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

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan A 131 Ortslage Troisdorf-Altenrath

Der Bebauungsplan A 131 ist seit dem 04.07.1984 rechtsverbindlich. Durch das Urteil des OVG Münster vom 17.03.1987, das die Blockabstimmung von Beschlüssen in Bebauungsplanverfahren als nicht zulässig erkennt, ist auch dieser Bebauungsplan bereits durch den Aufstellungsbeschluß rechtlich angreifbar. Das Verfahren für den Plan soll daher neu durchgeführt werden.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan A 131 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich der Flughafenstraße, der Straße "Schengbüchel", der Straße "Am Wassergraben" und der Straße "Im Kaltsiefen". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch diesen Teilbereich Altenraths, einer Bebauung zuzuführen, die den dörflichen Charakter des gesamten Ortsteiles Altenrath wiederspiegelt. Das bedeutet, daß sowohl von der Form und Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude, als auch von der Größe und Gestaltung der umliegenden Freiflächen her der Anschluß an die bestehende Bebauung hergestellt werden soll.
Der dörfliche Charakter soll insbesondere noch durch die entsprechende Anlage der Erschließungsstraßen und durch die z.T. begleitenden Entwässerungsgräben unterstrichen werden.

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 131, wurde jedoch auf Beibehaltung des ländlichen Charakters besonderer Wert gelegt. Das drückt sich vor allem in den relativ großen Grundstücken (durchschnittlich 500 qm) 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 (z.T. 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.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich, der durch den Bebauungsplan A 131 abgedeckt wird, überwiegend Wohnbauflächen aus. Lediglich entlang der Flughafenstraße ist für eine Bautiefe Mischgebiet ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan weist im wesentlichen den gleichen Inhalt aus wie die Neuplanung, die nachstehend erläutert wird.
Durch ein Urteil des OVG Münster vom 17.12.1990, das die Festsetzung "Ein Vollgeschoß und ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachgeschoß" als nicht zulässig erkennt, müssen diese Bestimmungen jedoch geändert werden. Hier werden jetzt zwei Vollgeschosse in Verbindung mit max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Entlang der Flughafenstraße wird eine Bautiefe als Mischgebiet mit offener Bauweise festgesetzt. Da die Flughafenstraße neben ihrer Funktion als Landstraße 84 auch noch die Haupterschließungsstraße Altenraths darstellt, haben sich entlang ihrer Achse die meisten tertiären Einrichtungen wie Läden, Gaststätten, Altentagesstätte u.ä. angesiedelt. Diese Zentrumsbildung soll durch die Festsetzung als Mischgebiet gefördert werden.
Im Mischgebiet sollen Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, da sie aufgrund ihres höhren Platzbedarfes und der bereits ausgewiesenen Grundstücksgrößen nicht zu der angestrebten Zentrumsbildung passen würden.
Der gesamte übrige Bereich der überbaubaren Flächen wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Diese Nutzung entspricht auch dem Charakter des Ortsteiles Altenrath, der sich in lockerer Bebauung entlang der Straßen entwickelt hat, und nun durch durch eine flächenhafte Bebauung der gleichen Art, also nur mit Einzelhäusern, fortgeführt werden soll.

Tankstellen sollen im WA-Gebiet aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht zulässig sein. Die Beschränkungen auf 2 Wohnungen bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Firsthöhe von 12 m und einer Traufhöhe von 4,50 m soll verhindern, daß in diesen Gebieten mit dörflichem Charakter große Miethäuser entstehen, die sich nicht entsprechend einfügen würden.
Über die Regelung, die für MI- und WA-Bereiche gleichermaßen gilt, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur ausnahmsweise außerhalb zuzulassen, sollen die versiegelten flächen so klein wie möglich gehalten und die Grünflächen möglichst verschont werden. Aus diesem Grund sollen auch im Bereich der Entwässerungsgräben die Zufahrten gebündelt angelegt werden.
Hintereinander angelegte Garagen und Stellplätze müssen aufgrund ihrer separaten Anfahrbarkeit getrennte Zufahrten haben. Kellergaragen mit Anfahrtsrampen im Vorgarten sind aufgrund der dadurch entstehenden Zerklüftung der Vorgärten nicht zulässig.
Über die Festsetzung der Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken auf 350 qm soll eine zu dichte Bebauung verhindert werden, um den dörflichen Charakter Altenraths zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung:

