

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 871

- Ehemaliger Güterbahnhof Riemke -

für ein Gebiet südlich der Riemker Straße, nördlich der Poststraße, östlich des ehemaligen Betriebsgeländes der GMU und westlich der Straße „Auf dem Dahlacker“

Kurzbegründung

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Bestand und vorhandene Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Ziele der Raumordnung/ Flächennutzungsplan
 - 3.3 Fachrecht
 - 3.4 Straßenplanungen
 - 3.5 Rechtskräftige Bebauungspläne
- 4. Bebauungsplanverfahren**
- 5. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Konzeption des Bebauungsplanes
 - 5.2 Gewerbeflächen
 - 5.3 Straßenplanung
 - 5.4 Kennzeichnungen und Hinweise
 - 5.4.1 Boden- und Baudenkmäler
 - 5.4.2 Bergbau
 - 5.4.3 Kampfmittelrückstände
 - 5.4.4 Methanzuströmungen
 - 5.5 Flächenbilanz
- 6. Umweltprüfung**
 - 6.1 Umweltprüfung im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans
 - 6.2 Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren
 - 6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- 7. Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 871 - Ehemaliger Güterbahnhof Riemke - liegt im nördlichen Bochumer Stadtgebiet. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet südlich der Riemker Straße, nördlich der Poststraße, östlich des ehemaligen Betriebsgeländes der GMU und westlich der Straße „Auf dem Dahlacker“; es umfasst ca. 5,6 ha.

Im Norden und Süden setzt sich die Bahntrasse fort. Nördlich des Plangebiets überquert sie mit einem Brückenbauwerk die Riemker Straße/ Auf dem Dahlacker, in deren Verlauf gemischte Nutzungsstrukturen prägend sind. Die Straße Auf dem Dahlacker zweigt nach Süden ab und verläuft parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 871. Hier sind diverse gewerbliche Betriebe, z.B. Polsterreinigung, KfZ-Verkauf, medizinischer Fahrdienst, Autolackiererei, Sonderpostenverkauf, Betriebsgelände eines Tiefbauunternehmens, und deutlich untergeordnet auch Wohnnutzung (Auf dem Dahlacker Nr. 63 und 63a) verortet. Am südlichen Ende der Straße Auf dem Dahlacker befinden sich ein Lehrbauhof sowie ein Lebensmitteldiscountgeschäft.

Weiter östlich des Plangebiets finden sich Wohnbebauung (Im Storcksfeld, Verkehrsstraße) sowie flächenmäßig größere gewerbliche Nutzungen (u.a. Fa. Pilkington Automotive, Betriebshof der BOGESTRA, städtischer Bauhof). Südlich befinden sich gemischt genutzte Baustrukturen entlang der Poststraße. In westlicher Richtung jenseits der Bahntrasse liegt das ehemalige Betriebsgelände GMU, welches nunmehr größtenteils als Gewerbegebiet planerisch entwickelt wird.

Die Gleistrasse entlang des Plangebiets verläuft auf einem Höheniveau. Das Gelände selbst fällt von Norden nach Süden ab. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 871 ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig gekennzeichnet. Da die für das Plangebiet relevanten Straßenplanungen noch nicht abgeschlossen sind und sich zudem noch in verschiedenen Varianten entwickeln, muss das Plangebiet im Verlauf des Verfahrens ggf. noch geändert werden.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet wird dominiert von ausgedehnten Gleisanlagen und Bahnbetriebsflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Riemke. Von diesen Flächen sollen langfristig lediglich einige Durchfahrtsgleise erhalten bleiben. Der derzeit teilweise für das Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiete Riemke Süd – (Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2001, Schlussbekanntmachung am 06.10.2006) hat die Eisenbahntrasse noch als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Um eine Entwicklung im Einklang mit den städtebaulichen Zielen (Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandels- und Verkehrsplanung) zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets sowie die Sicherung der entsprechenden Erschließung. Das Gewerbegebiet soll soweit möglich Betrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks sowie unternehmensorientierten Dienstleistungsbetrieben dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll dort nicht stattfinden. Da sich östlich und westlich angrenzend größere Gewerbegebiete befinden, gilt es zudem, die Übergangsbereiche bezogen auf die Emissions- und Erschließungssituation verträglich zu gestalten.

