BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

In N 217

-Königshof -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan In N 217

- Königshof -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Das Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Bestandssituation
1.3 Baugrundverhältnisse

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 Sondergebiet (SO) - Großkino -
3.1.2 Kerngebiet (MK)
3.1.3 Bauweise

4. Verkehrliche Belange
4.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
4.2. Individualverkehr
4.2.1 Erschließung
4.2.2 Ruhender Verkehr
4.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich -
4.3 Wegeeinziehungsverfahren

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

6. Umweltbelange
6.1 Lärm
6.2 Altlasten/Bodenverunreinigungen

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodenordnende Maßnahmen

9. Entschädigung

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

Anlage
Schalltechnische Untersuchung

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Innenstadt-Nord das Gebiet zwischen Steinstraße, Leopoldstraße, Südseite der Straße "Königshof"/Nordseite Hauptbahnhof bis zur Ostgrenze des Stadtbahntunnels (Nordeingang-/ausgang Hauptbahnhof /Fußgängeranlage Königshof) und von dort in gedachter gerader Verlängerung nach Norden bis zur Steinstraße (Westseite des Gebäudes Steinstr. 48 - Auslandsinstitut -)

1.2 Bestandssituation

Der Planbereich ist Teil der Nordstadt. Ein großer Anteil der Flächen liegt brach. Lediglich mit dem Medical-Center an der Ecke Steinstraße/Leopoldstraße ist in den letzten Jahren eine bauliche Anlage entstanden.

An der Steinstraße befindet sich das Auslandsinstitut mit dahinter liegendem ehem. Gefängnistrakt der ehem. "Steinwache" (Mahn-und Gedenkstätte), sowie als museale Einrichtung die ständige Ausstellung: "Widerstand und Verfolgung 1933 - 1945".

Bei diesem Gebäudekomplex - mit Ausnahme des westlichen Anbaus - handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.

Südlich der Steinwache befinden sich der Einrichtung zugeordnete Stellplätze, südlich der Steinstraße (im Bereich ehem. Ikestr.) ein privat bewirtschafteter Parkplatz; beide Anlagen sind als Zwischennutzung anzusehen.

Der größte Teil der Fläche zwischen Steinwache und Medical-Center, auf dem sich die Betriebsgebäude der Druckerei Ruhfus befunden haben, ist brachgefallen; hier hat sich Spontanvegetation gebildet.

1.3 Baugrundverhältnisse

Im zur Bebauung anstehenden Bereich waren früher Wohn- und Gewerbegebäude vorhanden.
Die Wohnbebauung an der Steinstraße wurde abgebrochen bis zu 50 cm unter Geländeoberkante; die Keller wurden verfüllt.
Die Betriebsgebäude der ehem. Druckerei Ruhfus wurden einschließlich aller Fundamente abgebrochen.
Bodenerschwernisse sind im Bereich der geplanten Überbauung der Straße "Königshof" zu erwarten, da dort Versorgungsleitungen vorhanden sind, die verlegt werden müßten.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht zur Realisierung eines Großkinos (Multiplex) mit 14 Kinosälen mit insgesamt ca. 3600 Sitzplätzen, Glas-

arkaden, Läden, Informations-Turm mit Bar und Restaurant und einem angegliederten Parkhaus für ca. 700 Kfz. im Bereich östlich der Quadbeckstraße zwischen Steinstraße (Auslandsinstitut, Steinwache), Leopoldstraße (Medical Center) und Königshof herzustellen.
Durch die vorgenannten Einrichtungen können ca. 100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Davon werden für den Kinobetrieb mindestens 60 Vollzeitarbeitskräfte benötigt; für die geplanten Restaurationsbetriebe werden zusätzlich etwa 40 Stellen eingerichtet.

Daneben soll im östlichen Bereich des Bebauungsplanes - zwischen Großkino und Medical-Center - durch die Festsetzung von Kerngebiet (MK) Potential vorwiegend für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geschaffen werden.
Ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden die vorhandenen Gebäude an der Steinstraße 48/50, in denen sich das Auslandsinstitut sowie als museale Einrichtung die ständige Ausstellung: "Widerstand und Verfolgung 1933 - 1945" Steinwache (Mahn- und Gedenkstätte) befinden.

Durch die vorgesehenen Nutzungen "Sondergebiet - Großkino -" und Kerngebiet kann die derzeit unbefriedigende Situation beseitigt werden und eine städtebauliche Neuordnung erfolgen.

Die städtebaulichen Auswirkungen des Multiplex-Centers werden wie folgt eingeschätzt:

- Das Multiplex-Center bietet die Chance, kurzfristig einen zur Zeit städtebaulich wenig attraktiven Bereich nördlich des Hauptbahnhofes aufzuwerten.

