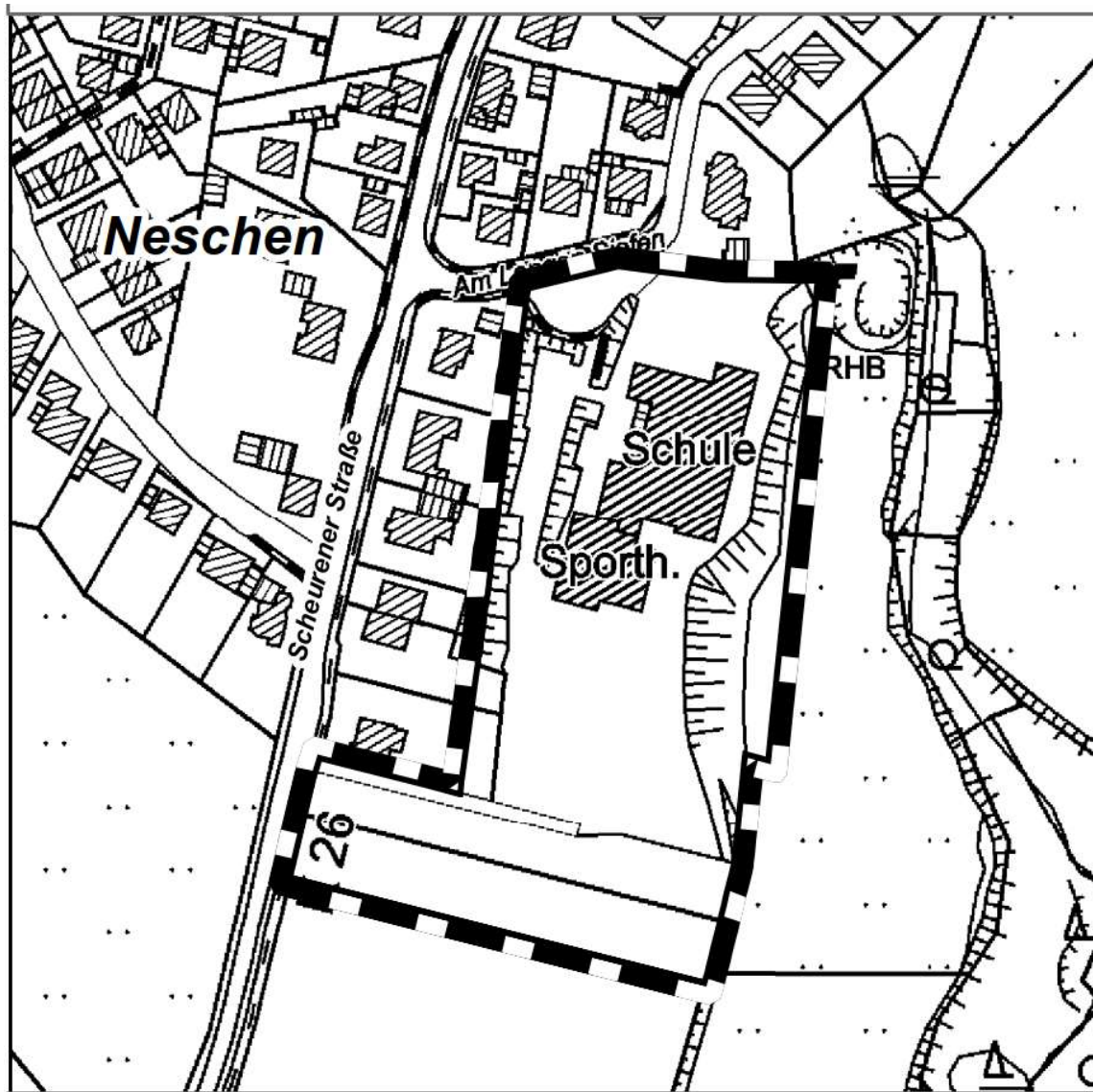


Gemeinde Odenthal

Begründung

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „Neschen“



Inhalt

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Änderungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation.....	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Landschaftsplan	4
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Bebauungsplan	6
4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	8
4.1 Grundzüge der Planung	8
4.2 Erschließung	9
4.3 Umweltbelange	9

