

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.07/1 " Prosper I "

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Ebel und liegt an der Grenze zum Stadtgebiet Essen.

Es wird begrenzt durch die Essener Straße, die südliche und westliche Grenze des ehemaligen Grundstückes der Betriebsfeuerwehr von Prosper I, die westliche und nördliche Grenze des ehemaligen Grundstückes der Betriebsgärtnerei und die nördlichen Flurstücksgrenzen Flur 174 Nr. 76, 49 und 50.

2. Anlaß zur Änderung

Der seit dem 29.07.1982 rechtskräftige Bebauungsplan weist den Bereich der ehemaligen Werksfeuerwehr von Prosper I - dem heutigen sog. " Starterhof " - als Gewerbegebiet aus. Im Zuge des Sanierungsverfahrens wurde die Fläche geteilt und für die ehemals private Zufahrt ein eigenständiges " Straßenflurstück " gebildet. Nachdem zwischenzeitlich auch Teilflächen und Gebäudeteile den " Starterhof-Unternehmern " zugewiesen worden sind, soll die z.Z. befestigte Zufahrt verkehrsgerecht ausgebaut werden. Außerdem soll die tatsächliche gewerbliche Nutzung der Hintergebäude des " Starterhofes " und der Zubehörfächen planerisch berücksichtigt werden.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Verkehrsfläche

Die auszubauende ca. 10 m breite Zufahrt mit Wendeanlage wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### 3.2 Gewerbegebiet

Die Flächen südlich und nördlich der geplanten öffentlichen Erschließungsanlage werden unverändert als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Außerdem wird das ursprünglich als " Fläche für die Forstwirtschaft " festgesetzte Geländedreieck ( ca. 800 m<sup>2</sup> ) westlich des " Starterhofes " in das Gewerbegebiet einbezogen.

Hierdurch wird der tatsächlichen gewerblichen Nutzung der Hintergebäude des " Starterhofes " und der Zubehörflächen Rechnung getragen. Die entsprechenden Grundstücksregelungen mit dem Kommunalverband Ruhrgebiet sind bereits erfolgt.

Im übrigen werden die Bau- und Nutzungsgrenzen bestätigt bzw. der veränderten Nutzung angepaßt.

#### 3.3 Sonstiges

Für das Flurstück Flur 174 Nr. 284 wird zugunsten der Stadt Bottrop ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Trafostation und das Leitungsrecht für das RWE werden unverändert übernommen.

### 4. Flächengrößen

Plangebiet		1,1 ha
davon Gewerbegebiet	1,0 ha	
davon Verkehrsfläche	0,1 ha	

### 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Notwendige Maßnahmen werden im laufenden Sanierungs- und Umlegungsverfahren abgewickelt.

### 6. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum großen Teil als " Gewerbliche Baufläche " und zu einem geringfügigen Teil als " Fläche für die Forstwirtschaft " dargestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### 7. Umweltbelange

Durch die Planung werden Umweltbelange nicht berührt, da es sich weitgehend um die Bestätigung bzw. Verbesserung eines örtlich vorhandenen Zustandes handelt.

#### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Anlage stellt sich als um einen weitläufigen Hof geordneter Dreiflügelbau der ehemaligen Feuerwache von Prosper I dar; im wesentlichen vor 1910 (Putzbau, an der Straße durch Flachgiebel betont; Vorgarteneinfriedigung mit Gittermauer).

Das Bauwerk wurde im Laufe der letzten Jahre - bis auf die Straßenfront - stark verändert; insbesondere ist der Innenhofbereich betroffen, so daß künstlerische sowie städtebauliche Gründe für den Denkmalwert nicht vorliegen.

Das ehemalige Zechengelände von Prosper I ist vollständig freigezogen, so daß der Zusammenhang zur ehemaligen Feuerwache nicht mehr dokumentiert wird.

Die Anlage liegt unterhalb der Schwelle der Denkmalwürdigkeit gem. § 2 DSchG. In ihrer Gesamtheit sollte sie jedoch der Wertschätzung der erhaltenswerten Bausubstanz empfohlen bleiben. Dies gilt für den Straßenflügel, wie auch für den nördlichen und südlichen Flügel.

#### 9. Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme belaufen sich auf ca. 70.000,- DM.