- Der Standort hat für die Entwicklung der nördlichen City bzw. die Verknüpfung Nordstadt-City eine hohe Bedeutung. Das Kino-Center kann an dieser Stelle, verbunden mit einem Angebot gastronomischer Nutzungen für eine kontinuierliche Belebung mit Publikum aus dem gesamten Stadtgebiet und einem weiten Einzugsbereich der Region sorgen. Nach langem Brachliegen der Fläche wird eine sinnvolle Entwicklung und Stabilisierung des Bahnhofsumfeldes erwartet.

- Dem nördlichen Bahnhofsvorplatz wird durch das Projekt die fehlende östliche Raumfassung gegeben.

- Das Projekt bildet mit der konzentrierten Kinonutzung in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot einen eigenen Nutzungsschwerpunkt und fügt sich doch gleichzeitig in die bereits nördlich des Hauptbahnhofes vorhandene Struktur kultureller und Freizeitnutzungen ein (Auslandsinstitut, Musikschule, Dietrich-Keuning-Haus). Eine Mitnutzung der Säle für kulturelle und Ausbildungseinrichtungen ist vorgesehen.

- Ein weiterer positiver Aspekt für den Kinopalast an dieser Stelle ist die verbindende Wirkung zwischen der Nordstadt und der Innenstadt.

Die beiden unmittelbar angrenzenden Fußgängerbereiche westlich und östlich des geplanten Großkinos sollen zeitgleich mit dem Großkino umgestaltet werden.

Der Bebauungsplanbereich ist Teil des Sanierungsgebietes Nord III West, für welches die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 20.09.1975 in Kraft trat.
Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Sanierungszielen nicht entgegen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet (SO) - Großkino -

Im Bereich zwischen Hauptbahnhof und Steinstraße ist die Errichtung eines Multiplex-Großkinos vorgesehen.

Für die entsprechende Fläche wird deshalb als Art der Nutzung "Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Großkino" festgesetzt.

Im Citybereich sowie für besonders städtebaulich wichtige Orte wie das Hauptbahnhof-Umfeld wird eine hohe Verdichtung angestrebt. Deshalb wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 als Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Die festgesetzte Traufhöhe von max. 24,0 m resultiert aus den Gebäudehöhen der Umgebung (z. B. Steinwache) und orientiert sich an den Notwendigkeiten der Kinonutzung. Für das geplante Parkhaus wird eine Bandbreite (14,0 - 20,0 m), für die architektonische Akzentuierung der Gebäude zum nördlichen Hauptbahnhofsvorplatz hin für einen Gebäudeteil eine max. Traufhöhe von 30,0 m (Informations-Turm), festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Norden (Steinstraße) und Süden (Bahngelände) an den städtebaulichen Notwendigkeiten einer gewünschten Raumbegrenzung bzw. des Gebäudeanschlusses, im Westen und Osten an den geplanten Gebäudegrundrissen. Um insbesondere die zwischen Steinwache und nördlichen Stadtbahnausgang gewünschte und zum nördlichen Bahnhofsvorplatz wirksame Gebäudeflucht zu erreichen, erhält der Bebauungsplan hier Baulinien.

Das Kinogebäude soll 14 Kinosäle mit unterschiedlichen Raumgrößen auf insgesamt 6.750 qm Fläche, mit ca. 3600 Sitzplätzen, mit einem 2-geschossigen Foyer von ca. 2.400 qm, Glasarkaden von ca. 2.700 qm, Ladenflächen von ca.700 qm und einen Informations-Turm mit Bar und Restaurant von ca. 400 qm, erhalten.

Bei den angesprochenen Läden handelt es sich um Geschäfte, die mit dem Medium Kino verwandte Produkte wie Plakate, Bücher, Videos und Musik anbieten.

Für mehrere Säle ist eine Doppelnutzung für kongreßähnliche oder kulturelle Veranstaltungen möglich.

Das Multiplexkino kann daher als Kommunikations-Centrum im engeren und weiteren Sinne, zum einen als allgemeiner Treffpunkt, zum anderen als Ort für zusätzliche Veranstaltungsmöglichkeiten, z. B. für die örtlichen Hochschulen und für Vorträge und Veranstaltungen aller denkbaren Kulturträger verstanden werden.

Transparente gläserne Arkaden mit einem weithin sichtbaren ca. 30 m hohen Gastronomie- und Informations-Turm sollen einladend wirken. Ein innenliegendes Foyer in zwei Ebenen mit seinen Bars und Cafes stimmt dann auf den eigentlichen Filmbesuch ein.

