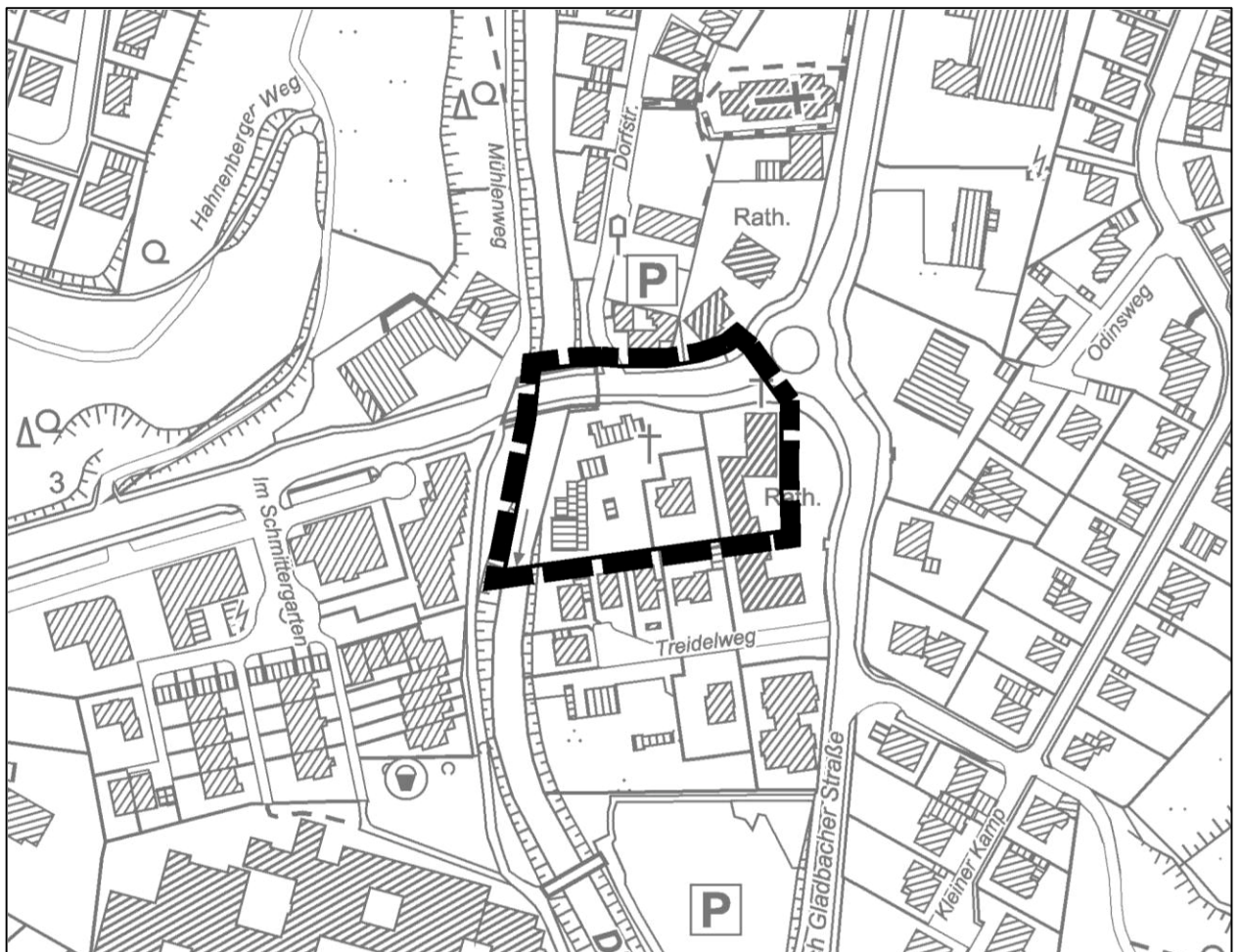


Gemeinde Odenthal

**Bebauungsplanes Nr. 89 – Ortsmitte –
im Bereich Rathaus, Altenberger-Dom-Straße
der Gemeinde Odenthal**

**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**



Inhalt

1. Anlass der Planung	1
2. Städtebauliche Situation	1
2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Nutzungen und Gebäudestruktur	2
2.3 Infrastruktur	3
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	3
2.4.1 Motorisierter Individualverkehr.....	3
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	3
2.4.3 Fuß- und Radverkehr.....	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bebauungsplan	6
3.4 Schutzgebiete	7
4. Entwicklungsziele	9
4.1 Ziel und Zweck der Planung	9
4.2 Restriktionen	10
4.3 Städtebauliches Konzept.....	10
4.4 Planinhalte	12

Abbildungen

Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 Ortsmitte (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW / Geobasis NRW).....	2
Abbildung 3 Ausschnitt Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)	5
Abbildung 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Odenthal)	5
Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 44B (Quelle: Gemeinde Odenthal).....	6
Abbildung 6 Bebauungsplan Nr. 44B, 4. Änderung (Quelle: Gemeinde Odenthal).....	7
Abbildung 7 Ausschnitt Landschaftsplan „Odenthal“ (Quelle: Rheinisch-Bergischer Kreis)	9
Abbildung 8 Städtebauliches Konzept (Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH).....	12

1. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Ortsmitte“ erfolgt vor dem Hintergrund vielschichtiger Rahmenbedingungen, die auf das Plangebiet einwirken.

