

**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**

**- Textliche Festsetzungen -**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan-Grundriss wird Folgendes festgesetzt:

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

**1.2 Abweichung von der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb des WA 1 darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihren Zufahrten unterhalb der Geländeoberfläche und ebenerdige Stellplätze, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb des WA 3 darf die Grundflächenzahl durch ebenerdige Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Der Grundstücksfläche des WA 3 sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen hinzuzurechnen.

**- Textliche Festsetzungen -**

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauN-VO)**

Sämtliche Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhen-Null (NHN). Als Bezugspunkt ist der Nivellementpunkt 62783 der Stadt Gelsenkirchen mit der Höhe von 94,024 m über NHN (Jahr 2012) anzusetzen. Der Nivellementpunkt befindet sich an der Westerholter Straße, südlich des Gehwegs vor der Turnhalle (UTM-Koordinaten (LST 489): Ost 32365948, Nord 5716430).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Oberkante der zu errichtenden Gebäude die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe von 107,00 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhen (Oberkante) von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

Innerhalb der mit einer Gemeinschaftstiefgarage unterbaubaren Flächen des WA 1 darf eine maximale bauliche Höhe der Gemeinschaftstiefgarage von 92,5 m über NHN nicht überschritten werden. Abweichungen sind möglich, wenn das Urgelände angehoben wird. Den oberen Messpunkt für die Höhe der Gemeinschaftstiefgarage bildet die Oberkante der Substratschicht der Begrünung der Gemeinschaftstiefgarage. Ausgenommen von der Festsetzung sind der Einfahrtbereich der Gemeinschaftstiefgarage nebst der notwendigen Rampe sowie erforderliche Zu- und Abgänge.

**3. Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 5 und 21a Abs. 2 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind ebenerdige Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den hierfür im Grundriss des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze zulässig.

Gemeinschaftstiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzten Fläche und in den Untergeschossen der Hochbauten zulässig.

Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftstiefgaragen ist den Grundstücken auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 zugeordnet. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung WA 3 sind den Grundstücken auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 zugeordnet.

**- Textliche Festsetzungen -**

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24**

**4.1 Anforderungen an Außenbauteile**

Innerhalb der in der Plankarte zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen wie Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile orientiert an der DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Tabelle 8 DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß des Außenbauteils erf. R <sub>w,res</sub> in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die entsprechenden Nachweise sind auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Die Korrekturwerte der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 sind zu beachten (DIN 4109, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Rathaus Buer, Referat Stadtplanung).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen nach § 31 BauGB zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der verkehrsbedingten Mittelungspegel ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

**4.2 Außenwohnbereiche**

Im WA 1 und WA 2 sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) allgemein zulässig. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche im WA 3 nicht zulässig. Ausnahmen können durch bauliche Maßnahmen gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass in 2,0 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

**- Textliche Festsetzungen -**

**5. Sonstige Bepflanzungen (Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Flachdächer zu begrünen. Dachbereiche mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen (Moos-Sedum oder Gras-Kraut-Begrünungen). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachterrassen und technische Aufbauten.

Die Dachfläche der Gemeinschaftstiefgarage im WA 1, welche nicht mit Hochbauten überbaut ist, ist intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 100 cm aufweisen.

**B Hinweise**

**1. Baumbestand**

Sind Verluste im Baumbestand am Tage der Bauausführung unvermeidbar, sind diese entsprechend der Satzung der Stadt Gelsenkirchen i. d. F. vom 04.08.2012, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 28.02.2017, auszugleichen.

**2. Entwässerung**

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 Bestandes 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.

**3. Grundwasserhaltung**

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.

**4. Verwendung von Recyclingbaustoffen**

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.

**- Textliche Festsetzungen -**

**5. Kampfmittel**

Ramm- und Bohrarbeiten sind zwingend unter Sicherheit 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.

**6. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gelsenkirchen, Untere Denkmalbehörde, sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

**7. Potenzielle Bodenbelastungen**

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

**8. Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Abrissarbeiten an Gebäuden müssen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar schrittweise – von innen nach außen – erfolgen.

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Vor Rodungsarbeiten sind die im Geltungsbereich vorhandenen Baumhöhlen durch einen Fachbiologen kurzfristig auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. zu verschließen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Wenn ein Fledermausbesatz auch nach einer Untersuchung nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Fledermausspezialist während der Fällarbeiten heranzuziehen.

**9. Solarenergie**

Die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik oder solarthermischen Anlagen wird empfohlen.

**- Textliche Festsetzungen -**

**10. 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.

**11. Georisiken**

Zur Verhinderung von Rissen oder Setzungen, sind die offenen Baugruben gegen das Eindringen von Niederschlagswasser z.B. bei größeren Regenereignissen zu schützen. Vorsorglich ist die Baugrube schnellstmöglich zu verfüllen und zu überbauen. Der Baugrundgutachter ist über die Situation in Kenntnis zu setzen.

**12. Gutachten**

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.

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

Alle Gutachten können beim Referat Stadtplanung eingesehen werden.

**- Textliche Festsetzungen -**

**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 diesen

**Entwurf der "Textlichen Festsetzungen"  
des Bebauungsplanes Nr. 419  
der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)**

**"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"  
zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichtsgrund-  
stücks – Verbindungsweg zwischen Westerholter Straße und Goldbergstraße**

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**

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 419 der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren) hat mit 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**

**- Textliche Festsetzungen -**

**Satzungsbeschluss mit Beifügung der Begründung**

Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 Abs. 1 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

**"Textlichen Festsetzungen"  
des Bebauungsplanes Nr. 419  
der Stadt Gelsenkirchen (beschleunigtes Verfahren)**

**"Erweiterung Wohnpark Am Goldberg"  
zwischen Goldbergstraße – westlicher und nördlicher Grenze des Amtsgerichtsgrund-  
stücks – 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 und Entscheidung unter Punkt 6.7 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 38. . Sitzung am 11.07.2019 als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen, 11.07.2019

  
Oberbürgermeister  
Frank Baranowski

  
Stadtverordnete  
W. Heinberg

  
STADT GELSENKIRCHEN  
57

  
Schriftführer  
Hapich

**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