Um der städtebaulichen Situation des Großkinos gerecht zu werden, sind zwei Eingänge geplant:
Der Haupteingang ist dem Bahnhofsvorplatz zugewandt und befindet sich in den Glasarkaden im Bereich des Gastronomie- und Informations-Turmes unmittelbar nördlich des Stadtbahn-Ausganges, so daß bereits eine direkte Blickbeziehung beim Verlassen des Hauptbahnhof-Nordausganges für potentielle Kinobesucher - die den ÖPNV nutzen - gegeben ist.
Der angesprochene Kinoeingang auf der Nord-Ost-Seite nimmt die Verbindung zur Münsterstraße auf und wird hauptsächlich von fußläufig das Kino erreichenden Nordstadtbewohnern genutzt werden.

Das Gebäude der Steinwache steht unter Denkmalschutz.
Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das Bauprojekt Multiplex beachtet.

3.1.2 **Kerngebiet (MK)**

Die vorhandenen Gebäude an der Steinstraße 48/50, in denen sich das Auslandsinstitut sowie als museale Einrichtung die ständige Ausstellung: "Widerstand und Verfolgung 1933 - 1945" Steinwache (Mahn- und Gedenkstätte) befinden, sollen im Bestand gesichert werden.

Ebenfalls im Bestand gesichert werden soll das an der Steinstraße/Ecke Leopoldstraße befindliche Medical-Center mit seiner Tiefgarage.

Im Bereich zwischen dem geplanten Multiplex-Großkino und dem vorhandenen Gebäude an der Ecke Steinstraße/Leopoldstraße (Medical-Center) ist eine weitere Bebauung für eine kerngebietstypische Nutzung vorgesehen.
Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand (Medical-Center/ Auslandsinstitut).

Für die vorgenannten Bereiche wird deshalb als Art der baulichen Nutzung deshalb "Kerngebiet" (MK) und als Maß der baulichen Nutzung die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 3,0 festgesetzt.
Als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse wird max. V festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) umfassen den Bestand (Steinwache, Medical-Center), berücksichtigen die vorhandende Bauflucht an

der Straße Königshof und gewährleisten im Norden zur Steinstraße hin einen ausreichenden Raum als Vorplatz zum geplanten Großkino.

In den Kerngebieten sind gem. § 7 BauNVO in verschiedener Form und unter verschiedenen Voraussetzungen auch Wohnungen zulässig. Aufgrund der hier vorgegebenen bzw. geplanten Nutzungen (Auslandsinstitut, Ausstellung "Steinwache", Praxis-Klinik), der Lage im Stadtgebiet an der Rückseite des Dortmunder Hauptbahnhofes sowie aufgrund der erheblichen Lärmbelastung dieses Bereiches durch Straßen und Bahngelände (s. schalltechn. Untersuchung) soll die Wohnnutzung an diesem Standort in den festgesetzten Kerngebieten generell über die entsprechende textliche Festsetzung (2) ausgeschlossen werden.

3.1.3 Bauweise

Die vorhandene bauliche Situation im Planbereich prägt die künftig gewünschte Bauweise auf unterschiedliche Weise.
Entlang der Steinstraße ist eine geschlossene Bauflucht aus städtebaulicher Sicht erwünscht; dem gegenüber erfordert die unter Denkmalschutz stehende Steinwache ein behutsames Vorgehen und weist teilweise Öffnungen in der östlichen Wand auf. Deshalb soll hier das neue geplante Großkino teilweise direkt (an der südlichen Brandwand), teilweise über einen Zwischentrakt (entlang der Steinstraße) angebaut werden und teilweise den notwendigen Abstand (zu den Öffnungen hin) einhalten.

Zum Gelände der Deutsche Bahn AG hin wird in Höhe der vorhandenen Stützwand ein direkter Anschluß des neuen Großkinos gewünscht. Oberhalb der Stützwand soll - in Abstimmung mit der Deutsche Bahn AG - ein notwendiger Grenzabstand eingehalten werden. Dabei soll gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO NW - ebenfalls in Abstimmung mit der Deutsche Bahn AG - eine geringere Tiefe der Abstandflächen von 0,25 H zugrunde gelegt werden; dies ist sowohl aus der vorhandenen räumlichen Situation mit angrenzendem Bahngelände als auch aus der geplanten Nutzung (Parkhaus) gerechtfertigt.

An der Grenze zum östlich angrenzenden noch unbebauten Kerngebiet soll das geplante Großkino eine Brandwand erhalten und einen zukünftigen Anbau ermöglichen.

