

Gemeinde Kirchhellen

III-61-2.01

Wi./Rö.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kirchhellen - "Kaplan-Xanten-Straße",
der wie folgt begrenzt wird:

im Süden: von der Kaplan-Xanten-Straße;

im Westen: von den Ostgrenzen der Flurstücke 202, 29, 28 und 27
sowie der B 223;

im Norden: von der Nordostgrenze des Flurstückes 289 sowie den
Nordgrenzen der Flurstücke 305, 306, 401, 402, 324, 325, 326;
der Hauptstraße (L 615) sowie den Nordgrenzen der Flur-
stücke 382, 386 und 350;

im Osten: von der Burgstraße.

Alle angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 74 der Gemarkung
Kirchhellen.

1. Die Gemeinde Kirchhellen liegt im unmittelbaren Bereich der Städte Gladbeck, Bottrop, Dinslaken und Dorsten. Die Lage sowie die günstige Verkehrserschließung zu den benachbarten Städten lassen in Verbindung mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe erwarten, daß die Einwohnerzahl, ebenso wie in den vergangenen Jahren, auch in den nächsten Jahren ständig zunehmen wird. Daher hat die Gemeinde Kirchhellen einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der eine Steigerung der Zahl der Einwohner von z.Zt. etwa 13.400 auf 20.000 vorsieht.

Für die Erschließung neuer Wohngebiete sollen zunächst die im Ortskern liegenden freien Flächen in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG für einen Raum zwischen der Bundesstraße B 223, der Hauptstraße, der Oberhofstraße, der Burgstraße und der Kaplan-Xanten-Straße beschlossen.

Dieses Gebiet liegt im Ortskern, der über große zentrale Einrichtungen und über gute Nahverkehrsverbindungen verfügt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kirchen, Schulen, Haltestellen der Nahverkehrsverbindungen, sind fußgängerläufig zu erreichen.

2. Der Bebauungsplan ist nach den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die im Planbereich liegenden Grundstücke

sind bereits zum Teil bebaut. Die restlichen Flächen sollen zur Verringerung des hohen Baulandbedarfes der Bebauung zugeführt werden. Außerdem ist eine Teilfläche für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlage und Kinderspielplatz - vorgesehen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BEauG sollen die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung des Bebauungsplanbereiches geschaffen werden. Der gesamte Planbereich ist WR-Gebiet, (reines Wohngebiet) in dem eine ein- und zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

Die Zahl der im Planbereich zu errichtenden Wohnungseinheiten beträgt ca. 100 WE. Die erforderlichen Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Der Planbereich wird erschlossen durch die Eurgstraße, die Kaplan-Xanterstraße sowie die noch anzulegenden Stichstraßen. Diese Stichstraßen werden untereinander nur durch Fußgängerwege verbunden. Damit soll erreicht werden, daß innerhalb des Planungsbereiches nur der unbedingt notwendige Kraftfahrzeugverkehr anfällt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die anfallenden Abwässer werden durch die bereits verlegten Kanäle dem Entwässerungsnetz der Gemeinde Kirchhellen zugeleitet.

Der Anschluß an die öffentlichen Nahverkehrsmittel ist durch eine Omnibuslinie der Deutschen Bundesbahn gegeben.

3. Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung des Plangebietes nach § 9 des Bundesbaugesetzes fest. Die Flurstücke befinden sich in privater Hand. Die Grundeigentümer sind bereit, ihre bisher un bebauten Flurstücke der Bebauung zuzuführen.

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen gelten gemäß § 6 Abs. 5 des Straßengesetzes des Landes Nordrhein/Westfalen vom 28.11.1961 mit der Verkehrsübergabe als gewidmet.

Maßnahmen nach Teil V BEauG werden nicht erforderlich.

4. Nach überschläglicher Ermittlung werden der Gemeinde Kirchhellen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Grunderwerb	ca.	51.600 DM
b) Kosten für Straßenbau	ca.	863.700 DM
c) Kosten für Kanalisation	ca.	115.700 DM
		<u>1.031.000 DM.</u>

Durch Anliegerbeiträge, einmalige Anschlußgebühren bzw. Zuschüsse fließen voraussichtlich zurück

ca. 856.000 DM

Verbleiben für die Gemeinde

175.000 DM.