

(5)

B E G R Ü N D U N G :
=====

zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Kirchhellen

"Gartenstraße - Kirchhellen" vom 29. November 1968 des Architekten Bernhard Rustige, Kirchhellen, Dorfheide 64

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 Einwohner vorsieht.

Im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Kirchhellen: "Gartenstraße - Kirchhellen", das Flurstück Nr. 181 (Dahlmann) in Flur 18 der Gemarkung Kirchhellen erschlossen werden.

Eigentümer des Grundstückes ist lt. katasteramtl. Anlage der Festsetzungen in Schriftform:

Landwirt Ewald Dahlmann, Kirchhellen, Bogenstraße 3

①

Der vorgenannte Eigentümer wird die Erschließung betreiben ~~und hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Durchführung der compl. Erschließung und der späteren zusammenhängenden Bebauung den Architekten Bernhard Rustige, Kirchhellen, Dorfheide 64, beauftragt.~~

Die Bruttofläche des Flurstückes 181 beträgt 10.981,00 qm = 100 %

Gemäß beigefügter Flächenermittlung ergeben sich an öffentl. Flächen (Straßenlandabtretung östl. Rand Gartenstraße, Erschließungsstraßen

	Übertrag:	10.981,00 qm = 100 %
und Wege, Kinderspielplatz, Fußwege)		1.769,00 qm = 16,11 %
	Nettobaulandfläche:	<u>9.212,00 qm = 83,89 %</u>

Die Gesamtfläche soll in 18 Bau-Grundstücke aufgeteilt werden und zwar:

- 7 Baugrundstücke für 2-geschossige Wohnhäuser
- 6 Baugrundstücke für 1-geschossige 1-Familienwohnhäuser
- 4 Baugrundstücke für 3-geschossige 6-Familienwohnhäuser
- 1 Garagenhofgrundstück für 18 Garagen.

Insgesamt sind ca. 48 Wohnungseinheiten mit 140 - 150 Einwohnern vorgesehen.

Das Erschließungsgebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Ortskernes an und ist schon jetzt über ausgebaute Straßen sehr gut erreichbar.

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 des RWW in der Gartenstraße angeschlossen werden.

Die gemeindliche Kanalisation wird so erweitert, daß alle Grundstücke einwandfrei angeschlossen werden und zwar durch ein Trennsystem in folgender Form:

Die Schmutzwässer werden von allen Häusern zu einem Pumpenschacht geleitet und von dort durch eine Druckrohrleitung in den vorhandenen Kanal der Gartenstraße abgeführt.

Ein getrennter Regenwasserkanal nimmt die übrigen Wassermengen aller Häuser und Grundstücke auf und führt sie über einen öffentlichen Fußweg zur südöstl. Grundstücksgrenze, von dort zur Straße Im Schwarzwald und weiter zum Kreuzungspunkt Schölzbach - Straße Im Schwarzwald in den Schölzbach ab.

Die Stromversorgung durch das RWE und Telefon durch die Bundespost werden ebenfalls ordnungsgemäß vor Ausbau der Straßen verlegt, so daß die Vollerschließung und Versorgung des Baugebietes sichergestellt wird.

Für die geplanten v.g. Erschließungsanlagen einschl. Grünanlagen werden noch besondere Pläne mit allen dazu erforderlichen Berechnungen und Unterlagen aufgestellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Nach überschläglicher Kostenermittlung gemäß weiterer spezifizierter Anlage werden die Erschließungskosten insgesamt ca. 182.000,00 DM betragen. Sie sollen durch die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Erwerber und Bauherren mit ca. 165.000,00 DM sowie durch Beteiligung der Gemeinde Kirchhellen im Rahmen der gesetzl. Bestimmungen mit 15 % = rd. 17.000,00 DM aufgebracht werden.

Die Erschließungskosten halten sich mit ungefähr 3.440,00 DM/Wohnungseinheit im normalen Rahmen.

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

Aufgestellt:
Kirchhellen, den 29.11.1968

Für die Richtigkeit der Planung
und Begründung:

BERNHARD RUSTIGE
BAUING. - BDB - ARCHITEKT
4272 KIRCHHELLEN
DORFSTR. 13 TELERDN 201/2

Der Architekt: *Bernhard Rustige*

Der Grundstückseigentümer:

Gebühr zur V. 18. 12. 1969
17. FB2-125,4 (Kirchhellen 21)

E. Dählmann
.....

Landesbank der Ruhr

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 13.5.1969 bis 12.6.1969 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kirchhellen, den 18.8.1969
Der Gemeindedirektor

H. Königsmann



h

1

Änderung gemäß Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde vom 18.12.1969.



Kirchhellen, den 12.1.1970

H. Louigier
Gemeindedirektor

[Handwritten mark]

Kirchhellen, den 29.11.1969

Die Besondere Genehmigung
und Bestätigung:

BERNHARD KUTLER
4271 Kirchhellen
Kirchhellen

12.1.1970

422-122A (Kirchhellen)

von Herrn Kirchenrat

.....



.....