

**Bebauungsplan Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren) S**  
**"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**  
**zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichtsgrund-**  
**stücks – Verbindungsweg zwischen Westerholter Straße und Goldbergstraße**

- Begründung -

<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.3. Städtebauliches Qualifizierungsverfahren und städtebauliche Konzeption	4
1.4. Verfahrensart	5
<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
1.5. Regionaler Flächennutzungsplan	7
1.6. Bebauungspläne	7
1.7. Landschaftsplan	8
<b>2. Beschreibung der Bestandssituation</b>	<b>8</b>
2.1. Bebauung, Stadträumliche Einbindung und Nutzung	8
2.2. Eigentumsverhältnisse	8
2.3. Verkehrliche Erschließung	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
<b>3. Städtebauliche Planungsziele</b>	<b>10</b>
<b>4. Inhalte der Planung</b>	<b>13</b>
4.1. Erschließung	13
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
4.2.4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	22
4.2.5. Öffentliche Verkehrsflächen	22
4.2.6. Öffentliche Grünflächen	23
4.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
4.2.8. Dachbegrünung und Begrünung der Gemeinschaftstiefgarage	24

**- Begründung -**

4.2.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz)	24
4.2.10. Örtliche Bauvorschriften	33
4.3. Hinweise	33
4.3.1. Baumbestand	33
4.3.2. Entwässerung	34
4.3.3. Wasserrechtliche Erlaubnis	34
4.3.4. Umgang mit Niederschlagswasser	34
4.3.5. Kampfmittel	35
4.3.6. Bodendenkmäler	35
4.3.7. Gutachten	35
4.3.8. Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	36
4.3.9. Geothermie	36
4.3.10. Potenzielle Bodenbelastungen	36
4.3.11. Georisiken	37
4.4. Bodenordnende Maßnahmen	37
4.5. Kosten und Finanzierung	37
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>38</b>
5.1. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	39
5.2. Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	45
5.3. Boden	47
5.4. Wasser	49
5.5. Klima, Luft	51
5.6. Landschaft	53
5.7. Kultur- und Sachgüter	54
5.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen Artenschutz	54
5.9. Zusammenfassung	56
5.10. Klimaschutz und Klimaanpassung	56
5.11. Flächendarstellung	57

**Beschlussvermerke**

- Begründung -

## **Begründung**

### **1. Einführung**

Das heutige Gelsenkirchen ist vor mehr als 80 Jahren durch den Zusammenschluss der beiden bis dahin eigenständigen Großstädte Gelsenkirchen und Buer in Westfalen entstanden. Noch heute sind zum Teil Rudimente der einstigen Eigenständigkeit zu finden, darunter die doppelt vorhandenen Behördenstandorte im Norden und Süden der Stadt. Mit dem Bau eines neuen Justizzentrums im Stadtteil Ückendorf im Jahr 2015 und eines neuen Finanzzentrums im Stadtteil Erle wurde die Zusammenführung von seinerzeit eigenständigen öffentlichen Einrichtungen weitergeführt.

Damit steht das Grundstück des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer an der Goldbergstraße für eine Folgenutzung zur Verfügung. Eine Weiternutzung des bisherigen Amtsgerichts als Büro- oder Verwaltungsgebäude wäre wirtschaftlich nicht tragfähig, so dass der Abbruch und eine Neunutzung des Grundstücks vorgesehen sind.

Aufgrund der Nähe zur Buerschen Innenstadt, dem Zentralen Omnibusbahnhof, verschiedener Kindergärten und Schulen sowie dem Naherholungsgebiet Westerholter Wald bietet sich an diesem Standort die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets an. Die planerische Konzeption orientiert sich an der Qualität des benachbarten „Wohnparks Am Goldberg“, das in den 1990er Jahren entstanden ist. Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen in innenstadtnaher Lage sind derzeit nachgefragt und stellen eine Erweiterung des Wohnangebots neben den bisherigen und geplanten Angeboten dar.

#### **1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich befindet sich in östlicher Randlage des Stadtteils Buer. Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich der „Wohnpark am Goldberg“, der über einen Fußweg mit dem Plangebiet verbunden ist. Im Osten schließen zwei um 1970 errichtete Gymnasien (Max-Planck-Gymnasium und Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium) den Bebauungszusammenhang zum weiter östlich gelegenen Ostring hin ab. Westlich des Standorts befinden sich ein Kindergarten und eine Seniorenwohnanlage. Südlich des Gebiets ist die Goldbergstraße verortet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 670, 671, 672 und 1227. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Buer, Flur 136.

#### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die bisherige Nutzung des Plangebiets als Gerichtsstandort wurde aufgegeben. Ein gemeinsamer Gerichtsstandort wurde für den Stadtnorden und –süden durch das Justizzentrum im Stadtsüden realisiert. Der Umzug des Amtsgerichts zum neuen Standort erfolgte Ende des Jahres 2015.

**- Begründung -**

Das Plangebiet ist derzeit für die Nutzung als Gerichtsstandort ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 297 der Stadt Gelsenkirchen gibt für den zu beplanenden Bereich die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz Gericht aus. Im Süden der Fläche ist zudem eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht. Damit eine Wohnbebauung entsprechend dem erarbeiteten Konzept planungsrechtlich zulässig wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

**1.3. Städtebauliches Qualifizierungsverfahren und städtebauliche Konzeption**

Um eine dem Standort gerechte und städtebaulich attraktive Planung bereitstellen zu können, wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren als Grundlage für den Bebauungsplan durchgeführt. Hierzu wurden vier Planungsbüros innerhalb eines anonymen Verfahrens dazu aufgefordert, einen städtebaulichen Entwurf für die Nachnutzung des Gebiets zu Wohnzwecken zu erarbeiten. Seitens einer Fachjury wurde derjenige Entwurf ausgewählt, welcher als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan dienen sollte. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich bezüglich der Bebauung an den umliegenden Bereichen des Stadtteils Buer. Es sind Mehrfamilienhäuser zu Wohnzwecken geplant. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets und sehen eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung vor. Für die Gebäude ist eine Süd-Westausrichtung geplant. Die städtebauliche Dichte orientiert sich ebenfalls an der nördlich und westlich des Plangebiets verorteten Wohnbebauung. Bezüglich der Gebäudekubatur sind Punkthäuser, adaptiert vom nördlich gelegenen Quartier „Am Goldberg“ sowie L-förmige Gebäude, in Orientierung an die westlich des Bebauungsplangebiets verorteten Gebäude, geplant worden. Der Entwurf sieht die Schaffung von ca. 88 Wohneinheiten vor. Der Entwurf enthält des Weiteren eine Hofsituation im Nordosten des Plangebiets sowie einen Quartiersplatz inmitten des Quartiers. Die Grünstrukturen, die bereits das jetzige Quartier einrahmen, sollen erhalten bleiben. Zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze ist im Norden des Quartiers eine Tiefgarage vorgesehen, über die ein Großteil der Stellplätze bereitgestellt wird. Die weiteren Stellplätze werden ebenerdig angeordnet. Hierbei wurde die Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt. Im Südosten des Gebiets ist ein gesondert anfahrbarer öffentlicher Stellplatz für Besucher vorgesehen.

Im Rahmen der Weiterqualifizierung des städtebaulichen Entwurfs wurde es notwendig, die Erschließungssituation anzupassen, um die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr nebst Anleiterungsmöglichkeit gewährleisten zu können und die notwendigen Schleppkurven für Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Dementsprechend wurde eine Ringerschließung gewählt, welche eine Zufahrt des Gebiets auf der Höhe des derzeitigen Einfahrtsbereichs der Amtsgerichtsfläche im Südwesten, ausgehend von der Goldbergstraße, vorsieht. Die Tiefgarageneinfahrt wurde versetzt, um die Anleiterungsmöglichkeit der nördlich gelegenen Gebäude durch überfahrbare Flächen gewährleisten zu können. Um die das Gebiet eingrenzenden Baumstrukturen innerhalb einer erweiterten öffentlichen Grünfläche erhalten zu können, mussten die Gebäude bzw. die überbaubaren Flächen geringfügig von den Grenzen des Geltungsbe-

**- Begründung -**

reichs nach innen abrücken und einzelne ebenerdige Stellplätze innerhalb der Wohnbauflächen angeordnet werden.

**1.4. Verfahrensart**

Bebauungspläne können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB<sup>1</sup>) aufgestellt werden.

Das Planvorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die überbaubaren Flächen liegen unterhalb der Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, es wird keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer Überwachung gemäß § 4c BauGB. Die Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans anhand der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter angemessen berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt (vgl. Kap. 6). Aus dem Eingriff resultieren keine Kompensationsverpflichtungen, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat am 06.11.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Erweiterung Wohnpark Am Goldberg“ zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichtsgrundstücks – Verbindungsweg zwischen Westerholter Straße und Goldbergstraße gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.11.2014 im Amtsblatt Nr. 47. Bereits am 21.08.2014 fand ein Scoping-Termin statt, in dem Detaillierungsgrad und Umfang der zu ermittelnden Umweltauswirkungen erörtert wurden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgeranhörung am 25.08.2015 statt. Innerhalb des Amtsblatts Nr. 41 vom 16.10.2015 wurde die Niederschrift der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung bekannt gemacht. Die vorgebrachten Aspekte wurden geprüft und an geeigneten Stellen mit in die Planung integriert. Mit Schreiben vom 01.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

---

<sup>1</sup> Alle Verweise auf das BauGB innerhalb dieses Dokuments beziehen sich auf die derzeit rechtsgültige Fassung.

**Bebauungsplan Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)  
"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

**S**

**- Begründung -**

Belange dazu aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2016 frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung der Planung im Sinn einer abwägenden Vorgehensweise berücksichtigt.

Die formelle öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 419 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.04.2017 bis einschließlich 31.05.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungen sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer maßgeblichen Änderung des Entwurfs geführt haben.

**- Begründung -**

## **Planungsrechtliche Situation**

### **1.5. Regionaler Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche sind im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) auf der regionalplanerischen Ebene als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt und auf der bauleitplanerischen Ebene als Wohnbaufläche dargestellt.

### **1.6. Bebauungspläne**

Das Plangebiet stellt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 297 für den Bereich „Wohnpark Am Goldberg“ zwischen Erlestraße – Westerholter Straße – Weg von der Westerholter Straße zur Goldbergstraße – Goldbergstraße dar. Westlich angrenzend befindet sich der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 297. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 297 ist ein Großteil als Fläche für den Gemeinbedarf „Gericht“ festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereichs ist zudem ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Bebauung an der Straße „Am Goldberg“ als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe variiert zwischen drei und vier Geschossen, wobei auf der Nordseite der Straße Am Goldberg Staffelgeschosse festgesetzt sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 und 1,0 festgesetzt. Zudem ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Fläche der Katholischen Kirche St. Maria Himmelfahrt liegt im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 297, der hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vorsieht. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs der zweiten Änderung am Standort der „Caritas Gelsenkirchen Ambulante Pflege Buer“ ist eine viergeschossige Bebauung zulässig. Die GRZ liegt hier bei 0,4 und die GFZ bei 1,2. Beide Flächen grenzen westlich an den Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 für den Bereich „Löchterheide“ zwischen Goldbergstraße – Erlestraße – Lindenstraße – Nordring – Ostring. Innerhalb dessen ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schulen“ festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit vier Geschossen angegeben. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3 und die Geschossflächenzahl bei 1,0.

Südlich angrenzend an die Goldbergstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 118 für den Bereich „südlich der Goldbergstraße“ zwischen Schillerstraße – Goethestraße – Vom-Stein-Straße. Festgesetzt sind reine Wohngebiete mit offener und geschlossener Bauweise sowie diversen Geschossen (zwei bis sechs Vollgeschosse). Für einen mittig gelegenen Teilbereich ist die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Geschossflächenzahl bei 0,9 festgesetzt. Für die übrigen Bereiche bestehen innerhalb des Bebauungsplans keine gesonderten Festsetzungen zur baulichen Dichte.

**- Begründung -**

**1.7. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes vom 12.10.2000.

**2. Beschreibung der Bestandssituation**

**2.1. Bebauung, Stadträumliche Einbindung und Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Stadtteils Buer. Nördlich angrenzend befindet sich das in den 1990er Jahren entstandene Quartier „Am Goldberg“. Das Plangebiet ist fußläufig an das genannte Quartier angebunden. Östlich angrenzend befindet sich eine in Nord-Südrichtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, die als Fuß- und Radweg genutzt wird. Direkt östlich anschließend an den öffentlichen Fuß- und Radweg befinden sich die städtischen Schulen „Annette-von-Droste-Hülshof-Gymnasium“ und das „Max-Planck-Gymnasium“. Südlich des Plangebiets verläuft die Goldbergstraße, welche westlich in Richtung Gelsenkirchen-Buer und östlich in Richtung der Stadt Herten führt. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich der Kindergarten der katholischen Gemeinde St. Mariä Himmelfahrt und eine ambulante Pflegeeinrichtung des Caritasverbands für die Stadt Gelsenkirchen e. V.. An der Straße Am Goldberg befinden sich Wohngebäude, welche diverse Geschosse und Gebäudehöhen aufweisen. Die Höhe der Gebäude des südlichen Immobilienbesatzes an der Straße „Am Goldberg“ liegt zwischen ca. 12,9 m und ca. 14,7 m. Die maximale Höhe der Gebäude an der Südseite der Straße Am Goldberg liegt bei 106,92 m über Normalhöhennull (NHN). Die nördlich der Straße angrenzenden Gebäude haben eine Höhe von bis über 17,0 m. Die maximale Höhe der Gebäude nördlich angrenzend an die Straße Am Goldberg liegt bei über 110,00 m über NHN. Der Standort der „Caritas Gelsenkirchen Ambulante Pflege Buer“, welcher sich ebenfalls an der Straße „Am Goldberg“ befindet, weist eine viergeschossige Bebauung auf. Jenseits der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich entlang der Goldbergstraße öffentliche und private Gebäude.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von der Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH betrieben wird.

Das Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ist ausgehend vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Ebenso befindet sich in fußläufiger Nähe das Naherholungsgebiet Westerholter Wald.

**2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 670, 671 und 1227 befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin des Flurstücks 672 ist die Stadt Gelsenkirchen.



**- Begründung -**

**2.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die südlich gelegene Goldbergstraße erschlossen. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Verbindung mit dem angrenzenden Quartier an der Straße „Am Goldberg“, die abgepollert ist und somit zu Fuß und mit dem Fahrrad genutzt werden kann. Die Entfernung der BAB 2 (Richtung Oberhausen und Hannover) beträgt mit dem PKW ca. drei Kilometer. Die BAB 52 in Richtung Marl ist mit dem PKW ebenfalls ca. drei Kilometer entfernt. Die in Nord-Südrichtung verlaufende B224, über welche die Städte Gladbeck und Essen erreichbar sind, kann in sechs Minuten angefahren werden.

Das Plangebiet verfügt über vielfältige Anbindungen an das ÖPNV-Netz. Die nächstgelegene Haltestelle ist der Haltepunkt Max-Planck-Gymnasium, die von verschiedenen Buslinien angefahren wird. In fußläufiger Nähe liegt der zentrale Omnibusbahnhof. Der Hauptbahnhof Gelsenkirchen ist, je nach gewählter Verbindung, in 25-30 Minuten erreichbar, u. a. mit der Straßenbahnlinie 302. Die Straßenbahnlinie 301 fährt den Bahnhof Gelsenkirchen Buer-Süd in elf Minuten an. Der Essener Hauptbahnhof ist mit der schnellsten Verbindung in ca. 40 Minuten zu erreichen. Zudem sind vom Plangebiet aus mehrere Buslinien nutzbar, über die der Norden (Buer, Hassel), der Westen (Beckhausen, Horst) und Osten (Resse, Erle) sowie die Nachbarstädte Herten und Recklinghausen erreichbar sind. Ca. eineinhalb Kilometer nördlich des Plangebiets liegt der Haltepunkt Buer Nord der S-Bahnlinie 9, die stündlich in Richtung Haltern am See und in Richtung Wuppertal verkehrt. Es bestehen derzeit Überlegungen, die S-Bahn im 30-Minuten-Takt mit einem neuen Abzweig nach Recklinghausen (Reaktivierung Hertener Bahn) verkehren zu lassen.

**2.4. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Gebäude des Amtsgerichts, welches an das öffentliche Gas-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen ist. Das Plangebiet quert zudem eine Wasserleitung mit dem Durchmesser von 300 mm (DN 300). In der südlich angrenzenden Goldbergstraße sowie im östlich des Gebiets angrenzenden Fußweg zwischen Goldbergstraße und Westerholter Straße liegen Fernwärmeleitungen. Das Amtsgerichtsgebäude ist ebenfalls an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Zudem verlaufen durch das Plangebiet mehrere private Mischwasserkanäle, die nicht grundbuchlich gesichert sind.

**2.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt. Bezüglich bisher nicht bekannter Bodendenkmäler wird ein Hinweis anschließend an die textlichen Festsetzungen gegeben.

