

B E G R Ü N D U N G

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel
Nr. 4 "Anstel-West".

Aufgrund konkret werdender Vorstellungen zur Bebauung des Grundstückes Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 9, Nr. 20 zeigt sich, daß die Festsetzungen im Bebauungsplan Frixheim-Anstel Nr. 4 für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung und Bebauung des Grundstückes nicht ausreichen bzw. durch eine geänderte Festsetzung die vorhandene Geländesituation, die Himmelsrichtung und die vorhandene Bebauung wesentlich ausgewogener berücksichtigt werden könnte.

Das Grundstück hat eine etwas erhöhte Lage von etwa 1 m im Mittel über der Höhe der Frixheimer Straße. Die Schweriner Straße fällt im Einmündungsbereich zur Frixheimer Straße hin ab. Außerdem hat die Frixheimer Straße eine Gefällrichtung hin zur Wasserburgstraße. Unter Beachtung der vorhandenen Geländehöhe des Grundstückes als Bezugshöhe für die Erdgeschoßhöhe ^{der} geplanten baulichen Anlage ergibt sich, daß weite Teile eines Untergeschosses zur Frixheimer Straße hin herausragen. Aufgrund dieser Situation bietet sich die Anordnung von Kellergaragen mit Zufahrt von der Frixheimer Straße an.

Aufgrund dieser Ausnahmesituation soll das Verbot von Kellergaragen im Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan sieht bisher nur überbaubare Flächen im Bereich der Schweriner Straße und im Bereich der Wasserburgstraße vor. Die Errichtung eines Wohnhauses an der Schweriner Straße würde bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzung dazu führen, daß der Ruhebereich des Gartens nach Norden ausgerichtet ist. Dagegen würde bei Anordnung der Bebauung von der Frixheimer Straße aus der Gartenbereich in westlicher Richtung angeordnet. Daher ist aufgrund der besseren Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten die Verlagerung der überbaubaren Fläche parallel zur Frixheimer Straße wesentlich günstiger.

Im Eckbereich Frixheimer Straße/Wasserburgstraße soll die Baugrenze zurückverlegt werden, um eine bessere Übersicht an dieser Straßeneinmündung zu erhalten. Das Zurückverlegen der Baugrenze führt gleichzeitig zu einer Aufweitung der städtebaulichen Massen im Kreuzungsbereich, was ebenfalls aus gestalterischen Gründen wünschenswert ist.

Weiterhin soll die überbaubare Fläche etwas vergrößert werden, damit zur Frixheimer Straße hin die Bebauung geschlossen werden kann. Durch das Schließen dieser Bebauung wird der bisher vom Straßenraum der Frixheimer Straße aus auffallende teilweise unansehnliche Bereich der rückwärtigen Bebauung der Wasserburgstraße verdeckt. Weiterhin wird ein notwendiger Übergang zu der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen abrupt endenden zeilenartigen Bebauung der Wasserburgstraße erreicht.

Die geringfügige Verdichtung der Bebauung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes unerheblich, zumal in den Bereichen südlich der

Schweriner Straße durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes eine Auflockerung vorgenommen wurde. Dadurch wird im Endeffekt die im Ursprungsplan festgelegte Bebauungsdichte nicht überschritten.

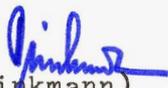
Die bei der Entscheidung des Rates über diese Bebauungsplanänderung zugrunde gelegte Zeichnung des Architekturbüros Lesemann-Wichmann zeigt außerdem, daß im Eckbereich Schweriner Straße/Frixheimer Straße gereichte Einfamilienhäuser geplant sind, die zwar nach den bauaufsichtlichen Vorschriften 2-geschossig sind, aber von ihrer Gebäudehöhe her 1-geschossigen Baukörpern angepaßt sind.

Diese von dem Architekturbüro geplante Bebauung stellt somit einen sinnvollen Übergang von der 1-geschossigen Bebauung im weiteren Verlauf der Schweriner Straße zur 2-geschossigen bzw. teilweise 3-geschossigen Bebauung an der Wasserburgstraße her.

Durch die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Änderungen werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel Nr. 4 nicht berührt.

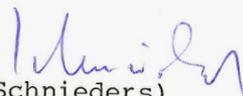
Zusammenfassend gesehen ist die vereinfachte Änderung zur Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich Frixheimer Straße/Wasserburgstraße sowie zur Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung in diesem Eckbereich notwendig. Außerdem ergibt sich die Notwendigkeit für diese Änderung aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Geländesituation, damit ein geordnetes Bauen zur Seite der Frixheimer Straße erfolgen kann.

4049 | Rommerskirchen 1, den 23.12.1982


(Brinkmann)

Flurstücks-Nr. berichtigt entsprechend Planzeichnung und Ratsbeschuß vom 04. 11. 1982.

Rommerskirchen 1, den 04. 02. 1983


(Schnieders)
Bauingenieur