Diese unterschiedlichen Anschlüsse an die Umgebung lassen somit keine einheitliche Bauweise für die Baugrundstücke zu. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Bauweise im Bebauungsplan verzichtet.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist hervorragend über die S-Bahn, Stadtbahn, Omnibus- und Eisenbahnlinien (DB-Nah- und Fernverkehr) an das ÖPNV-Netz angeschlossen.
In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich verschiedene Haltestellen, vor allem im Bereich des Hauptbahnhofs.

Unmittelbar östlich des geplanten Multiplex-Centers verlaufen die Linien U 41, 45, 47, 49 der Stadtbahn in Tunnellage. Bei der Stellung der Baukörper sowie der Statik werden die Belange der Stadtbahn berücksichtigt.

4.2 Individualverkehr

4.2.1 Erschließung

Über die Steinstraße und den anschließenden Knotenpunkt Leopoldstraße/Steinstraße ist der Planbereich gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.
Die innere Erschließung wird durch die vorhandenen Straßen gewährleistet.
Der Standort des Multiplex-Großkinos liegt somit unmittelbar am städtischen Hauptverkehrsnetz. Nachgeordnete Straßen werden nicht oder nur unwesentlich zusätzlich belastet. Über den Knotenpunkt Leopoldstraße/Steinstraße ist die Erreichbarkeit aus allen Richtungen gewährleistet.
Die Erschließung des Projektes (Hauptzufahrt) erfolgt von und zur Steinstraße, jedoch soll der verbleibende östliche Abschnitt der Straße "Königshof" ebenfalls als Zu- und Abfahrt für das geplante Parkhaus genutzt werden.

Im Straßenraum der Steinstraße läßt sich eine Linksabbiegespur von Osten auf das Großkinogelände baulich und signaltechnisch durch die Verkürzung der vorhandenen Mittelinsel integrieren.
Ein separater Rechtsabbiegestreifen ist nicht erforderlich, da der notwendige Stauraum auf dem Multiplex-Gelände vorzusehen ist.
Die Leistungsfähigkeit des gebäudeinternen Abfertigungssystems während der Spitzenstunde ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Im Zuge des in diesem Zusammenhang zu sehenden Umbaues der Steinstraße soll eine signalgeschützte Fußgängerquerung "Steinstraße" für die Fußwegebezieheung Hauptbahnhof-Nordausgang, Quadbeckstraße, Musikschule und Dietrich-Keuning-Haus vorgesehen werden.
Für die Gesamtsituation Steinstraße/Parkanlage Multiplex ist eine Lichtsignalanlage erforderlich, welche im Einsatzfall von der nördlich der Steinstraße vorhandenen Feuerwache beeinflußt werden kann.

Das Großkino kann für Radfahrer gut über Radwege erreicht werden, die entlang der Steinstraße angelegt werden sollen.
Eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen (Fahrradabstellanlage) soll im Zusammenhang mit dem geplanten Großkino in Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt Dortmund vorgesehen werden.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die geplanten baulichen Nutzungen soll im vorgesehenen Parkhaus untergebracht werden.
Die Stellplatzanzahl des Parkhauses ist auf maximal 700 Stellplätze zu begrenzen; hierin enthalten sind die für das Kino erforderlichen 480 Stellplätze (3600 : 7,5), sowie die notwendigen 50 Stellplätze für die RWAG.

Die restlichen 170 Stellplätze stehen für den weiteren Stellplatzbedarf z. B. für die entfallenden rd. 45 öffentlichen Parkplätze an der Straße "Königshof" und ggfs. für die geplante MK-Nutzung zur Verfügung.
Bei der Angabe der Verhältniszahl von einem Stellplatz pro 7,5 Kinobesucher handelt es sich um einen Mittelwert aus den Vorgaben der Stellplatzrichtzahlen aus der Stellplatzverordnung.

Da der Kinobetrieb i. d. R. erst nachmittags - mit zunächst geringer Auslastung - beginnt, können bis dahin die Kinoparkplätze (die frei bewirtschaftet werden) - gebührenpflichtig - von den heute auf den auf den Oberflächenstellplätzen stehenden Pendlern genutzt werden. Darüber hinaus stehen im Nahbereich (u. a. Tiefgarage Hauptbahnhof-Südseite) noch genügend weitere Stellplätze zur Verfügung.

Der noch südlich deer Steinstraße vorhandene privat bewirtschaftete Parkplatz entspricht nicht den Zielen der Stadtplanung, sondern stellt nur eine temporäre Zwischennutzung dar. Die dort entfallenden Stellplätze waren keiner Einrichtung direkt zugeordnet. Im übrigen kann auch dieser Bedarf im Rahmen der v.g. Überhangstellplätze in dem vorgesehenen Parkhaus abgedeckt werden.