**- Begründung -**

### **3. Städtebauliche Planungsziele**

Die Stadt verfolgt mit der Bebauungsplanänderung das Ziel, die in den 1990er Jahren entwickelte Siedlung „Am Goldberg“ nach Süden hin fortzusetzen und ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Im Sinne einer Innenentwicklung soll eine Nachverdichtung der Wohnbebauung am östlichen Rand des Stadtteils Buer erfolgen. Der städtebaulich durch eine Wohnnutzung geprägte Bereich des Stadtteils Buer soll innerhalb des Planbereichs weitergeführt und sinnvoll arrondiert werden. Die entfallende Nutzung der Fläche als Standort für ein Gericht soll einer Wohnnutzung weichen. Hierbei soll sich die Kubatur der Gebäude an den Wohnbestandsgebäuden angrenzend an das Plangebiet orientieren. Die Möglichkeit zur Errichtung von Punkthäusern nimmt die städtebauliche Kubatur der Gebäude nördlich angrenzend an der Straße „Am Goldberg“ auf und führt diese fort. Die weiteren Baufelder sind im Norden des Geltungsbereichs so angeordnet, dass sie die städtebaulichen Kanten eines nicht mit Gebäuden überbaubaren privaten Hofbereichs bilden. Ein weiterer Gebäudetypus in L-Form bildet zum einen eine eigenständig neue Gebäudeform, ist aber gleichzeitig an die Form des Seniorenzentrums der ambulanten Pflegeeinrichtung des Caritasverbands für die Stadt Gelsenkirchen e.V. Sozialstation Buer angelehnt. Die Formen und Größen der Baufelder sollen eine gewisse Flexibilität aufweisen, die es erlaubt, den städtebaulichen Entwurf umzusetzen und für die zukünftige Entwicklung des Standorts trotzdem Freiräume zu ermöglichen.

Die maximale Geschoss- und Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls am Gebäudebestand rund um das Plangebiet, um die neu entstehende Bebauung städtebaulich integrieren zu können. Das neue Wohngebiet bildet insofern ein „Quartier im Quartier“, welches sich in die Umgebung städtebaulich einfügt.

Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Bereitstellung attraktiver Aufenthaltsflächen in privaten und öffentlichen Freiraumbereichen des Geltungsbereichs. Großzügige nicht überbaubare Bereiche befinden sich entsprechend innerhalb des Gebiets und werden durch die umliegende Wohnbebauung geformt. Im Norden des Planbereichs entsteht so auf privaten Flächen ein Freiflächenbereich, in dem sich die Nutzer aufhalten und miteinander interagieren können.

Im Zusammenhang mit dem Ziel einer attraktiven Aufenthaltsqualität steht das Bestreben, das Plangebiet, so weit wie möglich, vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Dies gilt auch für den parkenden motorisierten Verkehr. Entsprechend ist die Planung dahingehend ausgerichtet, dass oberirdische Stellplätze nur in untergeordneter Zahl entstehen. Das städtebauliche Erscheinungsbild gestaltet sich entsprechend attraktiv und größtenteils frei von parkenden Fahrzeugen. Grün- und Freiraumbereiche bilden so ein homogenes Miteinander und zeichnen die Qualität des Gebiets mit aus. Gesonderte Flächen für ebenerdige Stellplätze werden an Straßen zugewandten Bereichen verortet. Es ist vorgesehen, eine adäquate Anzahl an privaten Stellplätzen bereitstellen zu können. Um diesen Umstand städtebaulich verträglich umsetzen zu

**- Begründung -**

können, ist innerhalb des nordöstlichen Bereichs des Plangebiets, neben der Anlage ebenerdiger Stellplätze, die Anlage einer Tiefgarage unterhalb des Innenhofs und gegebenenfalls der Gebäude vorgesehen. Insgesamt soll ein Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit realisiert werden können.

Öffentliche Parkplätze sind in einem Gebiet, das planerisch eine Änderung im Sinne einer Wohnnutzung erfährt, in ausreichender Zahl unterzubringen, um dem Parkplatzbedarf von Besuchern gerecht werden zu können. Bei der Ermittlung des Parkplatzschlüssels ist neben der geplanten Verdichtung des Wohngebiets ebenso seine Lage zu berücksichtigen. Neben dem Ziel eines ausreichenden Parkplatzangebots, ist es ein weiteres Ziel, das Plangebiet nicht durch Parksuchverkehre von Personen, die nicht das Plangebiet besuchen wollen, zu belasten. Dementsprechend soll auf den Flächen der Erschließungsstraßen das Parken unterbunden werden.

Ziel der Stadt Gelsenkirchen für die Errichtung von Parkplätzen für Besuchende des Plangebiets für das zukünftige Wohngebiet ist ein Parkplatzschlüssel von einem Parkplatz pro zwei bis drei geplante Wohneinheiten. Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets 36 öffentliche Stellplätze bei einer angenommenen Anzahl von 88 Wohneinheiten, gemäß dem städtebaulichen Entwurf, geplant. Die Besucherparkplätze sind auf einer gesonderten Fläche im Südosten des Plangebiets verortet. Mit einer gesonderten Zufahrt wird gewährleistet, dass der Besucherverkehr nicht über die Erschließungsstraßen des Wohngebiets geleitet wird.

Der vorhandene Baumbestand prägt den Standort und gibt ihm einen städtebaulichen Charakter. Es besteht das Ziel, vor allem die das Plangebiet eingrenzenden Bäume weitestgehend zu erhalten, um den Grünrahmen beibehalten zu können. Aufgrund der geplanten Bebauung des Gebiets wird der Baumbestand außerhalb der Randbereiche nur in Teilen zu erhalten sein. Sind städtebaulich prägende Bäume nicht haltbar, werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Gebiets angestrebt, um den ursprünglichen Charakter des Gebiets weitestgehend erhalten zu können. Prädestiniert für die Nachpflanzungen ist der Hofbereich im Norden des Geltungsbereichs.

Ein öffentlicher Quartiersplatz bildet die Mitte des neuen Wohngebiets. Die umliegenden Baufelder rahmen diesen Platz ein und bilden so klare Raumkanten. Die internen Wege verbinden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets mit den angrenzenden Quartieren, insbesondere dem benachbarten Wohngebiet „Am Goldberg“.

Das Plangebiet ist verkehrlich zu erschließen. Die Anbindung und Erschließung innerhalb des Gebiets soll verträglich erfolgen, ohne dass die bestehenden angrenzenden Bereiche durch neue Verkehre stark belastet werden. Entsprechend werden die öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet. Ziel ist es, den Parksuchverkehr Gelsenkirchen Biers nicht in das neue Wohngebiet zu führen und hierzu keine Anreize zu geben. Aufgrund der notwendigen Erreichbarkeit der Gebäude innerhalb des Plangebiets durch die Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge, ist eine Ringerschließung vorgesehen. Die Breite der Verkehrsfläche wurde auf das notwendige Minimum reduziert. Um nur den notwendigen Verkehr durch das

**Bebauungsplan Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)  
"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

**S**

**- Begründung -**

Wohngebiet zu leiten, ist diese Ringerschließung bis zum Ende der südlich verlaufenden Quer-  
verbindung und in Nordrichtung, ausgehend von der Einfahrt des Gebiets, für den Begegnungs-  
verkehr ausgestaltet. Die Umfahrbarkeit der Gebäude und damit die Erschließung sollen über  
eine Einbahnstraßenregelung realisiert werden.

**- Begründung -**

#### **4. Inhalte der Planung**

##### **4.1. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich angrenzende Goldbergstraße auf der Höhe der derzeitigen Einfahrt zur Amtsgerichtsfläche.

Die Binnenerschließung des Plangebiets erfolgt basierend auf dem städtebaulichen Konzept über eine zentrale Ringstraße. Hierdurch werden die notwendigen Gebäudeerreichbarkeiten durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) ausgestaltet. Der Einfahrtsbereich des Plangebiets ist in Richtung Norden als Begegnungsverkehr ausgestaltet. Ebenso erfolgt ein Begegnungsverkehr im Bereich der Ringerschließung bis zum Ende der südlichen Straßenquerverbindung, um ab- und anführende Fahrzeuge adäquat und auf kurzem Weg in das Gebiet und aus dem Gebiet heraus führen zu können. Zudem sollen so nicht notwendige Verkehre im Bereich der östlichen und nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche der Ringerschließung vermieden werden. Der Bereich der Ringerschließung, angrenzend an die südliche West-Ost-Verbindung, ist als Einbahnstraße geplant. Hierdurch soll erreicht werden, dass keine unnötigen Parksuchverkehre innerhalb des Gebiets entstehen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist so ausgelegt, dass Feuerwehr-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge die Gebäude in den entsprechenden Baufeldern erreichen können. Bei der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Feuerwehraufstellflächen integriert.

Die Planung bietet neben den Flächen für private Stellplätze, den Besuchern des Gebiets eine ausreichende Möglichkeit, ihre Fahrzeuge unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind im Südosten des Plangebiets festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt gesondert vom Süden aus über die Goldbergstraße. Der öffentliche Parkplatz bietet 36 Parkplätze. Bisher besteht im Süden des Geltungsbereichs ein öffentlicher Parkplatz mit 82 Parkplätzen. Die Differenz der öffentlichen Parkplätze entfällt, um eine Massierung parkender Fahrzeuge über das notwendige Maß hinaus zu vermeiden.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens innerhalb des Geltungsbereichs wurde seitens der Stadt eine Berechnung sowohl für die Erschließungsstraßen als auch den südöstlichen gelegenen Parkplatz beauftragt (Ingenieurbüro Kuhnert 2015/2016). Bei der Zugrundelegung von 88 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs wurde gebietsbezogen die Anzahl privater Wege pro Tag auf 528 bis 616 (Minimum und Maximum) geschätzt. Hierunter sind alle nicht-motorisierten (Fuß, Rad) und motorisierter Wege zu subsumieren. Zu den aufgeführten Wegen zählen diejenigen, deren Quelle oder Ziel im Plangebiet liegen. Hinzu kommt der Wirtschaftsverkehr, welcher mit insgesamt 18 Fahrten pro Tag bemessen wurde. Bei einem angenommenen Anteil von 50 Prozent bis 80 Prozent des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen ergibt sich eine Tagesbelastung des Kfz-Verkehrs (Einwohner, Besu-

**- Begründung -**

cher, Wirtschaft) von 238 (Minimum) bis 429 (Maximum) Fahrten (Fahrzeuge / 24 h x Gesamtquerschnitt). Bei Zugrundelegung des Mittelwertes ergeben sich pro Richtung (Quelle und Ziel) jeweils 168 motorisierte Fahrten pro Tag ins Gebiet und aus dem Gebiet.

Für die Prognose der Verkehrsbelastung des südöstlich verorteten Parkplatzes wurde eine Bewirtschaftungsdauer zugrunde gelegt, welche sich an den in der näheren Umgebung des Parkplatzes befindenden Parkplätzen orientiert. Von Montag bis Freitag wird eine Bewirtschaftung in der Zeit von 8 Uhr bis 18 Uhr angesetzt. Samstag findet eine Bewirtschaftung von 8 Uhr bis 14 Uhr statt. Eine Höchstparkdauer wurde nicht zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung der Verkehrsbewegungen an öffentlichen Parkplätzen ist als Grundlage die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamts für Umwelt (2007) heranziehbar. Dort werden in Tabelle 33 Anhaltswerte für Bewegungshäufigkeiten bei verschiedenen bewirtschafteten Parkplatzarten dargestellt. Es sind die Bewegungen für allgemein zugängliche Parkplätze und Parkhäuser beschrieben. Bei einer Gesamtanzahl von 36 Parkplätzen lässt sich so auf 18 Bewegungen/h schließen. Unter Einbeziehung der Betriebszeit (8 Uhr -18 Uhr) inklusive einer anzunehmenden Vorlaufzeit von einer Stunde aufgrund des an den Geltungsbereich angrenzenden Schulbetriebs von 11 h (7 Uhr -18 Uhr) sowie der Fahrten außerhalb der Betriebszeiten werden 198 Bewegungen/Tag berechnet. Innerhalb der genannten Studie wird ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt durch zwei Fahrzeugbewegungen beschrieben. Demnach ist insgesamt während des Bewirtschaftungszeitraums mit 99 Kfz/Tag zu rechnen.

Zur Bestimmung der Verkehrsbewegungen auf dem Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten konnte eine Ganglinie aus der genannten Parkplatzlärmstudie genutzt werden. Auf dieser Grundlage wurde die Verkehrsbelastung ermittelt. Pro Tag ergibt sich ein Verkehrsaufkommen/Fahrten von 321 Pkw (161 Zielverkehr und 160 Quellverkehr). Die höchsten Verkehrsaufkommen pro Stunden sind zwischen 7 Uhr und 9 Uhr (pro Stunde jeweils 40 Fahrzeugbewegungen) und zwischen 15 Uhr und 16 Uhr zu erwarten.

Die Fläche des Quartiersplatzes inmitten des Gebiets bildet ebenfalls einen Teil der Erschließungsflächen und grenzt unmittelbar an die Ringerschließungsflächen an.

Die Anbindungen an die Goldbergstraße zur Einfahrt in das Plangebiet, alle Teilbereiche der Ringerschließung nebst des Quartiersplatzes werden im Detail im Rahmen eines noch zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Entwickler (Vertragspartner) der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts zu schließenden städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der Erschließung (Erschließungsvertrag) geklärt und konkretisiert. Der Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts hat sich bereits mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 419 verpflichtet, vorbehaltlich der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 419 bzw. des Eintritts der Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB, die vorgenannten Erschließungsanlagen einschließlich Entwässerung auf seine Kosten zu erstellen. Die Anpassung der öffentlichen Parkplatzfläche einschließlich der Anbin-

**- Begründung -**

dung an die Goldbergstraße im Südosten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sollen im Rahmen des Vergabeverfahrens für das mit Rechtskraft des Bebauungsplan als WA 3 ausgewiesene städtische Grundstück geklärt und konkretisiert werden

**4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 419 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Vorgesehen ist die Errichtung von vier Punkthäusern, die sich an der Bebauung des Bestandsquartiers „Am Goldberg“ orientieren. Zudem sind drei weitere Bauten geplant, welche Teilkubaturen der sonstigen angrenzenden Bebauung aufnehmen und somit eine L-Form aufweisen können.

Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzung der Bebauungspläne Nr. 297 und Nr. 297, 2. Änderung wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Da sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen des Katalogs gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Nutzungskonzept des Bebauungsplans aufgrund der Ausrichtung in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen nicht sinnvoll einfügen lassen, werden diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als für nicht zulässig erklärt. Außerhalb des Plangebiets befinden sich in entsprechender Entfernung geeignete Standorte für die hier als nicht zulässig erklärten Nutzungen.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind innerhalb des Wohngebiets allgemein zulässig. Entsprechend ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dem des Reinen Wohngebiets, welches sich auch in der näheren Umgebung wiederfinden lässt, vorzuziehen.

**4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnquartier zu schaffen. Gemäß des, dem Plan zugrunde liegenden, städtebaulichen Entwurfs sollen ca. 88 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen entstehen können. Zudem soll die Möglichkeit einer barrierefreien Errichtung gegeben sein. Für den überwiegenden Teil des parkenden Verkehrs für Anwohner und Anwohnerinnen ist eine Tiefgarage vorgesehen, die im WA 1 verortet ist.

**- Begründung -**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die GRZ gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige GRZ für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass die zulässige GRZ bzgl. der Flächen für die Tiefgarage (Gemeinschaftstiefgarage) außerhalb der Baufelder, die mit Hochbauten überbaut werden können, und ihre Zufahrten innerhalb des WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8 aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 überschritten werden darf.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 1 BauNVO abgewichen werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermächtigt dazu, die Kappungsgrenze der Erhöhung der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten auf bis zu 0,6 zu erhöhen, wenn es sich um Garagen oder Stellplätze mit ihren Zufahren handelt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde von den Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelungen im Bebauungsplan treffen. Obergrenze und Kappungsgrenze können demnach aus städtebaulichen Gründen nach oben verändert werden, insofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Bebauungsplans wird diese Grenze innerhalb des WA 1 für die Fläche der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze sowie der Tiefgarage auf 0,8 festgesetzt.

Je Wohneinheit sollen 1,5 private Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs verortet werden können. Dies bedeutet, dass bei geplanten 88 Wohneinheiten 132 private Stellplätze unterzubringen sind. Der städtebauliche Anspruch ist es, möglichst auf ebenerdige Stellplätze zu verzichten und den ruhenden Verkehr des WA 1 weitestgehend in einer Tiefgarage unterzubringen. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage ca. 73 Stellplätze aufweisen soll. Zuzüglich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage sind innerhalb des WA 1 auch straßenseitig angeordnete ebenerdige Stellplätze notwendig, da die Stellplatzanzahl anderweitig nicht erreicht werden kann. Die Stellplätze der Tiefgarage sind für die Gebäude innerhalb des WA 1 vorgesehen und ihnen zugeordnet.

Durch die Neubebauung des ehemaligen Amtsgerichtsgeländes soll innerstädtisch eine wohnungsbezogene Nachverdichtung stattfinden. Zudem ist es das Ziel der Stadt, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben und vorhandene Flächenpotenziale konsequent zu nutzen. Entsprechend ist die genannte Festsetzung im städtebaulichen Sinn als erforderlich zu betrachten.



**- Begründung -**

Die Erhöhung der GRZ hat zur Folge, dass eine Versiegelung unterhalb der Erdoberfläche des Wohngebiets durch die Tiefgarage stattfindet. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die städtebaulich notwendige Überschreitung der GRZ auszugleichen, wird ebenso festgesetzt, dass die Tiefgaragenfläche mit einer Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen ist. So wird sichergestellt, dass die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Nutzung der Flächen oberhalb der Tiefgaragen als begrünte Freiflächen (vgl. Kap 5.2.8) möglich wird. Die Fläche des Geltungsbereichs, welche zukünftig überbaut werden soll, befindet sich bereits jetzt in einem teilweise versiegelten Zustand. Dies bezieht sich in besonderer Weise auf das WA 1, in dem das Amtsgerichtsgebäude verortet ist. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich im vorliegenden Fall keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ergeben (vgl. Kap. 6.3).

