

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 3/84  
"Verlängerte Fulerumer Straße", II. Änderung  
Nordbereich

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Nutzungen
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

\* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/68 "Fulerumer Straße" wird durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan wird begrenzt im Westen durch die Humboldtstraße; im Norden durch die Fulerumer Straße; im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Humboldtstraße 215 und deren Verlängerung bis zum Schlingmannsweg und im Süden durch den Schlingmannsweg.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 4/68 "Verlängerte Fulerumer Straße", I. Änderung zur Nr. 12/66, rechtsgültig seit dem 27.03.1971, ist vorgesehen, die Fulerumer Straße über den Bereich des Südwestfriedhofes hinaus bis zur Raadter Straße L 64 zu verlängern. Das zwischen dieser neuen Straße und der Humboldtstraße in der Nordspitze liegende Grundstück ist z.Z. mit einem Pavillon bebaut, der als Jugendfreizeitstätte und für Vereins- und Verbandsarbeit Haarzopfer Bürger benutzt wird.

Da der geltende Bebauungsplan hier den Bau eines Hallenbades vorsieht, konnte der Pavillon nur für die Dauer von 5 Jahren genehmigt werden.

Nach dem Jugendfreizeitstättenplan, der im Jahre 1980 vom Rat verabschiedet wurde, soll hier weiterhin ein Angebot offener Jugendarbeit gesichert werden. Danach ist hier eine reine Jugendfreizeitstätte zu schaffen. Geplant ist der Bau eines festen Hauses, das später auch von Vereinen mitbenutzt werden kann.

Im neuen Flächennutzungsplan ist der Bereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/84 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Die ergänzende Signatur "Jugendfreizeitstätte, Jugendherberge" im FNP entspricht dem beabsichtigten neuen Planinhalt.

Das Planzeichen Hallenbad ist auf den gesamten Stadtteil Fulerum bezogen, nicht auf dieses Grundstück fixiert. Das Hallenbad für Fulerum kann daher an anderer Stelle realisiert werden.

Für die Jugendfreizeitstätte liegt ein Architektenentwurf vor.

Da der Regierungspräsident jedoch nicht bereit ist, einer für die Baugenehmigung nötigen Befreiung von Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zuzustimmen, soll die textliche Festsetzung "Hallenbad und Unterbringung einer 10 KV-Anlage" geändert werden in "Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendfreizeitstätte". Alle anderen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes bleiben bis auf den geplanten öffentlichen Erschließungsweg auch Inhalt des neuen Bebauungsplanes Nr. 3/84 "Verlängerte Fulerumer Straße", II. Änderung Nordbereich.

Ohne die Realisierung dieses Projektes hätten die Haarzopfer Jugendlichen kein Domizil mehr. Dies würde dazu führen, daß die Jugendlichen, die zur Zeit die Jugendfreizeitstätte besuchen, andere Aufenthaltsorte suchen. Mit Sicherheit wäre damit verbunden, daß sich Jugendliche in Grünanlagen aufhalten und sich Unruhe auf die Straße verlagern würde. Damit wäre auch eine erhebliche Belästigung der ansässigen Bürger verbunden. Sinnvoll ist es in jedem Fall, die Jugendlichen weiterhin in eine Jugendfreizeitstätte zu integrieren.

Das geplante Hallenbad würde für die Haarzopfer Bürger und Anlieger sicherlich insofern eine größere Belästigung bedeuten, als durch an- und abfahrende Fahrzeuge ein erheblicher Lärmpegel entstehen würde. Dies ist bei einer Jugendfreizeitstätte nicht in dem Maße der Fall.

Hinzu kommt, daß das Grundstück derzeitig einen nicht unerheblichen Baumbestand ausweist. Durch den geplanten Bau einer Jugendfreizeiteinrichtung wird dieser Baumbestand weitgehend erhalten. Auch dies ist bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Hallenbad und der damit verbundenen 10 KV-Anlage nicht der Fall.

