

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.

**gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 15.09.2015**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Landesentwicklungsplan NRW
 - 4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
 - 4.4 Strategische Umweltplanung (StrUP)
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Baugebiet
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 - 7.1.5 Verkehrsflächen
 - 7.1.6 Pflanzbindungen
 - 7.1.7 Dachbegrünung
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.3 Bergbau
- 8. Bebauungsplanverfahren**
- 9. Gutachten**
- 10. Durchführungsvertrag**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst eine Fläche westlich der Sankt Pius Kirche, die im Westen von der Stresemannstraße und im Norden und Süden von den Straßen „An Sankt Pius“ begrenzt wird. Das Plangebiet wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.10.2013 zur Kirche hin und um Verkehrsflächen der Straßen An Sankt Pius und Stresemannstraße ergänzt, um hier eine bisher nicht erfolgte Widmung zu begünstigen und der Anregung des Fachausschusses zu entsprechen im Verfahren die Straßenbäume in die Planung einzubeziehen.

Das Plangebiet ist in einer Karte, die Anlage dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für den Bereich von der Parkstraße bis zur Stresemannstraße gilt der Fluchtlinienplan Wattenscheid Nr. 2 a. Entsprechend den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes besteht an der Stresemannstraße hinter der Kirche St. Pius und den angrenzenden Wohnblöcken eine städtebauliche Aufweitung, die stark mit Vegetation besetzt ist. Die katholische Kirchengemeinde möchte die hinter der Kirche liegende Freifläche einer Bebauung zuführen und hat gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG ein Bauungskonzept entwickelt. Da diese Bebauung auf Grundlage des Fluchtlinienplanes nicht genehmigungsfähig ist, hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung am 09.10.2013 den Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 957 - An Sankt Pius - (Vorlage-Nr. 20132103) gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Nahbereich des Stadtgartens Wattenscheid und der Innenstadt Wattenscheid.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist Teil einer Aufweitung zwischen der heterogenen Bebauung westlich der Stresemannstraße und dem Geschosswohnungsbau östlich der Stresemannstraße und wird nach Osten durch die Sankt Pius Kirche, heute Kolumbarium, begrenzt. Das Plangebiet wird an drei Seiten von Verkehrsflächen umfasst. Neben der kirchlichen Einrichtung, Kolumbarium, überwiegt im Umfeld Wohnbebauung.

3.2 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne

In der näheren Umgebung des Vorhabenbereiches sind keine Bebauungspläne rechtskräftig. Allerdings umfasst der Fluchtlinienplan Wattenscheid Nr. 2 a aus dem Jahr 1927 das Plangebiet. Dieser legt die Aufweitung zwischen der Bebauung westlich der Stresemannstraße und östlich der Stresemannstraße fest, berücksichtigt aber nicht die Flankierung der Kirche durch die nördlich und südlich liegende Straße An Sankt Pius.

3.3 Historische Entwicklung

1956 wurde St. Pius als Pfarrkirche erbaut. Im Jahr 2006 wurde die Kirche außer Dienst gestellt. Nach dem Umbau dient die Kirche jetzt als Urnenbeisetzungsstätte, als Kolumbarium. Der Vorhabenbereich war ein ungenutzter Teil des Kirchengrundstücks und wurde auch für die Umnutzung der Kirche zum Kolumbarium nicht benötigt.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet liegt an drei Seiten an den Verkehrsflächen der Stresemannstraße und der Straßen „An Sankt Pius“, die über die Marienstraße und die Parkstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Markusstraße“ der Linie 390 liegt in fußläufiger Entfernung an der Hüller Straße.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) sowie im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr dargestellt und ausgeführt.

4.2 Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen für die Landesentwicklung sieht der seit 1995 rechtskräftige LEP NRW folgende spezifischen Ziele für das Bochumer Stadtgebiet vor:

Bochum und damit auch die zu betrachtende Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 957 - An Sankt Pius - wird als Oberzentrum im Ballungskern dargestellt. In Ost-West-Richtung verläuft eine „großräumige Achse von europäischer Bedeutung“ (Venlo-Duisburg-Essen-Dortmund-Kassel), in Nord-Süd-Richtung eine, die großräumigen Oberzentren verbindende Entwicklungsachse (Wuppertal-Recklinghausen-Münster) durch das Stadtgebiet. Das Plangebiet wird von diesen Achsen jedoch nicht berührt.