Schließlich ist mit diesen Planverfahren beabsichtigt, eine Trasse für eine Verbindungsstraße zwischen der Herner und der Dorstener Straße planungsrechtlich zu sichern. Die leistungsfähige Ergänzung des Straßennetzes soll im Bereich des Plangebiets durch die Überquerung der

Bahnanlagen erfolgen. Somit wird die neue Erschließung des westlich angrenzenden GMU-Gewerbegebiets über die bestehende Straße „Auf dem Dahlacker“ mit einer – im Bebauungsplan Nr. 784 bereits geplanten - neuen Straße durch das Gewerbegebiet Riemke Süd verbinden. Dadurch entsteht eine Querspange zwischen den stark belasteten Hauptverkehrsstraßen Dorstener und Herner Straße; hierdurch werden die bestehenden stark frequentierten Querverbindungen der beiden Hauptstraßen – nämlich die Verbindung Riemker Straße - nördlicher Abschnitt der Straße Auf dem Dahlacker sowie die Verbindung Poststraße – entlastet und vor allem die Immissionssituation für die Anlieger wesentlich entschärft.

3. Bestand und vorhandene Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Eisenbahntrasse der Strecke Bochum – Herne und vom Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Bochum-Riemke durchquert. Die beiden Brückenbauwerke im Norden (über die Riemker Straße) bzw. im Süden (über die Poststraße) gehören nicht mehr zum Geltungsbereich. Vor der nördlichen Brücke befindet sich ein leergezogenes Bahnbetriebsgebäude. Ein Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wird derzeit als Abstellplatz für Seecontainer genutzt. Große Teile der Schienenwege sind bereits entfernt worden; langfristig werden aber vier Durchfahrtsgleise im westlichen Abschnitt der Trasse erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wird in diesem Verfahrensstand in zwei Varianten entwickelt. Dies liegt in verschiedenen Brückenvarianten der Querspange zwischen Herner und Dorstener Straße sowie in zwei verschiedenen Varianten zur Erschließung des Güterbahnhofsgeländes begründet. Um zum Einen den Flächenbedarf des Brückenbauwerkes der Querspange und zum Anderen die Flächen für die innere Erschließung sichern zu können, werden geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss erforderlich. Auf der westlichen Seite erfolgt ein Anschluss der Straßenbrücke an die Wendeanlage, die im Bebauungsplan Nr. 485N – GMU – festgesetzt ist. Auf der östlichen Seite gilt es, die Flächen für die Straßenbrücke inklusive ihrer Böschung auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd – festzulegen. Darüber hinaus sind – je nach Variante – linienförmige Wegrechte an die Straße Auf dem Dahlacker notwendig, die wiederum das bestehende Planungsrecht des Planes Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd – verändern müssen.

3.2 Ziele der Raumordnung/ Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet "Fläche für den überörtlichen Verkehr - Bahnanlagen" dar. Die westlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließende Bereiche sind als „Gewerbliche Bauflächen“ dargelegt.

Demgegenüber wird der in diesem Jahr voraussichtlich abgeschlossene Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr das Plangebiet dagegen als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ darstellen. Dieser Bereich wird durch einen „Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr“ in Nord-Süd-Richtung, sowie durch einen „örtlichen Hauptverkehrszug“ in Ost-West-Richtung durchquert. Demnach wird die gewerbliche Reaktivierung des ehemaligen Güterbahnhofs Riemke und die Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße bereits planerisch vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 871 wird im Parallelverfahren zum RFNP aufgestellt. Soweit der Bebauungsplan erst nach Genehmigung bzw. Rechtskraft des RFNP abgeschlossen sein wird,

würden die geplanten Festsetzungen zum einen an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB) und zum anderen aus dem dann rechtswirksamen Flächenutzungsplan entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Sollte die Rechtskraft des Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten des RFNP erforderlich sein, wäre die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 871 bei der Bezirksregierung Arnsberg notwendige Voraussetzung für die Rechtskraft (§ 8 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 10 Abs. 2 BauGB).

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt. Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2). In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen, u.a. durch Förderung der städtebaulichen Entwicklung oder durch Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet überwiegend als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt. Die Bahntrasse Bochum-Herne ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

3.3. Fachrecht

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als planfestgestellte Bahnfläche zu betrachten. Ein Freistellungsverfahren (§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz) ist noch nicht eingeleitet, die Freistellung durch das Eisenbahnbundesamt wäre aber vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Straßenplanungen

Ein entscheidender Anlass für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 871 ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Lückenschlusses im Straßenverkehrsnetz der Stadt. Der Bau einer Straßenbrücke über die Gleisanlagen als neue Querspange zwischen der Dorstener und der Herner Straße bringt mehrere städtebaulich wirksame Vorteile mit sich. Zum einen würden die Erschließungen der westlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete optimiert. Zum anderen könnte die enorm hohe Verkehrsbelastung der derzeitigen Querverbindungen - Riemker Straße - nördlicher Abschnitt der Straße Auf dem Dahlacker sowie die Verbindung Poststraße – und somit auch die Belastung der dort ansässigen Wohnbevölkerung deutlich reduziert werden.

