S t a d t T r o i s d o r f

Gegenüber der offengelegenen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
fortgeschriebene

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan A 128

Der Bebauungsplan A 128 ist seit dem 31.03.1984 rechtsverbindlich. Durch das Urteil des OVG Münster vom 17.02.1987, das die Blockabstimmung von Beschlüssen in Bebauungsplanverfahren als nicht zulässig erkennt, ist auch dieser Bebauungsplan bereits durch den Aufstellungsbeschluß rechtlich angreifbar. Da für den Planbereich zudem Änderungen anstehen, soll das Verfahren für den Plan neu durchgeführt werden.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan A 128 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich der Flughafenstraße, der Höckergasse und der Straße "Schengbüchel".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung für diesen Teilbereich Altenraths einzuleiten.

Dem Charakter des Heidedorfes entsprechend, soll entlang des hinteren Teilstückes der Höckergasse und entlang der Straße "Senkelsgraben" sowie in dem dazwischenliegenden Innenbereich eine lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken aufkommen. Dieser Bereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entlang der Flughafenstraße sollen in dem dort ausgewiesenen Mischgebiet die zum Teil bereits vorhandenen tertiären Einrichtungen fortentwickelt werden, und so zu einer Zentrumsbildung führen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es letztendlich auch, den Straßenausbau sowie die Entwässerung des Gebietes sicherzustellen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen um die bereits bestehende Bebauung in Altenrath werden erhebliche Flächen erschlossen, die heute zum Teil brach liegen oder landwirtschaftlich genutzt werden. Möglich wurde diese Ausweisung durch die Freigabe des Ortsteiles Altenrath aus dem "Truppenübungsgelände Wahner Heide" und der Übernahme der Flächen durch die Stadt Troisdorf.

Über den Flächennutzungsplan wurde daraufhin die Abgrenzung des Ortsbereiches festgelegt, die sich vor allem aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen und dem daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf ergab.

Bei der Umsetzung des Flächennutzungsplanes in die Bebauungspläne, also auch in den Bebauungsplan A 128, wurde jedoch auf Beibehaltung des ländlichen Charakters besonderer Wert gelegt. Das drückt sich vor allem in den relativ großen Grundstücken (durchschnittlich 500 m²) und den überwiegend niedrigen Nutzungsmaßen (GRZ 0,3, GFZ 0,5) aus. Zudem wurden in vielen Planbereichen öffentliche Grünflächen eingeplant und auch die Straßenzüge sollen stark durchgrünt werden (offene, begrünte Wassergräben, Straßenbäume). Um den Ortsteil Altenrath wird die bestehende, großflächige Wald- und Heidelandschaft erhalten bleiben, so daß unter Abwägung der Interessenlagen die geplante und zum Teil schon verwirklichte Ausdehnung des Ortsteiles vertretbar bleibt.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlast. Ein von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebenes Gutachten vom 17.10.1984 kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ein Gefährdungspotential für die Umwelt auf der Deponie nicht zu erwarten ist. Im angrenzenden Siefen ist durch Sickerwässer, die aus Bauschutt erfüllten Material kommen, lediglich eine Erhöhung des Sulfatgehaltes zu erwarten. Die Bebauung des Areals wirft allerdings ingenieurgeologische Probleme auf. Auch normale Wohnbebauung ist durch Sondermaßnahmen zu gründen. In den Bereichen, in denen die geringfügigen Methangehalte in der Bodenluft vorhanden waren, sollten bei einer Bebauung entsprechende Abwehrmaßnahmen im Kellerbereich der Häuser vorgesehen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes A 128 wurden bei den Bohrungen jedoch keine Methangehalte festgestellt. Dies trifft nur auf unbebaubare Flächen innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes A 135 zu.
Da von der Altlast insgesamt keine Umweltgefährdung ausgeht, wurde auf eine Darstellung innerhalb des Bebauungsplanes verzichtet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes A 128 Wohnbauflächen aus. Lediglich entlang der Flughafenstraße und im westlichen Einmündungsbereich der Höckergasse in die Flughafenstraße sind gemischte Bauflächen festgesetzt.

