STADT TROISDORF

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan A 133,
Ortslage Troisdorf-Altenrath

Der Bebauungsplan A 133 ist seit dem 13.09.1986 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. Da für den Planbereich zudem Änderungen anstehen, soll das Verfahren für den Plan neu durchgeführt werden.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan A 133 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich der Straße "Längsbroich", der Brandstraße, der Straße "Rambusch" und der Straße "Heidegraben". 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, der sich zum größten Teil als unbebaute Freifläche darstellt, 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 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 133, 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 allen 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.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich, der durch den Bebauungsplan A 133 abgedeckt wird, überwiegend Wohnbauflächen aus. Zusätzlich sind drei Teilbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan weist im wesentlichen den gleichen Inhalt aus wie die Neuplanung, die nachstehend erläutert wird. Die wichtigsten Änderungen sind die Einengung der Baugrenzen in einem Teilbereich entlang der Straße "Auf dem Dahl" sowie die Aussage über die öffentliche Grünfläche an der Straße "Rambusch". Hier wird die Festsetzung "Festplatz" gestrichen und das Planzeichen "Parkanlage" eingesetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Im Planbereich wird für die Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Charakter der bereits bestehenden Bebauung entspricht und eine andersgeartete Nutzung nicht aufkommen soll. Es sollen nur Einzelhäuser mit Satteldachabschluß errichtet werden dürfen. Ein südlicher Teilbereich des Bebauungsplanes ist als öffentliche Grünfläche dargestellt, um den vorhandenen Feuchtbereich (Siefen) zu sichern. Weiterhin soll die bestehende Sumpfwiese im nördlichen Planbereich an der Straße "Längsbroich" ebenfalls gesichert und als Biotop ausgebaut werden.

Im Einmündungsbereich "Heidegraben/Alte Kölner Straße" soll die bisher als Festplatz genutzte Fläche als Parkanlage gestaltet werden. Der neue Festplatz ist bereits neben der Feuerwehrstation am "Rübkamp" angelegt.
Da sich der Ortsteil Altenrath im Anflugbereich des Flughafens Köln/Wahn befindet, wird in diesem Zusammenhang allen Eigentümern und Bauherren empfohlen, bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen die Lärmbelästigung durch den Luftverkehr einzubringen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den baulich zu nutzenden Teil entlang der Straße "Heidegraben" wird eine zweigeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt, bei der ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoß, zulässig ist. Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Im gesamten übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Vollgeschoß im Dach zulässig. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden im gesamten Bereich bewußt unter die zulässige Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung gedrückt, um die vorhandene, lockere Bebauung fortzusetzen. Da das Plangebiet im Einflugbereich des Flughafens Köln/Wahn liegt, muß eine maximale Firsthöhe über NN eingehalten werden, die bei 120,90 m ü. NN liegt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:
Um 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 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgelegt, um eine entsprechend große Vorgartenfläche zu erhalten.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Straße "Heidegraben" begrenzt, die künftig als Landstraße 84 eingestuft werden soll. Diese mündet im südwestlichen Bereich in die Kreuzung der "Alten Kölner Straße/Rambusch" und die Altenrather Straße ein. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind als Anliegerstraßen einzustufen, von denen die Brandstraße in Abänderung der heutigen Situation kurz vor dem "Heidegraben" mit einem Wendehammer abgebunden werden soll.

Der Ausbau der Straße "Heidegraben" soll konventionell mit der Aufteilung Fahrbahn/Bürgersteig, der Ausbau der übrigen Straßen verkehrsberuhigt erfolgen. Entlang der verkehrsberuhigten Straßen soll einseitig ein Entwässerungsgraben geführt werden, der die Gelände- und Dachentwässerung vornehmen soll.

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 erforderlichen Zu- und Abfahrten zu den Häusern so zusammenzufassen, daß zwischen zwei Häusern nur jeweils ein gebündelter Einfahrtsbereich notwendig wird.
Weiterhin sind im Straßenbereich zum Teil Längsparkplätze und zum Teil kleinere Parkplatzanlagen vorgesehen, die einen zusätzlichen Bedarf abdecken können.

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 Straße "Heidegraben" 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 Fußgängerfläche ist lediglich der Verbindungsweg zwischen dem Wendehammer an der Brandstraße und der Straße "Heidegraben" einzustufen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Für den Ortsteil Altenrath sind Bushaltestellen, die bereits heute existieren, entlang der Straße "Heidegraben" eingetragen.

Nicht überbaubare Flächen:

Im südlichen Planbereich sind nicht überbaubare Flächen als öffentliche Grünflächen zur Absicherung des dort vorhandenen Feuchtgebietes und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. An der Straße "Längsbroich" soll die bestehende Sumpfwiese ebenfalls gesichert und zum Biotop ausgebaut 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.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil im Besitz der Stadt Troisdorf. Ein geringer Teil ist Eigentum der kath. Kirche, des Rhein-Sieg-Kreises und der BRD. Grunderwerbsmaßnahmen stehen aber 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. 1.560.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca. 1.900.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca. 175.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca. 350.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca. 15.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 4.000.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

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

Für die Erhaltung und den weiteren Ausbau der Feuchtgebiete wird versucht, Zuschüsse aus einem entsprechenden Programm des Landes zu erhalten.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Da sich der größte Teil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes im Besitz der Stadt Troisdorf befindet, kann die Aufteilung der Grundstücke und die Führung der Erschließungsflächen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäude- und Straßenflächen ohne bodenordnende Maßnahmen sinnvoll auf den typischen Charakter des Heidedorfes Altenrath abgestellt werden.

Troisdorf, den 09.08.1988

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den

Bürgermeister