Die beiden Gewerbegebiete und die jeweils notwendigen Anschlüsse für das Brückenbauwerk sind in den jeweiligen Bebauungsplänen Nr. 485N – GMU – und Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd – bereits planungsrechtlich gesichert. Die Entwürfe für die Straßenführung und das Brückenbauwerk wurden durch die Verkehrsplanung der Stadt erarbeitet. Diese Entwürfe werden im derzeitigen Planungsstand noch in zwei Varianten untersucht. Die Variante II des Vorentwurfs positioniert die notwendigen Böschungsanlagen südlich des vorhandenen Wohngrundstückes Am Dahlacker 63a. Selbst unter der Annahme, dass die Lärmimmissionsrichtwerte für das gewerblich vorgeprägte Wohnhaus eingehalten werden

können, stellt diese Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Diesem Gesichtspunkt wurde mit der Variante I Rechnung getragen, die das Brückenbauwerk direkt auf dem Wohngrundstück stellt. Diese Alternative setzt natürlich einen entsprechenden Erwerb des Grundstückes durch die Stadt sowie einen Abriss des Gebäudes voraus.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Güterbahnhofs Gelände erfolgt zum gegenwärtigen Planungsstand ebenfalls in zwei denkbaren Varianten. Die zukünftigen gewerblichen Flächen werden entweder direkt oder über den – im Bebauungsplan Nr. 784 festgesetzten – zukünftigen Kreisverkehr an den südlichen Verlauf der Straße Auf dem Dahlacker angebunden.

Die Erarbeitung einer Prognose über den Umfang der Verkehrsumlenkung sowie einer gutachterlichen Aussage zum Verkehrslärm sind noch nicht abgeschlossen.

3.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 485N – GMU. Die Rechtskraft wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.08.2008 erlangt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der Fläche zu einem gewerblich genutzten Standort ohne Einzelhandelsnutzungen und dessen Anbindung an die Dorstener Straße sowie die planungsrechtliche Steuerung der umgebenden Nutzungen.

Östlich grenzt direkt der Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd – an das Plangebiet an. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2001 gefasst, seit dem 06.10.2006 ist der Plan rechtskräftig. Die ehemaligen Betriebsflächen der Zeche Constantin wurden zur Unterbringung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitigem Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel reaktiviert.

In beiden Bebauungsplänen sind die benötigten Verkehrsflächen als Teil der neuen Querspange bereits festgesetzt, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 871 hierauf Bezug nehmen kann.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 871 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 30.8.2007 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 27.12.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Es soll nun im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Hilfe der Fachbehörden auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geklärt werden. Insbesondere das planerische Ziel, eine Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße vorzubereiten, stellt einen besonderen Anspruch an den zu erstellenden Umweltbericht, der die gesamte Spange zum Prüfgegenstand haben muss.

Der Bebauungsplan Nr. 871 soll im Normalverfahren aufgestellt werden. Trotz des hohen Investitionsdruckes für den Bau der Erschließung des Gewerbegebietes GMU bzw. des Brückenbauwerks über die Bahntrasse (Förderung über Mittel der Strukturpolitik) kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommen. Zwar dient der Plan der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Aufgrund des engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd – und dem Bebauungsplan Nr. 485 N – GMU – erscheint jedoch die Durchführung einer

Umweltprüfung zur umfassenden Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die von der Straße und der Gewerbegebietserweiterung ausgehen, sinnvoll.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Konzeption des Bebauungsplanes

Um die bisher der Planungshoheit nicht zugänglichen Bahnflächen zu reaktivieren, soll der Bebauungsplan folgende wesentliche Festsetzungen erhalten:

- Gewerbegebiet (gegliedert),
- Straßenverkehrsfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie
- nachrichtliche Übernahme der Flächen für Bahnanlagen.

Die Planung der Bahnüberführung kann im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen und bedarf keines separaten Planfeststellungsverfahrens.

5.2 Gewerbeflächen

Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs eng mit dem Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 784 zusammenhängt, wird in den Festsetzungen an die die dort bereits rechtskräftig gewordene Gliederung angeknüpft.