Durch die Erhöhung der GRZ aufgrund der Tiefgarage ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Wohngebiets, da sich hierdurch keine Auswirkungen bzw. Überschreitung der GRZ im Zuge der Hochbebauung ergeben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der GRZ für die Tiefgarage nicht im Wege. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, sondern verbessert sich durch die Anlage der Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche im Vergleich mit einer Anordnung von weiteren ebenerdigen Stellplätzen. Von der Tiefgarage gehen positive Impulse auf den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebiets aus. Dieser kann durch die gebündelte Situation in Verbindung mit dem An- und Abfahrtsbereich an der Goldbergstraße über einen geringen Teil der Erschließungsflächen abgewickelt werden.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche hat die Tiefgarage ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Sie sind positiv, da die an das Plangebiet angrenzenden Anlieger einer geringeren Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, als wenn zusätzliche ebenerdige Stellplätze innerhalb des WA 1 verortet werden würden. Dies führt zur Vermeidung von weiteren Lärm- und Schadstoffbelastungen.

Durch die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs wird zuzüglich zur Fläche oberhalb der Tiefgarage eine weitere Fläche von Hochbauten freigehalten. Insofern wird eine weitere städtebauliche Verdichtung vermieden. Die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer (vgl. Kap. 5.2.8) innerhalb des Geltungsbereichs hat des Weiteren positive Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebiets.

Die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage sind ebenerdig auszugestalten. Aufgrund einer durch das Gebiet verlaufenden Wasserkanaltrasse nebst Schutzstreifen sind Garagen oder Carports nicht möglich. Der Kanal darf nicht mit Hochbauten überbaut werden. Innerhalb des WA 1 sind

**- Begründung -**

die Stellplätze straßenseitig angeordnet, sodass innerhalb des WA 1 die Flächen oberhalb der Tiefgarage nicht durch Stellplätze überbaut werden und somit nicht störend wirken.

Die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 50 Prozent auf Grund der Anlage privater Stellplätze ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ebenfalls festgesetzt, um ausreichende Stellplatzflächen bereitzustellen und die städtebauliche Konzeption verwirklichen zu können.

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO innerhalb des WA 1, WA 2 und WA 3 auf 1,2 festgesetzt. Die Erstellung der genannten Anzahl an Wohneinheiten ist nur möglich, indem eine gewisse Höhe bzw. Geschossigkeit der Gebäude erreicht wird, um keine unverhältnismäßige Versiegelung und damit die Einhaltung der festgesetzten GRZ gewährleisten zu können. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage des Bebauungsplans sieht Gebäude mit drei bis fünf Geschossen, teilweise mit unterschiedlichen Geschossigkeiten pro Gebäude, vor.

Das Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens ergab eine Konzeption, welche die zulässige GFZ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten hätte, auch, wenn die teilweise vorgesehenen fünften Geschosse als Vollgeschosse ausgestaltet worden wären. Aus den in Kap. 1.3 genannten Gründen musste eine weiterführende Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Bebauungsplan erfolgen.

Die Baufelder im WA 1 sind so angeordnet, dass sie einen Innenhof bilden, der von Hochbauten freigehalten wird. Entsprechend ergeben sich großzügige Freiraumbereiche, durch die gewährleistet wird, dass eine ausreichende Besonnung von Freiflächen und Gebäuden erfolgen kann. Die Freiflächen können zur Erholung genutzt werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls festgesetzt. Ausführungen hierzu sind weiter unten beschrieben.

**Abstandsflächen**

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß § 6 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) können innerhalb des WA 1 eingehalten werden, sodass in der Regel eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und der notwendige Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden sichergestellt ist.

Auch innerhalb des WA 2 und WA 3 können die nach der BauO NRW notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden. Ebenfalls bezüglich der an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden die notwendigen Abstandsflächen eingehalten. Das nördliche Baufeld im WA 2 liegt im Vergleich zu den Baufeldern im WA 1 bzgl. der nördlichen Grenze näher an der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden der Straße Am Goldberg, damit die Kubatur der Gebäu-

**- Begründung -**

de des städtebaulichen Entwurfs auch hier verwirklicht werden kann. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 9,3 m. Die Entfernung der nördlichen Grenze des besagten Baufelds zu den südlichen Gebäudekanten der Gebäude Am Goldberg 10 bis 14 beträgt auf Grund der Schrägstellung dieser Gebäude zwischen 27,0 und 29,0 m. Auch hier ist ein ausreichender Abstand gewährleistet.

**Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen**

Ein Ziel der Erweiterung des Wohnparks am Goldberg ist die städtebauliche Integration der Gebäude durch die Orientierung an den Gebäudehöhen in der umliegenden Umgebung, um ein verträgliches Stadtbild und eine in sich schlüssige Weiterführung der Bebauung zu erzeugen.

Bei Betrachtung der Gebäudehöhen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 297 und Nr. 297, 2. Änderung sind bis zu vier Geschosse festgesetzt. Teilweise sind Staffelgeschosse festgesetzt. Innerhalb der städtebaulichen Konzeption sind unterschiedliche Geschossigkeiten der Gebäude angedacht. Um die maximal zulässige Geschossflächenzahl, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind, einzuhalten, werden maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Um die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption gewährleisten zu können, sind fünfte Geschosse möglich, die nicht als Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 BauO NRW gelten und damit nicht bei der Berechnung der Geschossflächenzahl hinzuzuziehen sind.

Die Geländehöhen innerhalb des Plangebiets liegen innerhalb der geplanten Baugrenzen zwischen + 92,0 m und + 92,5 m Normalhöhennull (NHN). Bei Betrachtung der derzeitigen Höhen der Gebäude, die sich angrenzend an das und im Plangebiet befinden, ist eine unterschiedliche Situation zu erkennen. Die Gebäude südlich angrenzend an die Straße „Am Goldberg“ weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Die Höhen reichen von ca. 12,9 m bis ca.14,9 m. Die höchste Firsthöhe der genannten Gebäude liegt bei den Gebäuden Am Goldberg 16-20 bei + 106,92 NHN. Die Gebäude auf der Südseite der Goldbergstraße südlich angrenzend an das Plangebiet weisen durchgängig größere Höhen auf. Ebenso verhält es sich mit den Gebäuden an der Nordseite der Straße Am Goldberg.

Die maximale Höhe der Gebäude in allen Allgemeinen Wohngebieten wird mit + 107,00 m NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe kann dementsprechend, bei Beibehaltung der derzeitigen Topografie, zwischen 14,5 m und 15,0 m liegen. Durch die genannte Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Gesamthöhe der Gebäude an den Höhen der angrenzend an den Geltungsbereich verorteten Wohngebäuden orientiert. Durch die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die festgesetzte Anzahl an Geschossen verwirklicht werden kann, um den städtebaulichen Entwurf umsetzen zu können. Zudem ergibt sich eine

**- Begründung -**

konsequente und homogene Weiterführung der Bebauung des Bestandsquartiers. Mit der festgesetzten maximalen Höhe wird neben der Festsetzung zur Geschossigkeit der Gebäude eine städtebauliche Integration der Neubauten in das bestehende Wohngebiet erzielt.

Bezüglich der vorgesehenen Tiefgarage innerhalb des WA 1 wird ein Tiefgaragengeschoss festgesetzt. Dieses ist ausreichend, um neben den wenigen ebenerdigen Stellplätzen genügend unterirdische Stellplätze bereitstellen zu können, um die gewünschte Stellplatzanzahl zu verwirklichen.

Die Verschattungswirkung der entstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich der angrenzenden Gärten zur Straße Am Goldberg und auf den Geltungsbereich selbst wurde seitens der Stadt mit einer Simulation anhand eines dreidimensionalen Modells untersucht. Zur Bewertung der Verschattung von Gärten bestehen keine anzuwendenden Beurteilungskriterien oder Normen.

Seitens der Stadt wurden neben dem 17. Januar auch die Tage 21. März und 01. Mai aufgrund der dann einsetzenden Vegetationsperiode hinsichtlich der Verschattung geprüft. Aufgrund des relativ niveaugleichen Untergrunds, wurde innerhalb der Verschattungssimulation die vorhandene Topographie nicht mit berücksichtigt. Die Höhen der Gebäude wurden gemäß der festgesetzten maximal möglichen Höhe im Geltungsbereich in Verbindung mit der jeweiligen Geschossigkeit innerhalb der städtebaulichen Konzeption in der Simulation gewählt.

Durch die Neubauten werden geringfügige Bereiche der Fassaden südlich der Straße Am Goldberg im Januar temporär verschattet. Im Laufe des Tages verläuft der Schattenwurf von Westen nach Osten, sodass je nach Uhrzeit wechselnde Bereiche der Gärten und zum Teil der Fassaden im Schatten liegen können. Aufgrund der unterbrochenen Bebauung im Norden des Geltungsbereichs in Verbindung mit dem jeweiligen Sonnenstand ergeben sich wechselnde Bereiche, welche von der Sonne erreicht werden bzw. die zeitweise im Schatten liegen. Ähnlich verhält es sich mit den Freiflächen und Fassaden innerhalb des Geltungsbereichs. Die geringsten Schattensituationen treten in der Mittagszeit auf.

Bei Betrachtung der Situation im März zeigt sich, dass der Schattenwurf bereits am späten Vormittag nur noch geringfügige Bereiche der Gärten im südlichen Bereich der Straße Am Goldberg erreicht. Ab dem frühen Nachmittag ergeben sich keine Verschattungen der Gärten durch die neu entstehende Bebauung gemäß der städtebaulichen Konzeption. Innerhalb des Geltungsbereichs nimmt der Schattenwurf, der sich auf Teile von Fassaden und Freiflächen erstreckt, vom Morgen bis zum Mittag hin ab. In den Mittagsstunden besteht nahezu kein Schattenwurf. In den späten Nachmittagsstunden nimmt der Schattenwurf von Westen aus auf Frei-

**- Begründung -**

flächen und vereinzelt Teilbereichen von Fassaden innerhalb des Geltungsbereichs wieder zu.

Im Mai sind aufgrund des Sonnenstands schon am Vormittag die Gärten der Straße Am Goldberg weitestgehend schattenfrei. Die Fassaden der Gebäude südlich der Straße Am Goldberg werden von den neu entstehenden Gebäuden nicht vom Schattenwurf erreicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht in den frühen Morgenstunden ein geringfügiger Schattenwurf von Gebäuden auf Freiflächen in Richtung Westen, der am späten Vormittag nicht mehr auftritt. Ab den Nachmittagsstunden tritt ein Schattenwurf in Richtung Osten auf, der sich nur geringfügig auf potenzielle Gebäude im Norden des Geltungsbereichs erstreckt und ansonsten Freiflächenteile berührt. In den Abendstunden verlagert sich der geringfügig auftretende Schattenwurf in Richtung Südosten.

Die Simulation für die verschiedenen Zeitpunkte zeigt, dass keine unzumutbare Verschattung durch die städtebauliche Konzeption hervorgerufen wird. Eine uneingeschränkte Besonnung der Gärten sowie der Hausfassaden ist allerdings nicht gegeben. Ein solcher Anspruch ist im Hinblick auf die Ortsrandlage des Bestandsgebiets Am Goldberg und des Geltungsbereichs nicht ableitbar. Die Bestandsbäume und das Amtsgerichtsgebäude bilden innerhalb des Geltungsbereichs bereits jetzt eine Situation, die zu einer Verschattung von Fassaden und Gärten der angrenzenden Bebauung führen.

Aufgrund der genannten Aspekte wird die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Bestandsquartiers Am Goldberg durch die Erweiterung im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Zudem können die notwendigen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und nach außen eingehalten werden.

**4.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Nutzung der Baugrenzen erlaubt eine gewisse Flexibilität der Lage und Form der Gebäude, mit der das städtebauliche Konzept umsetzbar bleibt. Zudem wird im Gebiet gänzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Sie fügt sich in die umliegende Bebauung ein. Sowohl innerhalb des Bebauungsplans Nr. 297 als auch in Nr. 297, 2. Änderung ist jeweils eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet und dimensioniert, dass sich eine aufgelockerte Bebauung ergibt, welche von einer Bebauung freizuhaltende Teilbereiche gemäß dem städtebaulichen Entwurf formt.

Neben den Bauflächen für die Hochbauten wird innerhalb des WA 1 eine überbaubare Grundstücksfläche für die Tiefgarage festgesetzt, um den Großteil der notwendigen Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche verorten zu können.

**- Begründung -**

**4.2.4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen**

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll innerhalb des Plangebiets möglichst wenig ebenerdiges Parken stattfinden. Dementsprechend wird im Norden des Geltungsbereichs im WA 1 eine Tiefgarage festgesetzt. Um ausreichenden Parkraum für die Anlieger im WA 1 gewährleisten zu können, werden weitere Flächen für Stellplätze an der östlichen Grenze des WA 1 straßenseitig verortet.

Es befinden sich zudem zugehörig zum WA 3 Bereiche außerhalb der zusammenhängenden Wohngebietsflächen, auf denen private Stellplätze vorgesehen sind, um die notwendige Anzahl an Stellplätzen bereitstellen und trotzdem das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze erlauben ebenerdige und kostensparende Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Geschosswohnungsbau.

Innerhalb des WA 2 werden keine gesonderten Flächen für das ebenerdige Parken ausgewiesen. Die Gesamtfläche des WA 2 ist so dimensioniert, dass auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze verortet werden können, ohne dass potentiellen Freiflächenbereichen dann nicht mehr genügend Platz zur Verfügung stehen würde. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sieht zwei Stellplatzanlagen jeweils südlich der Baufelder im WA 2 vor. Aus Gründen der besseren Ausnutzbarkeit für Gärten und Freiflächenbereiche an den Südseiten der Baufelder sowie zur Unterstützung des Lärmschutzes wird auf eine Festsetzung einer Massierung von Stellplätzen an den genannten Stellen verzichtet. Demnach wird die Möglichkeit eingeräumt, die Stellplätze im WA 2 zu verteilen, um die jeweiligen Flächen optimal ausnutzen zu können.

**4.2.5. Öffentliche Verkehrsflächen**

Um eine adäquate Erschließung des Wohnquartiers zu gewährleisten, ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Runderschließung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dies gewährleistet geringe Lärmemissionen und ein geringeres Gefährdungspotenzial für sonstige Verkehrsteilnehmer aufgrund der niedrigen Geschwindigkeiten. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Goldbergstraße auf der Höhe, auf welcher der derzeitige Zufahrtsbereich zum Amtsgericht verortet ist. Ein Begegnungsverkehr ist nur in einem Teilbereich der Erschließung vorgesehen. Dieser erfolgt ausgehend vom Einfahrtsbereich in das Gebiet in Richtung Norden. Des Weiteren ist ein Begegnungsverkehr auch bis zu den privaten Stellplätzen zugehörig zum WA 3 nördlich des Parkplatzes vorgesehen, um die Tiefgarage an- und abfahren zu können und ebenfalls einen kurzen Abfahrtsweg für die Fahrzeuge zugehörig zum WA 3 gewährleisten zu können. Die weitergehende Runderschließung außerhalb des WA 1 ist aufgrund der notwendigen Erreichbarkeit der zukünftigen Gebäude durch die Feuerwehr vorgesehen. Entsprechend gestaltet sich

**- Begründung -**

auch die Dimensionierung (Breite) der Verkehrsfläche. Sie ist so ausgelegt, dass diese ebenfalls Entsorgungsfahrzeuge nutzen können. Für die Anlieger im nördlichen Bereich des WA 1 ist die Umfahrung ebenfalls gedacht, um die östlich im WA 1 angeordneten ebenerdigen Stellplätze erreichen zu können. In den als öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzten Bereichen sind die Feuerwehraufstellflächen sowie die Rückenstützen der Borde mit inbegriffen. Mittels der geplanten Einbahnstraßenregelung soll gewährleistet werden, dass die Umfahrung innerhalb des Gebiets nur von wenigen Fahrzeugen und überwiegend von den Anliegern genutzt wird. Ein Parksuchverkehr Externer soll vermieden werden. Zudem soll auf den öffentlichen Verkehrsflächen das dauerhafte Parken ausgeschlossen werden. Diese und die Regelung zum Einbahnstraßenverkehr sind nicht innerhalb des Bebauungsplans zu lösen bzw. festsetzbar. Entsprechende Regelungen werden gemäß der Straßenverkehrsordnung vorgenommen.

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Gebiets dienen, ist inmitten des Geltungsbereichs ein Quartiersplatz vorgesehen, welcher eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden und Besucher des Quartiers bereitstellen soll.

Im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs befinden sich öffentliche Parkplätze für Besucher des Wohngebiets. Mit 36 öffentlichen Parkplätzen ergibt sich ein öffentlicher Parkplatz pro 2,4 Wohneinheiten, wenn 88 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohngebiet soll bewusst von Parksuchverkehren freigehalten werden. Dementsprechend sind die Parkplätze an der Südgrenze des Quartiers mit einer gesonderten Zufahrt und ohne Verbindung zu den Erschließungsanlagen (Runderschließung) des Quartiers verortet. Für Besucher des Quartiers ist diese Anzahl ausreichend. Es sollen bewusst nicht mehr öffentliche Parkplätze entstehen, um Parksuchverkehr und weitere Verkehrsbelastungen sowie damit einhergehende Schallimmissionen innerhalb des Quartiers vermeiden zu können.

**4.2.6. Öffentliche Grünflächen**

Östlich und nördlich angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ringerschließung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Mittels der Grünfläche soll die städtebauliche Einrahmung des Gebiets mit Grünbereichen erfolgen. Derzeit befinden sich auf der Fläche der zukünftigen öffentlichen Grünfläche bereits gewachsene Grünstrukturen in Form von Baum- und Strauchbewuchs. Die Fläche bildet eine durchgängige Pufferzone zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs und des angrenzenden Fuß- und Radwegs entlang der Schulen östlich des Gebiets. Durch den Grünbereich an der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird den Anliegern der Straße Am Goldberg ein Abstand zur Ringerschließung innerhalb des Gebiets gewährt. Der an der Nordgrenze verortete Baumbestand kann so ebenfalls überwiegend erhalten bleiben. Die fest-

**- Begründung -**

zusätzliche Grünfläche soll mit ihrer derzeitigen Vegetation und Gestaltung beibehalten werden.

