

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 4 a - Jupiterstraße -

Bereich: Westliche Grenze des Flurstückes Nr. 362 und deren geradlinige Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 360, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 360 (Nordseite der Jupiterstraße), östliche Grenze der Flurstücke Nr. 360, 367, 364 und 365 (Westseite der Sonnenstraße), südliche Grenze der Flurstücke Nr. 365, 363 und 362 (Nordseite der Sonnenstraße). Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Walsum Flur 29.

### 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 Rheinische Wohnstätten AG. Der Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die vorhandene Jupiterstraße und Sonnenstraße. Der im westlichen Planbereich verlaufende Verbindungsweg zwischen Sonnenstraße und Jupiterstraße von 3,00 m Breite sowie der im mittleren Planbereich in ostwestlicher Richtung verlaufende 3 m breite Weg, sollen lediglich als Fußgängerwege ausgebaut werden.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen. Private Kinderspielflächen sind in Anzahl und Größe im gesamten Planbereich zu berücksichtigen.

Für den Planbereich wird reines Wohngebiet (WR) mit VI- und VII-geschossiger Nutzung festgesetzt.

In dem Planbereich entstehen zu den bereits vorhandenen

	54	WE
durch Neubauten	261	WE

---

315 WE

---

Die Einwohnerzahl beträgt nach Endbebauung somit etwa 1.160 Einwohner (3,5 Einwohner je WE).

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 5,33 ha, mithin wird eine Wohnichte von 218 Einwohner je ha Bruttobauland erreicht.

Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen.

Die Einleitung bodenordnender oder sonstiger Maßnahmen - Sicherung von Vorkaufsrechten, Umlegung, Enteignungen - wird nicht erforderlich werden, da der gesamte Grundbesitz mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege im Planbereich sich bereits im Besitz der Rheinische Wohnstätten AG. befindet und diese der Festsetzung des Grundstückes für den Gemeinbedarf (Kindergarten) bereits zugestimmt hat.

Die der Stadt Walsum durch die Erschließungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden geschätzt.

Ausbau der Fußgängerwege

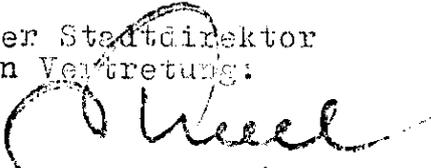
a)	1.)	250 qm	x	35,00 DM	=	8.750,00 DM *)
	2.)	245 qm	x	35,00 DM	=	8.575,00 DM
b)		1.112 qm	x	40,00 DM	=	44.480,00 DM
						<hr/>
						61.805,00 DM
						<hr/>

Von den Kosten in Höhe von 61.805,00 DM fließen der Stadt Walsum gemäß Vertrag über die Erschließung vom 29. 4. 1964 mit der Rheinische Wohnstätten AG. 53.055,00 DM zurück.

\*) Entfällt auf das städt. Grundstück,

Walsum, den 28. Oktober 1971

Der Stadtdirektor  
in Vertretung:

  
( Scheel )  
Stadtbaudirektor