Die weitere Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen erfolgt durch den Regionalplan. Für das Gebiet der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) gleichzeitig die Funktion eines Regional- sowie Flächennutzungsplans.

4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Regional- und Flächennutzungsplanung für die Region miteinander kombiniert, wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 957 als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 957 schafft Planungsrecht zur Erstellung eines Wohngebäudes. Die Festsetzungen sind daher aus der Darstellung des RFNP entwickelt.

4.4 Strategische Umweltplanung (StrUP)

Mit der Strategischen Umweltplanung (StrUP) hat die Stadt Bochum im Jahr 2010 ein fach- und ämterübergreifendes Planungsinstrument eingeführt, mit dem zum einen die Ist - Situation der verschiedenen Schutzgüter beschrieben und andererseits zukünftige Planungen möglichst umweltverträglich gesteuert werden sollen. Die StrUP dient als Argumentationshilfe und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Die StrUP stuft den Bereich als städtökologisches Ausgleichsgebiet ein, der von einer Netto-Neuversiegelung freigehalten werden sollte. Das Vorhaben wurde daher hinsichtlich der StrUP-Belangen soweit wie möglich angepasst. Der Gebäudekubus wurde komprimiert und seine Lage derart geändert, dass ein möglichst weitreichender Schutz des Baumbestandes und eine Reduzierung der Versiegelung erzielt werden konnte. Der Umgebungsbereich ist durch große Grünflächen gekennzeichnet, so dass insgesamt keine erhebliche Versiegelung durch das Vorhaben im Stadtraum bedingt wird. Die Auswirkungen des Vorhabens werden darüber hinaus durch die Anlage einer Tiefgarage und der Dachbegrünung minimiert. Im Umfeldbereich sind keine zur Verfügung stehenden Flächen bekannt sind, die für eine im Stadtbereich wünschenswerte barrierefreie Wohnanlage geeignet wären. Auf Grundlage dieser Aspekte ist das Vorhaben mit der Strategischen Umweltplanung vereinbar.

5. Begründung der Planungsziele/Abwägung

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 957 ist prädestiniert für eine barrierefreie Wohnbebauung. Zu einem liegt er in einem bevorzugten Wohngebiet, dass sich durch die Nähe zum Stadtpark Wattenscheid als auch zur Innenstadt Wattenscheid auszeichnet. Eine Störung durch Immissionen ist nur durch direkten örtlichen Verkehr gegeben, es wirken weder Hauptverkehrsstraßen noch belästigende Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein. Zwar verliert auch der Ortsbereich Wattenscheid Bevölkerungszahl, die Neubebauung an Ort und Stelle ist gleichwohl sinnvoll. Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von älterem Baubestand, es besteht allerdings aufgrund der beliebten Lage kein nennenswerter Unterhaltungsstau. Dieser bestehende Wohnungsbau ist daher nicht abgänglich, entspricht aber gleichwohl nicht allen Anforderungen von bewegungseingeschränkten Bewohnern. Diese finden im barrierefreien Wohngebäude des Vorhabens im Bedarfsfall eine Alternative und müssten ihr Heimatquartier nicht verlassen. Es findet durch das Vorhaben zwar eine Versiegelung und eine Verringerung natürlichen Lebensraums statt, allerdings ist diese vertretbar, da sowohl westlich der Stresemannstraße, östlich der Parkstraße und auch nördlich und südlich des Vorhabensgrundstücks Biotope vorhanden sind und auch deren Vernetzung durch das Vorhaben nicht tangiert wird. Auf Grundlage der Artenschutzprüfung löst das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus.

In innerstädtischen Altbau-Bereichen ist die Stellplatzsituation allgemein angespannt. Auch der Bereich Stresemannstraße bis Parkstraße ist einem hohen Parkdruck ausgesetzt, der insbesondere dadurch besteht, dass viele Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück aufweisen, so dass die Bewohner ihre Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum parken.