So weisen die bestehenden Fachwerkhäuser (Altenberger-Dom-Straße 28 und 30) im Plangebiet eine stark sanierungsbedürftige und in Teilen ungenutzte Bausubstanz auf, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Zudem besteht laut der „Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2017“ (Quelle: empirica ag) für den Rheinisch-Bergischen Kreis in den kommenden Jahren ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Insbesondere altersgerechte sowie familienfreundliche Wohneinheiten werden künftig verstärkt nachgefragt. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, bedarfsgerechten Wohnraum in zentraler Lage zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass für einen Teil des Plangebiets bereits Bauabsichten des Grundstückseigentümers für eine Neubebauung vorliegen.

Des Weiteren bestehen verschiedene Nutzungsansprüche, unter anderem im Hinblick auf Versorgung, Verkehr, Freiraum sowie die Berücksichtigung des Überschwemmungsbereichs des Flusses Dhünn.

Es ist außerdem vorgesehen, den Fuß- und Radverkehr entlang der Altenberger-Dom-Straße langfristig auszubauen. Insbesondere die derzeitige Engstelle an der Brücke über die Dhünn erfordert aufgrund einer Anpassung, um den sicherheitstechnischen Anforderungen an den Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer gerecht zu werden. Für diese Anpassung ist die Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet erforderlich.

Da eine Entwicklung und Sicherung im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans nicht möglich sind, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans ist hingegen nicht erforderlich, da die Festsetzungen im Flächennutzungsplan nicht im Widerspruch zum zukünftigen Bebauungsplan stehen.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Odenthal und umfasst eine Fläche von ca. 5.800 m². Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung nördlich der Altenberger-Dom-Straße,
- im Osten durch die Stellplatzflächen und Vorzonen des Rathauses sowie die Altenberger-Dom-Straße,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung und
- im Westen durch das westliche Ufer der Dhünn.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Unterodenthal, Flur 6 die Flurstücke 444, 674 teilweise, 978, 979, 998 teilweise, 1002 teilweise, 1023 teilweise, 1024 teilweise, 1025 und 1084 teilweise sowie in der Gemarkung Unterodenthal, Flur 1 das Flurstück 4457 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

