

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 20 - Römerstraße/Heerstraße  
(L 396)/Banater Straße -

**Bereich:** Rückwärtige Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke Am Gerrikshof Hausnummern 26 - 36, Ostseite der Römerstraße und Heerstraße (L 396) bis zur Grünstraße, Südseite der Grünstraße auf einer Länge von 117 m, dann in südlicher Richtung auf die Südwestecke des Flurstückes Nr. 239 in Flur 8, Südgrenzen der Flurstücke 239 und 84 in Flur 8, Ostseite der Straße Bommannshof, Südseite und Ostseite der Banater Straße, Südgrenze des Flurstückes 421 bis zum Flurstück 326 in Flur 10, Westgrenze des Flurstückes 326 und deren Verlängerung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des Hausgrundstückes Am Gerrikshof 26.

### B e g r ü n d u n g

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll in seinem Bereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung schaffen. Anlaß dazu geben die Bauvorhaben der Siedlung Niederrhein GmbH und der Kath. Kirchengemeinde Herz Jesu Overbruch.

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt durch Straßenneubauten mit Anschluß zu den vorhandenen Straßen Bommannshof, Banater Straße und Heerstraße (L 396). Neu anzulegende Fußwege schaffen weitere Verbindungen zu den Straßen Am Gerrikshof, Römerstraße, Grünstraße und zu der Grünfläche im südöstlichen Planbereich. Entlang der Römerstraße und Heerstraße (L 396) ist eine Grünfläche in einer Breite von 20 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - ausgewiesen. Zudem sind nördlich der Hausgrundstücke Am Gerrikshof weitere Grünflächen festgesetzt. In Anlehnung an die zuletzt genannten Grünflächen und neu anzulegenden Straßen ist eine Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen. Private Kinderspielplätze sind im nördlichen Planbereich und im westlichen ausgewiesen. Öffentliche Kinderspielplätze sind im Nachbarbereich der Siedlung Overbruch in ausreichender Anzahl vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches, und zwar östlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die nördlich des Hausgrundstückes Am Gerrikshof Nr. 22 liegt, befindet sich ein Bolzplatz auf städtischem Grundstück im Bau.

Für den Planbereich Ecke Heerstraße/Grünstraße wird allgemeines Wohngebiet (WA) mit II-geschossiger Nutzung, für das übrige Baugebiet reines Wohngebiet (WR) mit I-, II-, III- und VI-geschossiger Nutzung festgesetzt.

In dem Planbereich entstehen zu den bereits vorhandenen	84 WE
	<u>136 WE</u>
	220 WE

Einwohnersahl nach Endbebauung somit etwa 770 Einwohner (3,5 Einwohner je WE).

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 8,82 ha, mithin Wohndichte 87 Einwohner je ha Bruttobauland.

Die Einleitung bodenordnender oder sonstiger Maßnahmen - Sicherung von Vorkaufsrechten, Umlegung, Enteignung - wird nicht erforderlich werden, weil für den Vollzug des Bebauungsplanes mit den beteiligten Grundeigentümern bereits Absprachen getroffen wurden.

Die der Stadt Walsum in Ausführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten des Grunderwerbs, der Freilegung, des Straßen- und Wegebaues, der Kanalisation und der Herrichtung von öffentlichen Grünflächen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	105.000,00 DM
Freilegung	3.000,00 DM
Straßen- und Wegebau	455.000,00 DM
Kanalbau	170.000,00 DM
Herrichtung von Grünflächen (einschl. Bodenwert)	100.000,00 DM
	<hr/>
	830.000,00 DM

Aus Erschließungsbeiträgen werden der Stadt von den vorgenannten Kosten 750.000,00 DM zurückfließen.

Walsum, den 23. Sept. 1968

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

( S c h e e l )  
Stadtbaudirektor

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) BBauG vom 2. Februar 1970 bis 2. März 1970 mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Walsum, den 10. März 1970

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

( S c h e e l )  
Stadtbaudirektor