So wird im nördlichen und südlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Somit kann dem Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und (außerhalb des Plangebiets) Wohnnutzungen im Randbereich des Bebauungsplans ausreichend Rechnung getragen werden. Eine vollständige Verlagerung einer der beiden Nutzungsarten ist aus Sicht der Stadt Bochum realistischerweise nicht umsetzbar und damit auch nicht vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches deutlich weniger dem Nutzungskonflikt mit benachbartem Wohnen ausgesetzt ist. Folglich werden hier störintensivere gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Eine Gliederung des Gewerbegebiets durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel soll im weiteren Verfahren auf der Basis gutachterlicher Berechnungen unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungspläne erfolgen.

In allen Gewerbegebieten sind gewerbliche Vorhaben, die auf eine hohe Besucherfrequenz ausgerichtet sind - wie z.B. Versammlungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche Sportanlagen, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten - ausgeschlossen. Diese Angebote sollen nur an Standorten im Stadtgebiet ermöglicht werden, die besser an das örtliche Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden sind. Darüber hinaus sollen die neuen Gewerbeflächen im Plangebiet für Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

In allen Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies steht im Einklang mit dem als verbindliche Handlungsleitlinie beschlossenen Masterplan Einzelhandel und den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 784. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in

eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

5.3 Straßenplanung

Die verkehrsplanerischen Entwürfe, die Grundlage für die Überlegungen eines Lückenschlusses im Straßennetz (neue Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße) sind, werden in der Überschneidung mit dem Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die jeweiligen Anschlüsse an die komplette Linienführung – zum einen an die Wendeanlage im westlichen Gewerbegebiet GMU sowie zum anderen an den Verlauf der Straße Auf dem Dahlacker im Gewerbegebiet Riemke Süd – sind bis zu den jeweiligen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 485N und Nr. 784) berücksichtigt. Die Fläche des Böschungsbauwerks ist ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt; der Bereich der Querung der wahrscheinlich verbleibenden Bahntrasse als Straßenbrücke über Fläche für Bahnanlagen mit einer lichten Höhe von 6,50 m.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche führt zu einem Ausschluss der privaten Verwendungsmöglichkeiten. Der Bau der Straße führt zu Immissionsbelastungen im Gewerbegebiet. Auf der anderen Seite können durch eine neue Verbindungsstraße bestehende Straßen, an denen auch Wohnbebauung vorhanden ist, entlastet werden (vgl. hierzu auch Kapitel 6).

Die Führung des Brückenbauwerks wird im jetzigen Planungsstand noch in zwei Varianten untersucht. Die Variante II des Vorentwurfs positioniert die notwendigen Böschungsanlagen südlich des vorhandenen Wohngrundstückes Am Dahlacker 63a. Da die Lärmimmissionsrichtwerte zwar eingehalten werden können, aber diese Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Langequalität für das Wohnhaus darstellt, wurde eine zweite Variante erarbeitet. In der als Variante I in den Vorentwurf eingetragenen Führung wird die Fläche des Brückenbauwerks und der Böschungsanlage direkt auf dem Wohngrundstück verortet.

Zum besseren Verständnis wird der komplette Verlauf der Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße (sowie dessen beiden Varianten in der Brückenführung) in Form des Verkehrsplanungsentwurfs als Anlage an diese Begründung beigefügt.

Darüber hinaus soll die neue entstehende Erweiterung des Gewerbegebiets auf den Bahnflächen über bestehende Gewerbegrundstücke an der Straße „Auf dem Dahlacker“ erschlossen werden. Die hierfür benötigten Flächen werden den gewerblichen Grundstücken zugeordnet und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Hierfür ist eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 784 notwendig, wodurch das dort rechtskräftige Planungsrecht ersetzt werden wird. Dies ist zur Erschließung einzelner Gewerbegrundstücke ausreichend, stellt aber gegenüber dem Entzug der Fläche durch eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche den geringeren Eingriff dar.

Auch für diese Erschließung werden derzeit zwei Varianten entwickelt. Einerseits eine stichartige Querung der Gewerbeflächen westlich der Straße Auf dem Dahlacker (Variante I), andererseits ein linienförmiger Anschluss an den im Bebauungsplan Nr. 784 festgesetzten Kreisverkehr (Variante II).

