

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Kirchhellen, "Neue Heide".

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 16 und 201 in Flur 73 der Gemarkung Kirchhellen und die von diesen Flurstücken berührten Wegflächen. Es liegt somit zwischen der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dorsten und der Straße "Dorfheide", ca. 200 m südlich der Hackfurtstraße, und erstreckt sich nach Süden.

1. Die Gemeinde Kirchhellen ist eine amtsfreie selbstständige Gemeinde im Kreis Recklinghausen. Sie liegt auf dem Meridian 7° östlicher Länge, sowie 36 Minuten nördlich des 51. Breitengrades. Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 60,65 qkm.

Im Norden wird Kirchhellen von Dorsten, im Osten von Altendorf-Ulfkotte und Gladbeck, im Süden von Gladbeck und Bottrop, im Westen von Oberhausen, Dinslaken, Hünxe und Gahlen begrenzt.

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 13.800 auf 20.000 vorsieht.

Für die Erschließung neuer Wohngebiete sollen zunächst die dem Ortskern naheliegenden freien Flächen in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG für einen Raum zwischen der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dorsten, der Straße "Dorfheide", ca. 200 m südlich der Hackfurtstraße liegend und nach Süden erstreckend, beschlossen.

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

2. Der Bebauungsplan ist nach den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die im Planbereich liegenden Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Zur Verringerung des hohen Baulandbedarfes sollen sie der Bebauung zugeführt werden. Außerdem sind Teilflächen für die Anlage von öffentlichen Grünflächen - Parkanlagen und Kinderspielplätzen - vorgesehen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG sollen die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung des Bebauungsplanbereiches geschaffen werden. Der gesamte Planbereich ist Wohngebiet (WR und WA), in dem eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung, hauptsächlich in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, vorgesehen ist.

Die Zahl der im Planbereich zu errichtenden Wohnungseinheiten beträgt ca. 314 WE. Die erforderlichen Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet bzw. zu Sammelgaragen auf eigenen Grundstücken zusammengefaßt.

Der Planbereich wird erschlossen durch die Straße "Dorfheide", die Straße "Eichenkamp" sowie die noch anzulegenden Stichstraßen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer werden durch noch zu verlegende Kanäle dem Entwässerungsnetz der Gemeinde Kirchhellen zugeleitet.

Der Anschluß an die öffentlichen Nahverkehrsmittel ist durch eine Omnibuslinie in der Nähe des Plangebietes gegeben.

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

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

Maßnahmen nach Teil V BBauG werden nicht erforderlich.

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

a) Grunderwerb	ca. 28.500 DM
b) Kosten für Straßenbau	ca. 848.500 DM
c) Kosten für Kanalisation	ca. 276.000 DM

	1.153.000 DM.

Die Grundeigentümer übernehmen Kosten in Höhe
von

ca. 954. 000 DM

Verbleiben für die Gemeinde

ca. 199. 000 DM.

=====

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach § 2 (6)
des Bundesbaugesetzes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.5.1972 auf
die Dauer eines Monats vom 6. Juni 1972 bis 6. Juli 1972 einschließlich
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kirchhellen, den

- 7. JULI 1972

Der Gemeindedirektor

H. Königshausen

.....
(Dr. Königshausen)

