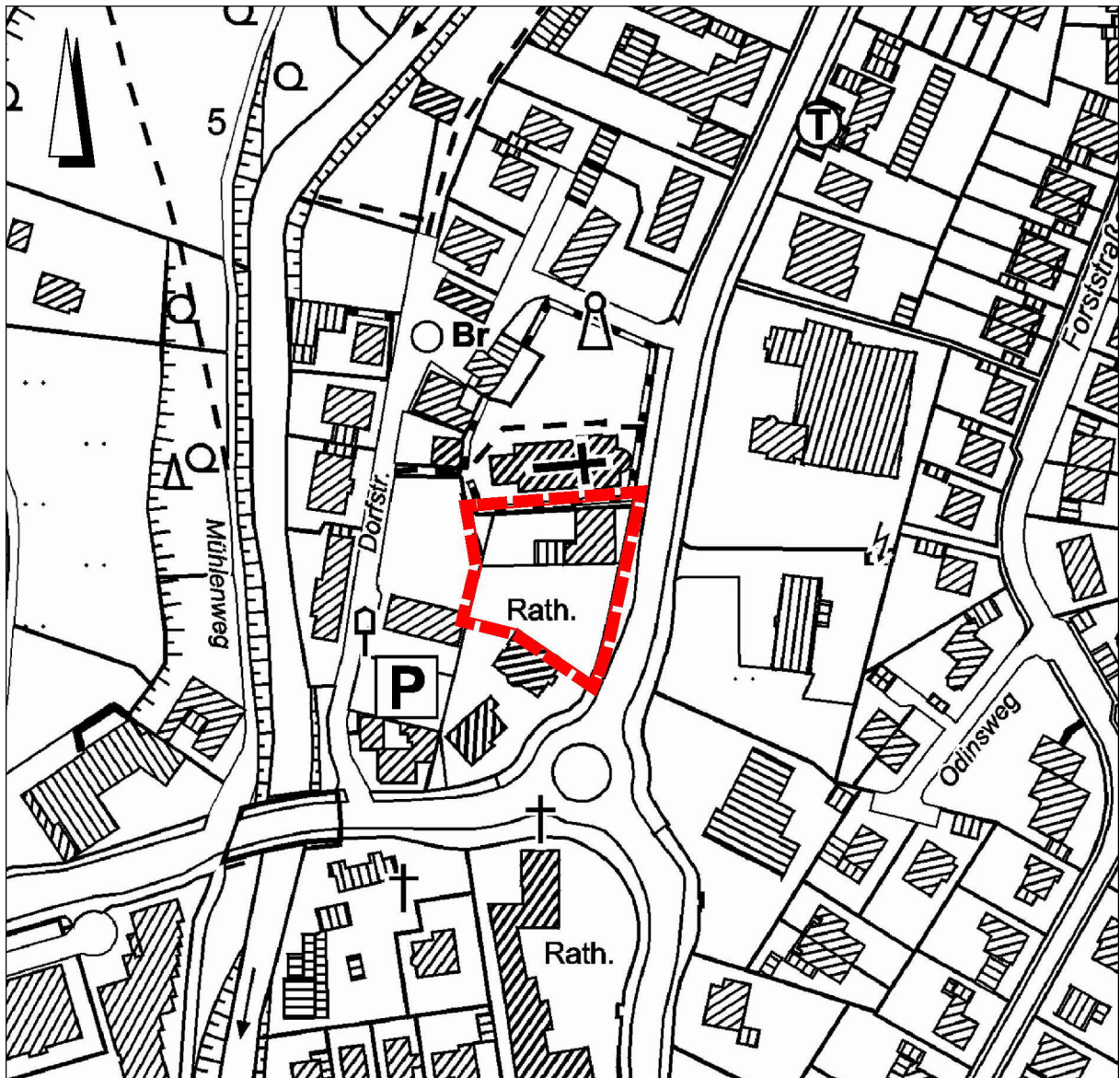


B e g r ü n d u n g
des Bebauungsplanes Nr. 90 - Alte Kaplanei –
der Gemeinde Odenthal



August 2025

Inhalt

1. Anlass der Planung.....	1
2. Verfahrensverlauf.....	1
3. Städtebauliche Situation	2
3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	3
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	3
3.3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	3
3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	3
3.3.3 Fuß- und Radverkehr.....	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Eigentumsverhältnisse	4
4. Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	4
4.3 Landschaftsplan	5
4.4 Flächennutzungsplan	6
4.5 Bebauungspläne	6
4.6 Informelle Planungen und Satzungen.....	7
5. Entwicklungsziele	8
5.1 Ziel und Zweck der Planung	8
5.2 Architektur.....	8
5.3 Wesentliche Auswirkungen	9
6. Begründung der Festsetzungen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4 Flächen für Stellplätze.....	13
6.5 Grünflächen	13
6.6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
6.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	13
6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
7. Umweltbelange.....	13

7.1	Immissionen	13
7.2	Boden und Fläche	14
7.3	Wasser	14
7.4	Schutzgebiete	14
7.5	Bodenbelastungen	15
7.6	Artenschutz	15
7.7	Kulturgüter	15
8.	Flächenbilanz	16
9.	Kosten	16

Abbildungen

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „Alte Kaplanei“	2
Abbildung 2:	Landschaftsplan „Odenthal“	6
Abbildung 4:	Auszug aus der 1. Änderung vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 44A	7
Abbildung 5:	Entwurf (Stand: 30.06.2025)	9
Abbildung 6:	Luftbild Alte Kaplanei	10
Abbildung 7:	Lärmemissionen tags (links) und nachts (rechts)	14

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Odenthal beabsichtigt im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung den historischen Ortskern im unmittelbaren Umfeld der Kirche St. Pankratius baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Ortskern verzeichnet derzeit einzelne Mindernutzungen; unter anderem wird die innerhalb dieses Bebauungsplangebiets gelegene, denkmalgeschützte Alte Kaplanei zurzeit nicht genutzt. Gleichzeitig weist der Odenthaler Ortskern trotz seiner zentralen Lage geringe Besucherfrequenzen auf. Vor dem aufgezeigten Hintergrund besteht das städtebauliche Erfordernis, die im Plangebiet angesiedelten Flächen zu aktivieren und neue Impulse für die örtliche, städtebauliche Entwicklung zu setzen. Hierzu plant die Gemeinde Odenthal in Zusammenarbeit mit der Kleeblatt Stiftung, das Bauwerk der Alten Kaplanei sowie deren unmittelbares Umfeld zu revitalisieren und neue Nutzungen anzusiedeln. Dabei ist es städtebauliches Ziel die Flächen im Plangebiet funktional aufzuwerten und das bestehende Ensemble aus Kirche, Kaplanei und den Bereich nördlich des Rathauses wieder zu beleben. Hierzu wurde ein entsprechendes architektonisches Konzept entwickelt.