Die Einbindung des geplanten Parkhauses in das Parkleitsystem ist vorgesehen.
Die Einrichtung von Frauenparkplätzen sowie eine Videoüberwachung wurde dem Investor empfohlen. Die Umsetzung wird nicht im Bebauungsplan, sondern im späteren Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -

Die verbleibenden Flächen südlich Steinwache/westlich Großkino sowie nordöstlich Großkino/südlich Steinstraße sollen als Eingangs- und Aufenthaltsbereiche ausgebaut werden. Da beide Flächen auch wesentliche öffentliche Funktionen fußläufiger Erschließung erfüllen, werden sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt.

Der westliche Fußgängerbereich muß im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des nördlichen Hauptbahnhofsvorplatzes gesehen werden und ist dementsprechend gestalterisch in den Gesamtausbau einzubeziehen. Die im Bebauungsplan-Bereich festgesetzten Fußgängerbereiche sollen grundsätzlich im Zusammenhang mit dem Bau des geplanten Großkinos ausgebaut werden.

4.3 Wegeeinziehungsverfahren

Im Bereich zwischen dem geplanten Großkino und der Bahnanlage ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, welches eine Teilfläche der Straße "Königshof" überbaut. Der betroffene Straßenabschnitt reicht von der Ostseite des Stadtbahnausganges bis ca.110 m in Richtung Osten.

Die Straße "Königshof" verläuft unmittelbar nördlich der DB-Anlagen in Ost-West-Richtung und verbindet die Leopoldstraße mit dem nördlichen Bahnhofsvorplatz. Über die Quadbeckstraße und die Kurfürstenstraße wird insbesondere die Verbindung vom Nordausgang des Hauptbahnhofes aus zur Steinstraße und zur Nordstadt hergestellt. Die Straße "Königshof" selbst hat - außer der in ihrem östlichen Abschnitt liegenden und unberührt bleibenden Tiefgaragenzu/-ausfahrt des Medical-Centers - keine Erschließungsfunktion. Der Parkplatz an der Quadbeckstraße ist über diese Straße zu erreichen. Die Straße "Königshof" wird ganz überwiegend zum Straßenrandparken, vom Durchfahrtverkehr jedoch nur schwach genutzt. Auch als Fußwegeverbindung war diese Straße nie attraktiv und wird entsprechend nur wenig frequentiert. Für die Fußgänger stellt diese Straßenverbindung aufgrund der fehlenden sozialen Kontrolle einen eher unsicheren Weg dar. Diese Situation würde noch verschärft, wenn das geplante Parkhaus an den nördlichen Rand der Straße "Königshof" gesetzt und diese als Schlucht zwischen dem Kinogebäude bzw. Parkhaus und der hohen Mauer der DB-Anlage weiterbestehen würde.
Deshalb wurde für den angesprochenen Teilabschnitt der als gewidmet geltenden Straße "Königshof" die Einziehung gemäß § 7 Abs. 4 Straßen- und Wegegesetz NW durchgeführt. Das Verfahren hierzu wurde mit der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in den "Dortmunder Bekanntmachungen " - Amtsblatt der Stadt - vom 07.10.1994 rechtsverbindlich abgeschlossen.

Infolge der Wegeeinziehung wird für das östlich verbleibende Teilstück der Straße "Königshof" eine Wendeanlage erforderlich. Der Bebauungsplan sieht dies durch eine entsprechende Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Für die öffentliche Sicherheit, eine im Bereich eines Großstadtbahnhofs besonders hoch anzusetzende Forderung wird mit der vorgeschlagenen Nutzung - ein transparenter, abends hell erleuchteter Gebäudekomplex mit vielen Besuchern - sowie mit der Gebäudestellung (Anbau des Parkhauses an die Mauer der DB-Anlagen) ein Angstraum (schluchtähnlicher Weg) vermieden.

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw § 4 Abs. 4 LG NW.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 des BauGB zu entscheiden (§ 8a BNatSchG).

Im Planbereich befinden sich neben einer Säulenpappelreihe noch einzelner Baumbestand sowie Sträucher und Spontanvegetation.
Im vorliegenden Fall existieren für den Bereich des Bebauungsplanes In N 217 noch die rechtsverbindlichen - einfachen - Bebauungspläne 10/1 und 10/3.
Nach § 30 Abs. 2 BauGB richtet sich im Geltungsbereich von einfachen B-Plänen die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.
Des B-Planbereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Nach § 8a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen.
Die v.g. Kriterien treffen auf den Bereich des B-Planes In N 217 zu.