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	3
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan	4
Abbildung 3: Landschaftsplan Odenthal	5
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Bereich Neschen, Schule/Sportfläche	6
Abbildung 5: Auszug aus der Abrundungssatzung Neschen-Eichholz	7
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 – Am Langen Siefen	7
Abbildung 7: Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans	8

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Für den im nordöstlich Teil der Gemeinde Odenthal liegenden Ortsteil Neschen werden die städtebaulichen Zielsetzungen im Wesentlichen durch die Abrundungssatzung Neschen-Eichholz aus dem Jahre 1992 bestimmt, in dessen Geltungsbereich sich eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung nach § 34 Bundesbaugesetz (BauGB) richtet (Einfügungskriterium). Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurden durch die Bebauungspläne Nr. 19 (Michaels Höhe), Nr. 59 (Krämersgasse), Nr. 60 (Neschen , Am Langen Siefen) und Nr. 67 (Angerweg) getroffen. Grundlage für diese Festsetzungen bildet der Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal der die östlich gelegenen Grundstücksflächen entlang der Scheurener- und Neschener Straße als Mischgebiet und die weiteren Flächen als Wohngebiete darstellt. Im südöstlichen Bereich stellt er eine Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- sowie eine Sportplatzfläche dar. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ist der Ortsteil Neschen weitestgehend bebaut.

Südlich der Straße Am Langen Siefen befindet sich der Neubau der Grundschule Neschen im Grundschulverbund Neschen-Odenthal mit angrenzender Turnhalle. Angrenzend befindet sich der Bolzplatz sowie in Teilen eine Fläche, auf denen noch die Fundamente der während des Neubaus der Grundschule aufgestellten Containeranlage (Ersatzbau) zu sehen sind.

Der Ortsteil Neschen ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, die in weiten Teilen der Landschaftsschutzverordnung von 2018 unterliegen. Die Schutzgebietsausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum. Während großräumig die Freiflächen dem Landschaftsschutz unterliegen ist ein schmaler Streifen von ca. 25 m Breite und 140 m Länge, östlich der mit der Grundschule bebauten Fläche, von dieser Unterschutzstellung ausgenommen; dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Hier befindet sich im nördlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken. Die südlichen Böschungsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Da der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 88 – Neschen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die 34. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die derzeitige Flächennutzungsplandarstellung des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche ist im Sinne der zukünftigen Nutzung in eine Fläche für Gemeinbedarf zu ändern.

Zur Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz im Bereich von Oberodenthal ist der Betrieb einer Kindertagesstätte unumgänglich notwendig. Dies auch im Hinblick auf den bereits eingesetzten Generationenwechsel in den bestehenden und noch in Planung befindlichen Siedlungen von Oberodenthal und dem dabei zu erwarten-

dem Zuzug von jungen Familien mit Kindern. Aber auch das bestehende Defizit an Kindergartenplätzen in der Gemeinde macht einen Kindergarten in Oberodenthal erforderlich.

Aufgrund der Zuständigkeit des Kreisjugendamtes (KJA) als Träger der Kinder- und Jugendführsorge im Bereich der Gemeinde Odenthal wurden für den Neubau eines Kindergartens intensive Gespräche zwischen der Verwaltung der Gemeinde Odenthal und dem Jugendamt geführt. Dabei wurde unterschiedliche Standorte in die Überlegungen für einen neuen, den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Kindergarten geprüft (Standort Hütchen, Standort Kirche Neschen, Standort Grundschule). Letztendlich befürwortete das Kreisjugendamt einen Neubau eines Kindergartens im Ortsteil Neschen in Nachbarschaft zu der dortigen Grundschule. Seitens des KJA stellt die Bebauung eines Grundstücks in der unmittelbaren Nähe zu einer Grundschule in Hinblick auf die damit verbundenen pädagogischen Möglichkeiten eine attraktive Lösung dar.