5.4 Kenzeichnungen und Hinweise

5.4.1 Boden- und Baudenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder

pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4.2 Bergbau

Das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 784 liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hannibal 3“, „Hannibal 4“, „Constantin“, dem auf Blei und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes „Constantin“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“. Hier bestehen noch drei verlassene Tagesöffnungen. Heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau ist dort nicht verzeichnet; über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist nichts bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 871 ist hingegen nicht von bergbaulichen Tätigkeiten auszugehen, da hier von historischen Bahnflächen auszugehen ist. Es ist dennoch nicht gänzlich auszuschließen, dass auch widerrechtlicher Bergbau oder "Uraltbergbau" durchgeführt worden ist, der heute noch nachwirkungsrelevant ist. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4.3 Kampfmittelrückstände

Bislang liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird ein Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

5.4.4 Methanzuströmungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf Grund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5. Flächenbilanz

	Variante I	Variante II
Geltungsbereich	ca. 55.800 m ² (5,6 ha)	ca. 51.300 m ² (5,1 ha)
Gewerbefläche	ca. 46.700 m ² (4,7 ha)	ca. 45.700 m ² (4,6 ha)
Straßenfläche	ca. 8.100 m ² (0,8 ha)	ca. 4.700 m ² (0,5 ha)

6 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan Nr. 871 in einem Normalverfahren durchgeführt werden soll, ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich. Da ein wesentlicher Bestandteil der Planung die Vorbereitung einer Querspange zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen ist, wird der Umweltbericht die entsprechenden Umweltauswirkungen auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches betrachten müssen. Aus diesem Grund soll die frühzeitige Bürger- und

Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) dazu genutzt werden, die beteiligten Fachbehörden aufzufordern, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzuklären. Zudem sollen so ausreichend Informationen gesammelt werden, um die planerische Entscheidung über eine der möglichen Varianten des Straßenentwurfs zu treffen.

6.1 Umweltprüfung im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes

Zur Zeit befindet sich der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr in Aufstellung. Im Rahmen der Erarbeitung des RFNP wurde für den gesamten Verlauf der neuen Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße – und somit für eines der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 871 - eine Umweltprüfung durchgeführt (Steckbrief Umweltprüfung Einzelflächen, BO-46, Hofstede, Anbindung GMU).

Nachträgliche Ergänzungen, die sich z.B. auf die – nicht im Steckbrief berücksichtigten – gewerbliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 871 beziehen, sind in Klammern hervorgehoben.

Schutzgut: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Darstellungen des Landschaftsplanes: Kein Geltungsbereich Landschaftsplan	Keine Auswirkung
Schutzstatus: Nicht vorhanden	Keine Auswirkung
Biotopverbund: Kein Biotopverbundstufe 1 oder 2	Keine Auswirkung
Planungsrelevante Arten: Keine Hinweise	Keine Auswirkung
Wald: Nicht vorhanden	Keine Auswirkung,
Ökologisches Potential: Geringe ökol. Bedeutung, da die Fläche im Rahmen einer Altlastensanierung abgedeckt wurde.	Keine Auswirkung,
Grünzüge und kommunaler Freiflächenverbund: bestehender GEP- Grünzug: nicht betroffen	Keine Auswirkung,
Kulisse Masterplan Bochum - Freiraum - :geplanter kommunaler Grünzug	Zerschneidung des geplanten Freiraumverbundes
Unzerschnittene Räume (LANUV): nicht vorhanden	Keine Auswirkung
Ausgleichsflächen: Nicht betroffen	Keine Auswirkung
Landschaftsbild : Nicht von Bedeutung	Keine Auswirkung
Erholung : Nicht von Bedeutung	Keine Auswirkung

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erheblich

Fazit: Die Fläche hat zur Zeit keine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Ziele des Masterplanes Bochum-Freiraum können bei der Realisierung berücksichtigt werden. Daher werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut: Boden

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Bodenschutzklausel, Vorsorgegrundsatz, Vermeidungsgebot: Es handelt sich um eine anthropogen überprägte und teilversiegelte	Ein Konflikt mit der Bodenschutzklausel besteht nicht.