Anlass des Bebauungsplans Nr. 90 „Alte Kaplanei“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Alten Kaplanei in Form eines Wintergartens bzw. Veranstaltungsraums sowie eines barrierefreien Zugangs mittels Aufzugs. Planerische Grundlage für die Erweiterung des Gebäudes bildet der architektonische Entwurf der Format3 GmbH Architekten + Ingenieure. Es ist ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgesehen (siehe Abschnitt 2).

2. Verfahrensverlauf

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- mit der Planung kein Vorhaben begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Jedoch werden die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (siehe Abschnitt 7).

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gewesen. Gleichwohl muss sich der Bebauungsplan mit dem Vermeidungs- und Minderungsgebot auseinandersetzen. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 7.6).

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern der Gemeinde Odenthal unmittelbar an der Altenberger-Dom-Straße zwischen dem Rathaus im Süden und der Kirche St. Pankratius im Norden und umfasst eine Fläche von 0,17 ha. Enthalten sind das Flurstück 680 sowie Teile der Flurstücke 892, 1001 und 1081 in Flur 6, Gemarkung Odenthal. Die Topografie des Plangebiets ist nahezu eben. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

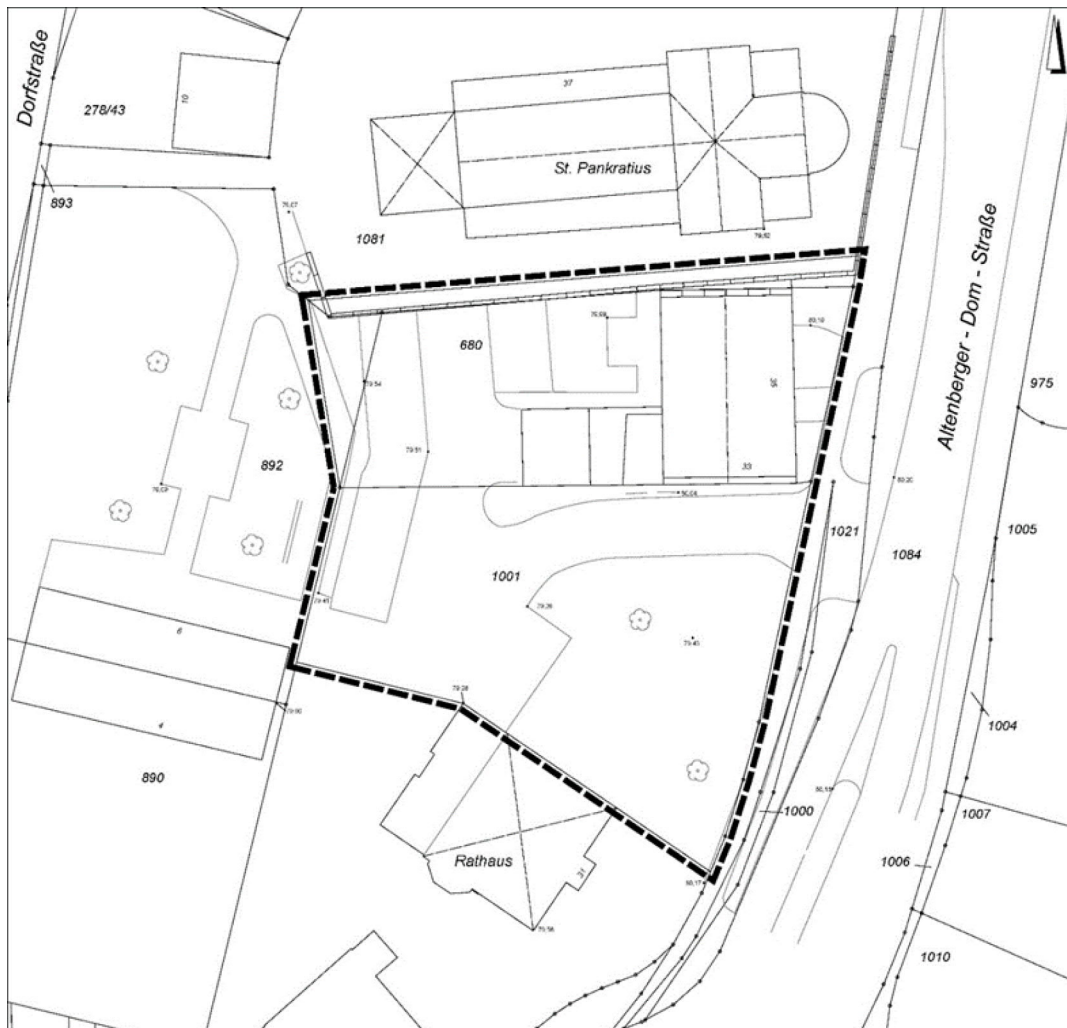


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „Alte Kaplanei“
Kartgrundlage: Horst Fischer Vermessungsbüro