Planverfahren

Für die planerische Zulässigkeit muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 2 ff BauGB). Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 – Neschen - fasste der Ausschuss für Planen und Bauen der Gemeinde Odenthal in seiner Sitzung am 11.09.2024 (DS-Nr. 7/0519). Dabei soll die Planung sowohl den Belangen der Grundschule, des hier ansässigen Sportvereines sowie der kulturellen Nutzungszwecke (Räumlichkeiten der Schule und Turnhalle werden im Laufe des Jahres zu versch. Kulturellen Veranstaltungen genutzt) als auch denen des Kindergartens Genüge getan werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hatte die Öffentlichkeit vom 07.01.2025 bis 10.02.2025 Gelegenheit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und gegebenenfalls hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die in diesem Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen fanden in der weiteren Erarbeitung des Änderungsvorschlages Eingang.

2. Änderungsbereich

Wie bereits zuvor dargelegt, soll der neue Kindergarten im südlichen Bereich der Grundschule Neschen angesiedelt werden. Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 11.273 m². Enthalten sind die Flurstücke 2395, 2287, 1917, 1918, 2394, 2399, 2393, 2554, 2780 sowie Teile der Flurstücke 2398 und 2781 in Flur 7, Gemarkung Oberodenthal.

Die Topografie des Plangebiets zeigt zur Straßenrandbebauung ca. 3 m Höhenunterschied und liegt tiefer. Im Osten ist die angrenzende überwiegend ebene Fläche mit den hier liegendem Schulgebäude und Brach- sowie Bolzplatzfläche. Diese wird von der ca. 10 m tiefer liegenden Wiesenfläche (nicht mehr Teil des Plangebietes) in Richtung Gewässer (Siefen) durch eine 16 m breite Böschung begrenzt. In Richtung Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenfläche an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung entlang der Straße Am Langen Siefen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

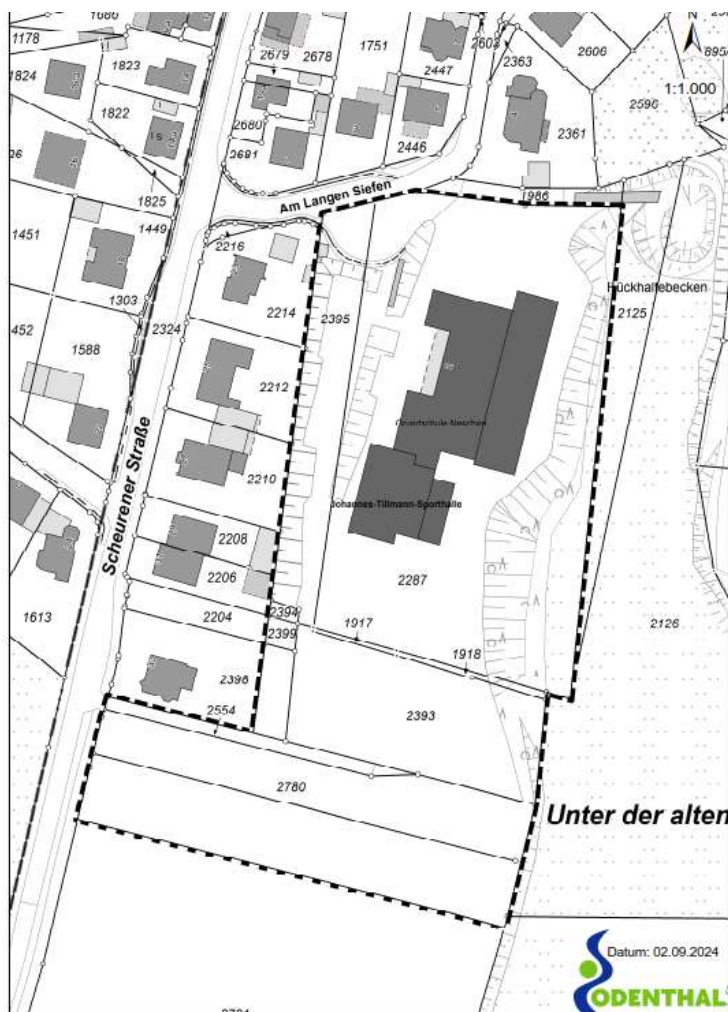


Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Entwurf des Regionalplans wird der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ beschrieben. Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche umfassen Nutzungen und Funktionen gemäß der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz (LPIG DVO), wie z.B. Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen und Grünflächen. Sie umfassen auch Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern, die gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) entwickelt werden können. Südöstlich vom Plangebiet ist der Bereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Natur festgelegt. Westlich vom Plangebiet ist die Dhünn als Oberflächengewässer ausgewiesen.

