hier: $T_r = 16$ Stunden tags

In der nachfolgenden Tabelle 3.1 sind die jeweils angesetzten Zuschläge und Bewegungshäufigkeiten für die Park- und Fahrtbewegungen der Pkw dargestellt.

Tabelle 3.1: Beurteilungsschalleistungspegel für die Park- und Fahrtbewegungen von Pkw

Geräuschquelle	Anzahl Park-/ Fahrtbewegungen	Anzahl Stellplätze B [-]	Bewegungshäufigkeit N [-]	K_{PA} [dB]	K_I [dB]	K_D [dB]	K_{StrO} [dB]	Beurteilungsschalleistungspegel $L_{WA,r}$ bzw. $L'_{WA,r}$
Pkw-Stellplätze	154	25	0,385	0	4	3	0	79,8 dB(A)
Zufahrt Parkplatz		-	-	-	-	-	-	57,8 dB(A)/m

3.3 Ergebnis der Immissionsberechnungen

Die Immissionsberechnung erfolgt auf Grundlage der in Kapitel 3.1 und Kapitel 3.2 beschriebenen Emissionsgrößen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells gemäß der TA Lärm für 8 Immissionsorte. In der Anlage 1 ist die Lage der gewählten Immissionsorte dargestellt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung sind inklusive aller Zuschläge in der folgenden Tabelle 3.2 für das maßgebende Geschoss zusammengestellt. Eine detaillierte Darstellung der Beurteilungspegel für alle Geschosse ist Anlage 2 zu entnehmen.

Tabelle 3.2: Berechnete Beurteilungspegel tags (inkl. Zuschläge)

Immissionsort			IRW [dB(A)]	Beurteilungspegel L _r [dB(A)]		
				Tag		
			Tag	Vorbelastung	Ärztehaus	Gesamt
1	Ärztehaus	2.OG	65	53	29	53
2		2.OG	65	57	47	58
3		2.OG	65	44	47	49
4	Geplante Wohnnutzung	2.OG	55	51	48	53
5	Am Löken 3A	2.OG	55	50	47	52
6	Geplante Wohnnutzung	2.OG	55	48	44	49
7	Am Löken 5A	2.OG	55	47	44	49
8	Geplante Wohnnutzung Am Löken 5	2.OG	55	48	45	50

Wie die Ergebnisse in Tabelle 3.2 zeigen, wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags an allen Immissionsorten im Bereich der geplanten Wohnnutzung „Am Löken“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den Parkplatz des Ärztehauses eingehalten.

Ebenso ergibt sich für alle Immissionsorte im Bereich des geplanten Ärztehauses selbst eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags. Bei Beurteilungspegeln von maximal 58 dB(A) wird sogar der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) eingehalten.

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wird gemäß der TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitze tags untersucht.

Legt man tags als maximales Schallereignis das Zuschlagen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit $L_{WA,max} \approx 100$ dB(A) zu Grunde, so ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle 3.3 auszugsweise und in Anlage 2 detailliert aufgeführten Maximalpegel.

Tabelle3.3: Kurzzeitige Geräuschspitzen tags

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Kurzzeitig zul. Maximalpegel $L_{max, zul.}$	Maximalpegel L_{max}
		tags	tags
		dB(A)	dB(A)
01	Ärztehaus	95	61
02		95	74
03		95	69
04	Geplante Wohnnutzung	85	71
05	Am Löken 3A	85	66
06	Geplante Wohnnutzung	85	60
07	Am Löken 5A	85	58
08	Geplante Wohnnutzung Am Löken 5	85	57

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen wird innerhalb des Tageszeitraumes an keinem der betrachteten Immissionsorte überschritten. Auch hier wird sogar die zulässige Geräuschspitze für Mischgebiet (MI) von 90 dB(A) an den Immissionsorten im Bereich des geplanten Ärztehauses deutlich eingehalten.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans „Am Löken“ in Ratingen ergeben sich also eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Plangebiet, so dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

