

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 7/84
"Schemmannsfeld/Jagdstraße"
- Stadtbezirk IV, Stadtteil Frintrop

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

+§ 9 Abs. 8

* Siehe § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1975 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet an der Stadtgrenze zwischen Oberhausen und Essen und wird begrenzt

im Westen durch die Straße Schemmannsfeld,
im Norden durch die Jagdstraße,
im Osten durch die Unterstraße und
im Süden durch die Frintroper Straße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der Sportanlage an der Frintroper Straße/Ecke Schemmannsfeld.

Für den Raum Frintrop, Schönebeck und Bedingrade besteht gem. Sportentwicklungsplan, Teil II - Ungedeckte Sportstätten - ein erheblicher Bedarf an weiteren Sportflächen. Die Differenz zwischen vorhandenen Sportflächen und dem Bedarf beträgt allein für den Stadtteil Frintrop unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen ca. 15.750 qm. Diese Bedarfssituation führt dazu, daß ein Teil der Frintroper Vereine Sportanlagen in der Nachbarstadt Oberhausen benutzen muß.

Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse ist der Bau eines weiteren Sportplatzes für den Frintroper Raum dringend erforderlich.

Ursprünglich war gem. Sportentwicklungsplan als Standort für die Sportanlage ein angrenzender Bereich südlich der Frintroper Straße vorgesehen.

In Anbetracht der besonderen topographischen und ökologischen Verhältnisse sowie unter Berücksichtigung wertvoller und schützenswerter Landschaftselemente in diesem Gebiet wurde als Standort für die Sportanlage der Bereich nördlich der Frintroper Straße gewählt, zumal an dieser Stelle bereits ein Sportplatz vorhanden ist und durch Erweiterung des Sportgeländes eine zusammenhängende Sportanlage geschaffen werden kann.

Um auch den im Rahmen der Untersuchungen zum Sportentwicklungsplan Teil III - Sondersportarten - festgestellten Fehlbedarf an Tennisplätzen im Bezirk IV zu senken, soll gleichzeitig eine Tennisanlage diesem Sportbereich angegliedert werden. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt zur Sportanlage, sowie die erforderlichen Stellplätze wurden an der Straße Schemmannsfeld eingeplant, so daß angrenzende Wohnbereiche nicht durch die Erschließung der Anlage beeinträchtigt werden.

Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind für die gesamte Sportanlage etwa 120 Stellplätze erforderlich. Im Plan wurde hierfür eine entsprechende Fläche vorgesehen.

Eine Folge der Erweiterung der Sportanlage ist die erforderlich werdende Verlagerung der vorhandenen Kleingartenanlage nördlich des heutigen Sportplatzes.

Für die an dieser Stelle überplanten Kleingärten kann im Bereich westlich der Straße Breukelmannhof im Rahmen des Ausbaus einer neuen Kleingartenanlage Ersatz geschaffen werden.

Alternativen bzgl. der Erweiterung der Sportanlage und der Anordnung der Tennisplätze mit dem Ziel die Kleingartenanlage zu erhalten, wurden eingehend geprüft.

Um jedoch eine zusammenhängende Sportanlage schaffen zu können, erhebliche Eingriffe in zahlreiche angrenzende Privatgrundstücke zu vermeiden und erhaltenswerten Baumbestand zu schützen, wurde in Abwägung dieser Belange die im Bebauungsplan dargestellte Konzeption gewählt.

Entlang der Frintroper Straße, Unterstraße und Jagdstraße wurde die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung als WA- bzw. als WR-Gebiet bestätigt.

Für das Grundstück der Neuapostolischen Kirche, Jagdstraße Hs.Nr. 15 wurde eine Ausweisung als "Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)" vorgesehen.

Entlang der Frintroper Straße werden Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten, um die auf die angrenzenden Wohnbereiche entlang dieser Hauptverkehrsstraße einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu mindern.

Bei einer Prognosebelastung von ca. 6.000 Kfz/24 Std. wurde an den der Straße zugewandten Gebäudefronten ein mittlerer Schallpegel von ca. 70 dB(A) am Tage und ca. 60 dB(A) bei Nacht ermittelt.

Zur Dämmung der Immissionen wird daher in dem WA-Gebiet entlang der Frintroper Straße bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern ab Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 vorgeschrieben.

Fenster der Schallschutzklasse 2 haben ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB, so daß durch entsprechende Pegelminderung ein mittlerer Innengeräuschpegel von etwa 40 dB(A) am Tage und 30 dB(A) bei Nacht erreicht wird.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde im Plan eingetragen.

Im inneren Bereich der gesamten Blockfläche sowie unmittelbar südlich der Jagdstraße wurde unter Einbeziehung des vorhandenen Spielbereiches A/B und der erhaltenswerten Baumgruppen eine "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" ausgewiesen.

Die Grünfläche ist Bestandteil der in Verlängerung des Hexbachtals über den Bereich Breukelmannhof hinaus bis zur Dellwiger Straße geplanten öffentlichen Grünverbindung.

Die Grünanlage dient als Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohnbereiche und wird neben dem Zugang an der Unterstraße durch eine durchgehende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung zwischen der Jagdstraße und der Frintroper Straße erschlossen. Eine Grünverbindung nach Westen in die angrenzenden Freiräume an der Grenze zur Nachbarschaft Oberhausen kann über die Grünfläche südlich der Jagdstraße geschaffen werden. Der unbebaute Teil der Jagdstraße wird für den Straßenverkehr gesperrt und in die Grünanlage einbezogen.