Für Haarzopfer Bürger, die Kinder und Jugendliche betreuen und zu erziehen haben, bedeutet die Jugendfreizeitstätte eine nicht unerhebliche Entlastung. Die Jugendlichen und Kinder haben ein ständiges Anlaufziel, in dem sie sich aufhalten können und in dem ihren Freizeitwünschen entsprochen wird. Die Belästigung des Umfeldes durch eine Jugendfreizeitstätte dürfte äußerst gering sein, da die Arbeit weit überwiegend innerhalb des Gebäudes stattfindet.

Dem Jugendamt fällt ein gesetzlicher Auftrag zu, Freizeitstätten für Jugendliche dort zu errichten, wo kein anderer Träger eintritt.

Dies ist im Bereich der geplanten Jugendfreizeitstätte der Fall. Hier muß das Jugendamt eintreten und seinem gesetzlichen Auftrag entsprechend jungen Menschen die Möglichkeit zu sinnvoller Freizeitgestaltung und sozialpädagogischen Hilfen geben. Letztlich kommt dieses zunächst den Haarzopfer Bürgern und ihren Kindern zugute.

Der zwischen den Grundstücken Schlingmannsweg 5 und Humboldtstraße 235 in der Örtlichkeit vorhandene und als Zufahrt zu den Grundstücken dienende Weg wird als öffentliche Wegefläche ausgewiesen. Er dient auch als Zufahrt zu dem im Umlegungsverfahren neu zu schaffenden Grundstück an der verlängerten Fulerumer Straße.

### III. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Flächengrößen	
1.1	Verfahrensgebiet	1,24 ha
1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	0,72 ha
1.3	Wohnbaufläche	0,48 ha
1.4	Verkehrsfläche	0,04 ha
2.	Nutzungen	
2.1	Fläche für den Gemeinbedarf	
	Grundflächenzahl GRZ	0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ	1,0
	Zahl der Vollgeschosse Z	III
2.2	Reines Wohngebiet	
	Grundflächenzahl GRZ	-
	Geschoßflächenzahl GFZ	0,7
	Zahl der Vollgeschosse Z	II

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Notwendige Grundstücksflächen sind in städtischem Besitz. Durch die ausgebaute Humboldtstraße ist die Erschließung gesichert.

### V. Kosten

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

Hochbaukosten (Jugendfreizeitstätte)	ca. 1.900.000,-- DM
Öffentlicher Erschließungsweg Humboldtstr./Schlingmannsweg	ca. 56.300,-- DM
Öffentlicher Erschließungsweg Humboldtstr./Schlingmannsweg	
Wegeentwässerung	ca 4.000,-- DM
Entsorgung der südlichen Wohnbe- bauung durch Verlegung eines Vor- flutkanals in der neuen Trassen- führung der verlängerten Fulerumer Straße	ca. 850.000,-- DM
Kanalisation in dem Schlingmannsweg	ca. 150.000,-- DM
	ca. 2.960.300,-- DM
	=====

Da die Erschließungsbeiträge nicht sehr erheblich sein werden,  
kann auf die Angabe der genauen Summe verzichtet werden.

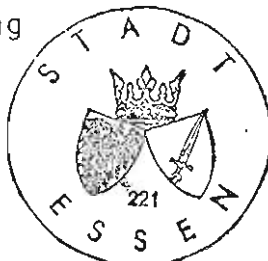
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/84 "Verlängerte  
Fulerumer Straße", II. Änderung Nordbereich, gelten die Festset-  
zungen des Bebauungsplanes Nr. 4/68 "Verlängerte Fulerumer  
Straße" und I. Änderung zur Nr. 12/66 als aufgehoben, soweit  
diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/84 "Ver-  
längerte Fulerumer Straße", II. Änderung Nordbereich, betreffen.

31.07.1984

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulze  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

**Gehört zur Verfügung vom 17. Okt. 1984**  
**AZ. 35.2-12.03 (Essen 3302)**  
**Der Regierungspräsident**  
**Düsseldorf**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-  
blatt der Stadt Essen v. 9. 11. 1984 bekanntgemacht  
worden Essen, den 12. 11. 1984

Der Oberstadtdirektor

I. A.



*[Handwritten signature]*

1807 713 1  
1. Stadtdirektor  
12. 11. 1984