

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Im WA 1 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von maximal 81,00 Meter über NHN zulässig.

In den WA 2 und WA 3 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von maximal 81,00 Meter über NHN zulässig. Wenn oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse ein drittes Geschoss errichtet wird, muss dieses gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,00 Meter zurückgesetzt errichtet werden und darf auf einer Grundfläche von maximal zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 Meter oder höher aufweisen (Staffelgeschoss).

In den WA 4 und WA 5 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von maximal 78,00 Meter über NHN zulässig. Das erste Obergeschoss

- muss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,00 Meter zurückgesetzt errichtet werden und darf auf einer Grundfläche von maximal zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 Meter oder höher aufweisen (Staffelgeschoss) oder
- muss eine Dachneigung von mindestens 30° Grad aufweisen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

3.1. Abweichende Bauweise in WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

Im WA 1 werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf an der östlichen Baugrenze mehr als 50,00 m betragen.

3.2. Abweichende Bauweise in WA 4 und WA 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

In den WA 4 und 5 werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf maximal 25,00 m betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 4 dürfen Baugrenzen, die nicht an die festgesetzte Vorgartenzone grenzen, um bis zu 3,00 m durch Garagen und Stellplätze überschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den WA 4 und 5 ist höchstens eine Wohnung in einem Wohngebäude zulässig.

7. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Leitungstrasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Leitungstrasse sind bauliche Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. In den allgemeinen Wohngebieten

Die zugunsten der Allgemeinheit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die zugunsten der Versorger mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind zugunsten der Versorger zu belasten. Die Flächen dienen der Errichtung eines Geothermie-Netzes. Ausnahmsweise darf nach Zustimmung des Eigentümers des Geothermie-Netzes eine Bebauung mit Nebenanlagen erfolgen.

8.2. In den privaten Grünflächen

Die zugunsten der Versorger mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der privaten Grünfläche sind zugunsten der Versorger zu belasten.

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

9.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Wohngebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

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

*Hierbei ist von der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszugehen; sie ist weitgehend von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Da bei Straßenverkehrsgeräuschen in der lautesten Nachtstunde erfahrungsgemäß der Mittelungspegel um etwa 5 dB unter dem am Tage herrschenden Wert liegt, sind die Anforderungen (Schallschutzklasse) für die Raumarten 1 und 2 gleich.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenschallpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und / oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Tageszeitraum muss in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von maximal 45 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum muss der maßgebliche oben genannte Innenschallpegel bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

9.2. Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie zum Beispiel Balkone und Terrassen, sind im WA 1 ausschließlich an der von der Marler Straße abgewandten in Richtung Westen ausgerichteten Gebäudeseite zulässig.

Ausnahmsweise sind Außenwohnbereiche auch an den in Richtung Norden oder Süden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig, wenn durch die Anordnung der Baukörper oder andere bautechnische Maßnahmen, wie zum Beispiel Vorsatzfassaden aus Glas oder abschirmende Wände, tagsüber ein Lärmpegel von höchstens 60 dB(A) eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort liegt bei den Außenwohnbereichen 2,00 Meter über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

10. Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) BauGB)

Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen, die entsprechen der folgenden Festsetzungen gepflanzt werden, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.1. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im Plangrundriss festgesetzten Standorten großkronige, standortgerechte Laubbäume - Pflanzgröße: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm gemessen in 1,00 Meter Höhe - mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 10,00 m² freizuhalten und der Baum ist mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

Wenn die Herstellung der Erschließungsanlagen dies erfordert, kann ausnahmsweise eine Pflanzscheibe mit geringerer Fläche hergestellt werden, wenn diese Fläche mindestens 6,00 m² aufweist und eine ausreichende Bewässerung gesichert ist.

Das durchwurzelbare Substrat muss stets eine Fläche von mindestens 16,00 m² und eine Stärke von mindestens 80,00 cm aufweisen.

Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise bis zu 2,00 m abgewichen werden, wenn die Herstellung der Erschließungsanlagen dies erfordert.

10.2. Bäume auf privaten Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Auf privaten Garagen- und Stellplatzanlagen in WA 1, WA 2 und WA 3 ist je angefangene sechs Stellplätze oder Garagen mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum - Pflanzgröße: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang

18 – 20 cm, gemessen in 1,00 Meter Höhe - mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 10,00 m² freizuhalten und der Baum ist mit einem Anfahrschutz zu versehen.

Das durchwurzelbare Substrat muss stets eine Fläche von mindestens 16,00 m² und eine Stärke von mindestens 80,00 cm aufweisen.

10.3. Dachbegründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10,00 cm betragen.

Auf Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 15° Grad muss die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 7,00 cm betragen.

10.4. Fassadenbegründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Fassaden sind dauerhaft zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegründung ist an jedem Gebäude mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 15,00 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen.

10.5. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind außer den festgesetzten Bäumen einheimische, standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze – verpflanzte Sträucher, 2x verpflanzt, Mindestgröße 60,00 bis 100,00 cm – pro 1,00 m² zu pflanzen.