Beim Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten seniorengerechten Wohnungen auch von alleinstehenden älteren Personen ohne Führerschein/Pkw-Nutzung bewohnt werden, die keinen Stellplatz benötigen. Da beim Vorhaben je Wohneinheit ein Stellplatz hergestellt wird, können sämtliche Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück parken. Das Vorhaben erzeugt keinen zusätzlichen nicht vertretbaren Parkdruck.

Bedeutsame nachbarliche Beeinträchtigungen sind hinsichtlich Belichtung und Sozialabstand nicht ersichtlich, da Einschränkungen der Belichtung der gegenüberliegenden Bebauung an der Stresemannstraße maßgeblich aus den Straßenbäumen resultiert, die erhalten werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gewähren rechtlich nicht nur eine ausreichende Belichtung sondern auch den ausreichenden Sozialabstand.

6. Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben soll als Solitär mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden. Die Lage auf dem Grundstück ist dem größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes geschuldet. Die Straßenbäume sollen erhalten bleiben. Die barrierefreien Wohnungen sollen Balkone bzw. Terrassen umfassen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Vorhaben korrespondiert hinsichtlich Dimensionierung und Höhenentwicklung mit der bestehenden Bebauung östlich der Stresemannstraße. Das Flachdach des Staffelgeschosses ist bisher in der näheren Umgebung nicht vorhanden, führt aber hier dazu, das Vorhaben Entstehungszeitlich zuzuordnen ohne hierdurch städtebauliche Spannungen zu erzeugen. An der Parkstraße zeigt sich bei entsprechende Neubauten, dass diese mit dem Altbestand ein insgesamt harmonisches Siedlungsbild ergeben, obschon jedes Gebäude die Architektur seiner Entstehungszeit aufweist. Gerade die „Nichtanbiederung“, sondern die klare eigene Architektur des Baukörpers bedingt hier die Wertigkeit des Raumgefüges. Darüber hinaus wurde das geplante Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bochum vorgelegt und auf dessen Anregungen überarbeitet. Das überarbeitete Vorhaben stellt die Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Durch den Verbleib der Straßenbäume ist zwischen Altbestand westlich der Stresemannstraße und dem Neubau zudem eine Abschirmung vorhanden, so dass nachbarliche Belange nicht eingeschränkt werden.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Baugebiet

Der Vorhabenbereich wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Eine weitere Detaillierung der Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Standortvoraussetzungen für die ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u.a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht vorliegen, bzw. im zulässigen Gebäudekubus des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht untergebracht werden können.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei festgesetzt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan darstellte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise, z. B. für technische Dachaufbauten, überschritten werden, wenn diese vom Straßenraum keine sichtbare Änderung des Gebäudekubus bedingt und auch unter Beachtung nachbarlicher Aspekte vertretbar ist.

Auf Grund der fehlenden städtebaulichen Auswirkungen der Tiefgarage wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen.

Der Bebauungsplan trifft zum Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Festsetzung:

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhaben.

7.1.4 Stellplätze, Garagen

Es werden 18 Stellplätze in der Tiefgarage und 6 auf dem Grundstück nachgewiesen.

7.1.5 Verkehrsflächen

Die angrenzenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Voraussetzungen der Widmung für die Straße „An Sankt Pius“ liegen damit vor. Der begleitende Baumbestand in den Verkehrsflächen wird erhaltungs- bzw. ersatzbestimmend festgesetzt.

7.1.6 Pflanzbindungen / Anpflanzgebot

Im Zuge der Baumaßnahme können nicht alle Bäume auf dem Baugrundstück erhalten bleiben. Das städtebauliche Konzept ermöglicht aber durch die Lage des Vorhabens eine Erhaltung von Bäumen im südlichen Plangebiet.

