

Entscheidungsbegründung  
zum Bebauungsplan Nr. 6/85  
"Frintroper Straße/Erlenhagen"  
- Stadtbezirk IV, Stadtteil Frintrop -

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

\* Siehe § ~~2~~<sup>9</sup> Abs. ~~6~~<sup>8</sup> Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (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 und liegt im Stadtteil Frintrop.

Der Bereich wird in etwa begrenzt durch die Frintroper Straße, die Straße "Höhenweg", die Straße "Erlenhagen" bis Hs.-Nr. 26, die nordöstliche Grenze des Grundstückes "Erlenhagen" Hs.-Nr. 26 und deren Verlängerung nach Südosten bis zum Gelände der Altfriedrschule sowie durch die südöstlichen Grenzen der Altfriedrschule und des Grundstückes Frintroper Str. Hs. Nr. 436.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teil des sich beiderseits der Frintroper Str. erstreckenden zentralen Bereiches des Ortsteiles Frintrop und liegt in einem Gebiet, für das der Rat der Stadt am 26.04.72 zur Sicherung der Bauleitplanung einen allgemeinen Beschluß zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefaßt hat.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung einer den Erfordernissen der zukunftsweisenden Jugendarbeit entsprechenden Jugendfreizeitstätte
- Schaffung einer Sporthalle mit den Mindestmaßen 27 x 45 m
- Sicherung des Schulstandortes Altfriedrschule
- Sicherung der Wendeanlage für den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)
- Sicherung der ein- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung in WR- und WA-Gebieten.

Die Grundlage für die Festsetzung Sporthalle innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bildet der

Sportentwicklungsplan Essen, Turn- und Sporthallen, Sportplätze -Fortschreibung, in der Reihe Untersuchungen zur Stadtentwicklung, 44. Bericht, Hg.: Der Oberstadtdirektor/Amt für Entwicklungsplanung, Essen: 1980.

Für Frintrop werden darin gem. Pkt. E 2 (Seite 21 f) die beiden Sporthallen (SH) - Standorte

- Ardelhütte:

Größe 27 x 45 m = 1.215 qm

- Bereich Donnerberg-Erlenhagen-Frintroper Str.:

Größe 27 x 45 m = 1.215 qm

vorgeschlagen.

Als Standort für die Errichtung der geplanten Jugendfreizeitstätte und der Sporthalle erscheint das Gelände neben der Altfriedschule in Anbetracht der günstigen Erschließung mit direktem Anschluß an Bahn-, Bus- und Individualverkehr und der zentralen Lage besonders geeignet.

Die Grundlage für die Festsetzung Jugendfreizeitstätte innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bildet der Jugendhilfe- und Familienförderungsplan Essen, Teil Jugendfreizeitstätten, in der Reihe Untersuchungen zur Stadtentwicklung, 25. Bericht. Hg: Oberstadtdirektor/Jugendamt/Amt für Entwicklungsplanung, Essen: 1980.

Für Frintrop ist darin aufgrund der Beurteilung der Versorgungssituation in den Teilräumen der Stadt (vgl. S 39 ff) auf Seite 53 die "Einrichtung einer lokalen Jugendfreizeitstätte im Bereich Bedingrade/Frintrop" vorgesehen.

Diese Jugendfreizeitstätte wurde im Januar 1988 als "Kinder- und Jugendzentrum Frintrop" in der aufgelassenen Schule Unterstraße 67-69 eingerichtet.

Größter Nachteil dieses Standortes ist die periphere Lage in Frintrop, wodurch sich für die Bedingrader Bewohner z. T. Fußwege von mehr als 3 km ergeben.

Bei einem Vergleich der beiden Standorte "Unterstraße" und "Erlenhagen" werden im 1000 m - bzw. 1.500 m - Einzugsradius folgende Einwohnerzahlen erfaßt:

Jugendfreizeitstätte		EW Frintrop + Bedingrade	EW Dellwig + Gerschede	EW-Gesamteinzugsbereich	
Standort Unterstr.	Einzugsbereich	1.000 m	5.700	1.400	7.100
		1.500 m	8.700	2.800	11.500
Standort Erlen- hagen	Einzugsbereich	1.000 m	12.600	1.000	13.600
		1.500 m	17.600	5.500	23.100

Diese Zahlen sprechen eindeutig für den zentralen Standort der Jugendfreizeitstätte im Bereich Erlenhagen.

Mittel- bzw. langfristiges Ziel ist, diese städtische Einrichtung im festgesetzten B-Plan-Standort nach neuesten Erkenntnissen der Kinder- und Jugendpflege zu errichten.

Dabei ist eine Erweiterung des Standardangebotes (Cafeteria, Kraftraum, Mädchenraum Billard, Tischtennis, Disco) in Richtung Werken, aktives Musizieren, etc. in einem dafür geeigneten Neubau der die entsprechende Zuordnung der Räume und deren erforderliche innere Transparenz bzw. Abschirmung nach außen berücksichtigt, vorgesehen.

Die Wahl des Standortes ergab sich aus der Optimierung mehrerer untersuchter Faktoren wie

- max. Einzugsbereiche für Oberfrintrop/Unterfrintrop

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen zur Stadtteil-Zentrenbildung
- Verkehrsanbindung an den ÖPNV
- Mehrfachnutzung von Parkplätzen
- Bedarfsdeckung im öffentlichen Freizeit- und Sportangebot.

Dieses Optimierungsprogramm schließt die Bezirkssportanlage "Wasserturm" als Standort für eine Jugendfreizeitstätte bzw. eine SH aus, da die erforderlichen Flächenreserven fehlen, eine Reduktion der Sportplatzzahl wegen des abendlichen Spitzenbedarfs nicht möglich ist und die Einzugsradien für das westl. Frintrop nach Realisierung bei der SH zu groß werden. Die Turnhalle Altfried-Schule bildet keine Alternative für den SH-Standort, da sie für den Bedarf der Sporttreibenden viel zu klein und wegen des Schulbetriebes nicht allzeit verfügbar ist.

Die Planung auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf ist so angelegt, daß aus der Lage der festgesetzten überbaubaren Flächen, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Stellplätze, der Anlage für den Personennahverkehr und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Orientierung des Eingangsbereiches zu den beiden geplanten Einrichtungen für die noch zu erstellende Projektplanung faktisch von Südosten - zwischen Altfriedschule und Neubebauung - vorgegeben ist. Somit sind Störungen der Wohnruhe am Erlenhagen durch sich vor den Eingängen aufhaltende Besucher und durch die Zufahrten zu den Stellplätzen der Sporthalle durch die gegebene Abschirmwirkung der geplanten Neubauten nicht zu erwarten.

Der für ca. 28 Stellplätze vorgesehene Parkplatz südwestlich der Jugendfreizeitstätte ist durch die vorhandene Grenzbebauung durch Garagen zum nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet abgeschirmt. Außerdem bindet der ca. 13 m breite Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern den von der Baugrenze für zweigeschossige Wohngebäude 40 m entfernten Parkplatz gestalterisch gut ein.

Da die Nutzung der Sporthalle und der Betrieb in der Jugendfreizeitstätte in der Regel um 22.00 Uhr enden, ist die Nachtruhe, soweit es die Auswirkungen der geplanten Einrichtungen selbst betrifft, gegeben.

Durch diese Maßnahmen dürften ggfls. zu erwartende Belästigungen der Wohnbebauung auf ein Minimum eingeschränkt werden.

Im Bebauungsplan wurde daher unter Einbeziehung des Schulgrundstückes eine große, zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Sporthalle und der Jugendfreizeitstätte, für die eine eingeschossige Bauweise vorgesehen ist, geschaffen werden. Die überbaubare Fläche für die Sporthalle soll so bemessen werden, daß neben den erforderlichen Umkleide- und Nebenräumen ggfls. eine Teleskoptribüne für eine größere Anzahl von Zuschauern vorgesehen werden kann.

Die Frintroper Straße weist heute aufgrund einer hochgerechneten Knotenpunktzählung aus dem Jahr 1986 im B-Plan-Gebiet eine Querschnitts-Gesamtbelastung von ca. 14.000 Pkw-EH/24 h und eine Querschnittsbelastung pro Richtung schwankend bis max. 7.500 Pkw-EH/24 h auf.

Da die Frintroper Straße als Hauptverkehrsstraße durch die an ihr konzentrierten Lokale, Läden und Geschäfte gleichzeitig die Funktion eines "Nahversorgungs-Stadtteilzentrums" erfüllt und bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen durch Verbesserung des Parkplatzangebotes auch zukünftig erfüllen kann, setzt der B-Plan entsprechende Maßnahmen fest. Die Zahl der erforderlichen Parkplätze ist entsprechend den geltenden Richtlinien im B-Plan vorgesehen.

Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind für die Grundschule, Sporthalle und Jugendfreizeitstätte insgesamt etwa 50 Stellplätze erforderlich. Entsprechende Flächen wurden hierfür im Plan vorgeschlagen.

Der Schulbetrieb wird durch die vorgesehenen Stellplätze nicht oder nur unwesentlich gestört, da sich die Nutzung der Schule schwerpunktmäßig auf den werktäglichen Vormittag bis ca. 14.00 Uhr und jene der

Sporthalle hauptsächlich auf die Nachmittags- und Abendstunden von ca. 16.00 bis 22.00 Uhr konzentriert.

Die an der Frintroper Straße und an der Straße "Erlenhagen" vorhandene Bebauung wird durch entsprechende Ausweisung bestätigt.

An 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.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß die sehr platzaufwendige Straßenbahn-Wendescheife für den Einsatz von Einrichtungsfahrzeugen notwendig ist. Gegenwärtig wird diese Scheife ausschließlich von Straßenbahnen befahren, und zwar von 42 Kursen und zwei E-Wagen (Einschubwagen) pro Werktag. Außerplanmäßig können der Fahrschulwagen bzw. Einsatzfahrzeuge die Scheife benutzen mit im Schnitt einer Fahrt/Tag.

Da das festgeschriebene Betriebskonzept die Umspurung bis Frintrop erst nach dem Jahr 2000 vorsieht (etwa 2010), die vorhandene Gleisscheife von den tunnelgängigen Zweirichtungswagen befahren werden kann und die Wageneinsätze nach Eröffnung der Tunnelanlage "Ost-West-Spange" i. J. 1991 zur Zeit noch nicht feststehen, ist eine ersatzlose Streichung der bestehenden Wendeanlage gegenwärtig noch nicht möglich. Außerdem ist eine Station und Wendeanlage in der von der EVAG vorgeschlagenen Form zwischen Sporthalle und Schule städtebaulich nicht durchführbar.

Eine entsprechende auch für Hoch-Bahnsteige geeignete Stations- und Wende-Lösung in Mitte der Frintroper Straße ist überprüft worden und unabhängig von diesem B-Plan als machbar nachgewiesen.

Bei einer Prognosebelastung von ca. 8000 Kfz/24 h einschließlich des Straßenbahnverkehrs wurde an den der Straße zugewandten Gebäudefronten ein mittlerer Schallpegel von ca. 66 dB (A) am Tage und ca. 57 dB (A) bei Nacht ermittelt. Aus der Gleisscheife ergibt sich eine

Schallemission am Tage in der Zeit zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mit einem Mittelungspegel von ca. 60 dB (A).

Zur Dämmung der Immissionen sind daher in den WA-Gebieten an den der Frintroper Straße und der Anlage für den öffentlichen Nahverkehr zugewandten Gebäudefronten bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mindestens 22 dB (A) betragen um die für WA-Gebiete angestrebten Grenzwerte von 35 dB (A) nachts und 55 dB (A) tagsüber zu erreichen.

Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse I nach VDI 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde im Plan eingetragen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes Frintrop erstellt.

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

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

### III. Zahlenwerte und Ausweisungen

#### a) Flächengrößen:

Wohnbau land	ca. 1,3 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2,0 ha
Verkehrsfläche mit Gleisschleife	<u>ca. 0,9 ha</u>
Gesamtverfahrensgebiet	ca. 4,2 ha

#### b) Ausweisung innerhalb der Baugebiete:

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,5/0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	I und II

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	1,1/1,2
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	V/V <sup>I</sup>

Fläche für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	I und II

In der Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule/JFS/SH - ist die Gebietsfestsetzung WA (allgemeines Wohngebiet) zu streichen. Diese Festsetzung ist als Doppelfestsetzung in sich widersprüchlich und damit wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Planklarheit sowie der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen unzulässig (vgl. DVG NW, Urteil vom 08.12.1983 - 11 a NE 52/82 in UPR 1984/9, S. 306 ff).

IV. Kosten

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

Straßenbau:	ca. 950.000,-- DM
Kanalbau:	ca. 440.000,-- DM
Bodenordnung:	
Gründerwerb	ca. 980.000,-- DM

Kosten für die Gemeinbedarfseinrichtungen Sporthalle und Jugendfreizeitstätte können z. Z. nicht angegeben werden, da die hierfür erforderlichen Entwurfsplanungen noch nicht vorliegen und der Zeitpunkt der Errichtung dieser Einrichtungen nicht bekannt ist.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden.

Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o. a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gemeindehaushaltsverordnung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sind für den Bereich des Bebauungsplanes getilgt.

#### V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

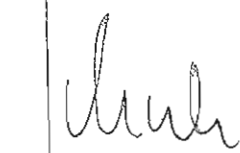
Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke für die Sporthalle, Jugendfreizeitstätte und öffentliche Verkehrsfläche 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.

28.08.1989

Dezernat für Stadtplanung und  
Städterneuerung



Schulze  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen  
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 07. Mai 1990  
AZ. 35.2-12-83 (E 6111)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf