STADT TROISDORF

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan A 135

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan A 135 liegt in der Ortslage Altenrath im Bereich des Sportplatzes, der Flughafenstraße und der Straße "Zum Kirchsiefen".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes A 135 ist es im wesentlichen, die im Planbereich bereits vorhandene Bebauung abzusichern. Da zwischen den einzelnen Grundstücken keine Baulücken mehr vorhanden sind, wird sich eine eventuelle Bautätigkeit in diesem Bereich lediglich auf Anbauten bzw. Erweiterungsmaßnahmen beziehen können.
Weiterhin sollen durch den Bebauungsplan die bestehende Sportanlage (Fußballplatz) festgeschrieben und um die Anlagen für Tennisplätze erweitert werden.
Die übrigen unbebauten Freiflächen sollen als private Grünflächen dargestellt werden.

Eine wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes ist letztendlich die Abbindung der Flughafenstraße in Höhe des Sportheimes. Durch diese Maßnahme soll die gewünschte Beruhigung des Ortskernes erreicht werden. Die Führung der Landstraße 84 wird künftig, wie mit dem Rheinischen Straßenbauamt Bonn abgestimmt, über die "Alte Kölner Straße", dann abknickend über die Straße "Heidegraben" und dann wiederum abknickend über die Trasse der Flughafenstraße in Richtung Sülzbachtal erfolgen. Diese Trasse stellt dann im innerörtlichen Bereich auch die Haupterschließungsstraße dar.

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 von 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 135, 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.

Im Bereich des Bebauungsplanes A 135 befindet sich zwischen dem dargestellten Parkplatz und dem nördlich hiervon gelegenen Wohnbauflächen eine Altlast. Auf dem Gelände, das im Plan als private Grünfläche (Biotop) ausgewiesen ist, wurde Bauschutt, Bodenaushub, Faulschlamm aus Kleinkläranlagen sowie geringe Mengen an Gartenabfällen und Hausmüll abgeschüttet. Das Gebiet ist heute von Naturpflanzen überwuchert.
Ein von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebenes Gutachten von 1984 kommt zu dem Ergebnis, daß von der ehemaligen Deponie keine Gefährdung ausgeht.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist innerhalb des Bebauungsplanbereiches A 135 im Bereich des Sportplatzes Grünfläche mit dem Planzeichen "Sportplatz" und "Spielplatz" aus. Die Flächen nördlich des Sportplatzes sind bis zum Verbindungsweg zwischen der alten Trasse der Flughafenstraße und der Höckergasse überwiegend als Grünflächen ausgewiesen.
Entlang der Straße "Zum Kirchsiefen" ist nördlich ein Teilbereich und südlich auf der gesamten Länge Wohnbaufläche ausgewiesen. Die gleiche Festsetzung gilt auch für ein Teilstück nördlich der Flughafenstraße. Der östlich angrenzende Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "Kirche" gekennzeichnet.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Planentwurfes A 135 existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Für die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches entlang der Straße "Zum Kirchsiefen" und südlich der Flughafenstraße wird allgemeines Wohngebiet gemäß dem bestehenden dörflichen Charakter festgesetzt. Lediglich eine kleine Teilfläche nördlich der Flughafenstraße, die unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplanes A 128 angrenzt, wird als Mischgebiet gemäß der in diesem Plan festgesetzten Ausweisung eingetragen. Hier sind jedoch nur Garagen zulässig.

Die Fläche, die unmittelbar an das Grundstück mit der bestehenden Kirche angrenzt, soll als Erweiterungsmöglichkeit vorgehalten werden. Die Ausweisung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "Kirche".

Der überwiegende Flächenbereich zwischen der südlichen Planbereichsgrenze und der Flughafenstraße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier werden die Festsetzungen "Sportplatz" und "Tennisanlage" eingezeichnet. Von diesen Anlagen besteht bisher bereits der Sportplatz. Die neugeplante Tennisanlage soll nun in diesen peripheren Bereich eingegliedert werden. Lediglich ein südöstlich gelegener Teilbereich der Freifläche wird als private Grünfläche mit dem Planzeichen "Parkanlage" festgesetzt, um dem als bauliches Denkmal eingestuften alten Pfarrhaus eine gewünschte Freifläche zu sichern.

Die übrigen Freiflächen zwischen der Flughafenstraße und der Straße "Zum Kirchsiefen", sowie der Flächenbereich nördlich der Straße "Zum Kirchsiefen" sollen ebenfalls als private Grünflächen (Biotope) festgesetzt werden. Diese Bereiche sollen soweit als möglich naturbelassen bleiben und damit einen sinnvollen Übergang zwischen dem angrenzenden Forst und dem Heidedorf Altenrath herstellen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße "Zum Kirchsiefen" wird zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Als Grundflächenzahl wird 0,3, als Geschoßflächenzahl 0,6 eingezeichnet.

Für die Bauzeile entlang der Flughafenstraße ist eine eingeschossige Bauweise einzuhalten. Hier beträgt die Grunflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4.

