

B e g r ü n d u n g

zum Ebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Kirchhellen " Wiedau - Gregorstraße ",
der wie folgt begrenzt wird:

Von der Gregorstraße, der Straße Wiedau, der Westgrenze der Flurstücke 117,
118, 125 sowie der Südost- und Ostgrenze des Flurstückes 15.

Alle angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 76 der Gemarkung Kirchhellen.

1. Die Gemeinde Kirchhellen liegt im unmittelbaren Bereich der Städte Gladbeck,
Bottrop, Dinslaken und Dorsten. Die Lage sowie die günstige Verkehrser-
schließung zu den benachbarten Städten lassen in Verbindung mit der An-
siedlung 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 aufge-
stellt, der eine Steigerung der Zahl der Einwohner von z.Zt. etwa 13 900
auf 20 000 vorsieht.

Für die Erschließung neuer Wohngebiete sollen zunächst die dem Ortskern nahe-
liegenden Flächen in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde hat deshalb die
Aufstellung eines Ebauungsplanes nach § 30 BBauG für den vorgeannten Raum
beschlossen.

Dieses Gebiet liegt unweit vom Ortskern der über große zentrale Einrichtungen
und über gute Nahverkehrsverbindungen verfügt. Geschäfte des täglichen Be-
darfes, Kirchen, Schulen, Haltestellen der Nahverkehrsverbindungen sind zu
erreichen.

2. Der Ebauungsplan ist nach den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungs-
planes aufgestellt. Die im Planbereich liegenden Grundstücke sind zum Teil
bebaut.

Durch die Aufstellung eines Ebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG sollen
die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung des Ebauungs-
planbereiches geschaffen werden. Der gesamte Planbereich ist WR- Gebiet
(reines Wohngebiet) indem eine 1- und 2-geschossige Ebauung vorgesehen
ist.

Die Zahl der im Planbereich zu errichtenden Wohnungseinheiten beträgt ca.
30 WE. Die erforderlichen Caragen sind auf den jeweiligen Grundstücken an-
geordnet.

Der Planbereich wird erschlossen durch die Cregorstraße, die Straße Wiedau sowie die angelegten Stichstraßen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer werden durch die bereits verlegte Druckrohrleitung dem Entwässerungsnetz der Gemeinde Kirchhellen zugeleitet.

3. Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung des Plangebietes nach § 9 des BBauG fest. Die Flurstücke befinden sich in privater Hand.

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 BBauG werden nicht erforderlich.

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

a) Kosten für Straßenbau	ca. 179.000 DM
b) Kosten für Kanalisation	ca. <u>211.000 DM</u>
insgesamt:	390.000 DM.

Durch Anliegerbeiträge, ehemalige Anschlußgebühren bzw. Zuschüsse fließen voraussichtlich zurück ca.	<u>193.000 DM</u>
verbleiben für die Gemeinde ca.	197.000 DM.