Die südwestliche Ecke des Plangebietes liegt in der Lärmschutzzone C (Dauerschallpegel 62 dB(A) lt. Landesentwicklungsplanentwurf IV) des Köln-Bonner Flughafens.

Bebauungsplan:

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan weist im wesentlichen den gleichen Inhalt aus wie die Neuplanung, die nachstehend erläutert wird.
Die Gestaltungssatzung soll jedoch nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes sein, sondern als isolierte Satzung beschlossen werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Die Bauzeile entlang der Flughafenstraße und der Einmündungsbereich der Höckergasse werden als Mischgebiet festgesetzt.

Die Flughafenstraße stellt praktisch die Hauptstraße durch den Ortsteil Altenrath dar, und entlang dieser Straße haben sich auch die vorhandenen tertiären Einrichtungen wie Gaststätten, Läden, Altentagesstätte u.ä. angesiedelt. Durch die Festsetzung als Mischgebiet soll diese Zentrumsbildung weiter gefördert werden.

Im Einmündungsbereich der Höckergasse besteht ein Gewerbebetrieb mittlerer Größe, der jedoch keinen Störfaktor für das angrenzende allgemeine Wohngebiet darstellt. Seine Existenz soll durch die Ausweisung als Mischgebiet abgesichert werden.

Die Restflächen, also der überwiegende Teil des Bebauungsplanes A 128, ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht genau dem Charakter des Ortsteiles Altenrath, der sich entlang der Straßen in lockerer Bebauung entwickelt hat. Im vorliegenden Teilplan soll nun eine flächenhafte Bebauung in der gleichen Art, also mit Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken entstehen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Bebauung entlang der Flughafenstraße und im Einmündungsbereich der Höckergasse soll auf zwei Vollgeschosse festgesetzt werden, ein weiteres Vollgeschoß im Dach ist zulässig. Diese Regelung ermöglicht die Nutzung des Erdgeschosses als Laden o.ä. und läßt in den darüberliegenden Ebenen ausreichend Platz für Wohnzwecke. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgelegt.

Im Anschluß daran ist eine eingeschossige Bauzone ausgewiesen, die Lagerräume u.ä. aufnehmen kann.

Im Bereich der Einmündung Höckergasse ist diese hintere Bauzone zweigeschossig ausgewiesen, um bei einer möglichen Ausdehnung des dort ansässigen Gewerbes Produktionsgebäude in der notwendigen Höhe erstellen zu können.

Für den Restbereich der Höckergasse sowie den nördlichen Schenkel der Straße "Schengbüchel" ist eine zweigeschossige Bauweise (Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,6) mit Einzelhäusern vorgesehen, die den Bestand in diesem Bereich sinnvoll ergänzt.

Ein Teil der Bauzeile hinter der Altentagesstätte ist als eingeschossig (Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,5) mit einem Vollgeschoß im Dach in offener Bauweise zu erstellen, um hier auch einige größere Gebäude, z.B. für den Mietwohnungsbau, aufkommen zu lassen.

Die übrigen Flächen, also fast der gesamte Innenbereich, sind in eingeschossiger Bauweise mit einem Vollgeschoß im Dach nur für Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

Die Grundflächenzahlen und die Geschoßflächenzahlen wurden im wesentlichen bewußt unter die zulässige Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung gedrückt, um die vorhandene, lockere Bebauung fortzusetzen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bereich der Flughafenstraße und im Einmündungsbereich der Höckergasse in die Flughafenstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung offene Bauweise festgesetzt. Die gleiche Festsetzung wird auch für die Bauzeile hinter der Altentagesstätte getroffen.