3.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst die leerstehende Alte Kaplanei, einen Teil der Kirchenmauer der Kirche St. Pankratius sowie eine Fläche mit Stellplätzen. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet eine Fläche mit Durchfahrts- und Durchgangsmöglichkeiten zwischen der Dorfstraße und der Altenberger-Dom-Straße sowie einen zusätzlichen Durchgang in Richtung der Grünanlage der katholischen Pfarrgemeinde. Das Plangebiet umfasst zudem die angrenzende Grünfläche des Rathauses, auf der sich ein ortsbildprägender Einzelbaum (Kastanie mit einem Kronendurchmesser von 12,0 m) befindet.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die katholische Kirche St. Pankratius, östlich an die Altenberger-Dom-Straße (L101), südlich an das Bestandsgebäude des Rathauses Odenthal und westlich an das Gebäude und den Vorplatz der Pfarrgemeinde bzw. der katholischen öffentlichen Bücherei Odenthal.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Östlich verläuft die Altenberger-Dom-Straße (L101), die sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV eine wichtige überörtliche Nord-West-Verbindung ausbildet. Über die L101 sind in nördlicher Richtung die Ortsteile Glöbusch, Blecher und Altenberg und in süd-westlicher Richtung der Ortsteil Schildgen in Bergisch Gladbach mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Auch im Westen ist das Plangebiet über die Dorfstraße an die L101 angeschlossen.

Die L296, die Odenthal über Voiswinkel mit der Stadt Bergisch Gladbach verbindet, beginnt 80 Meter südlich des Plangebietes am Kreisverkehr.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich drei Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien bedient werden.

Haltestelle	Lage	Entfernung vom Plangebiet (Rand)	Linien
Odenthal Herzogenfeld	Bergisch Gladbacher Straße (L270)	100 m	212, 238, 430, 432, 434, E430, N41, N42, SB42
Odenthal Kirche	Altenberger-Dom-Straße (L101)	80 m	212, 238, 430, 432, BBO, E4, E430, N42
Odenthal Rathaus	Altenberger-Dom-Straße (L101)	160 m	434, BBO, E4, N41, N42, SB42

Die Buslinien 212 und SB42 verkehren regelmäßig zwischen Leverkusen Mitte und Odenthal. Die SB42 fährt über Schildgen und Schlebusch und die Linie 212 über Schlebusch, Glöbusch und

Altenberg. Die Linie 430 fährt in einem unregelmäßigen Takt von Bergisch-Gladbach über Odenthal, Glöbusch und Blecher nach Burscheid. Die Linie 434 fährt in einem regelmäßigen 20-Minuten-Takt von Bergisch Gladbach über Odenthal und Schildgen nach Köln-Mülheim. Das Busangebot wird zudem durch Einzelfahrten der Linien 238, 432, E4, E430 sowie der Nachtlinien und des Bürgerbuses Odenthal ergänzt.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Eine markierte Radroute aus dem Radverkehrsnetz NRW - der Dhünnradweg – verläuft rund 60 m westlich vom Plangebiet auf dem Mühlenweg entlang des Flusslaufes der Dhünn. Der Radweg fängt an der Großen Dhünntalsperre bei Lindscheid an und führt über Altenberg, Odenthal, Schlebusch und Leverkusen bis zur Mündung in den Rhein.

Eine weitere Radroute des Radverkehrsnetzes NRW verläuft entlang der Altenberger-Dom-Straße. Die beschilderte Route hat Anbindungen an Knotenpunkte außerhalb Odenthal: im Norden an Knotenpunkt 62 und nach Südwesten an 63.

Für Fußgänger ist das Plangebiet über das umliegende Gehwegenetz erreichbar; das Plangebiet ist für Fußgänger durchgängig.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz bereits angeschlossen. Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 680, 892 und 1081 befinden sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt und St. Pankratius. Das Flurstück 1001 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Odenthal.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2025 (Beschlossen am 11.07.2025), Teilabschnitt Köln legt im Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Westlich vom Plangebiet ist die Dhünn als Oberflächengewässer ausgewiesen. Die Altenberger-Dom-Straße ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten¹. Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sowie Bereiche mit Hochwassergefahr sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Die Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen weist für außergewöhnliche (HQ_{100}) bzw. extreme (HQ_{extrem}) Ereignisse im Bereich zwischen dem Rathaus und der Alten Kapelle eine Einsattiefe von unter 0,6 m aus. Kleinteilige Fließgeschwindigkeiten werden angrenzend an dem Rathaus sowie der Bücherei mit Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,6 m/s verzeichnet. In der an das Plangebiet angrenzenden Altenberger-Dom-Straße werden Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s ausgewiesen.

Die Dhünn verläuft westlich in rund 60 m Entfernung. In Bezug auf den Schutz vor Hochwassern in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG (Ziel II.1.3) weist die angestrebte Nutzung des Plangebiets insofern nur einen mittelbaren Einfluss auf, da ein großer Teil der Fläche bereits versiegelt ist und das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens nicht maßgeblich durch das Vorhaben verändert wird.

4.3 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Odenthal“ vom Dezember 2018 (siehe Abbildung 2). Im Plangebiet befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch FFH- oder Vogelschutzgebiete.

In der Festsetzungskarte sind rund 50 m westlich vom Plangebiet entlang der Dhünn das Naturschutzgebiet 2.1-01 „Dhünntal mit Seitentälern und Eifgenbachtal bei Schöllerhof“ festgesetzt. Westlich angrenzend an das Naturschutzgebiet und in ca. 60 m vom Plangebiet befindet sich der Landschaftsschutzgebiet 2.2-02 „Hangwälder, Nebensiefen und Talraum der Dhünn“.



Abbildung 2: Landschaftsplan „Odenthal“

Rheinisch-Bergischer Kreis, Stand: Oktober 2018, abgerufen unter <https://www.rbk-direkt.de/dienstleistung/4051/landschaftsplan-odenthal> am 09.07.2025

4.4 Flächennutzungsplan

Der seit 23. Juni 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt das Plangebiet sowie südlich, westlich und nördlich unmittelbar angrenzende Flächen für den Gemeindebedarf dar. Die im Osten des Geltungsbereichs verlaufende Altenberger-Dom-Straße ist als sonstige überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die angestrebte Bebauungsplanänderung ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans kompatibel.

4.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der seit 28.04.1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44A „Dorfstraße“ mit erster Änderung vom 19.12.1983 vor. Weitere Änderungsverfahren betreffen nur die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 90.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44A setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest. Für das bestehende Rathaus und die Alte Kaplanei sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans größere Baufenster als im Stammbebauungsplan vorgesehen, um bauliche Erweiterungen der Gebäude zu ermöglichen. Zwischen Altenberger-Dom-Straße und Dorfstraße sind eine öffentliche Verkehrsfläche sowie mehrere Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Ein Fußweg ist zwischen der Verkehrsfläche und dem Vorplatz der Bücherei festgesetzt.

Für das Flurstück der Alten Kaplanei ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Das Flurstück des Rathauses weist eine GFZ von 0,5 aus; eine GRZ ist nicht bestimmt. Für das Flurstück der Bücherei ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Eine GRZ ist nicht festgesetzt, die GFZ beträgt 0,6. In allen drei oben genannten Flurstücken sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Flurstücke des

Rathauses und der Bücherei eine Dachneigung von 45-50° vorsehen. Für das Flurstück der Kirche ist ebenfalls keine GRZ festgesetzt, die GFZ beträgt 0,8. Die Bücherei und die Kirche stehen unter Denkmalschutz und sind planungsrechtlich entsprechend gesichert.

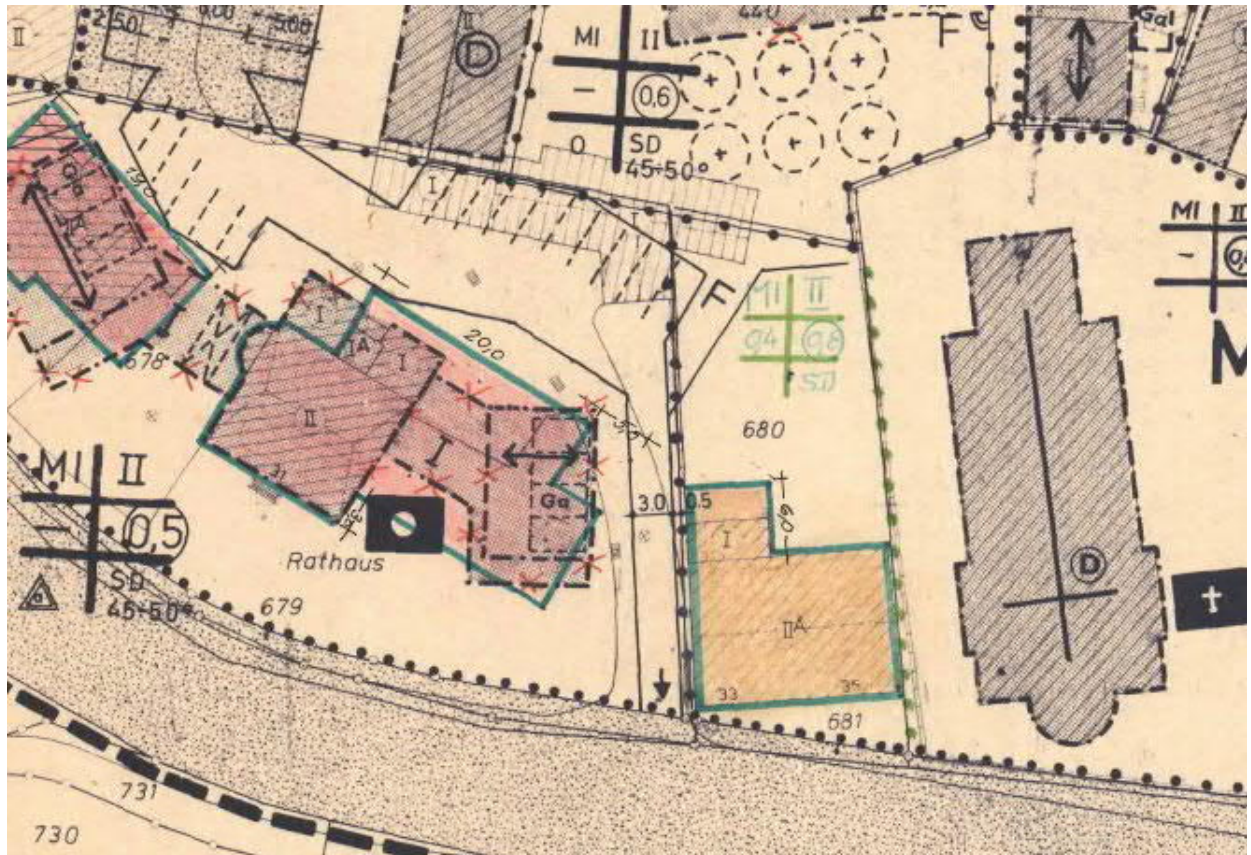


Abbildung 3: Auszug aus der 1. Änderung vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 44A

Kartengrundlage: Gemeinde Odenthal (ohne Maßstab)

4.6 Informelle Planungen und Satzungen

In der Gemeindeentwicklungsstrategie vom Oktober 2018 wird angestrebt, den Teilraum Odenthal-Mitte in einem attraktiven und lebendigen Zentrum zu entwickeln. In diesem Zusammenhang werden für die Alte Kaplanei geeignete, langfristige Nutzungsmöglichkeiten gesucht.

Im Bebauungsplan Nr. 44A „Dorfstraße“ gilt die Gestaltungssatzung vom 27.06.1978. Ziel dabei ist der Schutz und die Aufwertung des historischen Ortsbildcharakters des Ortskerns. Sie enthält Anforderungen an bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, private und öffentliche Flächen zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes.

Das Plangebiet liegt ca. 50 m vom FFH-Gebiet „Dhünn u. Eifgenbach“ mit der Kennung DE-4809-301 entfernt. Unmittelbar westlich vom FFH-Gebiet schließen sich die Landschaftsschutzgebiete „Hangwälder, Nebensiefen und Talraum der Dhünn“ (LSG-GL-00038 / -00111) an.