**4.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet wird durch einen Wasserkanal DN 300 in von Nordwesten nach Südosten hin verlaufender Lage gequert. Der Kanal ist mit einem Schutzstreifen in der Breite von jeweils 4 m ausgehend von Mittelpunkt des Kanals versehen. Um etwaige Arbeiten am Kanal durchführen zu können, wird dem Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht eingeräumt. Teile des Kanals dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

**4.2.8. Dachbegrünung und Begrünung der Gemeinschaftstiefgarage**

Die vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen hat positive Auswirkungen auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial der Gebäude. Die Blätter der Pflanzen, das Luftpolster und die Verdunstung vermindern das Aufheizen der Dachfläche im Sommer und den Wärmeverlust des Hauses im Winter. Dies führt zu einer positiven Klimatisierung der darunterliegenden Wohnungen.

Ein Großteil der Niederschläge wird in der Vegetationsschicht der Dachbegrünung aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben. Die hierdurch bewirkte Abkühlung der Luft ist insbesondere in hoch versiegelten und überwärmten Stadtbereichen sehr wichtig. Außerdem wird bei Starkregenereignissen neben der Reduktion der Wassermenge diese zeitverzögert an die Kanalisation abgegeben und führt zur Entlastung der Kanalisation.

Diese positiven Effekte gelten auch für die Begrünung der Tiefgarage. Hier kommt noch hinzu, dass sich durch die intensive Begrünung durch Wiese und Bäume dieser Effekt noch vervielfacht und diese Grünstrukturen mit parkähnlichem Charakter gute Aufenthaltsqualitäten bieten und zum Verweilen einladen sowie der Erholung dienen.

**4.2.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz)**

Grundsätzlich gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Vorsorgeprinzip der planerischen Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Zur Ermittlung des Schutzniveaus, das zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten ist, wird oftmals auf die „Orientierungswerte“ der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Innerhalb der nachfolgenden Tabelle sind die Werte der DIN 18005 genannt, welche innerhalb Gebietskategorien, in denen das Wohnen allgemein gültig ist, herangezogen werden können.



**- Begründung -**

Gebietskategorie	DIN 18005 Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WR – Reines Wohngebiet	50	40
WA - Allgemeines Wohngebiet	55	45
MI - Mischgebiet	60	50

Generell sind die genannten Orientierungswerte nicht verbindlich für die Bauleitplanung, liefern aber wichtige Hinweise für die Bewertung der Lärmbelastung. Sie können aus städtebaulichen Gründen auch überschritten werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der einzelnen Lärmquellen dargestellt.

**Öffentlicher Straßenverkehr und Schienenverkehr**

Bezüglich des öffentlichen Straßen- und des Schienenverkehrs betragen die lageabhängigen Mittelungspegel<sup>2</sup> insgesamt 50 dB(A) bis 63 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 44 dB(A) bis 56 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr). Insofern werden die oben dargestellten Orientierungswerte um bis zu 8 dB(A) im Tageszeitraum und um bis zu 11 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Die Nachtwerte werden überall innerhalb des Geltungsbereichs überschritten. Zudem wird der von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) in den Night-Noise-Guidelines (NNG) for Europe (Leitlinien für die Europäische Region gegen Nachtlärm) festgelegte Interimszielwert von 55 dB(A) nachts zum Teil geringfügig überschritten. Die hohen Nachtwerte resultieren maßgeblich aus der nördlich in ca. 1 km Entfernung liegenden Bahntrasse. Die Goldbergstraße sorgt im Süden des Plangebiets gepaart mit den Auswirkungen der Bahnstrecke aus dem Norden tagsüber für die Werte oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Demnach sind sowohl nördlich als auch südlich des Geltungsbereichs Lärmquellen vorhanden, die tagsüber und nachts Auswirkungen auf das Plangebiet haben. In dicht besiedelten Gebieten, insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen, ist es kaum möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen- und Schienenwegen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen. Doch gerade

---

<sup>2</sup> Der Mittelungspegel ist eine Mess- und Berechnungsgröße in der Akustik und dient zur Kennzeichnung von zeitlich schwankenden Geräuschsituationen, er wird auch als *Emissionspegel* bezeichnet. Dieser Pegel wird für Geräuschereignisse eingesetzt, die sich aus ständig verändernden Teilgeräuschen unterschiedlicher Lautstärke zusammensetzen.

**- Begründung -**

in diesen Gebieten besteht oft ein berechtigtes Interesse, neue Wohnbaugebiete auszuweisen. Bei der vorliegenden Situation ist dies der Fall. Dabei ist bezüglich des Geltungsbereichs zu berücksichtigen, dass die entsprechende Fläche derzeit schon bebaut ist und das Amtsgerichtsgebäude in seiner derzeitigen Form aufgrund des Neubaus des Gerichtszentrums in Ückendorf und hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz nicht mehr nutzbar ist.

Ziel der Stadt Gelsenkirchen ist u. a. die Ausweisung von Wohnbauflächen in integrierten und hochwertigen Lagen, um insbesondere der Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in ländliche Gebiete entgegenzuwirken und der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben. Dementsprechend wird die Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB gerecht. Zudem kann die vorhandene Infrastruktur, die sich in der Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof, zu Versorgungseinrichtungen im City-Bereich von Buer, zu Schulen und Kindergärten, zum Rathaus Buer und weiteren Einrichtungen widerspiegelt, genutzt werden. Des Weiteren ist der Geltungsbereich an das übergeordnete Straßennetz angebunden, sodass im Sinn eines kostensparenden Bauens auf teure verkehrliche Anbindungen verzichtet werden kann. Städtebaulich ist der Geltungsbereich dreiseitig von einer sich anschließenden Bebauung umgeben, die sich größtenteils auf das Wohnen konzentriert. Südlich schließt die Goldbergstraße an. Dementsprechend bildet die Wiederbebauung des Geltungsbereichs einen städtebaulichen Lückenschluss. Zudem bietet der abgestimmte städtebauliche Entwurf die Grundlage für die geplante Bebauung.

Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgt unter der Maßgabe der freien Schallausbreitung. Durch eine sukzessive Bebauung des Geltungsbereichs kann angenommen werden, dass sich durch die Abschirmung jeweiliger Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs Lärmpegel ergeben werden, die unter den berechneten Werten liegen. Die Deutsche Bahn AG plant in den kommenden Jahren, Teile der nördlich des Geltungsbereichs verorteten Bahntrasse mit Lärmschutzwänden zu versehen. Auch diesbezüglich ist davon auszugehen, dass sich hierdurch eine Lärminderung innerhalb des Gebiets ergeben wird.

Werden die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) hilfsweise betrachtet, ist zu sehen, dass die Werte für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) aufgrund des Verkehrslärms innerhalb des Geltungsbereichs nachts durchgängig und tags im WA 3 überschritten werden. Die Grenzwerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen wie in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist, liegen bei 64 dB(A) tagsüber und bei 54 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte für den Tagzeitraum werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht erreicht oder überschritten. Die Grenzwerte für den Nachtzeitraum werden ausschließlich im WA 3 und hier in einem potenziellen fünften Geschoss überschritten.

**- Begründung -**

Es wird unter städtebaulichen Aspekten vertreten, dass trotz der eingangs beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 eine entsprechende Gebietskategorisierung gewählt wird. Eine Ausweisung als Mischgebiet wird nicht vorgenommen, um das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienlich zu machen. Die städtebauliche Konzeption sieht dies vor. Eine Gleichberechtigung von Gewerbe und Wohnen ist nicht das Ziel des Bebauungsplans.

Von aktiven Lärmschutzvorrichtungen zur Reduzierung der Einwirkungen des Verkehrslärms auf den Geltungsbereich wird innerhalb des Geltungsbereichs abgesehen. Lärmschutzwände oder -wälle bzw. eine Kombination aus beidem werden aus den folgenden Gründen nicht weiterentwickelt:

- Barrierewirkung und Ausgrenzung des Wohngebiets
- Mangelnde Integration des Quartiers in das städtische und soziale Umfeld
- Gefahr einer schlechten Imagewirkung des Quartiers („Wohnen hinter Mauern“) und dadurch mangelnde Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet

**Fensterunabhängige Lüftungen**

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen, um nachts bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung gewährleisten zu können und die Lärmbelastung im Nachtzeitraum zu verringern. Da sich die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im WA 3 teilweise über 10 dB(A) bemisst, ist hier für alle schutzbedürftigen Räume eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen. Schutzbedürftige Räume sind im Sinne der Regelung der DIN 4109 Aufenthaltsräume, soweit dort nicht aus der Nutzung ständig starke Geräusche erzeugt werden. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen z. B. Wohn- und Schlaf- sowie Büroräume. Der Schutz gilt gegenüber Schalleinwirkungen aus fremden Räumen (andere Wohnungen, Treppenhäusern, Außenbereichen etc.). Keinen Schutzanspruch haben folglich Nichtaufenthaltsräume (z. B. Bäder, Toiletten, Flure etc.) gegen Schalleinwirkungen.

**Anwohnerparken**

Nach § 3 Abs. 1 der BauO NRW müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet werden, dass ihre Nutzung die Gesundheit nicht schädigt und der entsprechende Lärm das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Dabei ist von dem Grundsatz auszugehen, dass die durch Stellplätze und Garagen verursachten Belästigungen in der Regel dann nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen, wenn sie, wie durch die Konzeption der Bebauung vorgegeben, straßennah angeordnet sind.

**- Begründung -**

Andererseits können Lärm- und Geruchsbelästigungen von Stellplätzen oder Garagen in rückwertigen Grundstücksbereichen eher die Grenze des Zumutbaren überschreiten.

Zur Überprüfung sind technisch-rechnerisch ermittelte Immissionsrichtwerte nicht ausschlaggebend. Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bietet aber brauchbare Anhaltspunkte für die Bemessung der Zumutbarkeit. Sie ist allerdings nicht schematisch anzuwenden.

In der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage, 2007) wird darüber hinaus betont, dass aus fachlicher Sicht die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne Geräuschspitzen (Maximalpegel) durch die Nutzung von Stellplätzen und Garagen auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist.

Dementsprechend wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan auch die Lärmauswirkungen des Anwohnerparkens näher betrachtet:

Lärmauswirkungen des Anwohnerparkens werden durch die ebenerdigen Stellplätze und die Tiefgarage inkl. ihrer Ein- und Ausfahrt hervorgerufen. Bei der Betrachtung der südlichen Fassaden der Bestandsgebäude an der Straße Am Goldberg nördlich des Geltungsbereichs ergeben sich Mittelungspegel von maximal 36 dB(A) im Tageszeitraum und 31 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die Immissionswerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) stellen sich wie folgt dar:

Gebietskategorie	Nr. 6.1 TA-Lärm	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
Reines Wohngebiet	50	35
Allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsbe- reiche	55	40
Mischgebiet	60	45

Die Werte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden nördlich außerhalb des Geltungsbereichs unterschritten.

Bezogen auf die Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich Mittelungspegel von 50 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 46 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Immissionsrichtwerte für

**- Begründung -**

ein Allgemeines Wohngebiet werden in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der überwiegende Anteil des Anwohnerparkens findet in einer Tiefgarage im WA 1 statt. Trotzdem ist die Ausweisung von ebenerdigen Stellplätzen notwendig, um die vorgesehene Stellplatzanzahl für die Bewohnenden gewährleisten zu können.

Da die Anwohnerstellplätze im nahen Umfeld der jeweiligen Wohnbebauung angeordnet sein sollen, werden im vorliegenden Fall zur Bemessung der Unzumutbarkeit die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausnahmsweise herangezogen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch innerhalb von Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist.

Diese Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden ausschließlich nachts teilweise und geringfügig um maximal 1 dB(A) überschritten. Dadurch dass für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungen festgesetzt werden, wird auch hierdurch Rechnung getragen, die Lärmbelastung der Baufelder in der Nähe zu den Stellplätzen abzumindern.

Aufgrund der Notwendigkeit der Ausweisung ebenerdiger Stellplätze in Verbindung mit den genannten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, der straßenseitigen Anordnung sowie der wohnortnahen Möglichkeit zur Errichtung, wird die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum als vertretbar und sozialadäquat angesehen<sup>3</sup>.

Es wurden auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen (Maximalpegel), die im besonderen Maße Aufwachreaktionen hervorrufen können, betrachtet. Hinsichtlich der notwendigen Abstände, die bei freier Schallausbreitung die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel im Nachtzeitraum sicherstellen, bestehen zwischen den im Plangebiet geplanten Stellplätzen und den nördlich des Geltungsbereichs an der Straße Am Goldberg verorteten Gebäude ausreichende Mindestabstände. Die notwendigen Abstände liegen bei 16 m (beschleunigte Abfahrt) bzw. 28 m (Türenschlagen).

Innerhalb des Geltungsbereichs können die Mindestabstände nicht in allen Baufeldern eingehalten werden. Ebenfalls können die für Mischgebietsflächen notwendigen Abstandsflächen nicht überall gewährleistet werden (9 m beschleunigte Abfahrt; 15 m Türenschlagen). Es wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, eingehaute Carports zu errichten, um die Lärmbelastung vermindern zu können. Aufgrund der quer durch alle Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) verlaufenden Wasserleitung nebst Schutzstreifen, der nicht überbaubar ist, wird dies nicht mög-

---

<sup>3</sup> Innerhalb des WA 2 ist die Lage der ebenerdigen Stellplätze nicht vorgegeben. Bei den Berechnungen des Lärms zum Anwohnerparken wurde die Lage der Stellplätze gemäß dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt.

**- Begründung -**

lich. Bei straßenseitig angeordneten Carports würde sich das Problem ergeben, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Teilen der Erdgeschossbereiche nicht gewährleistet wäre. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Stellplätze ebenerdig und nicht als Carports oder Garagen ausgestaltet werden müssen. Die jeweiligen Maximalpegel werden in Anbetracht der dargestellten und zu berücksichtigenden Aspekte als sozialadäquat betrachtet. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Stellplätze straßenseitig oder straßennah vorgesehen sind.

Garagen sind zudem nicht zulässig, da sich durch Garagentoröffnungen ein vermehrtes Türenschlagen durch mehrfaches Aus- und Einsteigen ergeben kann. Die Problematik einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Erdgeschossbereichen wäre, wie bei Carports, auch bei Garagen gegeben. Zudem bilden Garagen an den für Stellplätze vorgesehenen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich störende Situationen.

Eine Verlegung der Tiefgaragenrampe zur Abmilderung der Lärmsituation kommt nicht in Betracht, da dann an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs erhöhte Lärmwerte auftreten würden und sich demnach keine Verbesserung der Situation einstellt. Da auch die Tiefgaragen-einfahrt auf einem Teil des Schutzstreifens des benannten Wasserkanals liegt, ist eine Einhausung nicht möglich, da der Kanal und der dazu gehörige Schutzstreifen nicht überbaut werden dürfen.

**Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen)**

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird zugrunde gelegt, dass bei einem Dauergeräuschklima von 55 dB(A) noch eine angemessene Kommunikation mit leicht gehobenem Sprachpegel möglich und Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen, entsprechend nutzbar sind.

Höchstrichterlich entschiedene Urteile gehen über den genannten Wert hinaus, was den Beginn von Kommunikationsstörungen bzgl. Außenwohnbereichen anbelangt. Hier wird unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Kommunikationsstörungen ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen als kritischer Toleranzwert angesehen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Balkonen und Terrassen machen einen wesentlichen Aspekt eines attraktiven Wohngebiets aus. Es handelt sich um der Erholung dienende Bereiche, die besonders bei Ausrichtungen nach Westen und Süden eine zum Wohlbefinden beitragende Sonneneinstrahlung zulassen. Zudem liegt eine solche Ausrichtung der Balkone auch der städtebaulichen Konzeption zugrunde.

Im Geltungsbereich sind Mittelungspegel von bis zu 63 dB(A) im Tageszeitraum zu erwarten. Innerhalb der geplanten Baugrenzen liegen die Mittelungspegel tagsüber bei maximal 62 dB(A)

**- Begründung -**

(WA 3). Demnach werden an diesen Stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, liegt im Tageszeitraum bei 60 dB(A). Er wird entsprechend der Ausführungen innerhalb der Baugrenzen geringfügig überschritten. Auch innerhalb der weiter nördlich gelegenen Baufelder wird der Orientierungswert von 55 dB(A) teilweise und mit zunehmender Höhe der Gebäude überschritten.

Die Überschreitungen der Werte werden im Wesentlichen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Goldbergstraße hervorgerufen. Die Lärmbelastung nimmt von Süden nach Norden hin innerhalb des Geltungsbereichs ab. Innerhalb des WA 3 direkt anschließend an die Goldbergstraße sind die Einwirkungen des Lärms dementsprechend höher als in den nördlich gelegenen Bereichen.

Ein Ausschluss von Außenwohnbereichen innerhalb des Geltungsbereichs würde die städtebauliche Qualität des Quartiers und die Aufenthaltsqualität privater Räumlichkeiten stark mindern.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird unter Berücksichtigung der genannten Aspekte festgesetzt, dass Außenwohnbereiche im WA 1 und WA 2 generell zulässig sind. Hier werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb der überbaubaren Flächen eingehalten. Da das Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig ist, wird die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete als hinnehmbar erachtet. Innerhalb des WA 3 werden Außenwohnbereiche zunächst ausgeschlossen, da hier eine Lärmbelastung von über 60 dB(A) zu verzeichnen ist. Die Errichtung von Außenwohnbereichen kann aber auch hier möglich werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Wert von 60 dB(A) am entsprechenden Außenwohnbereich nicht überschritten wird. Dies kann bereits durch abschirmende Wirkungen von Gebäudebereichen oder durch eine entsprechende Gestaltung des Außenwohnbereichs mit z. B. Schallschutzvorrichtungen sichergestellt werden.