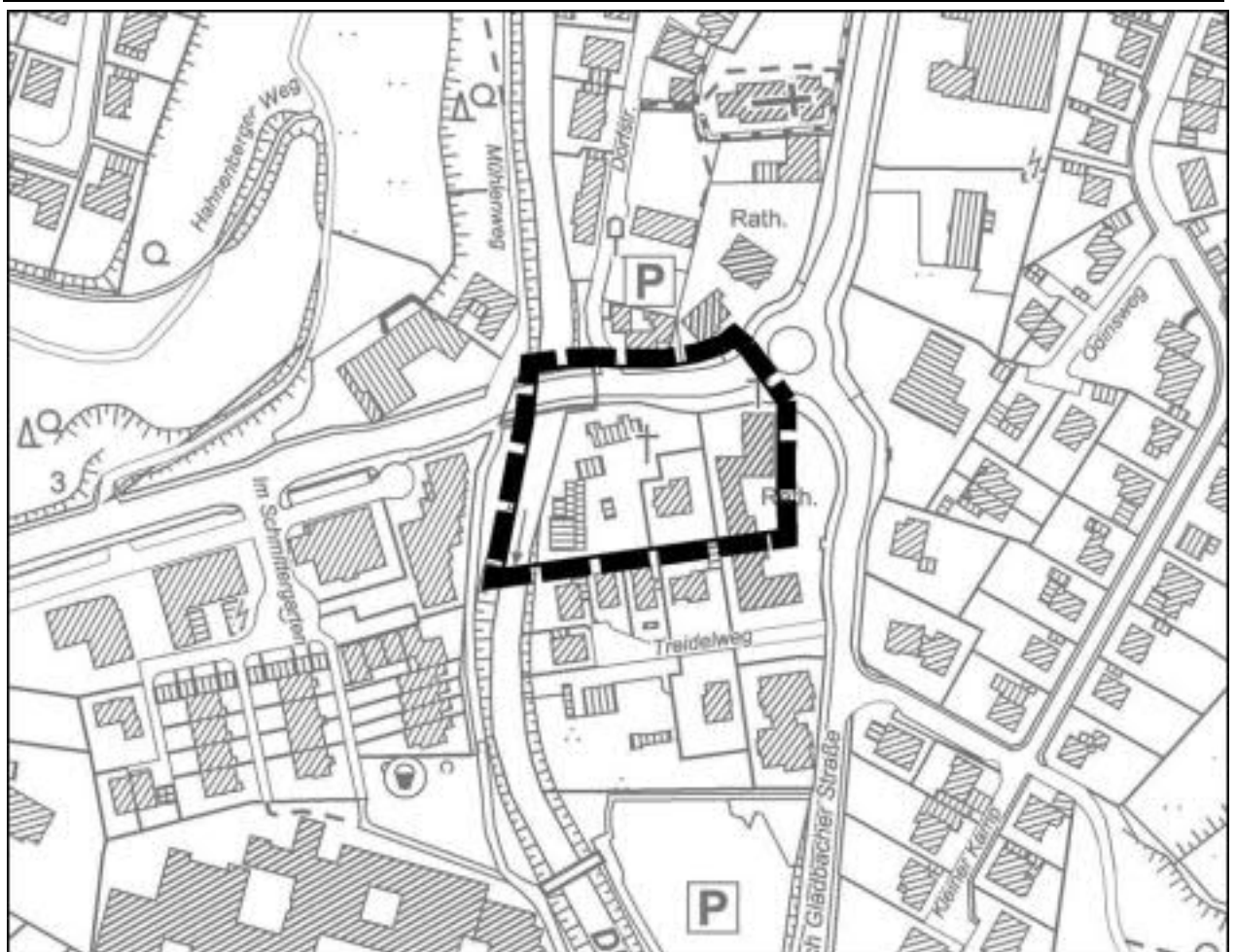


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 Ortsmitte (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW / Geobasis NRW)

2.2 Nutzungen und Gebäudestruktur

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Teil des Rathauses der Gemeinde Odenthal. Der fast 70 m lange Gebäudekomplex besteht aus mehreren, zueinander versetzten Gebäudeteilen, die ein oder teilweise zwei Geschosse mit Satteldach aufweisen. Östlich des Rathauses schließt sich eine Grünfläche sowie eine Stellplatzfläche an.

Westlich des Rathauses und östlich der Dhünn sind vier weitere Gebäude mit ein bis zwei Geschossen angesiedelt. Die Eingänge dieser Gebäude befinden sich etwa einen Meter tiefer als das Straßenniveau der nördlich angrenzenden Altenberger-Dom-Straße. Der Höhenunterschied wird durch eine Böschungsmauer abgefangen.

Entlang der Altenberger-Dom-Straße befinden sich zwei Fachwerkhäuser, die durch ihre straßenbildprägende Wirkung hervorstechen. Beide Gebäude bestehen aus zwei Geschossen und einem Satteldach. Neben der Wohnnutzung wird hier auch kleinteilige Dienstleistung untergebracht.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt eine alte Hofstelle mit einer leerstehenden Scheune, die sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Dhünn befindet.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach mit kleinteiligen Dienstleistungen (Frisörsalon) neben Wohnnutzung.

Der Eingangsbereich an der Altenberger-Dom-Straße ist durch Versiegelungen und Stellplatznutzungen geprägt, während der südliche Teil als Garten gestaltet ist. In der Mitte des Gebiets sticht ein prägender Bestandsbaum (Walnuss) hervor, ebenso wie ein Kreuzifix.

Der Verlauf der Dhünn wird im Bereich des Plangebiets durch eine Böschungsmauer sowie teilweise durch eine Böschung gesichert.

Nördlich der Altenberger-Dom-Straße befindet sich das alte Dorfzentrum mit Kirche, Verwaltungsgebäuden, sozialen Infrastrukturen und Wohnnutzung. Viele dieser Gebäude prägen durch ihre Gestaltung das Ortsbild. Sie sind überwiegend mit zwei Geschossen, Dachgeschoss und Satteldach ausgestattet.

Östlich der Bergisch Gladbacher Straße befinden sich überwiegend eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach. Neben Gastronomie und kleinteiligem Gewerbe ist hier vor allem Wohnnutzung zu finden.

Südlich grenzt der Treidelweg an das Plangebiet, der in den letzten Jahren durch Wohnhäuser mit zwei Geschossen und Satteldach beidseitig bebaut wurde. Weiter südwestlich liegt das Schulzentrum Odenthal mit einem Gebäudekomplex von ein bis zwei Geschossen.

Westlich der Dhünn gibt es eine gemischte Nutzung in mehreren Gebäuden, die größtenteils aus drei Geschossen mit Satteldach und Fachwerktopik bestehen.