Im Plangebiet gilt weder eine Stellplatzsatzung noch eine Baumschutzsatzung.

5. Entwicklungsziele

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 verfolgt die Gemeinde Odenthal das Ziel, den Ortskern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Alte Kaplanei soll im Rahmen eines Umbaus einer sinnvollen, auch dem Gemeinwohl dienenden Nutzung zugeführt und somit wiederbelebt werden. Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen tragen zugleich zur Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB bei.

Die derzeit leerstehende Alte Kaplanei wird im neuen Bebauungsplan als denkmalgeschütztes Gebäude festgesetzt. Somit werden die Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 berücksichtigt.

Mit der Umplanung der Alten Kaplanei mit Gemeinschaftsräumen für Bildung und Kultur und barrierefreien Zugängen werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ursprünglich verfolgten Ziele zur Rathausenerweiterung sind mittlerweile überholt. Die geplante Erweiterungsfläche ist inzwischen funktionslos, da keine Erweiterung des Rathauses mehr vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund wird die betreffende Fläche nun gemeinsam mit der brachliegenden Alten Kaplanei in die Planung einbezogen und als Grünfläche gesichert.

5.2 Architektur

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Entwurf von Format3 GmbH Architekten + Ingenieure vom 30.06.2025. Vorgesehen ist die denkmalgerechte Sanierung der Alten Kaplanei. Nach derzeitigem Entwurf ist im Erdgeschoss des Gebäudes ein „Non-Profit-Café als Treffpunkt für Jung und Alt“ geplant. Im Obergeschoss sollen Gemeinschaftsräume für Bildung und Kultur entstehen. Das Dachgeschoss ist für Büroräume für die Verwaltung der Kleeblatt Stiftung vorgesehen. Zudem ist ein Aufzug an der Seite der Kaplanei geplant, der die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes sichert.

Hinter dem Gebäude soll auf einer Plattform ein Wintergarten bzw. Veranstaltungssaal entstehen. Die Plattform würde zudem planmäßig als Bühne bei Veranstaltungen u.ä. genutzt. Die Barrierefreiheit zur Plattform wird durch eine Rampe berücksichtigt. Neben der Rampe ist ein barrierefreier Stellplatz vorgesehen. Zwischen dem Wintergarten und der Bücherei sind weitere Stellplätze berücksichtigt.

Das Plangebiet wird weiterhin über die Altenberger-Dom-Straße im Osten und die Dorfstraße im Westen erschlossen.

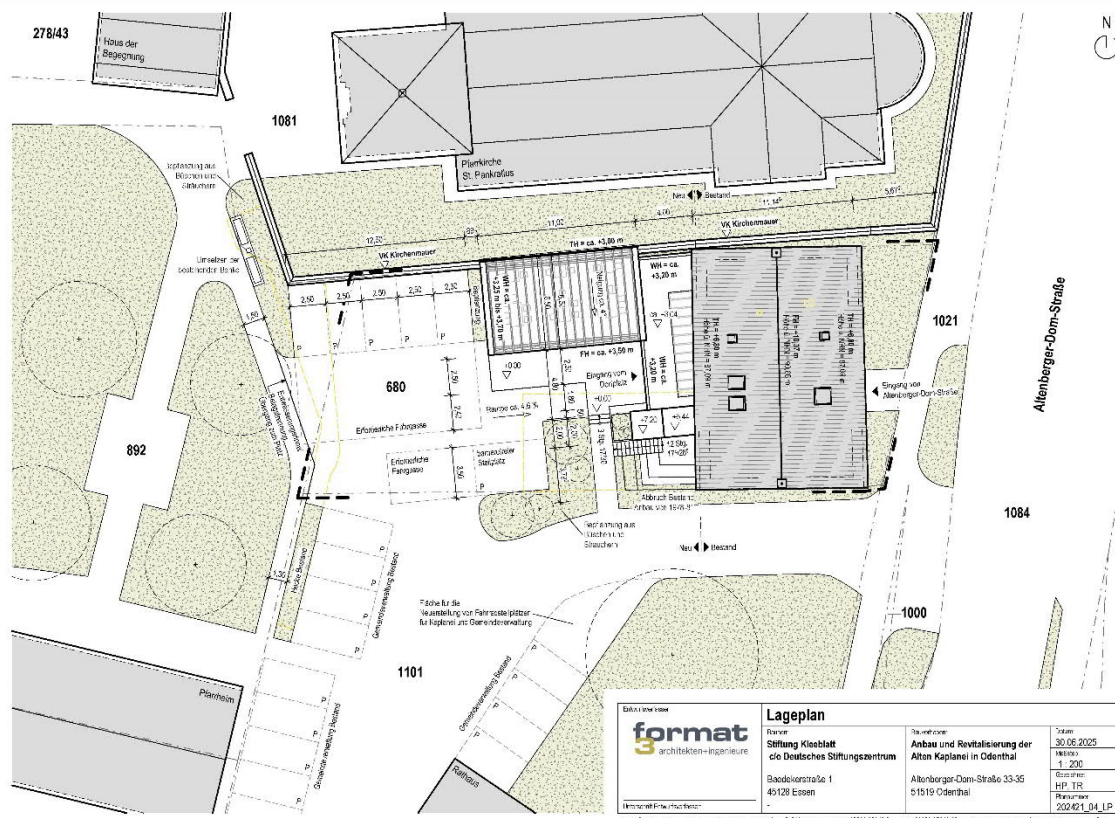


Abbildung 4: Entwurf (Stand: 30.06.2025)

Quelle: Format3 GmbH Architekten + Ingenieure

5.3 Wesentliche Auswirkungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht. Die Flächen des Plangebiets sind aktuell bereits überwiegend versiegelt (siehe Abbildung 6). Wesentliche Grünstruktur im Plangebiet bildet ein großkroniger Baum (Kastanie). Dieser wird erhalten. Die Erweiterung der Fläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ wird zusätzlich durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u.a. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, um die städtebaulichen Ziele realisieren zu können. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich verträglich, da die Fläche neben dem Rathaus nicht mehr für eine bauliche Erweiterung des Gebäudes vorgesehen, sondern als Grünanlage festgesetzt ist. Somit erfolgt als ausgleichende Maßnahme die erstmalige Festsetzung einer Grünfläche im Plangebiet. Außerdem beträgt die GRZ des Bestandsgebäudes einschließlich Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten rund 0,84. Somit sind nur noch etwa 40 m² zusätzliche Versiegelung bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,9 möglich.