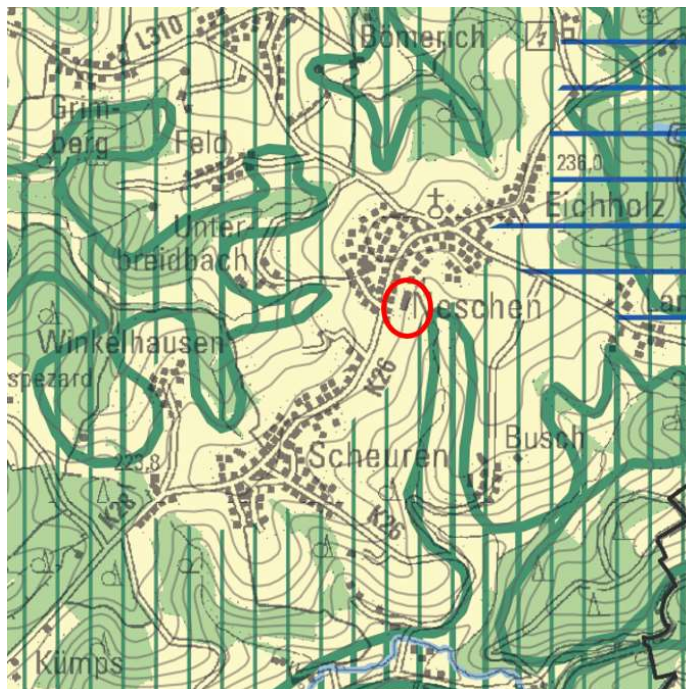


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Odenthal“ vom Dezember 2018 (siehe Abbildung 3). Im Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-GL 00037 sowie östlich angrenzend das LSG-GL 00016 und 00019. In der Festsetzungskarte sind rund 50 m östlich vom Plangebiet entlang des Siefens das Naturschutzgebiet GL 029 „Dhünnatal mit Seitentälern und Unterlauf mit Mündungsbereich des Eifgenbaches bei Schöllerhof“ festgesetzt.