Für die zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes (Pappelreihe) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine adäquate Ersatzpflanzung gefordert. Der im Bereich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereiche) vorhandene Baumbestand unterliegt den ortsrechtlichen Bestimmungen der Baumschutzsatzung und bedarf keinen weiteren planungsrechtlichen Regelungen.

6. Umweltbelange

6.1 Lärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr) und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

6.2 Altlasten/Bodenverunreinigungen

In der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand Sept. 1993) sind im bzw. in unmittelbarer Nähe des Planbereichs 2 frühere Tankstellen-Standorte - nämlich an der Ecke Quadbeckstraße/Königshof sowie Steinstraße/Ecke Leopoldstraße - gekennzeichnet.

Der erstgenannte Tankstellen-Standort hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben des Großkinos.

Der letztgenannte Bereich ist ebenfalls unbedenklich, da im Zuge der Überbauung des Bereiches mit dem Medical-Center der mögliche kontaminierte Untergrund vollständig ausgehoben und entsorgt worden ist.

Es wurde ein Baugrund-Vorgutachten von der Roxeler Baustoff-Prüfstelle, Münster, (Bericht vom 31.08.1994) erstellt, das neben der Gründungseignung auch die möglichen Belastungen des Untergrundes betrachtet.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen in der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Untersuchungsergebnisse des v.g. Vorgutachtens haben diesbezüglich keine Hinweise ergeben, so daß eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

Aus Vorsorgegesichtspunkten werden jedoch entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger, sichergestellt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Teil des Sanierungsbietes Nord III West, für welches die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 20.09.1975 in Kraft trat.
Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil IV (Grenzregelung, Umlegung) bzw. Teil V (Enteignung) des BauGB zu verfahren.

9. Entschädigung

Die Geltendmachung von Ansprüchen nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB ist durch die Planung nicht zu erwarten, da die überplanten Grundstücksflächen überwiegend im Eigentum der Stadt Dortmund stehen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

An der Steinstraße befindet sich das Auslandsinstitut mit dahinter liegendem ehem. Gefängnistrakt der ehem. "Steinwache" (Mahn- und Gedenkstätte) sowie als museale Einrichtung die ständige Ausstellung: "Widerstand und Verfolgung 1933 - 1945". Bei diesem Gebäudekomplex - mit Ausnahme des westlichen Anbaus - handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal. Aus diesem Grunde ist der Gebäudeteil, der

dem Denkmalschutz unterliegt, mit "D" gekennzeichnet und nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Unmittelbar an den Gebäudekomplex der ehem. Steinwache (heute Auslandsinstitut und Museum) schließt das geplante Großkino an.
Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen dieses Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die denkmalpflegerische Erlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Da im Bereich des Vorhabens der frühere Königshof als Bodendenkmal vermutet wird, wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht für die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Bodeneingriffen hingewiesen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächen	**ca. ha.**
Sondergebiet (SO) - Großkino	0,9
Kerngebiet (MK)	0,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -	0,2
Straßenverkehrsfläche	0,2
Größe des Planbereiches insgesamt	2,0

12. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Grunderwerbskosten			ca. 17.500 DM
Straßenausbaukosten (Wendehammer)		ca. 100.000 DM	
abzgl. Erschließungsbeiträge (50 %)	./.	ca. 50.000 DM	
		ca. 50.000 DM	ca. 50.000 DM
Ausbaukosten Fußgängerbereiche			ca. 600.000 DM
Gesamtkosten der Stadt			ca. 667.500 DM

Es wird davon ausgegangen, daß seitens des Landes für den Ausbau der Fußgängerbereiche Fördermittel in Höhe von 300.000 DM zur Verfügung gestellt werden.
Die Ausbaukosten für den Wendehammer sollen - ebenso wie die durch das Kinoprojekt ausgelösten notwendigen Umbauten im Straßenraum der Steinstraße - dem Investor für das Großkino angelastet werden.