Hierdurch sollen ggf. Bauzeilen entstehen, die im Ortskern eine intensivere Nutzung zulassen. Um in den übrigen Planbereichen den typischen Dorfcharakter Altenraths zu erhalten, sollen über die Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" und über die reduzierten Grund- und Geschoßflächenzahlen die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zu den Gartenflächen bewußt klein gehalten werden. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgelegt, um eine entsprechend große Vorgartenfläche zu erhalten.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Das Plangebiet wird im Süden von der Flughafenstraße tangiert. Die bisher als L 84 klassifizierte Straße ist bereits verkehrsberuhigt ausgebaut und als Sackgasse gestaltet. Der Durchgangsverkehr wird über den "Heidegraben" bis zur Einmündung in die Flughafenstraße und von dort aus weiter auf der alten Trasse in Richtung Sülzbachtal geführt.

Die übrigen Straßen innerhalb des Bebauungsplanes sind in Verbundsteinpflaster, als gemischt genutzte Verkehrsflächen (Fahrzeug und Fußgänger gleichrangig) ausgebaut bzw. sollen noch ausgebaut werden. Die Straßen werden z.T. einseitig von offenen Gräben begleitet, die den dörflichen Charakter des Gebietes unterstreichen sollen.

Ruhender Verkehr:

Ein Teil der Verkehrsflächen ist mit Längsparkstreifen ausgestattet, die den ruhenden Verkehr aufnehmen sollen.
Im übrigen sind die Grundstücke so groß bemessen, daß auch private Stellplätze in angemessener Zahl errichtet werden können.

Fahrradverkehr:

Der Fahrradverkehr wird im Planbereich nicht über separate Wege geführt. Er muß sich in den allgemeinen Verkehrsfluß eingliedern.

Fußgängerverkehr:

Die Fußgänger sind auf den Erschließungsstraßen, die alle als gemischt genutzte Flächen angelegt werden sollen, gleichrangig mit dem Kfz-Verkehr. Zudem sind noch einige, in Verbundsteinpflaster zu erstellende Verbindungswege ausgewiesen, die nur dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

Öffentlicher Nahverkehr:

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen an der Ecke Flughafenstraße/ Heidegraben und an der Flughafenstraße gegenüber dem Sportplatz an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze ausgewiesen. Der Ortsteil Altenrath liegt jedoch innerhalb des angrenzenden Natur- bzw. Landschaftsschutzbereiches Wahner Heide, so daß der Freizeitwert aufgrund dieser Lage hoch zu bewerten ist. Zudem sind in den angrenzenden Bebauungsplänen A 134 und A 135 Flächen für Sportanlagen und noch zu gestaltende Grünflächen (Planzeichen "Parkanlage") festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Satzung beschlossen.

Sonstiges:

Der Ortsteil Altenrath befindet sich im Anflugbereich des Flughafens Köln/ Wahn. In diesem Zusammenhang wird allen Eigentümern und Bauherren empfohlen, bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen die Lärmbelästigung durch den Luftverkehr vorzunehmen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die gesamten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Stadt Troisdorf bzw. der Katholischen Kirche, so daß weitere Grunderwerbsmaßnahmen entfallen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch nicht vorhanden, die Sicherstellung der Entwässerung, zum Teil über offene Gräben für das Regenwasser und zum Teil Kanalisation mit Klärwerksanschluß für das Schmutzwasser, sowie der Ausbau der Erschließungsflächen und die Zuleitung von Wasser und evtl. Gas erforderlich.

Kosten und Finanzierung:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Planungskosten	ca.	50.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.665.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	1.760.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	88.000,-- DM
Begrünung	ca.	200.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	37.500,-- DM
Gesamtkosten	ca.	3.800.500,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	199.500,-- DM (bereits im städt. Besitz)

Vorgesehene Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem Baugesetzbuch zu 90 % durch Erschließungskosten gedeckt.
Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Da sich die gesamten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes im Besitz der Stadt bzw. zum geringen Anteil im Besitz der Kath. Kirche befinden, kann die Aufteilung der Grundstücke und die Führung der Erschließungsflächen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäude und Straßenflächen sinnvoll auf den typischen Charakter des Heidedorfes Altenrath abgestellt werden.

Troisdorf, den 03.01.1990

In Vertretung
Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den

Jaax
(Bürgermeister)