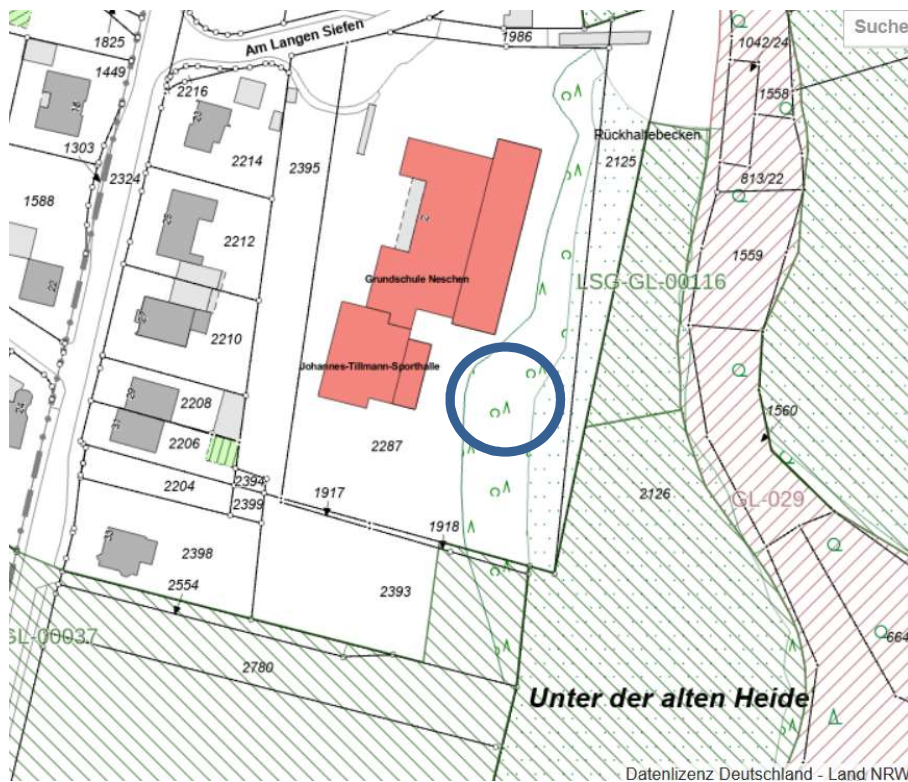


Abbildung 3: Landschaftsplan Odenthal

3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 23. Juni 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt das Plangebiet überwiegend für den Gemeinbedarf dar. Der heutige Bolzplatzbereich südlich des Schulbaus sowie einen Teilbereich der angrenzenden heutigen Ackerfläche werden als Fläche für einen Sportplatz dargestellt. Das im Osten des Geltungsbereichs liegende Regenwasserversickerungsbecken sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen sind in Teilen als Gemeinbedarfsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis auf Ausgleichsmaßnahme/Pflege/Entwicklung dargestellt. Die Straßenrandbebauung entlang der Scheurener Straße sowie ein Teilbereich der Wohnbebauung Am Langen Siefen gehören zur Mischgebietsfläche, die angrenzende Wohnsiedlung Am Langen Siefen im Norden zur Wohnbaufläche.

Die angestrebte Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur in Teilen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

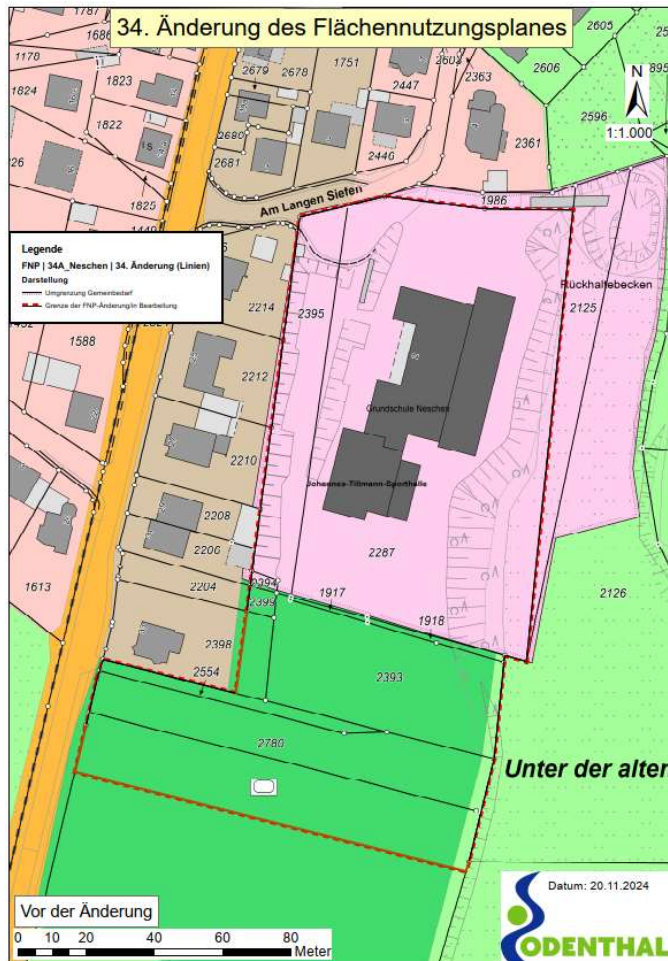


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Bereich Neschen, Schule/Sportfläche

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Neschen-Eichholz, die seit 1992 rechtskräftig ist. Da durch die Satzung keine weiteren Festsetzungen als der Umriss um die städtebauliche Siedlungskante getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB und damit nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Baurecht für die nördlich des Plangebietes liegende Siedlung wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 60 – Im Langen Siefen- mit Rechtskraft am 03.09.1999 geschaffen. Hier-nach sind eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach und einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,3 zulässig.

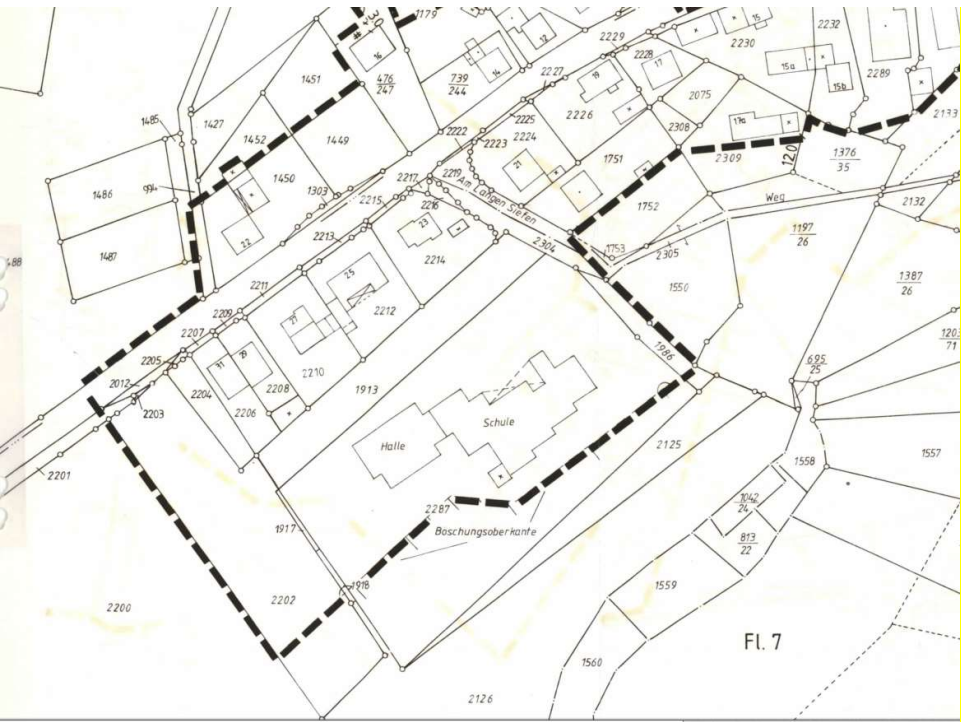


Abbildung 5: Auszug aus der Abrundungssatzung Neschen-Eichholz

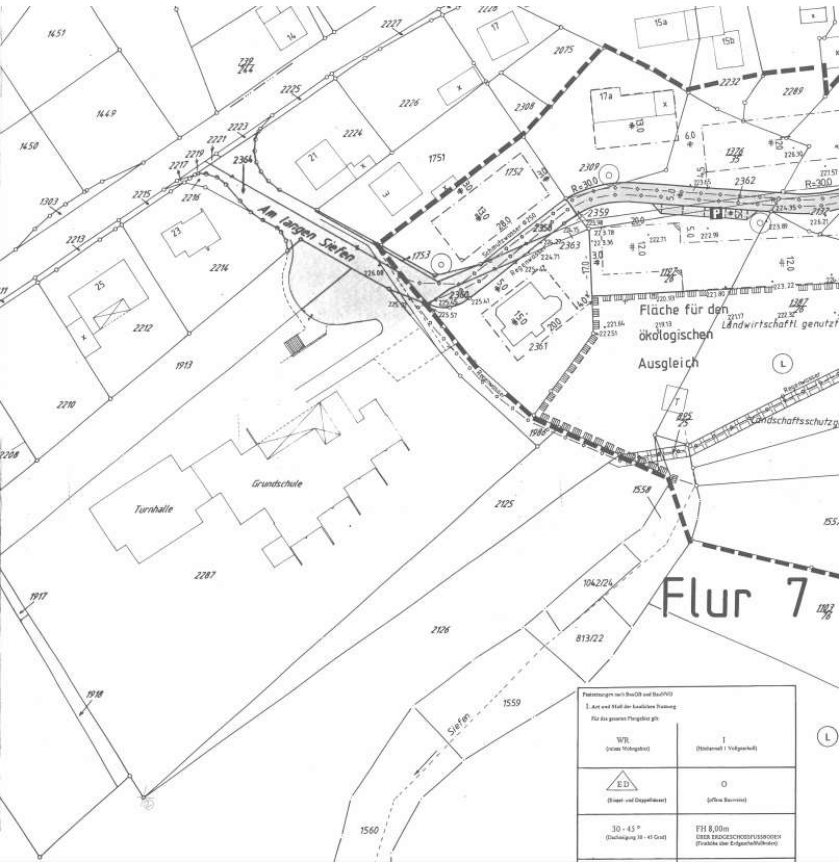


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 – Am Langer Siefen

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Grundzüge der Planung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nehmen die beabsichtigte künftige Nutzung des Bereiches auf und verdeutlichen durch die Darstellung als Fläche für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung, den Nutzen der Flächen für das Gemeinwesen bedeutende Einrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie die den Bewohnern der Gemeinde zur Verfügung stehenden Außenanlagen sowie die Turnhalle für sportliche sowie kulturelle Nutzungen.

Insofern soll auch diese Nutzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ihren Niederschlag finden.

Die Planung sieht daher unmittelbar südlich der bestehenden Turnhalle einen multifunktionalen Sportplatz vor. Der vorhandene Kinderspielplatz (Schulhof) im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung der Scheurener Straße bleibt unverändert erhalten.

Weiter südlich grenzt dann das Gelände des neuen Kindergartens an. Auf der ca. 2.500 m² großen Fläche soll der Bau eines eingeschossigen vierzügigen Kindergartens ermöglicht werden.

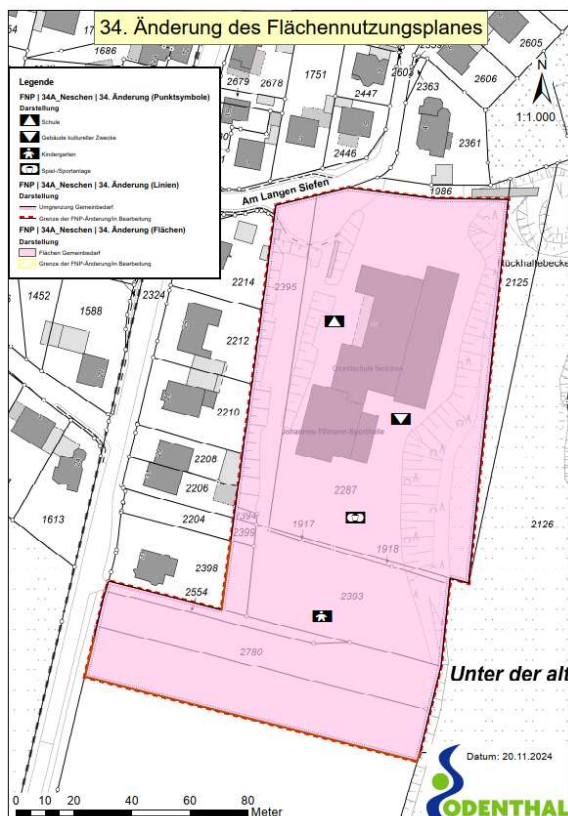


Abbildung 7: Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans
Bereich Neschen, Schule/Sportfläche

4.2 Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Lage im zentralen Bereich von Oberodenthal ist gegenüber dem bisherigen Standort des Kindergartens in Hütchen nicht mit einer wesentlichen Verkehrsbelastung für die angrenzenden Ortsteile und Wohngebiete auszugehen. Die Erschließung des Kindergartens erfolgt über eine Stichstraße mit Wendhammer, ausgehend von der Scheurener Straße südlich des Hausgrundstückes Nr. 33, die mit seitlichen Stellplätzen auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von Schule und Kindergarten dient. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

4.3 Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 -Neschen- werden die zu untersuchenden Umweltbelange im Rahmen von Gutachten untersucht.

Gegebenenfalls wird dies zu Festsetzungen im Bebauungsplan, die die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen oder zumindest mindern, führen. Insbesondere ist hier die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Zurückhaltung und/oder schadlose Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser zu nennen.

Im Hinblick auf eine ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit der Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen – hier eines Kindergartens – sind die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft jedoch in die Abwägung einzustellen.

Weitergehende Darstellungen im Flächennutzungsplan sind, aufgrund der im Folgenden im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, entbehrlich.

Odenthal, August 2025

Der Bürgermeister