Fläche.	
Inanspruchnahme, Beeinträchtigung, Versiegelung von schutzwürdigen Böden: Schutzwürdige Böden sind gemäß des Fachbeitrags des Geologischen Dienstes nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
Bodenbelastungen/Schadstoffsituation, Prüfwerte BBodSchV: Im Plangebiet liegen drei Standorte, die im Altlastenkataster registriert sind (BO 1/4.12 ehem. GMU-/Ruhrschwefelsäure-Gelände; BO 1/4.11 WEDAG-/EKOF-Gelände; BO 1/3.04 Zeche Constantin II) sowie eine Nebenfläche (Auffüllung, Auf dem Dahlacker) gemäß Luftbildauswertung. Für Teilflächen des Plangebietes liegen Untersuchungsergebnisse vor. Standorttypische Schadstoffe wurden im Untergrund und im Grundwasser angetroffen. Stellt man die ermittelten Schadstoffgehalte den Prüfwerten der BBodSchV orientierend gegenüber, sind Überschreitungen für die nutzungsbezogenen Prüfwerte für Park- und Freizeitanlage und Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie für die Prüfwerte Grundwasser abzuleiten. Teilflächen des Plangebietes wurden bereits im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen hergerichtet.	Die Planung wirkt sich positiv aus. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte und den bekannten Untergrundverunreinigungen sind Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
Auf den übrigen Flächen werden die berechneten und interpolierten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Lehm/Schluff der Tabelle "Gebietsbezogene Beurteilungswerte" (Stand: April 2008) voraussichtlich eingehalten.	Keine Auswirkungen
Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche (Hollmann 2000, aktualisiert 2005): Das Grundstück liegt in der Zone 2.	Die Auswirkungen sind im nachgelagerten Verfahren zu beachten.
Erhalt schutzwürdiger Geotope: Keine Geotope vorhanden.	Keine Auswirkungen

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erheblich

Fazit: Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Für das Grundwasser stellt eine Überbauung/Versiegelung eine Verbesserung dar. Für das Schutzgut Boden sind keine signifikanten Verbesserungen oder Verschlechterungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher als "nicht erheblich" eingestuft.

[Ergänzung: a) Eine ausführliche Untersuchung zu möglichen Bodenbelastungen und zur Schadstoffsituation im engeren Plangebiet ist noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden in das weitere Planverfahren eingearbeitet.

b) zu Grubengasaustrittsbereichen vgl. Kapitel 5.4.4]

Schutzgut: Wasser

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Oberflächengewässer: nicht betroffen	Keine Auswirkungen
Quellgebiete: nicht betroffen	Keine Auswirkungen
Überschwemmungsgebiete: nicht betroffen	Keine Auswirkungen
HQ 100: nicht betroffen	Keine Auswirkungen
Trinkwasser- /Heilquellenschutzgebiete: keine	Keine Auswirkungen
mittlerer Grundwasserflurabstand: deutlich mehr als 3m unter GOK	Keine Auswirkungen
mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung: zur Zeit überwiegend versiegelte Brach- und Gewerbefläche	Wegen der bereits vorhandenen überwiegend flächendeckenden Versiegelung ist mit keiner

	wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen
--	--

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erheblich

Fazit: Die geplante Maßnahme ist nicht als erheblich einzustufen

[Ergänzung: Die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung können erst nach Auswertung des Bodengutachtens geklärt werden.]

Schutzgut: Luft

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
lufthygienischer Belastungsschwerpunkt: kein Belastungsschwerpunkt	kein Belastungsschwerpunkt
Rechtliche Vorgaben und Immissionsgrenzwerte: Erste Berechnungsergebnisse geben hier keinen Hinweis auf aktuelle Grenzwertüberschreitungen.	vermutlich keine Grenzwertüberschreitungen
Einschätzung Auswirkungen Lufthygiene: keine Hinweise auf Vorbelastungen .	zusätzliche Emissionen durch Verkehr. Die Einschätzung ist im Rahmen der Konkretisierung/Bauleitplanung (ggf. gutachterlich) zu überprüfen.
Durchlüftungsverhältnisse: keine Besonderheiten	keine Auswirkungen

Bewertung der Umweltauswirkungen: erheblich

Fazit: Erhöhung der Emissionen im Gebiet der Einzelfläche

[Ergänzung: Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Auswirkungen insbesondere der Verkehrsplanung auf die Konzentration mit Luftschadstoffen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse eingearbeitet.]

Schutzgut: Klima

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Last - oder Ausgleichsraum: Lastraum	Lastraum
Klimatop und besondere Eigenschaften: Industrie- und Gewerbeklima	Industrie- und Gewerbeklima
Klimadynamik/Luftaustauschprozesse: Wärmeinsel	Wärmeinsel

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erheblich

Fazit: keine Auswirkungen

[Ergänzung: Auch von den – im Steckbrief nicht betrachteten – Hochbauten der Gewerbegebiete werden keine erheblichen Umweltauswirkungen befürchtet.]

Schutzgut: Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Umweltfaktoren mit Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima: s. bei entsprechendem Schutzgut	s. bei entsprechendem Schutzgut
Seveso-II Betriebe: Fläche liegt innerhalb der Achtungsabstände bzw. Achtungsflächen für Seveso-II-Betriebe	Mögliche Auswirkungen sind von der konkreten Ausgestaltung der Planung abhängig. Geeignete Konfliktlösungen sind daher erst im Rahmen nachgelagerter Verfahren zu finden.