Für neun entfallende Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum 16 Laubbäume neu zu pflanzen. Vier Bäume im südlichen Grundstücksbereich bleiben erhalten und werden mit einer Pflanzbindung versehen. Auf dem Vorhabengrundstück können erhalten bleiben: ein Ahorn mit 2,1 m Stammumfang, eine Buche mit 3,7 m Stammumfang, eine Buche mit 1,5 m Stammumfang und eine Buche mit 2,1 m Stammumfang (Stammumfang gemessen im Herbst 2014).

Die Straßenbäume werden ebenfalls bestandsgeschützt festgesetzt. Der durch Sturm entfallende Straßenbaum in nördlichen Bereich soll durch ein Anpflanzgebot in Anlehnung an die Bestandsbäume ersetzt werden. Auf öffentlichen Flächen wird Art und Weise der Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Fachamt vorgenommen, so dass hier keine weitere Regelung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB folgende Festsetzung:

Die gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nicht gekennzeichnete Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

7.1.7 Dachbegrünung

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) mit mindestens extensiver Begrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind hiervon verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntem Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer für neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

7.2 Kennzeichnung

7.3 Bergbau / Ausgasungen

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Holland 3“ bzw. „Centrum Morgensonne“, dem auf Pyrit verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“, dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Heinrich“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Laura“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Joarin“. Methanaustritte an der Oberfläche sind nicht zu erwarten.

Folgende Kennzeichnung wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Holland 3“ bzw. „Centrum Morgensonne“, dem auf Pyrit verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“, dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Heinrich“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Laura“.

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Joarin“. Es wird empfohlen vor Baubeginn eine gutachterliche Einschätzung zur Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus durch einen Sachverständigen einzuholen.

8. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 957 - An Sankt Pius - wurde mit Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 09.10.2013 eingeleitet (Vorlage-Nr. 20132103). Am 21.11.2013 wurde das Vorhaben in einer Bürgerversammlung in der Verwaltungsstelle Rathaus Wattenscheid der Öffentlichkeit vorgestellt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bochum am 23.05.2014 vorgestellt. Auf Grundlage der Beurteilung des Gestaltungsbeirats wurde das Vorhaben überarbeitet. Der Auslegungsbeschluss mit Ergänzung des Plangebietes um die zur Widmung anstehenden Verkehrsflächen wurde vom Ausschuss für Planung und Grundstücke am 21.04.2015 gefasst. Die öffentliche Auslegung hat vom 03.06.2015 bis zum 06.07.2015 (einschließlich) stattgefunden. Zum Satzungsbeschluss wurden eine zeichnerische Richtigstellung der Tiefgaragendarstellung, eine Konkretisierung zur Baumschutzsatzung und eine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden folgende Gutachten erstellt:

Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) - Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung - Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 21.10.2014; Zusammenfassung: Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Neubau eines Mehrfamilienhauses an Sankt Pius in Bochum kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die nach LANUV (2014) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind. Die stehenden Bäume sind vital. Es konnten weder Höhlen noch Horste als Lebens- und Brutraum gefunden werden.

Gutachten Lärmschutz - Büro HEBO - Akustik - Lärmschutz - Bauphysik - Bauwerksdiagnostik -, Bochum, 10.11.2014; Zusammenfassung: Es wurde durch die Lärmprognose nachgewiesen, dass an den benachbarten, nächstgelegenen fremden schutzwürdigen Aufenthaltsraumfenstern an der Stresemannstraße 21 bis 31/31a und 34 sowie An Sankt Pius 10, 15 und 17 die Immissionsrichtwerte tagsüber (Werk- und sonntags) und nachts (ungünstigste Nachtstunde) eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage sind nicht zu erwarten.

Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsbeurteilung - Büro Geoconsult Holger David - Sachverständigenbüro - Bau-, Geo-, Umwelttechnik -, Bochum, 30.10.2014; Zusammenfassung: Der Durchlässigkeitsbeiwert an den Untersuchungspunkten liegt unterhalb des empfohlenen Richtwertes, so dass grundsätzlich von einer Versickerung abzuraten ist. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sind entsprechende Rückhaltesysteme mit einer nachfolgend gedrosselten Einleitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich.

10. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 (1) BauGB sind Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Für das geplante Vorhaben ist zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.