STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan A 131,
2. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Altenrath
Bereich Flughafenstraße – „Im Kaltsiefen“

- geringfügige Erweiterung überbaubarer Flächen -

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 BauGB

Bebauungsplan A 131, 2. vereinfachte Änderung
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB),
Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Bereich Flughafenstraße, „Im Kaltsiefen“

(geringfügige Erweiterung überbaubarer Flächen)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung, Lage im Raum

Der Änderungsbereich betrifft ein Grundstück mitten in der Ortslage von Altenrath zwischen der Flughafenstraße und „Im Kaltsiefen“ im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es handelt sich um ein Grundstück von ca. 650 qm, das straßenseitig an der Flughafenstraße angebaut ist, rückwärtig als Gartenfläche, überwiegend als Rasen, genutzt wird.

Der Ortsteil Altenrath ist heute komplett bebaut und bietet keine neuen Baumöglichkeiten mehr. Demgegenüber besteht eine verstärkte Nachfrage insbesondere von jungen Familien, die im Ortsteil aufgewachsen und gebunden sind. Ziel der Planung ist es daher, im Zuge einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung die überbaubare Fläche und die Flächen für Stellplätze/Garagen insgesamt um ca. 150 qm auszuweiten, um eine zusätzliche Baustelle zu schaffen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist entlang der Flughafenstraße gemischte Baufläche - M aus, im rückwärtigen Bereich Wohnbaufläche – W.

2.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan A 131 weist im Bereich der Flughafenstraße bis an die Straße „Im Kaltsiefen“ Grundstücke von ca. 35 m Tiefe und ca. 15 – 20 m Breite aus. Straßenseitig ist eine überbaubare Fläche in der Tiefe von 14,0 m für eine zweigeschossige Bebauung als Mischgebiet – MI ausgewiesen, im rückwärtigen Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen. Im Bereich „Im Kaltsiefen“ sind beidseits überbaubare Flächen als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt für eine 1½-geschossige Bebauung, ebenfalls mit freistehenden Häusern.

Die Straße „Im Kaltsiefen“ grenzt in einer Breite von 3,0 m an diesen rückwärtigen Grundstücksteil an, der damit unmittelbar erschlossen ist.

3. Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Schutzgüter, sind nicht zu erwarten, da die überbaubare Fläche lediglich um ca. 150 qm erweitert wird. Umweltbelange werden durch die Planung nicht berührt, die zusätzli-

che Versiegelung ist als untergeordnet zu bezeichnen. Deshalb kann gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

4. Planinhalte

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgt in Verlängerung der Bauzone entlang der Straße „Im Kaltsiefen“ und nimmt auch die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf, d.h. im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet – WA mit zwei Vollgeschossen und einer Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf 4,50 m und 12,0 m, entlang der Flughafenstraße wie bisher Mischgebiet - MI in zweigeschossiger Bauweise.

Ein Teilbereich wird als Fläche für Stellplätze/Garagen ausgewiesen.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes des Bebauungsplanes und die Gestaltungsvorschriften gem. BauO NW gelten unverändert weiter.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über die Straßen „Im Kaltsiefen“ gesichert.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer, die Erschließung ist vorhanden. Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Kosten der Planänderung entstehen keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den 05.12.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 05.12.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)