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 132
Ortslage Troisdorf-Altenrath

Der Bebauungsplan A 132 ist seit dem 24.05.1986 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 132 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich der Flughafenstraße, der Schickergasse, der Straße "Längsbroich" und der Straße "Heidegraben". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.
Im Bereich der Einmündung Flughafenstraße/Heidegraben/Schengbüchel überdeckt der Planbereich Straßenverkehrsflächen der Pläne A 128 und A 131, um die hier zu ändernde Trassenführung der L 84 darstellen zu können.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch diesen Teilbereich Altenraths, der sich zum größten Teil als unbebaute Freifläche darstellt, einer Bebauung zuzuführen, die den dörflichen Charakter Gesamt-Altenraths widerspiegelt. 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 132, 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.
Im Bereich des Siefens nördlich der Flughafenstraße wurde eine Altlast aufgezeigt, für die eine Erstbewertung in Auftrag gegeben wurde. Das Ergebnis zeigt, daß von der Altlast keine Gefährdung für die Umwelt ausgeht. Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Fläche trotzdem dargestellt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich, der durch den Bebauungsplan A 132 abgedeckt wird, überwiegend Wohnbauflächen aus. Lediglich in einem Teilbereich entlang der Flughafenstraße sind in einer Bautiefe gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem ist der Bereich der Anlage der Arbeiterwohlfahrt an der Schickergasse als Sondergebiet dargestellt.
Da diese Nutzung jedoch aufgegeben werden soll, wird der Flächennutzungsplan bei der nächsten anstehenden Änderung entsprechend korrigiert und die Fläche in WA umgewandelt.
Angrenzend an dieses Gebiet sind ebenso wie im nörlichen Planbereich Grünflächen dargestellt.
Die Landstraße L 84, die durch das westliche und nördliche Plangebiet führt, ist als überörtliche Straße eingezeichnet.

Bebauungsplan:

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan weist im wesentlichen den gleichen Inhalt aus wie die Neuplanung, die nachstehend erläutert wird.
Die Sondergebietsfläche für Standranderholung der Arbeiterwohlfahrt wurde jedoch wegen der geplanten Aufgabe der Anlage aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen und stattdessen Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bereich der Kreuzung Flughafenstraße, Schengbüchel, Heidegraben wird die Straßenverkehrsfläche geringfügig erweitert, um den geplanten Kreisverkehr einrichten zu können.

Eine zusätzliche Änderung wird aufgrund eines Urteilsspruches des OVG Münster vom 17.12.1990 notwendig. Da die Festsetzung "Ein Vollgeschoß und ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachgeschoß" als nicht zulässig angesehen wird, sollen stattdessen 2 Vollgeschosse möglich sein. Die Einhaltung der gewünschten Nutzungswerte soll durch die zusätzliche Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Entlang der Flughafenstraße wird ab Einmündung "Heidegraben" auf eine Länge von ca. 200 m eine Bautiefe als Mischgebiet mit offener Bauweise und Satteldachabschluß festgesetzt. Im Bereich der Flughafenstraße ab der Kirche bis über den Einmündungsbereich der Straße "Schengbüchel" hinaus haben sich bereits Läden, Gaststätten u.a. Einrichtungen angesiedelt. Diese Zentrumsbildung wurde in den vorangegangenen Bebauungsplänen A 128 und A 131 durch die MI-Ausweisung gefördert und soll nun auch im Bebauungsplan A 132 und später im Bebauungsplan A 134 eine Abrundung des Altenrather Ortskerns gewährleisten.
Im Mischgebiet sollen Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, da sie aufgrund ihres höheren 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 entwikkelt hat, und nun durch eine flächenhafte Bebauung in der gleichen Art, also nur mit Einzelhäusern mit Satteldachabschluß, fortgeführt werden soll. Innerhalb des Bereiches, in dem der Planvorgänger "Sondergebiet für Standranderholung" zugunsten einer Anlage der Arbeiterwohlfahrt ausweist, wird wegen Aufgabe dieser Nutzung ebenfalls "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Hier soll vorübergehend ein Kindergarten untergebracht werden, was jedoch mit dem Gebietscharakter (Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig) in Einklang steht. Später können auch hier Wohngebäude errichtet werden.
Tankstellen sollen im WA-Gebiet aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht zulässig sein.
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 zu erhalten.
Im Innenbereich der überbaubaren Flächen des Dreiecks an den Straßen "Längsbroich" und "Schickergasse" ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Über diese Festsetzung soll die vorhandene Wiese bestehen und von jeglicher Bebauung verschont bleiben.
Ebenso sind zwei Flächenbereiche an der Flughafenstraße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die aufgrund der vorhandenen Topographie baulich nicht nutzbar sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Entlang der Flughafenstraße und der Straße "Heidegraben" soll eine Bebauung überwiegend in Einzelhausbauweise mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden, wobei ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoß, zulässig ist. Im Bereich des Mischgebietes mit offener Bauweise ermöglicht diese Regelung die Errichtung von ausreichenden Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoß und läßt die Nutzung des Erdgeschosses als Laden o.ä. zu. Für den zweigeschossigen Bereich im Mischgebiet wird daher die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8, für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes auf 0,3 und 0,6 festgesetzt.

Im gesamten übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Fristhöhe von 12 m und einer max. Traufhöhe von 4,25 m zulässig. Hier ist 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.
Da sich das Plangebiet im Einflugbereich des Flughafens Köln/Wahn befindet, muß im gesamten Bereich eine maximale Firsthöhe über NN eingehalten werden. Diese liegt bei 129,90 m über NN.

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 nördlichen Bereich wird das Gebiet von der Flughafenstraße, im westlichen Bereich von der Straße "Heidegraben" tangiert, die als L 84 eingestuft sind.
Die Straßen "Längsbroich" und "Schickergasse" sind als Wohnsammelstraßen anzusehen, die jeweils den Verkehr auf die L 84 führen. Sie sind ebenso wie die übrigen Straßen im Planbereich, die als reine Anliegerstraßen einzustufen sind, verkehrsberuhigt auszubauen.
Die Straßen sollen z.T. einseitig von Entwässerungsgräben für die Gelände- und Dachentwässerung begleitet werden.

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 erforderlich Zu- und Abfahrten so zusammenzufassen, daß zwischen 2 Häusern jeweils nur ein gebündelter Einfahrtsbereich notwendig wird. Drei, über das Plangebiet verteilte öffentliche Parkplätze sollen den übrigen Bedarf an Pkw-Stellflächen decken.

Fahrradverkehr:

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

Fußgängerverkehr:

Der Fußgänger wird entlang der L 84 auf beidseitig neben der Fahrbahn verlaufenden Bürgersteigen geführt. Auf den übrigen Straßen, die als gemischt-genutzte Flächen angelegt werden sollen, ist der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Kfz.-Verkehr. Als reine Fußgängerflächen sind lediglich einige Verbindungswege einzustufen, die den Anliegern günstigere Querverbindungen ermöglichen sollen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet soll künftig über eine Bushaltestelle im Bereich der verkehrsberuhigten Flughafenstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen werden.

Nicht überbaubare Flächen:

Über die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche, Parkanlage" sollen die Siefenbereiche nördlich der Flughafenstraße abgesichert und ggf. gestaltet werden. Der mit der gleichen Festsetzung belegte Bereich zwischen der Brandstraße und der Schickergasse soll als Grünfläche mit Naherholungsfunktion angelegt werden.

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 wird allen Eigentümern und Bauherren empfohlen, bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen die Lärmbelästigung durch den Luftverkehr einzubringen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil im Besitz der Stadt Troisdorf. Ein geringer 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 Gas erforderlich.

Kosten und Finanzierung:

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

Straßenbaukosten	ca.	2.441.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	2.950.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	279.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	300.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	30.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	6.000.000,-- 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 Troisdorf 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 13.06.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)