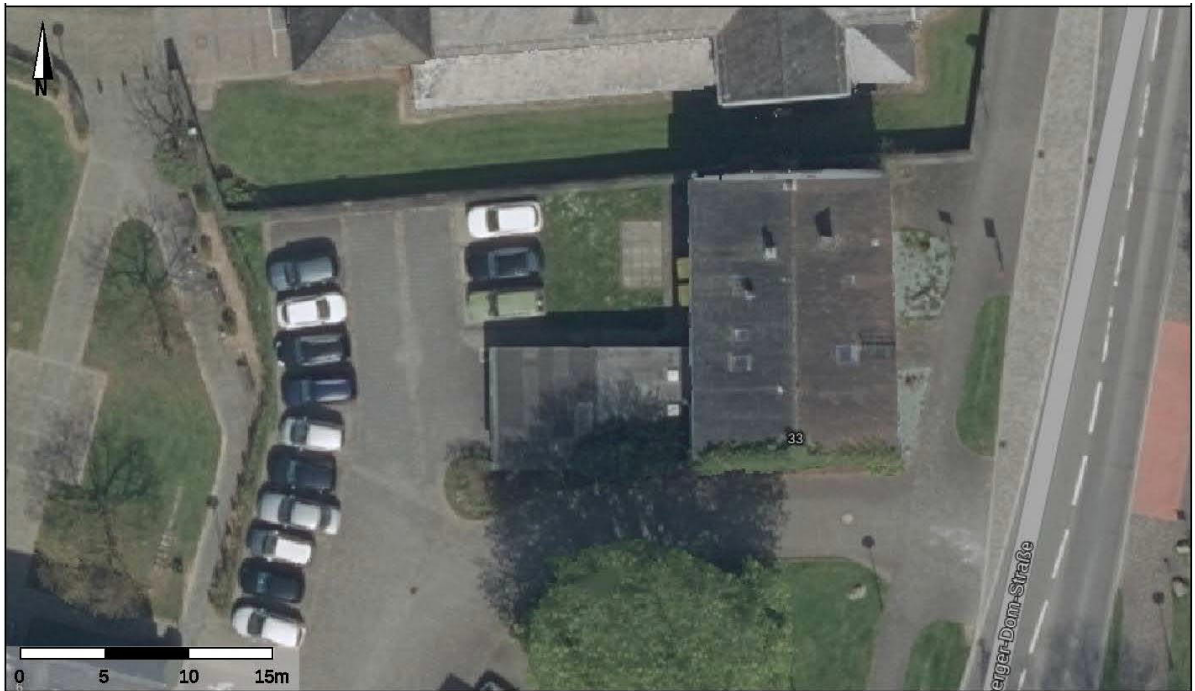


Abbildung 5: Luftbild Alte Kaplanei

Quelle: TIM-online, <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

Da es sich um kleinteilige Änderungen der Bestandssituation handelt, ist mit einer maßgeblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, die über die bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden kann, nicht zu rechnen. Auch werden die geplanten Nutzungen keine Emissionen erzeugen, die das vorhandene Ortszentrum über das mischgebietsübliche Maß hinaus belasten werden.

Im Rahmen der Planung wird die Zahl der Stellplätze auf dem Flurstück 680 von etwa neun auf sechs reduziert. Die verbleibende Anzahl an Stellplätzen ist dennoch ausreichend, um den Bedarf der angrenzenden Gebäude zu decken.

Der derzeit zugrunde liegende architektonische Entwurf sieht eine gestalterische Aufwertung des denkmalgeschützten Ensembles vor. Hierzu ist beabsichtigt, auch eine neue Form- und Architektursprache in denkmalgerechter Weise zu entwickeln (zum Beispiel durch die Anordnung und Integration von Pult- und Flachdächern). Da dies mit der geltenden Gestaltungssatzung vom 27.06.1978, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 44A „Dorfstraße“ bezieht (siehe dazu Abschnitt 4.6), nicht vereinbar ist, wird diese mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Alte Kaplanei“ im entsprechenden Geltungsbereich aufgehoben. Die Alte Kaplanei ist als denkmalgeschütztes Gebäude festgesetzt und wird ihre Dachform beibehalten. Dadurch wird die Gestaltungsvorgabe der Dachneigung nicht mehr benötigt.