Der kleine Mischgebietsbereich an der Flughafenstraße ist lediglich mit Garagen zu bebauen, wobei die erforderlichen 5,0 m Vorfläche einzuhalten sind.

Diese Festsetzungen wurden aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der beiden Straßenzüge getroffen. Die Gebäude sollen lediglich planungsrechtlich abgesichert werden, eine eventuell gewünschte Erweiterung soll durch die bewußt niedrig angesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen im Rahmen gehalten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Um den typischen Dorfcharakter Altenraths zu erhalten, sollen über die reduzierten Grund- und Geschoßflächenzahlen die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zu den Gartenflächen bewußt kleingehalten werden. Gemäß dem Bestand sind für die Wohnbebauung nur Einzelhäuser mit Satteldächern zulässig.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Die im nordöstlichen Planbereich liegende Verkehrsfläche soll bis zu dem dort bestehenden Gebäude in 3,0 m Breite als gemischt genutzte Fläche angelegt werden.

Die Straße "Zum Kirchsiefen" soll als 4,5 m breite, gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden. Sie soll an ihrem Ende durch einen Wendehammer abgebunden werden und ist als reine Anliegerstraße einzustufen.

Die Flughafenstraße ist bis in Höhe der Haus-Nr. 4 bereits als gemischt genutzte Anliegerstraße ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit ist über den parallel liegenden Parkplatz gegeben. Der Restbereich der Flughafenstraße bis zur "Alte Kölner Straße" soll aufgehoben und die Durchfahrt damit unterbunden werden. Durch diese Maßnahme soll eine Beruhigung des Ortskernes erreicht werden.

Die früher über die Flughafenstraße verlaufende Trasse der L 84 soll künftig über die "Alte Kölner Straße", die Straße "Heidegraben" und das Reststück der Flughafenstraße in Richtung Sülzbachtal geführt werden.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr soll im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebauten Flughafenstraße eine Stellplatzanlage eingerichtet werden. Der Parkplatz soll vor allem Besuchern der Kirche und der Sportanlagen zur Verfügung stehen. Außerdem liegt er auch zu den übrigen öffentlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung.

Fahrradverkehr:

Im Planbereich sind für den Fahrradverkehr keine separaten Flächen ausgewiesen. Radfahrer müssen sich in den allgemeinen Verkehrsfluß eingliedern.

Fußgängerverkehr:

Auf den Straßen, die als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut sind, bzw. werden, sind Fußgänger und Fahrzeuge nebeneinander gleichberechtigt. Dies gilt so auch für den verkehrsberuhigt ausgebauten Teil der Flughafenstraße, jedoch sind hier durch besondere Pflasterfarben noch rein fußläufige Flächen ausgewiesen.

Nur dem Fußgängerverkehr sollen die Wege gewidmet werden, die die privaten Grünflächen in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung tangieren.

Kosten und Finanzierung:

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

Grunderwerbskosten	ca.	200.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	675.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	350.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	50.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	40.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	275.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.590.000,-- 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 nur Restflächen angekauft bzw. im Tauschverfahren erworben werden müssen, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

Troisdorf-Sieglar, den 10.08.1988

In Vertretung

(Pietrek)
Techn. Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

(Jaax)
Bürgermeister

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle im Bereich des Parkplatzes an der verkehrsberuhigt ausgebauten Flughafenstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Nicht überbaubare Flächen:

Innernalb des Planbereiches sind überwiegend nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Sie sind als Grünflächen dargestellt. Die Bereiche zwischen der Flughafenstraße und der Straße "Zum Kirchsiefen", sowie nördlich der Straße "Zum Kirchsiefen" werden als private Grünfläche (Biotope) ausgewiesen. Sie sollen unverändert erhalten bleiben und einen Übergang zwischen dem angrenzenden Forst und dem Heidedorf Altenrath herstellen.

Ein schmaler öffentlicher Grünstreifen im nordwestlichen Planbereich soll als Begleitgrün für den Fußweg gestaltet werden.

Von den südlich der Flughafenstraße gelegenen Grünflächen ist der größte Teil als öffentliche Grünfläche mit den Widmungen "Sportplatz" und "Tennisanlage" dargestellt. Der Sportplatz besteht bereits, für die übrigen Sportarten ist ein entsprechender Bedarf nachgewiesen.

Im südöstlichen Planbereich ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die als Vorfläche für das unter Denkmalschutz gestellte alte Pfarrheim dienen soll.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW wurden bereits als isolierte Satzung beschlossen. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sonstiges:

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 einzuplanen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil im Besitz der Stadt Troisdorf. Geringe Teilflächen sind Eigentum der Kath. Kirche bzw. der Bundesrepublik Deutschland. Die zur Verwirklichung des Planes benötigten Flächen müssen entweder angekauft oder im Tauschverfahren erworben werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind weiterhin die Sicherstellung der Entwässerung sowie der Ausbau der Erschließungsflächen und soweit noch nicht vorhanden, die Zuleitung von Wasser und Gas erforderlich.