**Soziale Einrichtungen**

Das Plangebiet ist durch Lärm von sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte St. Mariä Himmelfahrt und östlich verortete Gymnasien) betroffen. Dieser zeigt sich vor allem im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Es ergeben sich berechnete Mittelungspegel von bis zu 63 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen führen zu höheren Belastungen. Auf Grundlage der üblicherweise ausschließlich im Tageszeitraum stattfindenden Nutzungen der Freibereiche der Schulen und des Kindergartens sind bei daraus resultierenden erforderlichen Mindestabständen zu schutzbedürftigen Nutzungen von  $\leq 2,00$  m keine Immissionskonflikte innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

**- Begründung -**

Der Gesetzgeber hat innerhalb des § 22 Abs. 1 a) BImSchG eine Regelung getroffen, mit der für Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgeht, eine Privilegierung besteht. Demnach handelt es sich dabei im Regelfall nicht um schädliche Umwelteinwirkungen. Der hier hervorgerufene Lärm ist demnach als sozialadäquat einzustufen.

Mit der Formulierung „im Regelfall“ ist sichergestellt, dass in besonders gelagerten Fällen, die hier nicht zu erwarten sind, der Lärmschutz zugunsten von Anliegern gleichwohl höher gewichtet werden kann. Innerhalb der oben beschriebenen Ermittlungen des baulichen Schallschutzes (Lärmpegelbereiche) wurden die Geräuschemissionen der Freiflächen mit einbezogen, um die tatsächlich auftretenden Lärmbelastungen zu berücksichtigen und adäquate Schutzmaßnahmen ableiten zu können, auch, wenn es sich hierbei um sozialadäquaten Lärm handelt.

**Pegeldifferenzen**

Durch die Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich Unterschiede im Vergleich der Ist-Situation mit dem zukünftigen Zustand hinsichtlich der Lärmbelastungen, die sogenannten Lärmpegeldifferenzen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Wohnparks Am Goldberg im Vergleich zur Ausgangssituation darzustellen, wurden entsprechende Berechnungen durchgeführt. Hierbei geht es vor allem um die Differenzen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

Dabei wurde die Situation des Verkehrslärms (Straße und Schiene) inklusive der inneren Erschließung und des Anwohnerparkens auf den ebenerdigen Stellplätzen und der Tiefgarage (Planzustand) der Situation des Verkehrslärms (Straße und Schiene) des Bestands ohne die innere Erschließung des Plangebiets und des geplanten Anwohnerparkens gegenübergestellt. Beispielhaft wurde hierfür die Situation im 1. Obergeschoss gewählt.

Bezüglich der genannten Ausgangssituation ergibt sich nördlich des Plangebiets (Quartier Am Goldberg, Reines Wohngebiet (WR)) für den Planzustand ein Mittelungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier am Tag um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Berechnung bezieht sich auf eine freie Schallausbreitung. Werden hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Reines Wohngebiet herangezogen, ist zu erkennen, dass diese eingehalten werden. Sie liegen bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Im Vergleich zur Bestandssituation ohne die Bebauung im Plangebiet ergibt sich an den Wohnhäusern nördlich des Geltungsbereichs eine rechnerische Erhöhung der Mittelungspegel um bis zu 2 dB(A). Wird die geplante Bebauung berücksichtigt, ergibt sich durch die abschirmende



**- Begründung -**

Wirkung der Wohngebäude im Hinblick auf den Verkehrslärm der Goldbergstraße eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation, sodass sich an den betreffenden Gebäuden im bestehenden Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs voraussichtlich keine Erhöhung der Mittelungspegel durch den öffentlichen Verkehrslärm und das Anwohnerparken einstellt.

**Zusammenfassung der lärmbedingten Schutzmaßnahmen**

Es werden aufgrund der lärmbedingten Vorbelastungen die folgenden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen:

- Schalldämmmaße für Außenbauteile entsprechend der Lärmpegelbereiche<sup>4</sup> III bis IV
- Einsatz schallgedämmter, fensterunabhängiger Lüftungen an Schlaf- und Kinderzimmern
- Ausschluss von Außenwohnbereichen bei einer Überschreitung der Lärmbelastung von 60 dB(A)

**4.2.10. Örtliche Bauvorschriften**

Bezüglich der Dachform wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ein Flachdach festgesetzt. Die Flachdachsituation orientiert sich an der westlich und östlich angrenzenden Bebauung des Geltungsbereichs. Die Schulgebäude östlich und das Gebäude des Caritasverbands westlich des Geltungsbereichs sind mit einem Flachdach versehen.

**4.3. Hinweise**

**4.3.1. Baumbestand**

Die Fläche des Amtsgerichts weist zum Teil einen Baumbestand auf, der unter die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen fällt. Auf Grund der Baumaßnahmen werden nicht alle Bäume innerhalb des Geltungsbereichs haltbar sein. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen i. d. F. vom 04.08.2012, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 28.02.2017, ist zu beachten. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände, soweit wie möglich, zu schonen und zu erhalten.

---

<sup>4</sup> Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel:

Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 (Jahr 2016) für die Verkehrsgeräusche entspricht hier aufgrund der Differenz der verkehrsbedingten Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) des für den Nachtzeitraum berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegels zuzüglich einer Erhöhung um 3 dB(A) sowie eines Zuschlags von 10 dB(A).

**- Begründung -**

**4.3.2. Entwässerung**

Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist sichergestellt. Bis zur Grundstücksgrenze ist ein Trennsystem vorzusehen. Anschlusspunkt für Schmutz- und Regenwasser ist der vorhandene Schacht 65160006 (öffentlicher Mischwasserkanal DN 500). Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem gesammelt und ist evtl. zurückzuhalten und gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz weiterzugeben. Die zulässige Einleitmenge ergibt sich aus dem Ablauf des aktuellen Bestands und ist durch eine Bilanzierung der bebauten/befestigten abflusswirksamen Flächen vor und nach der Neubebauung nachzuweisen. Für das auf dem Grundstück evtl. darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

**4.3.3. Wasserrechtliche Erlaubnis**

Wird im Rahmen einer Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist hierzu die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Gelsenkirchen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Dies gilt insbesondere für eine dauerhafte Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserableitung.

Für die Verwendung von Recyclingbaustoffen ist i. d. R. die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Stadt Gelsenkirchen, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

**4.3.4. Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich gegeben. Für den Fall einer oberflächennahen Versickerung über flache Mulden ist aufgrund der deutlich unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit mit der Ausbildung von Schichtenwasser zu rechnen, das entsprechend dem nach Westen gerichteten Gefälle der Schichtgrenze zwischen Flugsand und Sandmergel in diese Richtung abströmen würde. Da dadurch eine Beeinträchtigung der hier angrenzenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine oberflächennahe Versickerung für das westliche Plangebiet nicht empfohlen. Auch im übrigen Plangebiet ist mit einem Aufstau des Schichtenwassers an den jeweils westlich gelegenen Kellerwänden zu rechnen, der bei einer wasserdichten Ausführung der unterirdischen Bauteile jedoch nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung führen muss. Auch eine Mulden-Rigolen-Kombination zur Versickerung ist möglich. Eine ausschließliche Versickerung über Rigolen ist nicht möglich, da dabei die erforderliche Reinigung über die belebte Oberbodenschicht ausge-

**- Begründung -**

geschlossen ist. Da in jedem Fall die hydraulische Anbindung an den nur schwach durchlässigen Sandmergel maßgeblich ist, wären vergleichsweise großflächige Anlagen erforderlich. Weitere technische Details sind im Rahmen der Bauausführung zu regeln. Über die begrünten Dachflächen ist eine begrenzte Regenrückhaltung gegeben.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und weiteren vorliegenden Erkenntnissen wird von einer zielgerichteten Niederschlagswasserversickerung abgeraten.

**4.3.5. Kampfmittel**

Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe haben ergeben, dass sich inmitten des Gebiets ein geräumter Blingängerverdachtspunkt befindet.

Etwaige Ramm- und Bohrarbeiten sind zwingend unter Schutz zu stellen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**4.3.6. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen der Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gelsenkirchen – Untere Denkmalbehörde – sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung).

**4.3.7. Gutachten**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die folgenden, Gutachten (einsehbar über die Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Rathaus Buer, Referat Stadtplanung) erstellt:

Wenker und Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 „Erweiterung Wohnpark Am Goldberg“, August 2016.

Geologie:Büro: Orientierte Gefährdungsabschätzung und Beurteilung der Versickerungseigenschaften für das Bebauungsplanverfahren 419: Erweiterung Wohnpark „Am Goldberg“ in Gelsenkirchen, Juli 2015.

**- Begründung -**

Ökoplan: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 419 „Erweiterung Wohnpark Am Goldberg“ in Gelsenkirchen-Buer, Juni 2015.

Ingenieurbüro Kuhnert: Bebauungsplan Nr. 419 in Gelsenkirchen: Berechnung des Verkehrsaufkommens, April 2016

**4.3.8. Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Um eventuell vorhandenen Fledermäusen, die Spalten der Bestandsgebäude im Geltungsbereich als Tagesquartier nutzen, die Möglichkeit zur Flucht zu gewähren, müssen Abrissarbeiten schrittweise – von innen nach außen – erfolgen.

Eine Fällung von Gehölzen darf im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang Februar durchgeführt werden. Vor Rodungsarbeiten sind die im Geltungsbereich vorhandenen Baumhöhlen kurzfristig durch einen Fachbiologen auf Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. zu verschließen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Wenn ein Fledermausbesatz auch nach einer Untersuchung nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Fledermausspezialist während der Fällarbeiten heranzuziehen, um ggf. betroffene Tiere entsprechend versorgen zu können.

Um einer langfristigen Abnahme von Sommerquartieren für Fledermäuse entgegenzuwirken, sind Ersatzquartiere einzurichten. Für Sommerquartiere sind sieben Fledermausflachkästen zu installieren. Die Anbringung ist an der Baumreihe entlang des Fußwegs zwischen Goldbergstraße und der Straße Am Goldberg sinnvoll. Als Winterquartier sind zusätzlich drei Überwinterungshöhlen einzurichten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zehn Fledermauskästen an den Neubauten anzubringen.

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist Gegenstand des zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Entwickler der Fläche geschlossenen städtebaulichen Vertrags und wurde mit dem Entwickler der Fläche verbindlich vereinbart.

**4.3.9. Geothermie**

Eine Nutzung der Geothermie ist wegen der Nähe zur „Vestischen Klüftungszone“ nur nach Vorlage einer positiven Machbarkeitsstudie zulässig. In diesem Fall ist bei Installation einer Geothermieanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, untere Wasserbehörde zu beantragen.

**4.3.10. Potenzielle Bodenbelastungen**

Sollten im Rahmen der Erdbauarbeiten bisher nicht bekannte Anschüttungen oder geruchliche oder optische Auffälligkeiten festgestellt werden ist nach § 2 Landes Bodenschutzgesetz die Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt unverzüglich zu benachrichtigen. Unter Umständen sind vom Bauherrn weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen.

**- Begründung -**

**4.3.11. Georisiken**

Im Stadtteil Buer sind Unstetigkeiten bekannt, die auf die ehemalige Abbautätigkeit des Kohlebergbaus zurückzuführen sind, der in mehr als 300 m Tiefe stattgefunden hat. Auch nach Abklingen der bekannten Bergsenkungen können bei ungünstigen Voraussetzungen noch Setzungen auftreten, wenn feinkörniges Bodenmaterial durch Wasser ausgeschwemmt wird. Das Bebauungsplangebiet ist zwar nicht unmittelbar betroffen, es ist aber vorsorglich zu beachten, dass zur Verhinderung von Rissen oder Setzungen, die offenen Baugruben gegen das Eindringen von Niederschlagswasser z.B. bei größeren Regenereignissen geschützt werden. Vorsorglich sollte die Baugrube so schnell wie möglich verfüllt und überbaut werden. Der Baugrundgutachter ist über die Situation in Kenntnis zu setzen.

**4.4. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfsbeschlusses des Bebauungsplanes wurde zunächst davon ausgegangen, dass es zur Realisierung der Bauleitplanung erforderlich ist, die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge eines Umlegungsverfahrens dergestalt zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckgemäß zugeschnittene Grundstücke entstehen. Im weiteren Verlauf der Konkretisierung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss hat sich gezeigt, dass auf eine Umlegung verzichtet werden kann. Die Neuordnung erfolgt nun im Rahmen des Grundstücksverkehrs.

**4.5. Kosten und Finanzierung**

**Erschließung**

Die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen werden im Detail im Rahmen eines noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts konkretisiert und vollzogen. Entsprechend werden die Kosten in Vorleistung durch den Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts getragen. Gemäß der Regelungen des zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts geschlossenen städtebaulichen Vertrages trägt die Stadt ihren Anteil an den Kosten der Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen adäquat ihres Flächenanteils an der festgesetzten Wohnbaufläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das sich derzeit im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen befindende Grundstück, in dem das WA 3 und der öffentlich Parkplatz verortet sind, sollen nach Satzungsbeschluss vermarktet und entwickelt werden. Die anteiligen städtischen Kosten der Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen sollen im Rahmen der Vermarktung des WA 3 an den Erwerber weitergegeben werden

**- Begründung -**

**Langfristige Pflege- und Unterhaltungskosten**

An der östlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Hiermit verbunden sind Pflege- und Instandhaltungskosten. Die öffentliche Grünfläche bemisst sich auf 1.449 m<sup>2</sup>. Die Pflegekosten werden mit 1,12 Euro/m<sup>2</sup> und Jahr beziffert. Bezogen auf einen Zeitraum von 25 Jahren ergeben sich Gesamtkosten für die Pflege in der Höhe von 40.572,00 Euro. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie die Übernahme der Kosten zur Pflege durch den Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts sind innerhalb eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Auch hier trägt die Stadt Gelsenkirchen entsprechend ihres Flächenanteils an der festgesetzten Wohnbaufläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig die Kosten. Im Zuge der Vermarktung der kommunalen Fläche (WA 3) sollen diese Kosten an den Erwerber weitergegeben werden.

**Vorbeugender Artenschutz**

Die Anbringung und Pflege der Behausungen für die Fledermäuse ist ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt und seitens der Entwickler in Vorleistung zu übernehmen. Ebenso auch hier trägt die Stadt Gelsenkirchen entsprechend ihres Flächenanteils an der festgesetzten Wohnbaufläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig die Kosten, die im Rahmen der Vermarktung der kommunalen Fläche (WA 3) an den Erwerber weitergegeben werden sollen.

**5. Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 419 werden auf der Fläche des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Nord an der Goldbergstraße nach Aufhebung des Standortes die Voraussetzungen für eine attraktive innenstadtnahe Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern (ca. 88 WE) geschaffen. Dabei wird die öffentliche Parkplatzanlage miteinbezogen. Die Erschließung des ca. 1,5 ha großen Plangebietes erfolgt von der südlich gelegenen Goldbergstraße.

Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 297 „Wohnpark am Goldberg“ (1995) sieht für diesen Teilbereich einen öffentlichen Parkplatz an der Goldbergstraße und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Gericht) vor. Seinerzeit wurden die Eingriffsregelung in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen einschließlich Entsiegelung im Plangebiet berücksichtigt. Von einem vollständigen Ausgleich wurde jedoch abgesehen, da dem Belang der Wohnbedürfnisse der Vorrang eingeräumt wurde.

**- Begründung -**

Die Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans anhand der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter angemessen berücksichtigt. Sie unterliegen wegen der bereits bestehenden Bebauung, der hohen Flächenversiegelung und des hohen Verkehrsaufkommens auf der vierspurigen Goldbergstraße einer erheblichen Vorbelastung. Von der Umweltverträglichkeit der Bestandssituation d. h. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ausgegangen. Aus der Überplanung resultieren keine Kompensationsverpflichtungen, da das Planvorhaben als eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

**5.1. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen, der indirekt von allen Beeinträchtigungen der nachfolgend genannten Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen ist, da er mit diesen in ständigem Austausch steht. Jeder Mensch hat den Anspruch auf eine Umwelt, die ein Höchstmaß an Gesundheit und Wohlbefinden ermöglicht. In diesem Zusammenhang sind regenerative Aspekte (Erholungsfunktionen, Wohnqualität) und gesundheitliche Aspekte (hier: Lärm) von Bedeutung. § 50 BImSchG regelt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

**Wohnqualität**

Die Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet und insbesondere die Nähe zum Westerholter Wald garantieren für die zukünftige Wohnlage eine hohe Lebensqualität. Der nicht gefährdete Altbaumbestand in den Randbereichen trägt von Anfang wirkungsvoll zur Grüneinbindung und zu einem guten Wohnklima bei. Da weitere Baumanpflanzungen im Plangebiet als Ersatz für die gefälltten Bäume vorgesehen sind, kann von günstigen lokalklimatischen Verhältnissen für ein Wohngebiet ausgegangen werden.

Die Festsetzung von unterirdischen Stellplätzen schafft oberirdisch mehr Möglichkeiten für Grünflächen und stellt das Erscheinungsbild weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen dar. Um den Verkehr im Wohngebiet zu reduzieren, wird die Erschließung über eine verkehrsberuhigte Ringstraße vorgesehen. Die Innenstadtrandlage garantiert eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ZOB Buer) und die städtische Infrastruktur.