Im Baufenster 2 werden Flach- und Pultdächer künftig zugelassen. Die gewählte Dachform des Neubaus weicht punktuell bewusst vom historischen Bestand in der Umgebung ab (Satteldächer). Die Materialität und Form des Neubaus orientieren sich an der Alten Kaplanei und der Umgebung, ohne deren historische Substanz zu imitieren oder verfälschen. Zudem liegt der geplante Neubau in einer zurückversetzten, nicht unmittelbar einsehbaren Lage innerhalb des Ortskerns und wird aufgrund seiner Lage und baulichen Ausgestaltung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Außerdem ermöglicht die im Entwurf geplante Glasfassade Blickbeziehungen sowohl zur Plattform und zum Innenhof als auch zu den rückwärtigen historischen Fassaden der Alten Kaplanei, der Kirche St. Pankratius und des Rathauses. Der Wintergarten wird transparent und hell aufgebaut, was eine einladende Wirkung hat. Auch technisch bietet die Glasfassade Vorteile: Sie lässt sich rückbaubar konstruieren, belastet den Altbau statisch kaum und ermöglicht durch Tageslichtnutzung eine energieeffiziente Lösung.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Plangebiets wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Mischgebiet dient der Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Festsetzung eines Mischgebiets wird in der Abwägung berücksichtigt, dass das Plangebiet im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem umgebenden städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 44A, in dem bereits ein großräumiges Mischgebiet festgesetzt ist, steht. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44A sind dementsprechend zahlreiche Wohnnutzungen sowie Gebäude für Verwaltung, gewerbliche Einrichtungen u.a. vorhanden. Städtebaulich ist das geplante Mischgebiet in diese Gesamtstruktur integriert und stärkt diese. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 sind unter anderem ein Non-Profit-Café und Büroräume der Kleeblatt Stiftung geplant. Die insgesamt angestrebte Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe im Ortskern entspricht somit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Odenthal, das Ortszentrum zu beleben und attraktive Nutzungen für die Bevölkerung zuzuführen. Insgesamt wird sich der Ortskern einschließlich der Flächen des Bebauungsplans Nr. 90 künftig im Sinne des § 6 BauNVO als gemischt genutztes Quartier darstellen. Der Gebietscharakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf bleibt dabei grundsätzlich erhalten. Weshalb die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet, insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße, als aus der Darstellung entwickelt anzusehen ist.

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit einzelner Nutzungen planerisch gesteuert. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplanten Nutzungen künftig in den Ortskern integrieren. Städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen, wie beispielsweise solche mit hohem Verkehrsaufkommen, werden daher vom Festsetzungskatalog ausgeschlossen.

Im Einzelnen ist dies wie folgt begründet:

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Derartige Betriebe sind in der Regel flächenintensiv und zeichnen sich durch eine offene, stark betrieblich geprägte Struktur aus, die mit der kleinteiligen Umgebungsbebauung sowie der denkmalgeschützten Bausubstanz im Plangebiet nicht vereinbar ist. Außerdem könnten solche Betriebe zu unerwünschtem Verkehr innerhalb des Ortszentrums führen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entspricht ebenfalls nicht den Planungszielen der Gemeinde Odenthal. Es wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Ortskern angestrebt, da hiermit eine negative Umstrukturierung, eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse oder Trading-Down-Effekte im Umfeld des Mischgebiets zu befürchten wären. Insofern sind ebenfalls die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) als Unterarten der sonstigen Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Durch eine uneingeschränkte Zulässigkeit dieser Nutzungen wären städtebauliche Fehlentwicklungen im Ortszentrum Odenthal zu befürchten. Betriebe dieser Art würden die Nutzungsstruktur nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer städtebaulich negativen Umstrukturierung oder Trading-Down-Effekten führen. Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden im Allgemeinen als mischgebietsunverträglich angesehen. Trotzdem erfolgt im Bebauungsplan ein Ausschluss dieser Nutzungen. Der Ausschluss umfasst ausdrücklich auch die sogenannte Wohnungsprostitution.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Im Vergleich dazu wurde die Höhenentwicklung im Stammbebauungsplan durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Baufenster 2 sollen sicherstellen, dass der Wintergarten die denkmalgeschützte Alte Kaplanei nicht überragt bzw. verdeckt. Die festgesetzte Gebäudehöhe für den Wintergarten erlaubt daher lediglich ein eingeschossiges Gebäude. Für den barrierefreien Zugang zur Alten Kaplanei ist die Überschreitung der vorgegebenen Höhe mit einem Aufzug ausnahmsweise zulässig.

Für das bestehende Gebäude wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ist aufgrund des geplanten Entwurfs und auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets die aktuelle BauNVO eingeführt wird. Zudem darf die im Mischgebiet festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Fläche neben dem Rathaus nicht mehr für eine bauliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes vorgesehen ist sondern als ausgleichende Maßnahme gegenüber dem zulässigen Versiegelungsgrad, als Grünfläche festgesetzt wird.

Die übrigen Flächen sind in der Regel, solange diese nicht durch Stellplätze, Nebenanlagen o.ä. verwendet werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb des Mischgebiets festgesetzten Baugrenzen und -linien orientieren sich am Bestand und sind so abgegrenzt, dass die notwendigen Hochbauten für den geplanten Wintergarten und den Aufzug mit entsprechenden Spielräumen umgesetzt werden können. Da die Alte Kaplanei ein über die Baulinien hinausragendes Dach hat, ist eine Überschreitung der Baulinien im Baufeld 1 (BF1) um 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

Durch den Entwurf wird eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht und eine ortsangepasste städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskerns gefördert.

6.4 Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Plangebiets wird die Zulässigkeit von Stellplätzen durch zeichnerische sowie textliche Festsetzungen geregelt. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der Baugrenzen und den mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Diese Flächen wurden festgesetzt, um Stellplätze für das Rathaus und die Alten Kaplanei zu sichern. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird auf dem Grundstück der Gemeinde Odenthal durch eine GFL-Fläche ermöglicht.

6.5 Grünflächen

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen sollen – soweit möglich – erhalten bleiben. Zu diesem Zweck wird die an das Rathaus angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt, anstelle des ursprünglich vorgesehenen Baufensters für die Erweiterung des Rathauses.

6.6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnithecken aus heimischen Arten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

6.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Einzelbaum auf der Grünfläche des Rathauses, eine Kastanie mit einem Kronendurchmesser von etwa 12 Metern und Stammumfang von rund 1 Meter, wird aufgrund seines prägenden Charakters für das Ortsbild sowie seiner ökologischen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagerte Fläche (GFL) soll dem Fußgänger-, Rad- sowie dem motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet dienen. Der Durchgang und die Durchfahrt in Ost-West-Richtung zwischen der Dorfstraße und der Altenberger-Dom-Straße bleibt somit weiterhin gewährleistet.

Die mit einem Gehrecht überlagerte Fläche soll dem Fußgängerverkehr dienen. Der Durchgang zwischen der Altenberger-Dom-Straße und dem Vorplatz der Bücherei bleibt somit weiterhin gesichert.

7. Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Umweltbelange auch in diesem Verfahren zu erfassen und in die Abwägung einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt.

7.1 Immissionen

Das Plangebiet ist durch Vorbelastungen geprägt, die aus den Emissionen der umliegenden Verkehrsstrasse resultieren.

Quelle für den **Straßenverkehrslärm** ist insbesondere die östlich des Plangebietes verlaufende Altenberger-Dom-Straße (L101). Diese weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 13.727 Kfz auf². Die Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich ein kleines Grundstück und führt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf den innerörtlichen Verkehr. Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist daher nicht erforderlich.

Für die Alte Kaplanei sind Lärmemissionen tagsüber von bis zu 65 dB[A] und nachts von bis zu 55 dB[A] in dem Umweltportal Nordrhein-Westfalen³ erfasst. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB[A] und nachts 50 dB[A]) sind zu beachten.

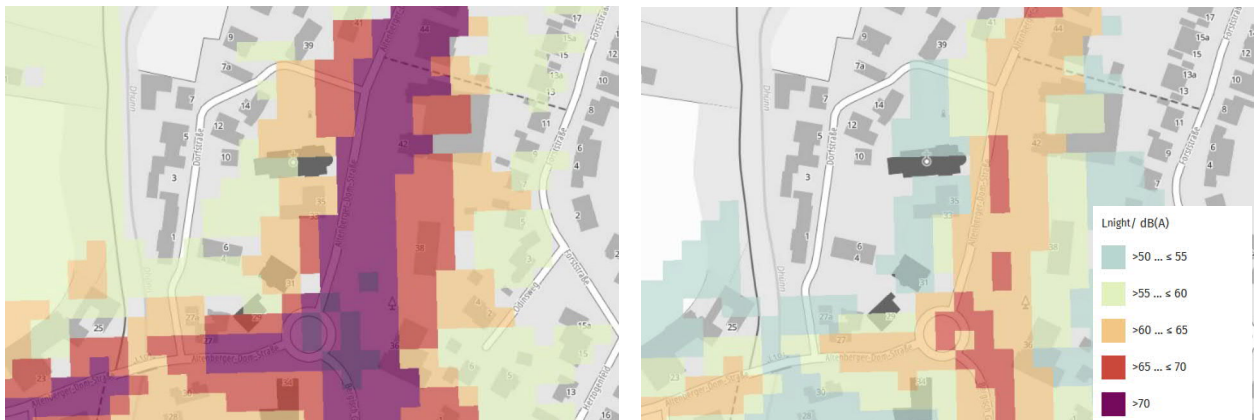


Abbildung 6: Lärmemissionen tags (links) und nachts (rechts)

Quelle: MUNV, abgerufen unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> am 30.06.2025

7.2 Boden und Fläche

Das Flurstück der Alten Kaplanei ist durch den hohen Grad an bestehende Bebauung und Versiegelung stark überprägt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt vorhanden sind.

Durch die Festsetzung der Grünfläche am Rathaus als Grünanlage ist mit einer deutlichen Verbesserung der Bodenfunktionen zu rechnen.

7.3 Wasser

Informationen über Fließgewässer sowie Starkregenereignissen werden im Abschnitt 4.2 näher erläutert.

7.4 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhünn u. Eifgenbach“) und das nächste Landschaftsschutzgebiet (LSG-GL-00038 „LSG Hangwälder, Nebensiefen und Talraum der Dhünn“) liegen etwa 60 m westlich des Plangebiets entlang der Dhünn.

² Daten gemäß <https://www.nwsib-online.nrw.de/>, abgerufen am 16.05.2025

³ Daten gemäß <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 30.06.2025

Zwischen dem FFH- und Landschaftsschutzgebiet und dem Plangebiet bestehen aufgrund der dazwischen gelegenen Siedlungsbereiche keine relevanten funktionellen Beziehungen. Außerdem ist die Umplanung der Alten Kaplanei mit geringen Auswirkungen einzustufen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH- und Landschaftsgebiete werden infolge der Gebäudeumplanung nicht beeinträchtigt.

7.5 Bodenbelastungen

In der historischen Recherche konnten keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. kontaminierte Bereiche identifiziert werden. Die Vornutzung des Plangebietes beschränkt sich auf Wohngebäude. Eine industrielle Vornutzung hat auf dem Plangebiet nicht stattgefunden.

7.6 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer Datenrecherche und einer Kartierung maßgeblicher Habitatstrukturen eine Artenschutzvorprüfung erstellt⁴. Diese dient der Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens bzw. seiner Umsetzung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG definiert die Artenschutzvorprüfung die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen (insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse) sind die erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar jeden Jahres zu beschränken.
- Die Entfernung der Fassadenbegrünung (Efeu) sollte außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit geschützter Vogelarten stattfinden, d. h. bis spätestens 20. März eines Jahres abgeschlossen werden.
- Vor Beginn der Sanierungsarbeiten ist eine gezielte Kontrolle der Gewölbekeller (im Winterhalbjahr) und der Dachbereiche durch eine fachkundige Person erforderlich. Bei bestätigtem Vorkommen von Fledermaus- und / oder Vogelarten sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde artspezifische Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist mit der Vermeidung relevanter artenschutzrechtlicher Verstöße gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7.7 Kulturgüter

Die Alte Kaplanei sowie die Romanische Pfeilerbasilika St. Pankratius inkl. der Kirchenmauer stehen unter Denkmalschutz. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (DSchG NRW) sind zu berücksichtigen. Veränderungen der Alten Kaplanei sowie der Kirchenmauer sind nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zulässig. Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.

⁴ Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell (2025): Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Erweiterung und Revitalisierung der Alten Kaplanei in Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Stand: 12.08.2025

8. Flächenbilanz

Nutzung	Geltungsbereich des B-Plans 44A (gerundet)	Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 (gerundet)
Mischgebiet	1.675 m ²	1.280 m ²
Grünfläche	-	395 m ²
Gesamt	1.675 m²	1.675 m²

9. Kosten

Der Gemeinde Odenthal entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.