Entlang der Flughafenstraße soll eine Bebauung z.T. in offener Bauweise und z.T. als Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden, wobei ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoß, zulässig sein soll. Diese Regelung läßt in den Obergeschossen ausreichend Platz für Wohnzwecke und ermöglicht eine Nutzung des Erdgeschosses als Laden o.ä..
Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Über diese Festsetzungen, die im Bereich des Mischgebietes unter der Höchstzulässigkeit nach der BauNVO 90 liegen, soll gewährleistet sein, daß sich noch mögliche Baukörper oder Erweiterungsbauten in die bestehende Bebauung, die gemäß der alten BauNVO entstand, einfügen.
Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 12,0 m und einer max. Traufhöhe von 4,50 m zulässig. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.
Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl wurden in diesem Bereich bewußt unter die zulässige Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung gedrückt, um die vorhandene lockere Bebauung fortzusetzen.
Die maximale Bauhöhe darf 129,90 m über NN nicht überschreiten, da Altenrath im Anflugbereich des Flughafens Köln/Wahn liegt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Um den typischen Dorfcharakter Altenraths zu erhalten, sollen über die Festsetzung "offene Bauweise" bzw. "nur Einzelhäuser zulässig" und über die reduzierten Grund- und Geschoßflächenzahlen die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zu den Gartenflächen bewußt klein gehalten werden. Zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgelegt, um eine entsprechend große Vorgartenfläche zu erhalten.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Im Süden wird das Plangebiet von der Flughafenstraße tangiert, die bereits ausgebaut und als Landstraße 84 qualifiziert ist.
Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes sollen in Verbundsteinpflaster ausgebaut und einseitig z.T. von Entwässerungsgräben für die Straßen- und Dachentwässerung begleitet werden. Sie sind als gemischte Verkehrsflächen (Fahrzeug und Fußgänger gleichrangig) zu nutzen.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, was aufgrund der angestrebten Größenordnung ohne weiteres möglich sein muß. Dabei sind die jeweils erforderlichen Zu- und Abfahrten so zusammenzufassen, daß zwischen 2 Häusern jeweils nur 1 gebündelter Einfahrtsbereich notwendig wird. Lediglich an 2 zentral gelegenen Eckpunkten wurde ein geringe Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen.

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 als gemischt genutzte Flächen angelegt werden sollen, gleichberechtigt mit dem Kfz.-Verkehr. Als reine Fußgängerfläche kann lediglich 1 Verbindungsweg angesehen werden, der als Durchgang der Wohnstraßenschleife zur Flughafenstraße führt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle an der Ecke Flughafenstraße/Heidegraben an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Nicht überbaubare Flächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine "Nicht überbaubaren Flächen" wie öffentliche Grünflächen o.ä. ausgewiesen. Unmittelbar an das Plangelände grenzen jedoch Wiesen- und Waldflächen an, die Erholungs- und Spielmöglichkeiten bieten können. Im Bereich der Bebauungspläne A 134/A 135 sind Sportanlagen und gestaltete Grünflächen z.T. vorhanden und z.T. geplant, die entsprechende Funktionen für den ganzen Ortsteil Altenrath bieten sollen.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften sind vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Satzung beschlossen worden und somit nicht in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Sonstiges:

Der Ortsteil Altenrath befindet sich im Anflugbereich des Flughafens Köln/Wahn. In diesem Zusammenhang soll den Eigentümern und Bauherren empfohlen werden, bauliche Schallschutzmaßnahmen wegen der Lärmbelastung durch den Luftverkehr einzubringen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil im Besitz der Stadt Troisdorf. Ein geringerer Teil ist Eigentum der Kath. Kirche. Grunderwerbsmaßnahmen stehen daher nicht an.
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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.
Sollte jedoch eine Entwässerung zum Teil über offene Gräben für das Regenwasser aus hydrologischen Gründen nicht möglich sein, wird die Entwässerung über die Mischwasserkanalisation betrieben.

Kosten und Finanzierung:

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

Straßenbaukosten	ca.	620.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	320.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	58.000,-- DM
Begrünung	ca.	35.000,-- DM
		1.033.000,-- DM

Nachrichtlich:
Planungs- und sonstige Kosten ca. 67.000,-- DM.

Vorgesehene Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird durch Erschließungskosten bzw. Anliegerkosten gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Da sich der größte Teil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes im Besitz der Stadt befindet und auch die Restflächen nur einem weiteren Eigentümer gehören, 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-Sieglar, den 04.01.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)