Als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs weist das Wohngebiet eine deutliche Mitte mit einem identitätsstiftenden öffentlichen Quartiersplatz aus, der von den umliegenden Baufeldern durch klare Raumkanten eingefasst wird. An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze (parallel zum angrenzenden Fuß- und Radweg) wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, in der die Baumkulisse bewahrt werden kann und Anpflanzungen möglich sind. Weitere Bäume in den Randbereichen der Baugebiete sollten aufgrund ihrer Wohlfahrtswirkungen erhalten werden.

**- Begründung -**

Es ist gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage, der Ausrichtung der Baufelder nach Süden bzw. Südwesten mit der Möglichkeit zur Errichtung von Balkonen, Loggien und Terrassen, der offenen Bauweise sowie der Abstände der Baufelder zueinander sind ausreichende Belichtungsverhältnisse garantiert.

Da die Vorgaben der BauO NRW bzgl. der Abstände der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Beschattung der angrenzenden Wohngebäude auftreten werden. Zur nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein Abstand der Baufelder und somit der möglichen Gebäude von überwiegend mehr als 12,0 m vorgesehen. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage der maximal zulässigen Höhe der Gebäude eine Schattensimulation durchgeführt, um insbesondere die Auswirkungen auf die im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebäude zu untersuchen. Demnach kann der Schattenwurf der neuen Gebäude in den Morgenstunden der Wintermonate bis an die Fassaden der Bestandsgebäude heranreichen. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten lässt sich keine Verschattung der Fassaden ableiten. Bezogen auf die westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücke (Seniorenwohnanlage, Kindertagesstätte) liegen die beschattungsreichsten Stunden am frühen Morgen im Juli, während sich in den übrigen Monaten und zu anderen Uhrzeiten weitaus geringere Schattenbelastungen ergeben. Da die maximale Höhe der zukünftigen Gebäude geringer als das derzeitige Amtsgerichtsgebäude ist und diese zudem von den Bestandsgebäuden im Norden überwiegend weiter entfernt liegen, ist eine Beeinträchtigung durch unzumutbare Beschattung nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist auch, dass die in dem Grünstreifen vorhandenen Bäume auch Schattenwurf verursachen und auf Wunsch der Anwohner erhalten werden.

**Lärm**

Unzumutbare Lärmbelastungen verursachen gesundheitliche Beeinträchtigungen, da sie die Kommunikation im weitesten Sinne stören und den Erholungswert von Wohnungen und Außenwohnbereichen und dadurch die Lebensqualität insgesamt herabsetzen. Insbesondere nächtlicher Lärm kann über Störungen und Belästigungen zu relevanten Gesundheitsrisiken führen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde entsprechend dem Vorsorgegrundsatz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt (Wenker & Gesing, Gronau 2016). Auf der Grundlage der einschlägigen Regelwerke wurde überprüft, wie sich die bestehenden Schallquellen auf die Neubebauung und die durch die Neubebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet selbst und auf die angrenzenden Wohngebäude im Norden auswirken werden. Als Vorbelastung wurden neben dem Straßenverkehr die Bahnstrecken im Norden sowie angrenzende soziale und kulturelle Einrichtungen berücksichtigt. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte ist wünschenswert, um die Erwartung auf angemessenen Lärmschutz zu erfüllen. Aus den schalltechnischen Berechnungen re-



**- Begründung -**

sultieren Festsetzungen für auf die spezielle Planungssituation abgestimmte Schallschutzmaßnahmen.

**Beurteilungsgrundlagen für Schallimmissionen**

<b>Regelwerk</b>	<b>Beurteilungswert Gebietskategorie</b>	<b>tags 6:00-22:00 Uhr</b>	<b>nachts 22:00-6:00 Uhr</b>	<b>Anwendungs- bereich</b>
<b>DIN 18005-1 Beiblatt 1</b> Schallschutz im Städtebau	<b>Orientierungswerte</b>			städtebauliche Planung
	Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)	
<b>TA Lärm</b> Technische Anlei- tung zum Schutz gegen Lärm	<b>Immissionsrichtwerte</b>			Immissions- schutz (anla- genbezogen)
	Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)	
	Mischgebiet (MI) (Nachtwert wird als Vergleich herange- zogen)	60 dB(A)	45 dB(A)	

**Öffentlicher Straßenverkehr, öffentlicher Parkplatz und Schienenverkehr**

Die Berechnung wurde gemäß den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und der Anlage 2 der 16. BImSchV (Schall 03) durchgeführt, die Bewertung der Ergebnisse gemäß DIN 18005 - Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm).

Auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastungsdaten der Stadt Gelsenkirchen für die fünf umgebenden Straßen (Am Goldberg, Goldbergstraße, Erlestraße, Ostring, Vom-Stein-Straße), einschließlich eines Prognosezuschlags von 4 % sowie eines Zuschlags für die unmittelbar östlich gelegene lichtsignalgesteuerte Kreuzung und der zu erwartenden Verkehrsbelastung der neuen Anliegerstraße (Kühnert, Bergkamen 2016) wurden die Geräuscheinwirkungen für alle fünf Geschossebenen der geplanten Wohngebäude flächendeckend berechnet. Darüber hinaus wurden die Lärmauswirkungen des jeweiligen Fahrbahnbelags - im Regelfall Asphaltdecke, im neuen Wohngebiet Doppelverbundpflaster -, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h bzw. 50 km/h, die Topographie, die pegelmindernden Abschirmungen und pegelerhöhenden Reflexionen durch umliegende Bestandsgebäude bei einer schallausbreitungsfördernden Mitwind- und Temperaturinversionssituation berücksichtigt.

Die Ermittlung der Schallimmissionen des öffentlichen Parkplatzes an der Goldbergstraße mit 36 Stellplätzen erfolgte auf der Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommens (Kühnert, Bergkamen 2016) in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Maximalwerte) unter Berücksichtigung der Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz ein-

**- Begründung -**

schließlich Rangieren, Türeenschlagen u. a. in Abhängigkeit von der auf zwei Stunden begrenzten Höchstparkdauer und der geringeren nächtlichen Nutzung.

Im Ergebnis wurden insbesondere aufgrund des Verkehrslärms auf der Goldbergstraße innerhalb des Plangebietes verkehrsbedingte Mittelungspegel an den Fassaden von tags 50 bis 63 dB(A) und nachts von 44 bis 56 dB(A) berechnet, wobei das Maß neben der Aufpunkthöhe auch von dem Abstand zu den Verkehrswegen abhängt. Somit liegen die Pegel tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete und überschreiten auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die Lärmeinwirkungen der nördlich des Plangebiets in ca. 1 km Entfernung verlaufenden Bahnstrecken wurden getrennt vom Straßenverkehr ermittelt. Bei den dabei angegebenen Zugzahlen handelt es sich um Belastungsdaten aus dem Jahr 2016. Beim Vergleich zu den Prognosedaten 2025 ergeben sich im Bestand 2016 aufgrund des zukünftig zunehmenden Scheibenbremsanteils höhere Emissionspegel. Für die drei im Folgenden genannten und relevanten Bahnabschnitte wurden die Schallimmissionen ermittelt:

- Strecke 2250 Abschnitt Gelsenkirchen Buer Nord bis Abzweiger 2252
- Strecke 2250 Abschnitt Gelsenkirchen Buer Nord ab Abzweiger 2252 bis Recklinghausen-Blumenthal
- Strecke 2252 Abschnitt Gelsenkirchen Buer Nord bis Marl

Dabei wurden Zuschläge für die unterschiedlichen Zugarten und deren maximaler Geschwindigkeit, für fünf Brückenbauten in den o. g. Streckenabschnitten berücksichtigt sowie zur meteorologischen Korrektur die Häufigkeit der Windrichtungen der meteorologischen Station Essen, jedoch nicht die zukünftige Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Gleise. Im Ergebnis unterschreiten die schienenverkehrsbedingten Mittelungspegel mit tagsüber 39 bis 48 dB(A) die Orientierungs- und Richtwerte an den Nordfassaden des geplanten Wohnparks deutlich, während sie im Nachtzeitraum lageabhängig mit 42 bis 51 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

**Anwohnerparken**

Da nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass deren Schallimmissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und daher keine erheblichen bzw. unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die von den 59 oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgarage für 73 PKW ausgehenden Lärmimmissionen wurden in einem vereinfachten Berechnungsverfahren nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für alle fünf Wohnebenen ermittelt. Dabei wurden neben der prognostizierten Bewegungshäufigkeit für den Zufahrtbereich der Tiefgarage auch der Fahrbahnbelag, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, eine Rampe mit 10 % Gefälle sowie Entwässerungsrinne und Rolltor berücksichtigt. Zur Beurteilung wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 hilfsweise herangezogen, auch wenn diese nicht unmittelbar anwendbar sind, um abzuklären, ob die Zumutbarkeitsgrenze möglicherweise überschritten wird. An den Südfassaden der nördlich des Plangebiets gelegenen

**- Begründung -**

Wohnhäusern (WR) unterschreiten die Mittelungspegel die Immissionsricht- und Orientierungswerte um mindestens 14 dB(A) tagsüber und 4 dB(A) nachts deutlich. In Bezug auf die Baugrenzen im Plangebiet ergeben sich für den Tageszeitraum Mittelungspegel von bis zu 50 dB(A) und nachts bis zu 46 dB(A). Die teilweise Überschreitung im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) liegt noch um 1 dB(A) über den in Mischgebieten zulässigen Immissionsrichtwerten. Begründet ist diese Überschreitung in der engen Benachbarung der Baugrenzen zu den geplanten Stellplätzen und der offenen Tiefgaranzufahrt.

Es wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, eingehauste Carports zu errichten, um die Lärmbelastung vermindern zu können. Aufgrund der quer durch alle Wohngebiete verlaufenden Wasserleitung nebst Schutzstreifen, der nicht überbaubar ist, wird dies nicht möglich. Bei straßenseitig angerordneten Carports würde sich das Problem ergeben, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Teilen der Erdgeschossbereiche nicht gewährleistet wäre. Die jeweiligen Maximalpegel werden in Anbetracht der dargestellten und zu berücksichtigenden Aspekte als sozialadäquat betrachtet. Bezüglich der Stellplatzanordnung ist zu berücksichtigen, dass eine straßenseitige oder straßennahe Lage geplant ist.

**Soziale Einrichtungen**

Die Schallausbreitungsberechnung von den Freiflächen der beiden Gymnasien im Osten und der Kindertagesstätte im Westen wurde analog zu Anhang A.2.3 der TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Für die Kommunikationsgeräusche der Schüler und Vorschulkinder wurden in den entsprechenden Freibereichen Lärmquellen definiert und der ermittelte Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von Geräuschen gleichmäßig über die Fläche verteilt berechnet. Bei den Schulhöfen wurde auch die außerschulische Nutzung nachmittags und tagsüber in den Ferien und an Wochenenden einschließlich eines pauschalisierten Impulzzuschlags berücksichtigt. Darüber hinaus wurde zur meteorologischen Korrektur auch hier die Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen der meteorologischen Station Essen miteinbezogen. An der der Kindertageseinrichtung zugewandten Baugrenze des südlichen Baufelds im WA 3 sind tagsüber Mittelungspegel im Erdgeschoss in sehr geringem Umfang von über 60 dB(A) zu erwarten. Überwiegend liegen die Werte deutlich unter 60 dB(A). Aufgrund der Privilegierung der Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen im Regelfall gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Ausnahmefälle des Regelfalls sind besonders sensible Nutzungen, wie z. B. Krankenhäuser, die innerhalb des Bebauungsplans nicht vorgesehen sind.

**Kulturelle Einrichtungen**

Bei Kirchen ist lt. Rechtsprechung die seit Jahrhunderten gepflegte Tradition des Glockenläutens im Zusammenhang mit gottesdienstlichen Handlungen (sakrales Läuten) im Rahmen der Religionsfreiheit geschützt und unterliegt gemäß aktueller Rechtsprechung daher nicht den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, auch wenn die Immissionsgrenzwerte geringfügig überschritten werden sollten. Es stellt eine zumutbare sozialadäquate Einwirkung dar. Nur für

**- Begründung -**

das weltliche Geläut wie z. B. Stundenschlag, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Nach Auskunft der Kirchengemeinden findet dieses weder in der Stephanuskirche noch in der Kirche St. Mariä Himmelfahrt statt, so dass keine Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

**Schallschutzmaßnahmen**

Im Ergebnis sind an den Bestandsgebäuden (WR) nördlich des Plangebiets Mittelungspegel zu erwarten, die die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschreiten. Ohne die geplante Bebauung ist durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs eine Erhöhung um bis zu 2 dB(A) gegeben. Tatsächlich wird sich aber durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung eine deutliche Verbesserung der Verkehrslärmbelastung von der Goldbergstraße ergeben, so dass hier voraussichtlich keine Erhöhung der Mittelungspegel zu erwarten ist. Auch aufgrund der konservativen Berechnungsansätze ist insgesamt eher mit geringeren Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Tiefgarage handelt es sich bereits um eine Minimierungsmaßnahme, um die Lärmauswirkungen des oberirdischen Parkens zu reduzieren. Da eine potenzielle Verlegung der Rampe zur Reduzierung der Lärmimmissionen nicht möglich ist, ist in der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu prüfen, welche bautechnischen Maßnahmen des Ein-/Ausfahrtbereichs erforderlich sein werden.

Da sich in der vorbelasteten innerstädtischen Gemengelage im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht an jeder Stelle einhalten lassen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich abgesichert. Auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 für Verkehrsgerausche, der im Planungsfall dem verkehrsbedingten Mittelungspegel für den Nachtzeitraum zzgl. eines Zuschlags von 10 dB(A) und eines Korrekturaufschlags von 3 dB(A) entspricht, werden die Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV mit den entsprechenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Verwendung von Schallschutzfenstern und mechanischen Lüftungsanlagen an Schlafräumen, da die derzeitigen wärmetechnischen Anforderungen bereits das Schalldämm-Maß des LPB II bzw. III erreichen. Darüber hinaus können Lärmeinwirkungen durch eine günstige Wohngrundrissgestaltung minimiert werden.

Die für Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen maßgeblichen Werte von 55 dB(A) in einem allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der prognostizierten Überschreitungen nur teilweise im Norden des Geltungsbereichs gegeben. Auf Basis der Rechtsprechung zu zumutbaren Schallpegeln in Außenwohnbereichen kann jedoch die Ansicht vertreten werden, dass auch im Tageszeitraum bei einem Dauerschallpegel, der einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet, unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Innerhalb des Geltungsbereichs sind deshalb innerhalb der Bereiche mit Mittelungspegeln von bis zu 60 dB(A) Außenwohnbereiche zulässig. Im WA 3 muss ein gesonderter Nachweis dazu erfolgen, dass der Wert von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Möglichkeiten bestehen z. B., indem Schallschutzvorrichtungen angebracht werden.

**- Begründung -**

**Bewertung - Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:** Der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung werden durch die Folgewirkungen der Planung nicht beeinträchtigt, da gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

**5.2. Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 297 als Fläche für den Gemeinbedarf ist die Plangebietsfläche bis zu 80 % versiegelbar, die öffentliche Verkehrsfläche bis zu 100 %. Tatsächlich ist der Versiegelungsgrad derzeit aber geringer. Als wesentlicher Lebensraum ist die östlich des Amtsgerichtsgebäudes gelegene parkähnlich gestaltete Grünfläche mit Rasen, älterem Baumbestand, Hainbuchen- und Kirschlorbeerhecke zu betrachten. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes stehen weitere ältere Bäume wie Buche, Hainbuche, Berg-, Feld- und Spitzahorn, Kastanie, Sommerlinde, Platane, Salweide und Obstbäume (Apfel, Kirsche). Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, der geringen Flächengröße, der innerstädtischen Lage mit hoher Störintensität und der intensiven Nutzung eignet sich das Plangebiet vorzugsweise als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für wenig störungsempfindliche und an den Siedlungsraum angepasste Tierarten mit landesweit günstigem Erhaltungszustand.

Nach Umsetzung der Wohnbebauung werden sich aufgrund der niedrigeren Grundflächenzahl der Freiflächenanteil und damit der Lebensraum deutlich erhöhen. Aufgrund der Flächenverschiebungen wird der Altbaumbestand außerhalb der Randflächen nicht erhalten werden können. In allen Bereichen ohne Bautätigkeit insbesondere an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze und zur Goldbergstraße hin ist der Gehölzbestand, insbesondere die Bäume, zu belassen, um Rückzugsräume während der Bautätigkeit zu bewahren. Im Nordwesten und Westen ist innerhalb der Baufelder sorgfältig zu prüfen, welche Bäume erhalten werden können. Entsprechend sollten zum Schutz der zu erhaltenden Bäume fachgerechte Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten vorgesehen werden. Die ergänzenden Baumanpflanzungen zur Durchbegrünung des Plangebiets tragen zu einer Verjüngung und gleichzeitig altersmäßigen Abstufung des Baumbestands bei. Da es sich dabei im Wesentlichen um Ersatzbaumpflanzungen nach der Baumschutzsatzung handelt, ist mittelfristig eine dem Ausgangszustand vergleichbare ökologische Qualität zu erwarten. Die genauen Baumstandorte werden im Sinne des Wettbewerbsentwurfs in der nachfolgenden Ausführungsplanung bestimmt. Mit der Freiflächenutzung und den baumüberstellten Stellplatzanlagen werden vergleichbare Lebensraumqualitäten entstehen. Über die eingriffsmindernde Maßnahme der Dachbegrünung wird zudem ein weiteres Lebensraumangebot für wärmeliebende Arten im hoch verdichteten Stadtgebiet geschaffen. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen können aufgrund der Lage und Nutzung den bisher hier vorkommenden Tierarten weiterhin einen geeigneten Lebensraum bieten.