Die Anlage "Schalltechnische Untersuchung" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 21.02.1995

Glaser
Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) auf die Dauer eines Monats vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 21/7.95

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 06.07.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, BGBl. III 213 -1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 21/7.95

Abteilungsleiter

1. Ausfertigung

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan In N 217

- Königshof -

1. Vorbemerkung/Aufgabenstellung

Nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr (Steinstraße, Leopoldstraße, Hauptbahnhof). Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieser Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung (bei freier Schallausbreitung) wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08. 07. 1982
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren -"
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16. 07. 1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. 07. 1968)
- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988 "Schallausbreitung im Freien"
- VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - Ausgabe 1990
- Richtlinien zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348)

Nach den Vorschriften der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind folgende Orientierungswerte zu beachten:

für Kerngebiete (MK):	65/55 dB (A) tags/nachts
für sonstige Sondergebiete (SO), soweit sie schutzbedürftig sind:	65/55 dB(A) tags/nachts *1

*1 Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großkino" festgesetzt. Die Eigenart dieses SO-Gebietes ist mit MK-Gebiet vergleichbar. Deshalb wurden als Orientierungswerte die MK-Werte 65/55 dB(A) tags/nachts herangezogen.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

3. Verkehrslärm

3.1 Straßen

Die Geräuschemissionen von Straßen werden in der Regel durch den Emissionspegel (Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit im 25m-Abstand von dem nahen äußeren Fahrbahnstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn bestimmt. Dabei werden berücksichtigt

- das maßgebende stündliche Verkehrsaufkommen (tags/nachts)
- der prozentuale Lkw-Anteil über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht (tags/nachts)
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit
- die Straßenoberfläche
- evtl. Steigungen von mehr als 5%
- Boden- und Meteorologiedämpfung.

Da im vorliegenden Fall die Baugrenzen wesentlich näher zu den äußeren Fahrstreifen hin festgesetzt wurden, ist von diesem Abstand ausgegangen worden. Bezüglich der Verkehrslärmbelastung sind die Steinstraße und die Leopoldstraße zu betrachten.

Bei den anderen auf den Planbereich wirkenden Straßen (Königshof, Quadbeckstraße) handelt es sich um Straßen, deren Lärmauswirkungen demgegenüber nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Verkehrsbelastungen entsprechend den Diagnosewerten der Verkehrszählung 1993/94 und den Prognosewerten für das Jahr 2000 tags/nachts zu entnehmen.

Straßenabschnitte

	Diagnose 1993/94 Kfz 24 h DTV * (..%-Anteil PT/PN)	**Prognose 2000 Kfz 24 h DTV (..%-Anteil PT/PN)**
Steinstraße von Leopoldstraße bis Uhlandstraße	17 000 (6/5 %)	21 000 (6/5 %)
Leopoldstraße von Steinstraße bis Burgtor	24 300 (6/5 %)	16 200 (6/5 %)

Für die schalltechnische Beurteilung sind die jeweils höheren Werte zugrunde gelegt worden, wonach sich folgende Verkehrslärmbelastungen ergeben:

Straßenabschnitt	**Schallbelastung Lm tags dB (A)**	**nachts dB (A)**
Steinstraße von Leopoldstraße bis Uhlandstraße	68,0	61,0
Leopoldstraße von Steinstraße bis Burgtor	68,5	61,0

Bei diesen Werten wurden entsprechende Aufschläge bis max. 3 dB (A) im Bereich der lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen berücksichtigt.

* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB (A) = Schallpegel
T = Tagwert
N = Nachtwert
P =Lkw-Anteil
Lm,E = Emissionspegel

3.2. Schienenverkehr

Das zu untersuchende Plangebiet wird durch den Schienenverkehrslärm der auf dem Hauptbahnhof verkehrenden Züge tangiert.

Auf der Grundlage der Gleisfrequentierungen wurden bei der Berechnung des Emissionspegels folgende Fakten berücksichtigt:

- Fahrzeugart
- Bremsbauart
- Zuglänge
- Zuggeschwindigkeit
- Fahrbahnart
- Bahnübergänge
- Kurven

Die Beurteilungspegel werden aus dem Emissionspegel sowie den Pegeldifferenzen

- der Richtwirkung der Schallabstrahlung
- dem Abstand
- der Luftabsorption
- der Boden- und Meteorologiedämpfung

ermittelt.

Die z. Z. vorliegenden Untersuchungen befürworten einen sog. Schienenbonus von 5 dB (A), da der Schienenverkehrslärm im Vergleich zum Straßenverkehrslärm als weniger lästig empfunden wird.

Als Belastung durch den Schienenverkehrslärm wurde folgendes Ergebnis ermittelt:

im Abstand von 40 m von den Gleisanlagen:	58,5/58,0 dB(A) tags/nachts
im Abstand von 50 m von den Gleisanlagen:	57,0/56,5 dB(A) tags/nachts.

