

B e g r ü n d u n g:

zum Bebauungsplan Nr. 20

Kirchhellen: " Schulstraße, Weberstraße, Brahmweg, An der Sandgrube "
der Gemeinde Kirchhellen, vom 30.9.1968

Die Gemeinde Kirchhellen liegt inmitten der Städte Gladbeck, Bottrop, Dinslaken und Dorsten und hat in den letzten Jahren ständig an Einwohnern zugenommen. Ihre gute Lage zu diesen benachbarten Städten, ihre günstige Verkehrserschließung und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe lassen erwarten, daß die Einwohnerzahl auch in den nächsten Jahren stetig zunehmen wird. Die Gemeinde Kirchhellen hat deshalb einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der eine Steigerung der Einwohnerzahl in einem Zeitraum von etwa 8 Jahren von z.Zt. 11.500 auf 20.000 vorsieht.

Im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes sowie als Erweiterung und zur Abrundung des angrenzenden Baugebietes Nordring soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 die Flur 19, Parzelle 24 der Gemarkung Kirchhellen erschlossen werden. Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die zwecks Bebauung um 2-6 m hoch angeschüttet werden soll, sodaß die künftige Bebauung auf Höhe der umgrenzenden Straßenkrone liegt, sich der angrenzenden Bebauung anpaßt und so die noch vorhandene nördliche Lücke des Baugebietes Nordring abrundet. Für die Bodenfüllung und ordnungsgemäße Anschüttung sowie Schaffung eines zuverlässigen Baugrundes ist bereits ein Bodengutachten durch den Sachverständigen Dr. Müller, Krefeld, erstellt worden, außerdem läuft z.Zt. ein Antrag zwecks Anschüttung dieses Geländes zum Zwecke der Bebauung zwecks Genehmigung bei der Kreisverwaltung Recklinghausen. Eigentümer des vorgenannten aufgeführten Grundstückes ist Albert Schulze-Oechtering lt. katasteramtl. Anlage der Festsetzung in Schriftform, die als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt ist. Der vorgenannte Eigentümer wird die Erschließung betreiben und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die weitere Erschließung und zusammenhängende Bebauung dem Architekten Bernhard Rustige, Kirchhellen, Dorfheide 64, übertragen.

Die Gesamtfläche der innerhalb der Grenzen des Planbereichs gelegenen Grundstücksfläche beträgt insgesamt 13.045,00 qm. Die Gesamtfläche soll in 30 Baugrundstücke für Wohnhäuser, sowie 17 Parzellen für Garagen, in denen ca. 45 Wohnungen entstehen, aufgeteilt werden. Es werden 21 Häuser dem Charakter des echten Einfamilienhauses entsprechen und die übrigen Wohngebäude als Zweifamilien- z.T. Dreifamilienwohnhäuser geplant. Die Geschößzahl ist ein- und zweigeschossig vorgesehen.

Das Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes soll ordnungsgemäß erschlossen werden. Die Straßen werden asphaltiert bzw. gepflastert, Bürgersteige angelegt und ebenfalls befestigt. Alle Grundstücke sollen an die zentrale Wasserversorgung der RWW in der Weberstraße/Brahmweg angeschlossen werden. Die gemeindliche Kanalisation wird so erweitert, daß alle Grundstücke angeschlossen werden können, die die Abwässer durch ein Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage zuführen. Für die geplanten Straßen mit Bürgersteigen und Grünanlagen sowie für die gesamte Kanalisation sind besondere Pläne mit allen dazu erforderlichen Berechnungen und Unterlagen aufgestellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das neue Baugebiet wird ebenfalls einwandfrei mit Strom durch das RWE und Telefon usw. ordnungsgemäß versorgt.

Für die Stromversorgung ist 1 Trafostation im Baugebiet vorgesehen.

Das Erschließungsgebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet Nordring und weiter an den Ortskern an und ist schon jetzt über ausgebaute Straßen gut erreichbar.

Für die Anlegung der neuen Erschließungsstraßen, Wege, des öffentlichen Kinderspielplatzes und Freiflächen etc. werden innerhalb des Planbereiches benötigt:

a) Verbreiterung der Randstraßen	487,00 qm
b) innere Erschließungsstraßen	1.355,00 qm
c) öffentliche Grünflächen (Kinderspielplätze usw.)	104,00 qm
	1.946,00 qm

das sind 14,92 % der Gesamtfläche.

Nach überschlägiger Berechnung werden die Erschließungskosten ca. insges. DM 90.000,00 betragen. Sie sollen durch den Grundstückseigentümer und durch Beteiligung der Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen aufgebracht werden. Die Erschließungskosten halten sich mit ungefähr 2.000,00 DM/Wohnungseinheit im normalen Rahmen.

Bodenordnende Maßnahmen sind für das zu erschließende Gebiet der vorgenannten Flurstücke nicht notwendig. Die Aufteilung der Flurstücke selbst erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und den beteiligten Behörden.

Aufgestellt:
Kirchhellen, den 30.9.1968

Für die Richtigkeit der
Planung und Begründung:

Der Architekt:

BERNHARD RUSTIG
BAUING. - ■■■ - ARCHITEKT
4272 KIRCHHELLEN
DORFHEIDE 64 - TELEFON 0420 9101

Der Grundstückseigentümer:

Mr. Berkman