Der Baumbestand im Bereich des Spielplatzes wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG besonders geschützt. Die Größe des Spielbereiches B entspricht etwa einem Drittel der gesamten Spielbereichsfläche.

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Jagdstraße und der Sportanlage wird bisher an wenigen Tagen im Jahr als Festplatz genutzt. Um diese Nutzung für gelegentliche Feste und Veranstaltungen (z.B. Schützenfeste) auch weiterhin beibehalten zu können, sollen beim Ausbau der Grünanlage hierfür entsprechende Freiräume vorgesehen werden.

Die Einbeziehung der Besetzung Schemmannsfeld Hs.Nr. 25 in die öffentliche Grünfläche ist nicht vordringlich und kann als Zielplanung angesehen werden, da der Ausbau der Grünverbindungen sowie die Festplatznutzung auch ohne Beseitigung bzw. Inanspruchnahme des o.a. Gebäudes erreichbar sind.

Aufgrund der Lage des Grundstückes außerhalb des Bebauungszusammenhanges und innerhalb eines größeren Freiraumes ist eine Bestätigung des vorhandenen Gebäudes durch die Darstellung eines entsprechenden Wohngebietes nicht vertretbar.

Im Blockinnern sind die besonders tiefen Grundstücke als "Private Grünfläche, Gärten" festgesetzt, wodurch die private Nutzung als Hausgärten sichergestellt und ein an die öffentliche Grünfläche angrenzender Grünbereich erhalten werden soll. Das gesamte vom Plan erfaßte Gelände ist durch bereits vorhandene Straßen erschlossen.

Nach dem Radwegekonzept der Stadt Essen sind die Frintroper Straße, die Straße Schemmannsfeld und die Unterstraße Bestandteil des Radwegenetzes.

Während in Anbetracht des relativ geringen Verkehrsaufkommens in der Straße Schemmannsfeld und der Unterstraße das Radfahren auf der vorhandenen Fahrbahn möglich ist, wird für die Frintroper Straße der Bau eines eigenen Radweges vorgesehen.

Die Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 8 wurde im Plan nachrichtlich eingetragen, wobei der Verlauf der Grenze der vorgesehenen Ausweisung angepaßt wurde.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes Frintrop erstellt.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Essen.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen

Wohnbauland	ca. 2,0 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	
Grünanlage	ca. 2,3 ha
Sportanlage	ca. 3,2 ha
Pirvate Grünfläche	
Gärten	ca. 1,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha
Gesamtverfahrensgebiet	ca. 9,3 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 und 1,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II und III

Fläche für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II

IV. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenbau	ca. 520.000,-- DM
Kanalbau	<u>ca. 300.000,-- DM</u>

Ausbau der öffentlichen Grünfläche:

Grünanlage	ca. 380.000,-- DM
Sportanlage (ohne Hochbauten)	<u>ca. 1.300.000,-- DM</u>

Für die vorhandenen Spielbereiche entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Bodenordnung:

Grunderwerb (einschl. Wert der städt. Grund- stücke)	ca. 1.860.000,-- DM
Gebäudeentschädigung	ca. 230.000,-- DM
Abbruch Umzug/Verlagerung	ca. 70.000,-- DM
Kosten Bodenordnung gesamt	<u>ca. 2.160.000,-- DM</u>

Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Zuschüsse und Finanzierungsbeiträge aus anderen öffentlichen Kassen werden - soweit möglich - in Anspruch genommen. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gemeindehaushaltsverordnung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Erschließungsbeiträge für Verkehrsflächen	<u>ca. 130.000,-- DM</u>
--	--------------------------

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die als öffentliche Grünfläche, Sportanlage bzw. Grünanlage ausgewiesenen Grundstücke befinden sich im wesentlichen im privaten Besitz.

Der Eigentumsübergang an die Stadt Essen ist - soweit auf freiwilliger Basis nicht möglich - durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu bewirken.

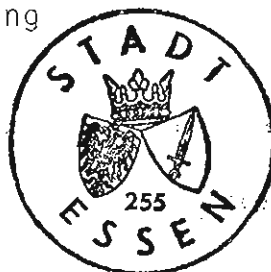
Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt. Den Betroffenen sollen folgende Hilfen angeboten werden:

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihren Gewerbebetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten. Die Kosten der durch die Plandurchführung ggfs. bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen. Darüber hinaus sind Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land (ERP, Mittelstandskreditprogramm u.a.) möglich.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfs. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte, Beigeordneter



Essen, den 03.09.84
Stadtplanungsamt

Röhde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in
der Zeit

vom 15.10.1984

bis 15.11.1984

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 16.11.1984

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Allen

Der Rat der Stadt Essen hat am 24.04.85 den
Bebauungsplan Nr. 7/84 als Satzung und die
Begründung hierzu vom 03.09.84 gem. § 9
Abs. 8 BBauG beschlossen.

Essen, 26.04.1985

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Pottgiesser

Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 16. 8. 1985 bekanntgemacht
worden. Essen, den 21. 8. 1985

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Pottgiesser

Gehört zur Verfügung vom 24.6.1985

AZ. 35.2-12.03 (Essen 6109)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf