

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 4/68

"Verlängerte Fulerumer Straße und
I. Änderung zu Nr. 12/66"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 4/68 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt den Straßenzug Fulerumer Straße - Humboldtstraße - Raadter Straße auf dem Abschnitt zwischen den Besitzungen Fulerumer Straße Haus Nr. 137 D und Raadter Straße Haus Nr. 77 (ev. Kirche) und den umliegenden Bereich, der etwa wie folgt begrenzt wird:

Südwestfriedhof, Ehrenfriedhof, Straße Am Ehrenfriedhof, Straße Hobirkheide, Schlingmannsweg, Straße Stubertal, Oberscheidtstraße, Straße Milkdelle, Straße Am Brönngen, Hatzper Schule, Straße Am Pothstück, Stadtgärtnerei, ev. Friedhof, ev. Kirche, Besetzung Raadter Straße Haus Nr. 36, Straße Auf'm Bruch, Straße Auf'm Dörnchen, Grimbartweg, Reinecke-Fuchs-Straße, Hatzper Straße, Humboldtstraße bis in Höhe der Besitzungen Haus Nr. 169 (ev. Kirche Fulerum) und Fulerumer Straße Haus Nr. 137 D sowie die Besitzungen Hatzper Straße Haus Nr. 224 bis Haus Nr. 232, Humboldtstraße Haus Nr. 294 bis Haus Nr. 312 und Haus Nr. 166 bis Haus Nr. 226 sowie Beekmannstraße Haus Nr. 4 bis 10.

II. Allgemeines

Der Straßenzug Raadter Straße - Humboldtstraße - Fulerumer Straße ist die Hauptverkehrsverbindung der Stadtteile Haarzopf/Fulerum zum Ruhrschnellweg, den Stadtteilen Frohnhausen/Holsterhausen und zur Innenstadt. Zugleich nimmt dieser Straßenzug als Landstraße 64 auch einen erheblichen Durchgangsverkehr von und zur B 288 sowie den Landstraßen 441 (Meisenburgstraße) und 442 (Lilienthalstraße) auf.

Der außerhalb des Verfahrensgebietes liegende Abschnitt der Raadter Straße - südlich der ev. Kirche bis zur Lilienthalstraße ist Außenstrecke der L 64 und wurde inzwischen vom Landschaftsverband Rheinland teilweise ausgebaut. Nördlich der ev. Kirche stellen im Ortskern Haarzopf die Kreuzung der L 64 mit der L 132 (Hatzper Straße, zugleich Verbandsstraße NSVb) und ins-

besondere die nur etwa 10 m breite Humboldtstraße eine ständige Verkehrsbehinderung sowie eine Belästigung und Gefährdung der Anwohner und Fußgänger dar. Hinzu kommt, daß auf dem Abschnitt zwischen ev. Kirche und der Haarzopfer Apotheke auch noch die eingleisige Straßenbahn den Verkehr behindert.

Damit diese Verkehrsverhältnisse grundlegend verbessert werden, ist vorgesehen, die Fulerumer Straße über den Südwestfriedhof hinaus - etwa parallel zur Humboldtstraße - bis zur Kreuzung Hatzper Straße/Raadter Straße/Humboldtstraße zu verlängern. Dieses neue, durch überwiegend unbebautes Gelände führende Straßenstück wird eine Länge von ca. 900 m und eine Breite von ca. 35 m erhalten. Es sind zwei Richtungsfahrbahnen, beiderseitige Parkstreifen und Bürgersteige sowie ein eigener Bahnkörper für die Straßenbahn vorgesehen. Dazu wird angestrebt, die Straße von Einmündungen sowie von Grundstücksein- und -ausfahrten möglichst freizuhalten.

Ein ähnlicher Ausbau ist für die Raadter Straße bis zu der Stelle südlich der ev. Kirche beabsichtigt, von der sie als Außenstrecke der L 64 dem Landschaftsverband Rheinland untersteht. Die in letzter Zeit hier errichteten Gebäude (z.B. Sparkasse) berücksichtigen bereits die neue Straßenbreite. Die Hatzper Straße (L 132) erhält bei einer vorgesehenen Breite von ca. 29 m ebenfalls 2 Richtungsfahrbahnen, Mittelstreifen, beiderseitige Parkstreifen und Bürgersteige.

Im Kreuzungsbereich der L 64 und L 132 liegt heute das Zentrum des Ortsteiles Haarzopf mit den Geschäften. Hier ist beabsichtigt, den Bereich des ehemaligen Hochbunkers unter Einbeziehung eines Teiles des Kleingartengeländes zu einem vom Fahrverkehr wenig berührten Wohn- und Einkaufszentrum auszubauen. Über die Gestaltung bestehen jedoch noch keine endgültigen Vorstellungen. Der Bebauungsplan beschränkt sich daher darauf, lediglich die überbaubare Fläche durch Baugrenzen und die Art der Nutzung mit "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festzusetzen. Für diesen Bereich kann ein ergänzender Bebauungsplan zu gegebener Zeit aufgestellt werden, wenn die Bauabsichten der Interessenten konkretere Formen angenommen haben.

Außer diesen Festsetzungen, die der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Bildung eines stärker betonten Ortszentrums dienen, regelt der Plan für einen großen Bereich von Haarzopf/Fulerum die künftige Bebauung. Im nördlichen Verfahrensgebiet ist zwischen der Humboldtstraße und der Fulerumer Straße ein VIII-geschossiges Gebäude und im Ortskern, an der Ecke Hatzper Straße/Raadter Straße, ein VII-geschossiges Gebäude vorgesehen. Entlang dem neuen Abschnitt der Fulerumer Straße sind zumeist IV-geschossige Wohnhäuser und in Höhe der Bethelstraße ein weiteres VIII-geschossiges Gebäude festgesetzt. Im übrigen ist eine überwiegend II-geschossige Bauweise - unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz - ausgewiesen. Weitere wesentliche Festsetzungen des Planes betreffen Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Im nördlichen Verfahrensbereich - zwischen Humboldtstraße und Fulerumer Straße - sind Grundstücke für ein ev. Gemeindezentrum, für eine Schule und für ein Hallenbad ausgewiesen. Zwischen der Straße Auf'm Bögel und dem ev. Friedhof ist ein weiteres Schulgrundstück und an der Raadter Straße ist das Gelände der ev. Kirche als Grundstück für ein Gemeindezentrum festgesetzt. Außerdem ist die Errichtung einer Verwaltungsstelle an der Straße Auf'm Bögel - neben dem Altersheim - sowie die Anlage eines Marktplatzes auf der Freifläche zwischen der Hatzper Straße und der Straße Auf'm Bögel vorgesehen.

Die zwischen den Baugebieten am Kirschbaumsweg und im Bereich des neuen Abschnittes der Fulerumer Straße gelegene Kleingartenanlage und Gärten werden zu einem Dauerkleingartenpark bzw. zu öffentlichen Grünanlagen ausgestaltet. Hier soll auch für die durch die Anlage des Einkaufsbereichs an der Hatzper Straße/Fulerumer Straße und der Straßenbahnschleife beanspruchten Kleingärten Ersatz geschaffen werden. Fuß- bzw. Wanderwege werden die Verbindung mit den Grünanlagen am Südwestfriedhof sowie dem Nachtigallental herstellen.

Bereits am 27.9.1962 hatte der Rat der Stadt den Auslegungsbeschluß über einen Bebauungsplan "Verlängerte Fulerumer Straße" gefaßt, der etwa den gleichen Bereich wie der jetzt vorliegende

Plan umschloß. Dieses Verfahren konnte jedoch nicht weitergeführt werden, da infolge geänderter verkehrsplanerischer Überlegungen des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk und des Landesstraßenbauamtes bezüglich der Hatzper Straße (Verbandsstraße NSVb zugleich Landstraße 132) im Hinblick auf die beabsichtigte Weiterführung der Hollandautobahn, eine erneute Abstimmung der Planung erforderlich wurde. Zwischenzeitlich erwiesen sich auch eine Reihe weiterer Änderungen der sonstigen ursprünglichen Festsetzungen als zweckmäßig. Da ein rechtsverbindlicher Abschluß des Bebauungsplanverfahrens vorerst nicht zu erwarten war, hatte der Rat der Stadt am 8. Oktober 1964 zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die nach zweimaliger Verlängerung am 26.11.1967 ausgelaufen ist. Die Überarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes in Zusammenarbeit der beteiligten Dienststellen ergaben Änderungen in einem Ausmaß, das es zweckmäßig machte, das bisherige Verfahren einzustellen und ein neues einzuleiten. Das jetzige Verfahrensgebiet ist etwa 58 ha groß - bisher 52 ha. Es können rund 700 neue Wohnungseinheiten (nach dem ersten Plan etwa 500 WE) geschaffen werden. Etwa 660 WE bleiben erhalten; davon können auf Initiative der Eigentümer von Altbauten mit etwa 80 WE durch Erweiterungs- bzw. Neubauten etwa 190 neue WE geschaffen werden. Die Verwirklichung der Planung - insbesondere die Verkehrsmaßnahmen - erfordert die Beseitigung mehrerer Altbauten mit etwa 70 WE. Insgesamt sind im Endzustand im Verfahrensbereich etwa 1500 Wohnungseinheiten gegenüber heute etwa 730 Wohnungseinheiten vorhanden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Sollten sich die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen nicht auf freiwilliger Basis durchführen lassen, ist beabsichtigt, von den im vierten und fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeiten - Umlegung und Enteignung - Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:	3.900.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	9.300.000,-- DM
Entwässerung:	1.700.000,-- DM
Grüngestaltung:	1.200.000,-- DM
	<u>16.100.000,-- DM</u>

Ein Teil der Kosten wird aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt.

An den Kosten für den Ausbau der L 64 und der L 132 beteiligen sich der Bund und das Land NW nach den z.Z. geltenden Richtlinien mit insgesamt 80 %.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt voraussichtlich 5.500.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/68 gelten die getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft

- a) die in dem Bebauungsplan Nr. 12/66 "Hatzper Straße zwischen Grimbartweg und Auf'm Gartenstück" für den Bereich zwischen Sonnenscheinsweg, Grimbartweg, Reinecke-Fuchs-Straße und Hatzper Straße getroffenen Festsetzungen und

- b) die in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen" getroffenen Ausweisungen, soweit sie den Bereich des Bebauungsplanes 4/68 betreffen.

Essen, den 25. März 1969

Stadtplanungsamt



Baudirektor

Amt für Bodenordnung



Oberliegenschaftsrat

Tiefbauamt



Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und
Liegenschaftswesen

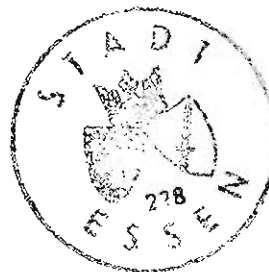


Beigeordneter

Baudezernat



Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 19. Mai 1969 bis 19. Juni 1969 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 20. Juni 1969

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Muster

Städt. Verm. Oberamtmann

Colloquium vom 27.1.1971

Az IA 1 - 725.4 (Essen 3302)

Landesbehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27. März 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 30. März 1971

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Muster

Städt. Verm. Oberamtmann