STADT TROISDORF

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan A 134, Ortslage Troisdorf-Altenrath

Der Bebauungsplan A 134 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 134 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich der Flughafenstraße, der Straße "Heidegraben", der "Alte Kölner Straße" und dem Fußweg entlang der "Grube Versöhnung" in Richtung Flughafenstraße.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene, schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für einen wesentlichen Teil des Ortskernes Altenrath Festsetzungen zu treffen, die zum einen die Charakteristik des Heidedorfes Altenrath erhalten und zum anderen die gewünschte Erweiterungsmöglichkeit in angepaßter Form ermöglichen soll.
Entlang der Flughafenstraße soll die Möglichkeit für eine geschäftliche Nutzung gegeben sein, während die Flächen entlang des "Heidegrabens" der reinen Wohnnutzung vorbehalten bleiben sollen. Alle neu zu errichtenden Gebäude sollen sowohl von der Form und Gestaltung her als auch von Abmessung und Gestaltung der umliegenden Freiflächen Anschluß an die bestehende Bebauung finden.
Der dörfliche Charakter soll insbesondere noch durch die entsprechende Anlage der Erschließungsstraßen und durch die begleitenden Entwässerungsgräben unterstrichen werden.
Im Mittelpunkt des Planbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zudem die Errichtung eines Dorfweihers und eines Kinderspielplatzes geplant. Daran schließt im westlichen Bereich der neue Festplatz an. Er ist als Ersatz für den im Bebauungsplan A 133 an der Straße "Rambusch" gelegenen Platz gedacht, der für diesen Zweck künftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Der Bereich zwischen der Straße "Rübkamp" und dem Rademacherweg, in dem heute bereits die Kindertagesstätte und die Turnhalle liegen, soll als zentrale "Fläche für den Gemeinbedarf" vorbehalten bleiben. Da hier die genauen Nutzungsabgrenzungen und -ausweitungen noch nicht abgeklärt sind, wird diese Fläche später in einem gesonderten Verfahren behandelt.
Lediglich der Bereich der Kirche und des Pfarrheimes soll planungsrechtlich als "Fläche für den Gemeinbedarf" abgesichert 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 auf Grund 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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes A 134 entlang der Flughafenstraße zwischen der Kirche und der Straße "Rübkamp", sowie für das Pfarrheim-Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf aus, die Restbereiche entlang der Flughafenstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Gebiete an der Straße "Heidegraben" und "Rübkamp" sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Innenbereich dieser Wohnbauflächen ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der westliche Planbereich ist als Grünfläche mit den Zeichen Parkanlage, Spielplatz und Friedhof dargestellt, der südliche Bereich ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gekennzeichnet.

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 Ausweisung eines Kinderspielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Feuchtbiotop" und die Anlage des westlich an den Spielplatz angrenzenden Festplatzes.

Festsetzung des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Unter der Darstellung "Fläche für den Gemeinbedarf" sollen die Kirche mit dem nebenstehenden Pfarrhaus sowie das bestehende Pfarrheim an der Flughafenstraße abgesichert werden. Die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches entlang der Flughafenstraße werden als Mischgebiet in offener Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Über diese Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden, hier weitere Einrichtungen schaffen zu können, die der Bildung eines Dorfmittelpunktes dienen. Die übrigen Wohnbauflächen im Planbereich sollen als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, in denen nur Einzelhäuser mit Satteldach errichtet werden dürfen. 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 vorzunehmen.

In dem Bereich zwischen der Flughafenstraße und der Straße "Heidegraben" ist ein Bereich als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet. Hier sollen ein Dorfweiher und ein Kinderspielplatz angelegt werden. Westlich dieser Grünfläche wird der bereits eingerichtete kleine Festplatz für den Ortsteil Altenrath ausgewiesen. Im westlichen Plangebiet ist eine weitere öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zum Teil als Parkanlage mit Spielmöglichkeiten gestaltet und zum Teil als Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof genutzt werden soll. Der südwestlich gelegene Restbereich der Bebauungsplanfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die hier vorhandenen Weideflächen sollen erhalten bleiben, um den Bestand der ortseingängig existierenden kleinen landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin abzusichern.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Flughafenstraße soll eine zweigeschossige Bebauung mit einem weiteren Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich sein. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 1,0 festgesetzt. Über diese Aussagen soll die Nutzung der dort bestehenden oder noch möglichen Gebäude dahingehend abgesichert werden, daß neben der gewünschten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß noch ausreichend Wohnflächen in den Obergeschossen zur Verfügung stehen.
Entlang der Straße "Heidegraben" sollen zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 3,0 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 möglich sein, die damit auch dem dortigen Bestand angepaßt werden. Auf den übrigen Wohnbauflächen können eingeschossige Häuser mit einem weiteren Vollgeschoß im Dachgeschoß errichtet werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 bewußt unter die Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung gelegt, um die vorhandene lockere Bebauung fortzusetzen.

Da das Plangebiet im Einflugbereich des Flughafens Köln/Wahn liegt, muß eine maximale Firsthöhe über NN eingehalten werden. Diese liegt bei 120,90 m ü. NN.

Überbaubare Grundstücksflächen:

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

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Die im Planbereich liegenden Straßenflächen sind durchweg als Anliegerstraßen einzustufen. Sie sollen verkehrsberuhigt ausgebaut und einseitig von einem Entwässerungsgraben begleitet werden. In Teilbereichen wurden die Querschnitte kleiner als üblich dimensioniert, da dies auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht anders möglich ist.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, was auf Grund der