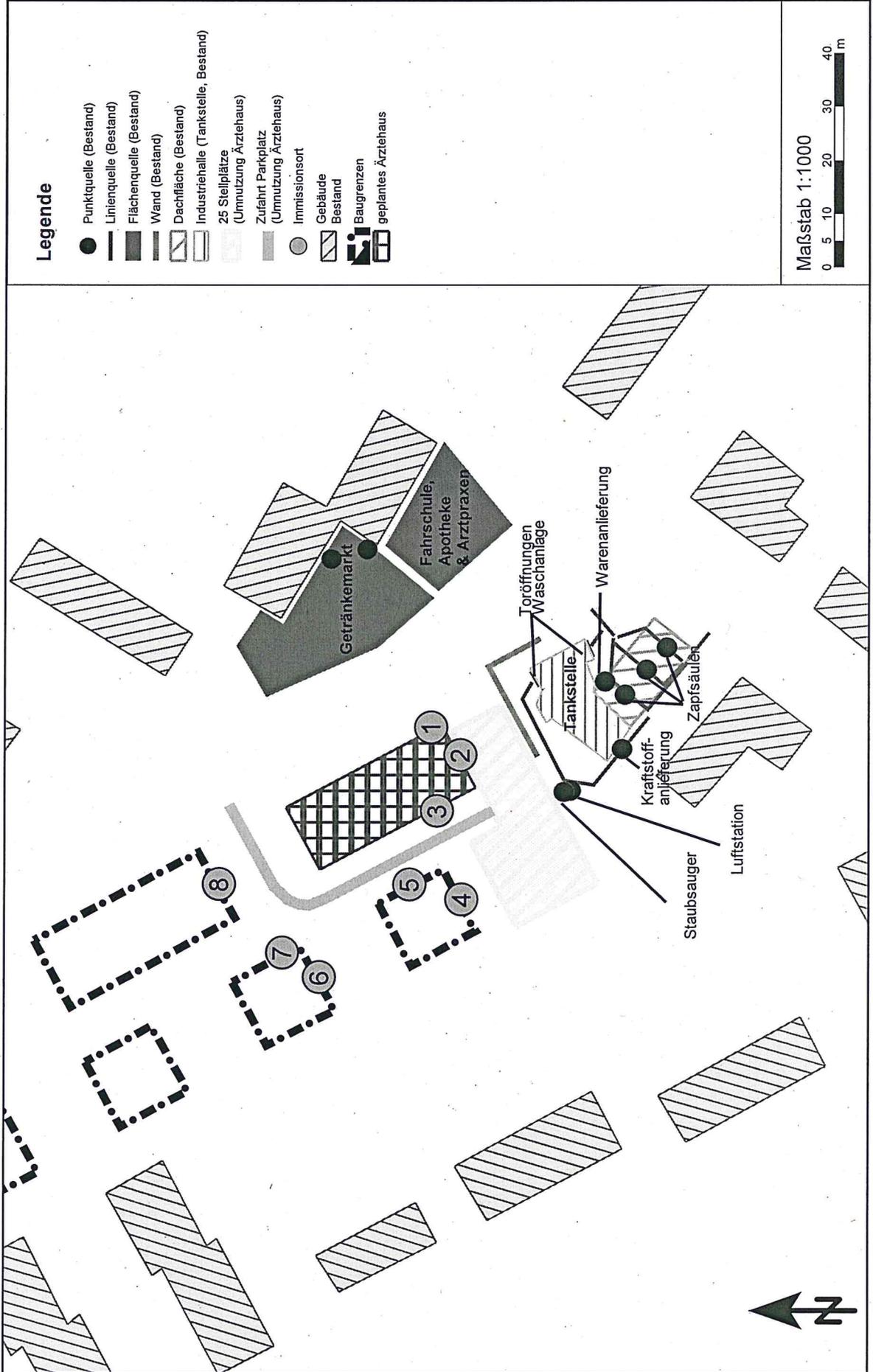
Dieser Bericht besteht aus 7 Seiten und 2 Anlagen.

Peutz Consult GmbH

i.V. Dipl.-Ing. H. Kremer

Übersichtslageplan der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Umnutzung mit Kennzeichnung der Immissionsorte

PEUTZ



Legende

- Punktquelle (Bestand)
- Linienquelle (Bestand)
- Flächenquelle (Bestand)
- ▨ Wand (Bestand)
- ▧ Dachfläche (Bestand)
- ▩ Industriehalle (Tankstelle, Bestand)
- 25 Stellplätze (Umnutzung Ärztehaus)
- Zufahrt Parkplatz (Umnutzung Ärztehaus)
- Immissionsort
- ▭ Gebäude Bestand
- ▭ Baugrenzen
- ▭ geplantes Ärztehaus

Maßstab 1:1000



Ergebnis der Immissionsberechnungen gemäß TA Lärm
unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Tankstelle, Geträbemarkt und bestehendes Ärztehaus)



Nr.	Immissionsort		Gebiets- nutzung	Immissionsrichtwert IRW Tag dB(A)	Vorbelastung		Beurteilungspegel Lr		Überschreitung IRW Gesamt Tag dB(A)	kurzzeitig zul. Maximalpegel Tag dB(A)	Maximalpegel Ärztehaus Tag dB(A)	Überschreitung Maximalpegel Tag dB(A)
	Adresse	Stock- werk			Tag dB(A)	Ärztehaus Tag dB(A)	Tag dB(A)	Ärztehaus Tag dB(A)				
1	IO 1 Ärztehaus	EG 1.OG 2.OG	GE	65	52	26	52	52	-	95	60	-
				65	52	28	52	52	-	95	61	-
				65	53	29	53	53	-	95	61	-
2	IO 2 Ärztehaus	EG 1.OG 2.OG	GE	65	49	51	53	53	-	95	85	-
				65	54	49	55	55	-	95	78	-
				65	57	47	58	58	-	95	74	-
3	IO 3 Ärztehaus	EG 1.OG 2.OG	GE	65	44	48	50	50	-	95	71	-
				65	44	48	49	49	-	95	71	-
				65	44	47	49	49	-	95	69	-
4	IO 4 Am Löken 3A	EG 1.OG 2.OG	WA	55	49	49	52	52	-	85	74	-
				55	50	49	52	52	-	85	73	-
				55	51	48	53	53	-	85	71	-
5	IO 5 Am Löken 3A	EG 1.OG 2.OG	WA	55	48	49	51	51	-	85	67	-
				55	49	48	52	52	-	85	66	-
				55	50	47	52	52	-	85	66	-
6	IO 6 Am Löken 5A	EG 1.OG 2.OG	WA	55	45	43	48	48	-	85	58	-
				55	47	44	49	49	-	85	59	-
				55	48	44	49	49	-	85	60	-
7	IO 7 Am Löken 5A	EG 1.OG 2.OG	WA	55	45	44	48	48	-	85	57	-
				55	46	44	48	48	-	85	58	-
				55	47	44	49	49	-	85	58	-
8	IO 8 Am Löken 5	EG 1.OG 2.OG	WA	55	47	45	49	49	-	85	56	-
				55	48	45	50	50	-	85	57	-
				55	48	45	50	50	-	85	57	-