Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan A 132, 2. Änderung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan A 132 liegt im Ortsteil Troisdorf-Altenrath im Bereich der Flughafenstraße, Ortsausgang Richtung Sülztal. Die Änderung erfaßt insgesamt vier Baugrundstücke.
Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich der 2. Änderung lediglich für die Parzelle Flughafenstraße 83 Wohnbauflächen aus. Die östlich angrenzenden Grundstücke sind als Grünfläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan A 132 setzt für die Parzelle des Gebäudes Flughafenstraße 83 Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Einzelhausbebauung mit Satteldach fest. Die Parzellen der Gebäude 85 und 87, die sich östlich angliedern, sowie eine zusätzliche Parzelle, die nicht bebaut ist, sind als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen ”Parkanlage” festgesetzt. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war dieser Bereich zunächst als Wohnbauflächen parzelliert worden, später wurde jedoch beschlossen, den Bereich als öffentliche Grünfläche festzusetzen und den Häusern lediglich Bestandsschutz zu gewähren.

Zwischenzeitlich sind jedoch alle Wohnbaugrundstücke in Altenrath verkauft und es besteht weiterhin eine starke Nachfrage. Aus diesem Grunde sollen die drei bereits vorparzellierten Flächen nun umgewidmet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei wird für die Parzelle, die bereits als Wohngebiet festgesetzt war, wie bisher eine zweigeschossige Bauweise in Einzelhausbebauung mit Satteldach zwischen 38^{0} und 40^{0} Dachneigung zugelassen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Weiterhin gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m. Für die drei neu hinzukommenden Bauparzellen wird ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise in Einzelhausbebauung mit Satteldach in der gleichen Neigung festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschoßflächenzahl wird auf 0,5 reduziert. Da diese Gebäude zwar zwei Vollgeschosse, jedoch mit Dachschräge, haben sollen, wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m und die maximale Traufhöhe auf 4,50 m beschränkt.
Die vordere Baugrenze ist aufgrund der vorhandenen Bebauung identisch mit der Straßengrenzungslinie. Die hintere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 14 m parallel zur vorderen Grenze, wobei im Bereich des Gebäudes Flughafenstraße 83 die hinteren baulichen Erweiterungen mitgefaßt wurden.

Über die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, daß sich die möglichen Neubauten harmonisch in den Gebäudebestand des Ortsteiles Altenrath eingliedern. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Größenordnung der Umwidmung nicht erforderlich.
In den Textlichen Festsetzungen, die größtenteils vom Rechtsplan A 132 übernommen wurden, werden für den Änderungsbereich aufgrund der engen

Kurvenlage und der damit möglichen Verkehrsgefährdung Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin wird festgesetzt, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 350 qm groß sein müssen. Diese Forderung gilt in Verbindung mit der Einzelhausfestsetzung für ganz Altenrath, um den dörflichen Charakter des Ortsteiles zu erhalten.

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über den vorhandenen Kanal. Die anfallenden Regenwässer können in Abstimmung mit der ”Unteren Wasserbehörde” und der ”Unteren Landschaftsbehörde” des Rhein-Sieg-Kreises in das nördlich angrenzende Siefen eingeleitet werden. Zur Sicherung des Siefens und um Veränderungen der rückwärtigen Gebäude und baulichen Anlagen zu vermeiden, wird die Stadt als Grundstückseigentümerin Baulasten übernehmen.

Nordwestlich wird der Änderungsbereich von der Altlast Nr. 5109/16 b tangiert, die bereits im Planverfahren A 132 behandelt wurde. Hier konnte über eine Erstbewertung nachgewiesen werden, daß von der Altlast keine Gefährdung ausgeht.

Hinweislich wird auf den Plan angeführt, daß auf aufgrund des Anflugbereiches des Flughafens Köln/Bonn bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde der Änderungsbereich von dem zuständigen Umweltamt der Stadt Troisdorf begutachtet. Die Stellungnahme ist der Begründung in Anlage beigefügt. Daraus geht hervor, daß aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und des nur sehr unwesentlichen Eingriffes ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

Da bereits alle Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Stadt Troisdorf durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan A 132 keine Kosten.

Anlagen:
- Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Troisdorf

Troisdorf, 27.05.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 27.05.1999

(Bieber)
(Bürgermeister)