Aufgrund der Nähe zu den Grünflächen und Großbäumen im Umkreis sowie der Nähe zum Waldgebiet Löcherheide sind weitere Ausweichflächen während der Bauzeit sowie eine rasche Wiederbesiedlung im Anschluss gesichert, so dass mit nachteiligen bau-, anlage- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Auswirkungen auf ihren Bestand nicht zu rechnen ist.

**- Begründung -**

Während der Bauausführung besteht die Gefahr der Schädigung erhaltenswerter Großbäume, da Baumaßnahmen die Bodenstruktur insbesondere den Wasser- und Sauerstoffhaushalt nachhaltig beeinträchtigen können. Daher sind ausreichende Baumschutzmaßnahmen bereits in der Planungsphase durch Beteiligung eines Landschaftsarchitekten sicherzustellen. Im Umkreis der Kronentraufe sind Bodenverunreinigungen durch Öl, Chemikalien, Abwässer u. a., Verdichtungen durch Materialablagerung, Befahrung, Aufstellen von Fahrzeugen, Maschinen u. a. sowie jeglicher Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag durch eine ortsfeste Einzäunung auszuschließen. Schäden an Bäumen durch Bauarbeiten werden oft erst nach mehreren Jahren durch eine sich zunehmend auflichtende Krone oder Absterben sichtbar. Die Anwendung der maßgebenden technischen Richtlinien zum fachgerechten Baumschutz ist vertraglich abzusichern.

**Artenschutz**

Mit einer den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG) entsprechenden Artenschutzprüfung nach der Vorgehensweise des Landes wurde geklärt, ob vorhabenbedingte Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten und wie diese gegebenenfalls auszuräumen sind. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange umfasst die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Von diesen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten getroffen, die zu prüfen sind. Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden im Rahmen der entsprechenden Umweltbelange (s. o.) behandelt. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe 1) wurden besonders und streng geschützte wildlebende Tierarten entsprechend dem Messtischblatt 4408/1 und des Fachinformationssystems (LANUV) „Geschützte Arten in NRW“ betrachtet. Als weitere Quellen wurden Informationen der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Gelsenkirchen berücksichtigt. Bei insgesamt vier Ortsbegehungen wurden die Biotopstrukturen und das Habitatpotential im Plangebiet abgeschätzt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Basis allgemeiner Kenntnisse zu artspezifischen Lebensweisen und Habitatansprüchen zu beurteilen, die vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Arten zulassen. Ergänzend zu den Sichtbeobachtungen wurde zur Erfassung der Fledermäuse während der abendlichen Ausflugszeit und der morgendlichen Einflugzeit ein Ultraschalldetektor eingesetzt. Neben einer Rohhautfledermaus konnte ausschließlich die gebäudebewohnende Zwergfledermaus überfliegend, teilweise jagend, erfasst werden. Weder innerhalb der Gebäude noch an den Fassaden konnten Spuren oder Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt werden, obwohl geeignete Versteckplätze vorhanden sind. Daher wurden Wochenstuben ausgeschlossen, nicht aber Zwischenquartiere einzelner adulter Tiere. Auch für die mittelstreckenwandernde Teichfledermaus wird eine Nutzung des Gebäudes als Zwischenquartier als wahrscheinlich angenommen. Die Eignung des Plangebietes für Großer Abendsegler, Teich- und Waldfledermaus ist potentiell gegeben, so dass nach dem Leerzug des Amtsgerichts mit einer anschließenden Nutzung durch Fledermäuse gerechnet werden muss. Es wurden sieben für Fledermäuse als Sommer- und Winterquartier geeignete Baumhöhlen kartiert, deren Nutzung als

**- Begründung -**

Balz- bzw. Paarungsquartier, möglicherweise auch als Sommer- und Winterquartier nicht auszuschließen ist: zwei Bergahornbäume östlich der Zufahrt, eine Hainbuche westlich der Zufahrt, eine Sommerlinde auf der südlichen Parkplatzfläche, zwei Kastanien am östlichen Rand des Plangebiets sowie eine Spechthöhle in einer Salweide östlich des Amtsgerichts.

Da das Plangebiet für Fledermäuse nur einen Teil ihres Lebensraums darstellt, wird sich der Verlust von vier der sieben Höhlenbäume bzw. die potentielle Einschränkung von Nahrungs- und Bruthabitaten voraussichtlich nicht nachteilig auf die jeweilige Gesamtpopulation im Umkreis auswirken und wird daher ohne existentielle Bedeutung bewertet. Durch geeignete Schutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört oder beschädigt werden bzw. weiterhin zur Verfügung stehen. Ersatzlebensräume werden im Plangebiet vorgesehen. Ausweich- und Rückzugsräume stehen als Waldflächen im näheren Umkreis zur Verfügung. Nach Umsetzung der Planung kann auch das durchgrünte Wohngebiet weiterhin als Teillebensraum fungieren.

Da davon auszugehen ist, dass evtl. ansässige Fledermäuse kurz- bis mittelfristig auf ihnen bekannte Quartiere im Umfeld ausweichen können, müssen die Ersatzquartiere nicht vor Beginn der Baumaßnahme angebracht werden. Der Einbau der Fassadenkästen soll einer Abnahme des Quartierpotenzials im Siedlungsbereich entgegenwirken. Alle Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Eine vertiefende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Stufe 2) ist nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei der Kartierung der Vögel im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld wurden nur sog. Allerweltsarten angetroffen. Als einzige planungsrelevante Art wurde ein überfliegender Graureiher gesichtet. Spuren von gebäudebrütenden Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Bei Beachtung der Schutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.8) sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

**Bewertung - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** Als Folge der Überplanung sind für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen, da sich der Freiflächenanteil planerisch erhöht, gerodete Bäume ersetzt und neue Lebensräume hergestellt werden. Bei Beachtung der Schutzmaßnahmen bezüglich von Fledermäusen sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

### **5.3. Boden**

Durch das Gelände verlaufen die Höhenlinie 92,0 m und 92,5 m ü. NHN mit nach Nordwesten gerichtetem Gefälle. Auf den Freiflächen stehen unter einer überwiegend aufgefüllten 40cm - 60 cm starken Oberbodenschicht Sandschichten in 1,40 m bis 4,10 m Stärke mit stark feinsandigem Mittelsand an, der genetisch als eiszeitlicher Flugsand anzusprechen ist und bis zu dem Sandmergelgestein in 2,3 m bis 4,9 m Tiefe reicht. In dem stark schluffigen Feinsand sind teilweise gesteinsfeste Kalkmergelbänke vorhanden. Westlich des Amtsgerichtsgebäudes wurde zwischen Oberboden und Sandboden eine 40 cm bis 60 cm starke sandige Auffüllung mit mineralischen Fremdbestandteilen aus Bauschutt, Schotter und Kies aufgefunden, unmittelbar öst-

**- Begründung -**

lich des Amtsgerichtsgebäudes eine ca. 20 cm starke Lage aus Glasasche und im Südwesten der Grünfläche wurde ein ortsnah umgelagerter Schluff erbohrt. Bei den befestigten Flächen steht unter einem Regelaufbau von ca. 8cm Stärke gewachsener Sandboden an (geologie:büro, Gelsenkirchen 2015).

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da eine bestehende Baufläche überplant wird. Lt. derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 297) ist das Plangebiet im Bereich des Amtsgerichts durch Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze versiegelbar, im Bereich des öffentlichen Parkplatzes bis zu 100 %. In der Realität ist jedoch von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt.

Die Reduzierung der Fläche des öffentlichen Parkplatzes, die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den WA-Gebieten werden dazu beitragen, dass die zukünftig Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich das notwendige Maß nicht überschreitet, auch wenn die GRZ im WA 1 aufgrund der Tiefgarage überschritten werden darf. Die Tiefgarage wird überwiegend auf der bereits versiegelten Baufläche des Amtsgerichts erstellt, mit Oberboden überdeckt und begrünt werden. Insgesamt verbleibt ein höherer Freiflächenanteil als vorher. Zudem werden im Osten und Norden des Geltungsbereichs öffentliche Grünflächen festgesetzt, die derzeit zu den versiegelbaren Gemeinbedarfsflächen zu zählen sind.

Die aufgrund der Flächenverschiebungen erforderliche Umlagerung von Böden ist getrennt nach Ober- und Unterboden auszuführen. Ein Massenausgleich ist innerhalb des Plangebietes anzustreben. Bei Bodenlieferungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.

Im Bereich des Amtsgerichtsgebäudes ist im städtischen Altlast-Verdachtsflächenkataster eine 1-3 m starke Basis-Aufschüttung zur Angleichung des Bauplanums bekannt (vor 1972), die den nördlichen Bereich des Plangebietes zu mehr als zwei Dritteln einnimmt. Daher wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschließlich Verwertungseinstufung der Auffüllungen durchgeführt, bei der die Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) und die Nutzung als Kinderspielfläche zu Grunde gelegt wurden. Zur Erkundung wurden 13 Kleinrammbohrungen (KRB) mit Bohrtiefen von rd. 2,4 und 6,0 m unter Gelände (GOK) durchgeführt und in acht Mischproben auf Schwermetalle, Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. (geologie:büro, Gelsenkirchen 2015)

Als Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchung wird der Direktkontakt als unbedenklich beurteilt, da die Schadstoffkonzentrationen in Oberboden und Auffüllung unter den Prüfwerten bzw. den Prüfwertvorschlägen für o. g. Wirkungspfad bzw. Nutzungsart liegen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast kann daher ausgeschlossen werden. Die Analyse der chemischen Zusammensetzung ergab die LAGA- (= Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Einbauklasse Z0, d. h. eine Weiterverwendung des Materials ist uneingeschränkt möglich.

Die stoffliche Zusammensetzung der Auffüllung im Nordwesten des Plangebiets sowie der Tragschicht des öffentlichen Parkplatzes als Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10



**- Begründung -**

Vol.-% werden aufgrund erhöhter Schwermetallkonzentrationen bzw. des PAK-Gehalts in die LAGA- Zuordnungsklasse Z1.1 eingestuft, die die Obergrenze für den offenen Einbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen darstellt. Die bituminösen Deckschichten können wegen der geringen bzw. nicht nachweisbaren Mengen PAK als gering verunreinigter bzw. nicht verunreinigter Ausbauphosphat der Verwertungsklasse A nach RuVA-StB (= Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie die Verwertung von Ausbauphosphat im Straßenbau) zugeordnet und somit wiederverwendet werden. Die Frostschutzschicht enthält keine mineralischen Fremdbestandteile (LAGA-Verwertungsklasse Z0) und kann uneingeschränkt verwertet werden.

**Bewertung - Boden:** Da die Versiegelbarkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf das notwendige Maß festgeschrieben wird, Teilentsiegelungen erfolgen, nicht versiegelbare Flächenbereiche festgesetzt werden sowie und die Auffüllungen als unbedenklich bzw. wiederverwertbar beurteilt werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts als Folge der Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

**5.4. Wasser**

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Wasserscheide zwischen Lippe und Emscher, so dass die Fließrichtung des Grundwassers nach Nordwesten auf den Picksmühlenbach gerichtet ist. Die Grundwasseroberfläche liegt im Mittel auf rd. 5,0 m bis 10,0 m u. Geländeoberkante (Ingenieurgeologische Karte von NRW). Die Grundwassergleichen- und Flurabstandskarte weist Flurabstände zwischen 11 m - 14 m innerhalb der Kreidesedimente aus. In den Kleinrammbohrungen wurden weder Grundwasser noch Staunässe angetroffen. Der tiefe Grundwasserflurabstand bei einer Überdeckung mit bindigen Schichten lässt keine Grundwasserverunreinigungen bzw. Beeinträchtigung der Fließrichtung erwarten.

Anlagebedingt kann es u. U. im Bereich der Tiefgarage zu temporären bzw. dauerhaften Veränderungen der Grundwasserverhältnisse kommen, da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass während der Bauarbeiten eine Absenkung des Grundwassers erforderlich sein wird. Falls ein dauerhafter Anstau vor dem Baukörper in Verbindung mit einer dauerhaften Absenkung im Abstrom nicht vermeidbar ist, sind die voraussichtlich lokal begrenzten Auswirkungen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien um den Baukörper herum zu minimieren, so dass sich der natürliche Grundwasserstrom annähernd wieder einstellen kann. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren zu regeln.

Vom Plangebiet im Einzugsgebiet des Picksmühlenbaches werden wegen der zu erwartenden reduzierten Versiegelung zukünftig geringere Mengen an Niederschlagswasser in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Erhöhung der versickerungsfähigen Flächen einschließlich Dachbegrünung führt zu einer höheren Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser, das anschließend verzögert durch den Bodenkörper in den Vorfluter abfließt.

Die Voraussetzungen für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser sind durch den geeigneten Durchlässigkeitsbeiwert der über den Mergel anstehenden Lockergesteinsschichten

**- Begründung -**

( $k_f$ -Wert  $1,1 \times 10^{-4}$  m/s), den ausreichenden Abstand zum Grundwasser sowie das Fehlen von Bodenverunreinigungen grundsätzlich gegeben. Der Durchlässigkeitsbeiwert des darunter folgenden Sandmergels ist deutlich geringer, erfüllt jedoch noch das im Arbeitsblatt DWA-A 138 (= Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) formulierte Mindestkriterium von  $1 \times 10^{-6}$  m/s und wird als schwach wasserdurchlässig eingestuft (geologie:büro 2015).

Für den Fall einer oberflächennahen Versickerung über flache Mulden ist aufgrund der deutlich unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit mit der Ausbildung von Schichtenwasser zu rechnen, das entsprechend dem nach Westen gerichteten Gefälle der Schichtgrenze zwischen Flugsand und Sandmergel in diese Richtung abströmen würde. Da dadurch eine Beeinträchtigung der hier angrenzenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine oberflächennahe Versickerung für das westliche Plangebiet nicht empfohlen. Auch im übrigen Plangebiet ist mit einem Aufstau des Schichtenwassers an den jeweils westlich gelegenen Kellerwänden zu rechnen, der bei einer wasserdichten Ausführung der unterirdischen Bauteile jedoch nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung führen muss. Auch eine Mulden-Rigolen-Kombination zur Versickerung ist möglich. Eine ausschließliche Versickerung über Rigolen ist nicht möglich, da dabei die erforderliche Reinigung über die belebte Oberbodenschicht ausgeschlossen ist. Da in jedem Fall die hydraulische Anbindung an den nur schwach durchlässigen Sandmergel maßgeblich ist, sind vergleichsweise großflächige Anlagen erforderlich. Weitere technische Details sind im Rahmen der Bauausführung zu regeln. Über die begrünten Dachflächen ist eine begrenzte Regenrückhaltung gegeben.

Die Hochwassergefahrenkarte und Hochwasserrisikokarte entsprechend EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie „2772 Emscher-System\_A00\_BO46 (Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf, Münster, Februar 2014) gibt für das Plangebiet keine von Gewässern ausgehende Hochwassergefährdung an, so dass kein aktueller Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht. Zum Schutz vor Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Es ist durch entsprechende Bauvorsorge sicherzustellen, dass insbesondere die Tiefgarage möglichst schadensunanfällig gegenüber Hochwasser erstellt wird. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren sind ein entsprechender Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und Abgleich mit der Starkregengefahrenkarte Gelsenkirchen durchzuführen.

Die diagonal über das Plangebiet verlaufende Wasserleitung ist einschließlich eines Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite nicht überbaubar.

**Bewertung - Wasser:** Wegen des tiefen Grundwasserstandes und der Unbedenklichkeit der Auffüllung sind Verunreinigungen des Grundwassers unwahrscheinlich. Aufgrund der zukünftig geringeren Versiegelung und der Begrünung der Flachdächer wird eine höhere Abflussreduzierung bzw. -verzögerung sowie Verdunstung bewirkt. Die geo- und umwelttechnischen Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind nur sehr eingeschränkt gegeben. Daher wird von einer zielgerichteten Niederschlagswasserversickerung abgeraten. Eine Hoch-

**- Begründung -**

wasser- bzw. Überflutungsgefährdung besteht nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts als Folge der Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

**5.5. Klima, Luft**

Das Plangebiet liegt nach der Gesamtstädtischen Klimaanalyse Gelsenkirchen/ Synthetische Klimafunktionskarte (2011) in einem Klimaraum verdichteter Stadtbebauung, der durch einen hohen Versiegelungsgrad und eingeschränkte atmosphärische Austauschbedingungen bei deutlicher nächtlicher Erwärmung gekennzeichnet ist. Das östlich angrenzende Schulgelände liegt bereits in einem Bereich mit Stadtrandklima, einem Übergangsraum zwischen dem Waldklimatop und den stark verdichteten Zentren mit mäßigem Versiegelungsgrad und teilweise eingeschränkten atmosphärischen Austauschbedingungen. Nach Westen schließt ab dem ZOB Buer das Stadtkernklima von Buer-Mitte mit hochverdichteter Bebauung an. In dem in der Planungshinweiskarte als klimatischen Ungunstraum bezeichneten Plangebiet sollten eine zusätzliche Verdichtung vermieden und ergänzende Begrünungen zur Erhöhung der Verdunstung vorgesehen werden. Daher kommt dem Erhalt des Altbaumbestands in dieser innerstädtischen Lage wegen Sauerstoffanreicherung, Kohlendioxidverbrauch, Filterung von Staub- und Schmutzpartikel und Absorbierung gasförmiger Schadstoffe zur Luftverbesserung eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus vermögen Pflanzen Feuchtigkeitsschwankungen zu reduzieren und unangenehme Luftbewegungen zu vermindern.