Lärm: Gemäß § 47c BImSchG kommt es aufgrund des Verkehrslärms in unmittelbarer Nähe zur Herner und Dorstener Straße zu Lärmproblemen (tagsüber und nachts). Daten zum Eisenbahnlärm liegen noch nicht vor.	zusätzliche Lärmimmissionen durch Verkehr, aber auch Entlastungswirkung - bei der konkretisierenden Planung zu berücksichtigen
Sonstige Emissionen / Immissionen: Die Trasse liegt zum Teil innerhalb der nach Abstandserlass 2007 einzuhaltenden Schutzabstände von Betrieben der Abstandsklassen I-IV.	nicht relevant, da Trassenplanung und damit kein schutzbedürftiges Gebiet
Erschütterungen: kein Hinweis Licht: kein Hinweis Geruch: kein Hinweis	keine Auswirkungen keine Auswirkungen keine Auswirkungen
Elektromagnetische Felder: keine Hochspannungsfreileitung, keine Mobilfunkbasisanlage	keine Auswirkungen

Bewertung der Umweltauswirkungen: erheblich

Fazit: Erhöhung der Lärmimmissionen im Gebiet der Einzelfläche und zusätzlich Emissionen durch Verkehr

[Ergänzung: a) Konkrete Informationen zu bestehenden Seveso-II-Betrieben liegen derzeit nicht vor.

b) Die Auswirkungen der Zunahme an Verkehrslärm werden gutachterlich im Laufe des Verfahrens geklärt; hierbei werden auch die Einmündungsbereiche der Dorstener und Herner Straße berücksichtigt, ebenso wie die Entlastungseffekte an den bestehenden Querverbindungen. Auch die (verbleibenden) Eisenbahngleisverkehre werden im Detail berücksichtigt.

c) Da die beiden benachbarten Bebauungspläne mit ihren immissionsschutzwirksamen Festsetzungen unberührt bleiben bzw. übernommen werden (vgl. Kapitel 5.2), sind auch von sonstigen Immissionen keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.]

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Ist-Zustand	Auswirkung der Planung
Kulturgüter: Bau- und Bodendenkmäler: angrenzend Baudenkmäler (zwei Wohnhäuser)	Bei konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen
Keine Objekte der Industriekultur	Keine Auswirkungen
Keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche	Keine Auswirkungen
Sachgüter: Keine landwirtschaftliche Nutzung	Keine Auswirkungen
Aufstehende Gebäude: Gewerbliche Gebäude auf der Trasse und angrenzend Verbrauchermärkte in Randlage	Gebäudeabriss erforderlich, Abstimmung mit Eigentümer ist erfolgt
Erschließungsanlagen: Straßenbahn-Gleisanlage BOGESTRA Querung Bahntrasse	Integration der betroffenen Belange in die Planung möglich

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erheblich

Fazit: Die potenziellen Auswirkungen sind mit den Betroffenen bereits weitgehend geklärt.

[Ergänzung: a) Die erwähnten Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

b) Das Bebauungsplanverfahren wird dazu genutzt, die Belange privater Grundstücks- und Betriebseigentümer konkret zu berücksichtigen. Zudem sieht der derzeitige Planungsstand noch Varianten bei der Verortung und dem Verlauf des Straßenbauwerkes vor.]

FFH-Prüfung	Durch die Planung wird kein FFH-Gebiet (einschließlich Pufferstreifen) beeinträchtigt.
--------------------	--