10.6. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Vorgärten sind dauerhaft zu begrünen und mit Pflanzen zu gestalten. Unzulässig sind mit Unkrautvlies oder -folie abgedeckte Gartenbereiche, die flächig mit Schotter, Kiesel, Rindenmulch oder ähnlichen Materialien bedeckt sind. Eine Bodenversiegelung mit Pflastersteinen oder ähnlichem Material ist zu beschränken auf die notwendige Erschließung, wie Zufahrten oder Zuwegungen. Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen außerhalb der Vorgärten, zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Für die Hecke sind auf einem 50,00 cm breiten Streifen mindestens 3 einheimische, standortgerechte Sträucher je angefangenem Meter Grundstücksgrenze, mit einer Anpflanzhöhe von mindestens 60,00 cm zu verwenden. Sie darf eine Höhe von 1,80 Metern nicht überschreiten.

II. Kennzeichnungen

11. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 22.004 Kokerei Hassel als Altstandort registriert. Die Fläche wurde im Hinblick auf eine sensible Wohnnutzung saniert. Die Prüfwerte / Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden eingehalten.

Die Beobachtung des Grundwassers verbleibt bis auf Weiteres unter Bergaufsicht. Im Rahmen eines Monitorings wird es regelmäßig untersucht. Im Geltungsbereich liegen die Grundwassermessstellen 4 und 10. Bei der Flächennutzung ist sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt oder neue Messstellen in Abstimmung mit dem Eigentümer eingerichtet werden können. Die Ergebnisse des langjährigen Monitorings zeigen mindestens temporär Konzentrationen in der Summe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Naphthalin. Aus der chemischen Grundwasserqualität resultiert unter Berücksichtigung der bekannten, unmittelbar benachbarten Grundwasserschäden ein Ausschluss der Grundwassernutzung.

III. Hinweise

12. Höhe des Erdgeschossfußbodens

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen:

- Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang sowie Zuwegungen zu Haus und Garage sind oberhalb der dargestellten Endausbauhöhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden Verkehrsflächen sowie oberhalb der dargestellten Endausbauhöhe der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzten Privatwege anzuordnen.
- Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist die Umsetzung geeigneter technischer und / oder baulicher Schutzmaßnahmen zu prüfen, um das Eindringen von Oberflächenwasser zu verhindern.

13. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Für die festgesetzte Fläche für Garagen im WA 1 wird im städtebaulichen Vertrag ein Drosselzufluss mit maximal 4 l/s vereinbart.

14. Schutzstreifen der Rohrfernleitung FL-63

Entlang der Ost-, Süd- und Westgrenze des Plangebiets verläuft die Rohrfernleitung FL-63, DN 300, PN 25 – Ethylen der EVONIK Technology & Infrastructure GmbH. Gemäß den Mindestanforderungen nach Nr. 3.3.2 der Technischen Regel für Rohrfernleitungen (TRFL) weist der im Plangrundriss dargestellte Schutzstreifen, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmen soll, eine Breite von 6 Metern auf. Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens gelten die Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH.

15. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt auf Grund der vorliegenden Kampfmittelbelastung für das Plangebiet Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

16. Externe Kompensation

Folgende Flächen und Maßnahmen werden dem Bebauungsplan vertraglich zugeordnet sowie privat- und öffentlich-rechtlich gesichert, um das Biotopwertdefizit von 47.173,25 Wertpunkten zu kompensieren:

- Ökokontofläche Nr. 23 der Stadt Gelsenkirchen „Nördlich Valentinstraße“ - Gemarkung Buer, Flur 39, Flurstücke 794, 796, 798 - 20.965 Punkte
- Ökokontofläche der Landschaftsagentur Plus GmbH „Hugo Ost“ - Gemarkung Buer, Flur 43, Flurstück 6 - 26.209 Punkte.

17. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz - DSchG).

18. Gutachten

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

1. afi - Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik - Haltern am See (März 2020). Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 381.1 „Wohnen am Stadtteilpark“ der Stadt Gelsenkirchen
2. GEOFACTUM GmbH - Essen (Januar 2018). Gutachten zum Grundwassermonitoring Kokerei Hassel in Gelsenkirchen für den Untersuchungszeitraum – Mai 2016 – November 2017
3. Landschaftsagentur Plus GmbH - Datteln-Ahsen (Mai 2019). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) Zur geplanten Wohnbaufläche „Wohnen am Stadtteilpark“ (Bebauungsplan Nr. 381.1) in Gelsenkirchen-Hassel
4. Duksa Ingenieure - Unna (Juni 2019). Baustellenzufahrt / Wohngebiet Kokerei Hassel in Gelsenkirchen Verkehrsgutachten
5. GEOFACTUM GmbH - Essen (Januar 2020). Stellungnahme Grundwasser
6. GEOfactum GmbH - Essen (März 2020). Dokumentation zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Areal der ehemaligen Kokerei Hassel in Gelsenkirchen
7. ökoplan – Essen (März 2020). Umweltbericht zum Bebauungsplan 381.1 Wohnen am Stadtteilpark zwischen Stadtteilpark Hassel - Marler Straße - Bebauung Flachsstraße - Bebauung Flachshof

IV. Beschlussvermerke

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den

**Entwurf der "Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplans Nr. 381.1
der Stadt Gelsenkirchen
"Wohnen am Stadtteilpark"
zwischen zwischen Stadtteilpark - Marler Straße - Bebauung nördlich der Flachsstraße und
Flachshof**

unter Punkt 19 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 44. Sitzung am
25.06.2020 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 25.06.2020



Oberbürgermeister
Frank Baranowski



Stadverordneter
W. Heinberg



Schriftführer
Hapich

Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 381.1 hat mit Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in der Zeit vom
bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen,
Der Oberbürgermeister
Referat Stadtplanung
Im Auftrag