Da Beeinträchtigungen des Klimas im Wesentlichen von dem Versiegelungsgrad bestimmt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch den derzeit hohen Anteil an versiegelten Flächen sowie der kompakten Baumasse des Amtsgerichts mit bis zu sechs Geschossen eine erhebliche thermische Belastung der lokalklimatischen Situation darstellt. Zukünftig ist aufgrund der reduzierten Versiegelung mit einer Verbesserung der bodennahen Temperaturverhältnisse zu rechnen, da die Aufwärmung reduziert und die Verdunstung erhöht werden. Diese positiven Effekte werden durch die Begrünung der Flachdächer noch verstärkt mit positiven Auswirkungen auch auf die nähere Umgebung.

Aus der geplanten Gebäudestellung lassen sich keine offensichtlichen, unerwünschten klimahygienischen Auswirkungen im Hinblick auf die lokalen Windverhältnisse wie abgeschirmter Luftaustausch, eingeschränkte Belüftungsbahnen, Düseneffekte, Turbulenzen etc. ableiten.

Abgesehen von einem Streifen im Norden der Stadt liegt Gelsenkirchen zentral innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, d.h. es bestehen Anhaltspunkte einer Überschreitung der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid. Seit Beginn der Umsetzung der Maßnahmen der Luftreinhaltepläne Ruhrgebiet hat sich die Luftqualität laut Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) nachweislich verbessert. Dies gilt vor allem für die Umweltzonengebiete. Derzeit bestehen keine Anhaltspunkte einer Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid an der Goldbergstraße.

Die möglichst zu erhaltenen Baumbestände sowie Baumanpflanzungen tragen direkt über ihre Filterwirkung und indirekt über einen kleinräumig induzierten Luftaustausch zu einer lufthygieni-

**- Begründung -**

schen Aufwertung des Gebiets bei. Da die Überplanung darüber hinaus nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen wird, ist keine erhebliche Veränderung der Luftqualität zu erwarten.

Auf Grund der Ergebnisse von Klimaprojektionen im Rahmen des Gelsenkirchener Konzepts zur städtebaulichen Anpassung an den Klimawandel ist davon auszugehen, dass das thermische Niveau in der gesamten Stadt angehoben wird. Für das Plangebiet wird die Entwicklung zu einer Wärmeinsel (2060) prognostiziert, die sich in thermischer Hinsicht wie die heutigen Klimatope der verdichteten Bebauung (Innenstadt) verhalten wird. Der daraus resultierende Anpassungsbedarf ergibt sich aus der zu erwartenden zukünftigen Zunahme von Hitzewellen hinsichtlich Häufigkeit, Andauer und Intensität wie bereits heute schon in der hochverdichteten Bebauung der Innenstadt von Buer. Da zukünftig deutlich mehr Stadtfläche als anpassungsbedürftiger Lastraum von Hitzestress betroffen sein wird, kommt den innerstädtischen Frei- und Grünflächen als Areale mit stadtklimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion eine hohe Bedeutung zu. Im Zuge einer stadtklimatischen Anpassungsstrategie an den klimawandelbedingten Hitzestress wird ein städtebauliches Konzept als Kompromiss aus maßvoller Bebauungsverdichtung und hitzemindernden Merkmalen der Durchgrünung, Bewässerung, Durchlüftung und Verschattung verfolgt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs führt dazu, dass im Vergleich zum Ist-Zustand die Freiflächen zunehmen, allerdings auch, dass der den Standort prägende Baumbestand insbesondere außerhalb der Randbereiche nur in Teilen erhalten werden kann.

Um die hervorragende stadtklimatische Bonität einer Wiese mit Bäumen oberhalb der geplanten Tiefgarage innerhalb des WA 1 erreichen zu können, sind Pflanzungen von Bäumen notwendig, die über die Kompensationspflicht durch die Baumschutzsatzung hinausgehen. Die Wichtigkeit resultiert aus den Auswirkungen des Klimawandels in Verbindung mit der Bestrebung zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen, die auch in Sommermonaten adäquat nutzbar sind. Hierzu sind heimische Baumarten geeignet, die insbesondere trockenresistent sind und ein geringes Ozonbildungspotential aufweisen. Der Umfang und die Standorte zur Pflanzung sollen innerhalb des zu schließenden städtebaulichen Vertrags geklärt werden.

Da planungsrechtlich Entsiegelung, Baumerhalt und Dachbegrünung geplant sind, bleiben die für die Anpassung an den Klimawandel notwendigen Wohlfahrtswirkungen von Freiflächen für die klimatischen Lasträume in Buer erhalten. Als Folge der Überplanung sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen auf eine notwendige städtebauliche Anpassung an den Klimawandel zu erwarten.

**Bewertung - Klima, Luft:** Da sich die stadtklimatische Situation im Plangebiet durch klimaökologisch positiv wirkende Festsetzungen wie Entsiegelung, Erhalt von Grünflächen mit Baumbestand und Dachbegrünung verbessern wird, ist eine nachteilige Veränderung des Stadtklimas und der lufthygienische Situation nicht erkennbar.

**- Begründung -**

**5.6. Landschaft**

Das Stadtbild als äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung wird vom Menschen visuell als ästhetischer Gesamteindruck über strukturelle Eigenschaften wie Vegetation, Nutzungen und deren Verteilung subjektiv wahrgenommen. Das bis zu sechsgeschossige Amtsgericht einschließlich Stellplatzanlagen zeigt sich aufgrund seiner Größe und Höhe als einen seiner Funktion entsprechenden markanten städtebaulichen Blickpunkt, der sich von der Umgebung trotz der Einbindung in eine Baumkulisse deutlich abhebt. Das Gebäude sowie der Flachdachungsgang im Nordwesten in der Architektursprache der 1970-er Jahre sind sichtbar in die Jahre gekommen. Vor der Südfassade dokumentierte eine bewegliche Metallplastik (s. Kap. 5.7) als attraktiver Blickfang den damaligen Zeitgeist. Weiter dominiert die im Straßenbereich vorhandene bewirtschaftete Parkplatzanlage. Der trotzdem positive Gesamteindruck wird im Wesentlichen durch den Großbaumbestand an der Goldbergstraße, auf dem städtischen Parkplatz und auf den Freiflächen des Amtsgerichts bestimmt.

Das vorgesehene Bebauungskonzept auf der Grundlage eines städtebaulichen Qualifizierungswettbewerbs orientiert sich in der Ausgestaltung an dem benachbarten „Wohnpark am Goldberg“ mit drei- bis fünfgeschossigen Punkthäusern und den gegenüberliegenden Gebäuden „Am Goldberg“. Dementsprechend wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 107,00 m ü. NHN festgesetzt, so dass eine optimale höhenmäßige Einbindung in das Stadtbild gegeben sein wird. Daher wird die maximale Gebäudehöhe bei Erhalt der derzeitigen Topografie ca. 14,5 m bis 15,0 m (viergeschossig nebst eines potenziellen Staffelgeschosses) und deutlich unter der Höhe des Amtsgerichts mit 27,5 m und der Bebauung südlich der Goldbergstraße mit 17 m bis 26 m liegen. Die offene Bauweise wird sich in das umgebende Stadtbild gut einfügen, zumal die Grünkulisse in den Randbereichen weitgehend erhalten werden kann. Der höhere Grünanteil sowie die Begrünung der Tiefgarage werden sich ebenfalls positiv auf das städtische Erscheinungsbild auswirken. Darüber hinaus sind Garagen und Carports u. A. wegen ihrer sichtversperrenden Wirkung ausgeschlossen. Der bewirtschaftete städtische Parkplatz wird in seiner Ausdehnung erheblich reduziert. Das Kunstwerk ist inzwischen an seinen neuen Bestimmungsort versetzt worden.

Die im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehenen Baumanpflanzungen gestalten die Freiräume und tragen zu einer attraktiven altersmäßigen Abstufung des Baumbestands im Plangebiet bei. Die öffentlichen Stellplatzflächen werden durch Bäume beschattet und die optischen Auswirkungen dadurch abgemildert. Es sind ausreichende Möglichkeiten für Baumanpflanzungen auf der Tiefgarage vorzusehen. Der Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet worden ist, die Baumanpflanzungen auf der Tiefgarage durch die Stadt genehmigen zu lassen.

**Bewertung - Landschaft:** Die auf das städtebauliche Umfeld abgestimmte Wohnbebauung in Verbindung mit dem Erhalt von baumbestandenen Grünflächen und der Gestaltung der Freiflächen und Plätze im Rahmen der Ausführungsplanung führt zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbilds.

**- Begründung -**

**5.7. Kultur- und Sachgüter**

Das Amtsgerichtsgebäude ist zum Abriss bestimmt und stellt kein wertvolles Sachgut mehr dar. Als Kulturgut besonderer Bedeutung ist die ehemals auf dem Plateau vor der Südfassade stehende mobile Außenplastik (ohne Titel) des Gelsenkirchener Künstlers Günter Tollmann (1926 - 1990) anzusprechen, die mit der Fertigstellung des Amtsgerichts 1973 aufgestellt worden ist. Sie stellt als typisches Beispiel seines Schaffens eine Reihung von beweglich gelagerten, senkrechten Edelstahlzylindern dar, wobei es sich um drei in Form eines Dreipasses arrangierte und zusammengeschweißte Säulen handelt, die im oberen Drittel horizontal in drei gleich große, unabhängig voneinander axial drehbare Segmente aufgeteilt sind. Die starre Grundform der Skulptur wird durch die im Wind beweglichen Segmente spielerisch aufgebrochen und präsentiert sich in ständig neuem Arrangement. Günter Tollmann war als freischaffender Maler und Bildhauer in Gelsenkirchen tätig. Seine zahlreichen Arbeiten im öffentlichen Raum - in Gelsenkirchen z. B. vor Schloss Horst und Kunstmuseum in Buer - haben ihm internationale Anerkennung und mehrere Auszeichnungen eingebracht. Mit der Überplanung entfällt der exponierte Standort im Zusammenhang mit dem Zeitdokument des Amtsgerichts. Das Kunstwerk hat inzwischen vor dem neuen Justizzentrum in Ückendorf einen adäquaten neuen Standort gefunden.

**Bewertung - Kultur- und Sachgüter:** Da das Amtsgerichtsgebäude zum Abriss bestimmt ist und für das vorhandene Kunstwerk bereits ein anderer Standort realisiert worden ist, werden Kultur- und Sachgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**5.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen Artenschutz**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Umweltbelange						
	Mensch	Tiere, Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Land-schaft	Kultur-/ Sach-güter
Anlage eines Quartiersplatzes	x					x	
Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen	x						
öffentliche Grünflächen	x	x	x	x	x	x	
Baumerhalt in den Randbereichen	x	x			x	x	
Ersatzbaumpflanzungen im Plangebiet (Baumschutzsatzung)	x	x		x	x	x	

- Begründung -

<b>Dachbegrünung</b>		x		x	x		
<b>Entsiegelung</b> bisher baurechtlich versiegelbarer Flächen		x		x	x	x	
<b>Versickerung</b> von Regenwasser teilweise möglich				x			
Verlagerung von Stellplätzen in <b>Tiefgarage</b>	x		x	x	x	x	
<b>Höhenbegrenzung</b> der Gebäude						x	
<b>Umsetzen</b> der mobilen Außenplastik						x	x

<b>Schutzmaßnahmen Artenschutz</b>
<b>Gehölzfällungen</b> von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG)
frühzeitige Überprüfung der Bäume durch Fachbiologen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde im Vorfeld der <b>Baumfällungen</b> auf erkennbare Baumhöhlen, Spalten und ähnliche Habitatstrukturen für planungsrelevante, baumhöhlenbewohnende Tierarten und gegebenenfalls Herstellen eines rechtzeitigen Verschlusses bzw. Sicherstellen der Erstversorgung nach Fällung
Durchführen der <b>Abrissarbeiten</b> von Anfang Oktober bis Ende Februar, ansonsten Beteiligung eines Fachbiologen in Abstimmung mit der ULB; schrittweiser Gebäudeabriss von innen nach außen, damit durch Lärm und Erschütterung ein Zeitraum entsteht, in dem die Fledermäuse potenziell besetzte Tagesquartiere unverletzt verlassen können
Einbau von zehn selbstreinigenden <b>Großraum-Einbausteinen für Fledermäuse</b> in die Neubaufassaden, da eine Nutzung der Gebäude als Tages- oder Zwischenquartiere, z. B. auch durch die mittelstreckenziehende Teichfledermaus zur Zugzeit nicht sicher ausgeschlossen werden kann
Anbringen von sieben wartungsfreien <b>Fledermaus-Sommerquartieren</b> (Flachkästen) im näheren Umfeld
Anbringen von drei <b>Fledermaus-Überwinterungshöhlen</b> im näheren Umfeld (Wartung erforderlich)
Für eine <b>insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung</b> werden Leuchtmittel mit einer entsprechenden Lichtfarbe und ohne Lichtstreuung nach oben empfohlen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde der Stadt Gelsenkirchen wird empfohlen.

**- Begründung -**

**5.9. Zusammenfassung**

Zur Beurteilung der Planungssituation wurden ein schalltechnisches, bodenkundliches und artenschutzrechtliches Gutachten zu den voraussehbaren Konfliktsituationen erstellt. Die Umweltverträglichkeit der Bestandssituation, d. h. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 297 wird vorausgesetzt. Da die Versiegelung gegenüber der Ursprungsfassung verringert wird und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Schutzmaßnahmen zum Artenschutz (Fledermäuse) in dem zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Entwickler der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts geschlossenen städtebaulichen Vertrags bestimmt werden, sind nach Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltfolgen zu erwarten. Die Umweltsituation wird sich eher verbessern. Baumfällungen werden entsprechend der Baumschutzsatzung im Plangebiet gemäß des Gestaltungskonzepts ersetzt. Die Eingriffsregelung wird entsprechend § 13a BauGB nicht angewandt. Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen über das allgemeine Maß hinaus sind nicht bekannt.

**5.10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1a (5) BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung und somit die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und in die Abwägung einzubinden. Die Stadt Gelsenkirchen hat sich das Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um 25 Prozent zu reduzieren (vgl. IKSK 2011). Durch jedes zusätzliche Gebäude entstehen im Regelfall zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärme, Strom). Um negative Auswirkungen gering zu halten, ist es das Ziel, durch eine hohe Energieeffizienz der Gebäude, eine effiziente Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien zu minimieren. Innerhalb des Bebauungsplans geschieht dies durch die kompakte Bauweise, die zu einer Energieeffizienz der Gebäude beiträgt. Die Möglichkeit zur Wärmeversorgung durch Fernwärme ist gegeben. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, Solarenergie durch Soloarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu gewinnen, was auch empfohlen wird.

Die nachfolgende Auflistung fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Neuordnung einer innerörtlichen Baufläche, dadurch entfällt eine Flächeninanspruchnahme im unbebauten Innenbereich bzw. im Außenbereich
- Reduzieren der versiegelbaren Flächen, dadurch wird die lokalklimatische Situation günstig beeinflusst
- Festsetzung einer Dachbegrünung, dadurch wird das lokale Klima aufgrund der höheren Verdunstung und Staubfilterung verbessert
- Planung einer Nutzung, die auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden städtischen Verkehrsnetzes abgestimmt ist, dadurch entfallen Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes



**- Begründung -**

- Entwicklung eines zentrumsnahen Wohnstandorts mit guter Anbindung an den ÖPNV (ZOB Buer), dadurch ist mit einer Reduzierung des PKW-Individualverkehrs zu rechnen und bestehende Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt werden

**5.11. Flächendarstellung**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 419</b>
<b>Gesamt</b>	<b>14.617 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>9.309 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet 1	4.864 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet 2	2.811 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet 3	1.634 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.449 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.859 m <sup>2</sup>

**- Begründung -**

**Beschlussvermerke**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung diese

**Begründung zum Entwurf**

**des Bebauungsplanes Nr. 419**

**der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)  
"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

**zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichts-  
grundstücks – Verbindungsweg zwischen Westerholter Straße und Goldbergstra-  
ße**

unter Punkt 4.2 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 22. Sitzung am 30.03.2017 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 30.03.2017

*(Siegel)*

**Frank Baranowski**  
Oberbürgermeister

**W. Heinberg**  
Stadtverordneter

**Kemper**  
Schriftführer

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren) hat mit dieser Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen, 30.05.2017  
Der Oberbürgermeister  
Referat Stadtplanung  
Im Auftrag

*(Siegel)*

**Arens**

**Bebauungsplan Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)  
"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

**S**

**- Begründung -**

**Satzungsbeschluss mit Beifügung der Begründung**

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung die vorstehende

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 419**

**(beschleunigtes Verfahren)**

**der Stadt Gelsenkirchen**

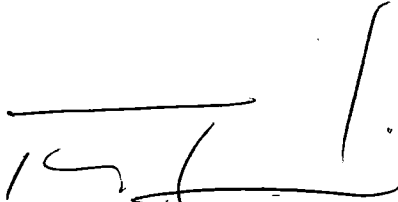
**"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

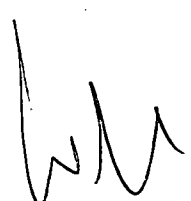
**zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichtsgrundstücks – Verbindungsweg zwischen Westerholter Straße und Goldbergstraße**


- nach vorangegangener Abwägung sowie Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB


unter Punkt 6.7 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 38. Sitzung am 11.07.2019 beschlossen und dem vorstehenden Bebauungsplan beifügt.

Gelsenkirchen, 11.07.2019

  
Oberbürgermeister  
Frank Baranowski

  
Stadtverordneter  
W. Heinberg



  
Schriftführer  
Hapich

**Bebauungsplan Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)  
"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"**

**S**

**- Begründung -**

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 419 (beschleunigtes Verfahren) und seine Bereithaltung mit der beigefügten Begründung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung im Amtsblatt Nr.                    der Stadt Gelsenkirchen am                    ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 419 (beschleunigtes Verfahren) gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Gelsenkirchen,  
Der Oberbürgermeister  
Referat Stadtplanung  
Im Auftrag

**Arens**