Bei der energetischen Addition von Straßen- und Schienenverkehrslärm ergeben sich an den nachgenannten Punkten tags/nachts folgende Belastungswerte:

Königshof/Ecke Fußgänger-tunnel Stadtbahn	59,5/59,0 dB(A)
Königshof/Ecke Leopold-straße	70,5/63,5 dB(A)
Steinstraße/Ecke Leopold-straße	75,0/68/0 dB(A)
Steinstraße im Bereich Auslandsinstitut	76,0/69,0 dB(A)

Abschließend ist festzustellen, daß die unter Punkt 2 genannten Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten werden.

4. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird.

Im vorliegenden Fall werden durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen in allen Baugebieten überschritten. Die unterschiedlichen Schallpegelerhöhungen an den einzelnen Berechnungspunkten sind u. a. auf abweichende Verkehrsarten, Zuschläge für erhöhte Störwirkung sowie veränderte Entfernungsparameter zurückzuführen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung erreicht. Da durch die textliche Festsetzung ◇2◇ alle Formen von ansonsten im MK-Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigem Wohnen ausgeschlossen werden, brauchen Schlafräume nicht in die Betrachtung mit einbezogen zu werden.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen (Steinstraße, Leopoldstraße, Bahngelände) ist städtebaulich nicht zu vertreten. Hierdurch würden die vorhandenen (z. B. Steinwache) und geplanten Nutzungen (z. B. Großkino), die ja gerade den Blick und die Öffnung zum öffentlichen Raum benötigen, vollkommen "abgeschottet". Dies widerspräche den städtebaulichen Zielvorstellungen, die Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr über großzügige Fußgängerbereiche an die Umgebung anzuschließen und so eine Aufwertung und Attraktivierung des Raumes zu bewirken.
Außerdem würden wirksame Schallschutzanlagen zum einen die Gebäudehöhen sowie an den Straßen und der Bahnanlage über den Planbereich hinausgehende Breiten erreichen müssen; dies würde sich äußerst negativ auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes auswirken und wäre finanziell nicht mehr vertretbar.
Angesichts der festgesetzten - eher unempfindlichen - Nutzungen wird deshalb den passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegeben, welcher für die Bereiche, für die aktiver Schallschutz städtebaulich sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu vertreten ist, als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrs- und Schienenlärm verbleibt.

Durch passiven Schallschutz werden gesunde Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Sondergebiet und den Kerngebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die og. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇1◇) aufgenommen:

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Steinstraße und Leopoldstraße sowie Schienenverkehr vom Hauptbahnhof für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Mittelungspegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Pesonen	45 dB (A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälichen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Hinsichtlich evtl. durch den Schienenverkehr ausgelöster Erschütterungen ist anzuführen, daß vorgesehen ist, zum Bahngelände hin zunächst ein Parkhaus und erst dahinter das Großkino zu errichten. Damit entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft eine diesbezüglich unempfindliche Nutzung. Aufgrund der heutigen Anforderungen an den Kinokomfort werden schon gebäudeintern Maßnahmen gegen Lärm und Erschütterungen notwendig und sind vom Investor auch vorgesehen.
Der östlich anschließende, als Kerngebiet festgesetzte und zum Teil bereits bebaute (Praxis-Klinik), Bereich ist durch Böschung und Straßenfläche von der Bahnanlage getrennt. Wegen der Entfernung und der Art der Nutzung (MK) werden daher Vorkehrungen zum Schutz vor Erschütterungen nicht erforderlich.

Gegenüber der heutigen Verkehrsbelastung auf der Steinstraße im Abschnitt zwischen Leopoldstraße und Uhlandstraße (17 000 Kfz/DTV laut Diagnose 1993/94) wird für das Jahr 2000 ein Anstieg des Verkehrsaufkommens um ca. 4 000 Kfz auf 21 000 Kfz/DTV prognostiziert. Bei diesem erhöhten Wert ist neben den zu berücksichtigenden Veränderungen im Straßennetz auch der Besucher-Kfz-Verkehr für das geplante Großkino berücksichtigt.
Eine Verdoppelung des heutigen Verkehrsaufkommens, d. h. 17 000 x 2 = 34 000 Kfz/DTV würde zu einer Erhöhung der Schallbelastung um 3 dB(A) führen. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung um knapp 25 % würde zu einer Erhöhung der Schallbelastung von noch nicht einmal 1 dB(A) führen. Dies ist für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar und damit als geringfügig einzustufen.
Durch das geplante Großkino sind somit in Bezug auf die am nächsten gelegene Wohnbebauung an der Kurfürsten- bzw. Leopoldstraße keine wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastungen durch den Besucher-Kfz-Verkehr zu erwarten.

Da eine Verbreiterung der Verkehrswege in der Planung nicht vorgesehen ist, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.