Wechselwirkungen	Die Fläche steht im Zusammenhang mit der Fläche BO-28, die die Wiedernutzung einer gewerblichen Baufläche gewährleisten soll. Aus der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich keine zusätzlichen Gesichtspunkte für die Bewertung der Umweltauswirkungen.
Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Die Fläche könnte im Rahmen des bisher gültigen Planungsrechts bereits baulich genutzt werden. Die Umweltauswirkungen entsprächen den für den RFNP beschriebenen Umweltauswirkungen. Würde die Fläche nicht in Anspruch genommen, würde voraussichtlich die Nutzung beibehalten. Die nachteiligen Umweltauswirkungen bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes bzw. der derzeitigen Nutzung sind gegenüber der Prognose für den Planzustand (RFNP) gleich zu bewerten. Die geplante Straßenverbindung verbessert die Anbindung der Gewerbegebiete an die A 40 und bewirkt eine Entlastung des Wohnbereichs Poststraße insbesondere vom Schwerverkehr.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie die Auswirkung des Vorhabens muss in den nachfolgenden Planungen untersucht werden. - Aufgrund der industriellen Vorgeschichte und den bekannten Untergrundverunreinigungen sind Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen erforderlich. - Die Lage innerhalb des Achtungsabstands eines Betriebes der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen nachgelagerter Planverfahren zu berücksichtigen. - Die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen ist bei Realisierung der Planung zu prüfen.
Alternativenprüfung	Da in der Gesamtbeurteilung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist keine Prüfung von Alternativen notwendig. Weiterhin besteht keine Alternative, weil für die geplante Verkehrsbeziehung (Anschluss der Gewerbefläche GMU) keine alternative (direkte) Trasse existiert.
Gesamtbeurteilung Fazit	Die Realisierung der Straßentrasse ist aufgrund der Planung auf einer überwiegend baulich vorgenutzten Fläche mit geringen ökologischen Wertigkeiten insgesamt nicht als erheblich nachteilig einzuschätzen. Allerdings kann die Umsetzung der Planung durch die Erhöhung der Lärmimmissionen im Gebiet und zusätzlich Emissionen durch Verkehr an der Herner und Dorstener Straße erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Bevölkerung und Luft ausüben. Diese werden jedoch durch die gleichzeitig entstehende potenzielle Entlastungswirkung für die Bevölkerung im Bereich Poststraße und Riemker Straße aufgewogen.

Anmerkung: Die erwähnte Fläche „BO-28“ ist mit „Hofstede, GMU“ betitelt und entspricht dem Bebauungsplan Nr. 485N – GMU.

[Ergänzung: a) Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wird für das Plangebiet nicht angenommen. Es werden keine zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen erwartet.

b) Die Untergrundverunreinigungen werden mit dem Bodengutachten geklärt.

c) Die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen kann im Laufe des Verfahrens mit der Verkehrslärmprognose überprüft werden.

d) Die Alternativenprüfung war lediglich auf der Ebene des RFNP nicht erforderlich. Aufgrund der stärkeren Detaillierung ergibt sich im Bebauungsplan die Notwendigkeit der Alternativenprüfung. Dies wurde für den westlichen Abschnitt der Trasse im Bebauungsplanverfahren Nr. 485 N – GMU – durchgeführt und wird in diesem Bebauungsplanverfahren bezüglich der Lager der Querung der Eisenbahnstrecke geschehen. Nach Auswertung der frühzeitigen umweltrelevanten Anregungen lassen sich konkrete Aussagen zur Verträglichkeit der Varianten erarbeiten.]

6.2 Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren

Die Erkenntnisse durch den Steckbrief Umweltprüfung des RFNP für den Verlauf der neuen Querspange bieten keinen Anlass, den Umfang der Umweltprüfung – bezogen auf den Verkehrsentwurf - für das Bebauungsplanverfahren Nr. 871 auszuweiten. Die noch ausstehende Vertiefung des Vorentwurfes sowie die gutachterlichen Untersuchungen (Bodenuntersuchung,

Luftschadstoffprognose, Verkehrslärmprognose) werden den Detaillierungsgrad ausreichend schärfen.

Die Aussagen des Steckbriefs lassen sich zudem aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs auf die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen übertragen und um die Aussagen des Umweltberichtes des Bebauungsplans Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke Süd - ergänzen. Auch hier zeigen bereits die Ergebnisse der Umweltprüfung des RFNP, dass keine umweltrelevanten Aspekte außer Acht gelassen wurden, die nicht in den anstehenden gutachterlichen Untersuchungen abgearbeitet werden können.

6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 871 ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund der derzeitigen Situation als Güterbahnhof ist dies für den Geltungsbereich der Fall.

7. Kosten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um nicht erschlossenes weitgehend unbebautes Gebiet. Die Reaktivierung der Bahnflächen ist zum einen mit Aufwendungen zur Herstellung der Erschließung verbunden; dies soll durch den künftigen Grundstückseigentümer getragen werden. Zum anderen erfordert die Herstellung der Infrastrukturmaßnahme (Querspange zwischen Dorstener und Herner Straße) erheblichen öffentlichen Investitionen. Die gesamte Verkehrsmaßnahme ist für die Fördermittel der Wirtschafts- und Strukturpolitik (RWP-Mittel) angemeldet. Das Förderverfahren läuft derzeit noch.