2.3 Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortskerns verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Bildungseinrichtungen wie ein Gymnasium (ca. 300 m entfernt) sowie eine Grundschule (ca. 700 m entfernt) sind fußläufig gut erreichbar. Eine Kindertagesstätte befindet sich in einer Entfernung von rund 400 m. Darüber hinaus sind weitere infrastrukturelle Einrichtungen – darunter Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsbetriebe, kirchliche und soziale Einrichtungen, Gastronomiebetriebe sowie verschiedene Verwaltungsstellen – in unmittelbarer Umgebung angesiedelt und tragen zur guten Versorgung des Standorts bei.

2.4 Verkehrliche Erschließung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindegebiet Odenthal an der Altenberger-Dom-Straße und ist verkehrlich gut angebunden. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das örtliche Straßennetz. Die Bundesautobahn A1 verläuft nördlich des Plangebiets und ist über die nächstgelegene Anschlussstelle in etwa 10 Fahrminuten erreichbar. Die Bundesautobahn A3 ist ebenfalls gut angebunden und kann über die Altenberger-Dom-Straße in ca. 20 Minuten erreicht werden. Damit bestehen schnelle Verbindungen in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt an der Altenberger-Dom-Straße. Über diese Zufahrt sind die Stellplätze des Rathauses sowie der umliegenden Gebäude gesichert. Da der nördliche und zentrale Teil des Plangebiets einen hohen Versiegelungsgrad ohne Einteilung aufweist, ist eine genaue Stellplatzverortung und -anzahl nicht möglich.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Entlang des Geltungsbereichs verlaufen mehrere Buslinien mit Haltestellen, die in fußläufiger Entfernung

sind „Odenthal Rathaus“ (ca. 100 m), „Odenthal Kirche“ (ca. 200 m) und „Odenthal Schule“ (300 m).

An der Haltestelle „Odenthal Herzogenfeld“ halten die Linien 212 (Odenthal – Leverkusen Mitte) sowie die Schnellbuslinie SB42, diese Linien verbinden die Gemeinde mit dem überregionalen Schienenverkehr in Leverkusen Mitte. Die Linien 238 (Odenthal – Dabringhausen), 430 (Bergisch Gladbach – Burscheid), 432 (Bergisch Gladbach - Schmeisig), 434 (Bergisch Gladbach – Köln-Mülheim) binden an den Schienenverkehr in Bergisch Gladbach und Köln Mülheim an.

Des Weiteren verkehren die Nachtbuslinien N41 und N42, die mit der S11 in Bergisch Gladbach getaktet sind sowie der Odenthaler Bürgerbus.

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Entlang der nördlich des Plangebiets verlaufenden Altenberger-Dom-Straße (Landesstraße L 101) ist in Richtung Bergisch Gladbach Schildgen ein Gehweg vorhanden. In der Gegenrichtung ein Rad-/Gehweg im Beidrichtungsverkehr. Dieser Beidrichtungsverkehr ist im Abschnitt des BPlan Bereiches bis über die Dhünnbrücke nicht sicher geführt, da die vorhandene Breite des Rad-/Gehwegs erheblich geringer ist, als nach den geltenden Richtlinien erforderlich. Dieser Weg ist eine der meist befahrenen Radwegverbindungen im Gemeindegebiet. Hier werden das Rad-VerkehrsNetz NRW und das Wegenetz der RadRegionRheinland mit dessen Knotenpunktsystem entlanggeführt.

Zusätzlich verläuft im Westen der DhünnRadweg, eine Fuß- und Radwegeverbindung, in Nord-Süd-Richtung. Dieser Weg führt entlang der Dhünn vorbei an dem Schulzentrum Odenthal bis zur Einmündung in die Wupper in Leverkusen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs beabsichtigt die Gemeinde, die Straßenverkehrsfläche im betreffenden Abschnitt langfristig zu verbreitern. Dadurch soll perspektivisch eine richtlinienkonforme Führung von Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden.

Nördlich der Altenberger Domstraße mündet die Dorfstraße in diese ein. Sie verläuft orthogonal zur Altenberger-Dom-Straße mit Sichtachse auf die Fachwerkhäuser der Altenberger-Dom-Straße 28 und 30.

Im Westen verläuft neben der Dhünn eine Fuß- und Radwegeverbindung von Norden nach Süden und verbindet das Schulzentrum mit Leverkusen.

Des Weiteren ist im Plangebiet eine fußläufige Verbindung westlich des Rathauses vorhanden, die eine Verbindung zwischen der Altenberger-Dom-Straße und Treidelweg ermöglicht. Hierdurch ist eine direkte Anbindung nach Süden möglich.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln und ist dort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Ortsteils Odenthal.

Östlich wird das Plangebiet durch eine Straße begrenzt, die vorwiegend dem überregionalen und regionalen Verkehr dient. Westlich bildet der Flusslauf der Dhünn die natürliche Grenze des Plangebietes.

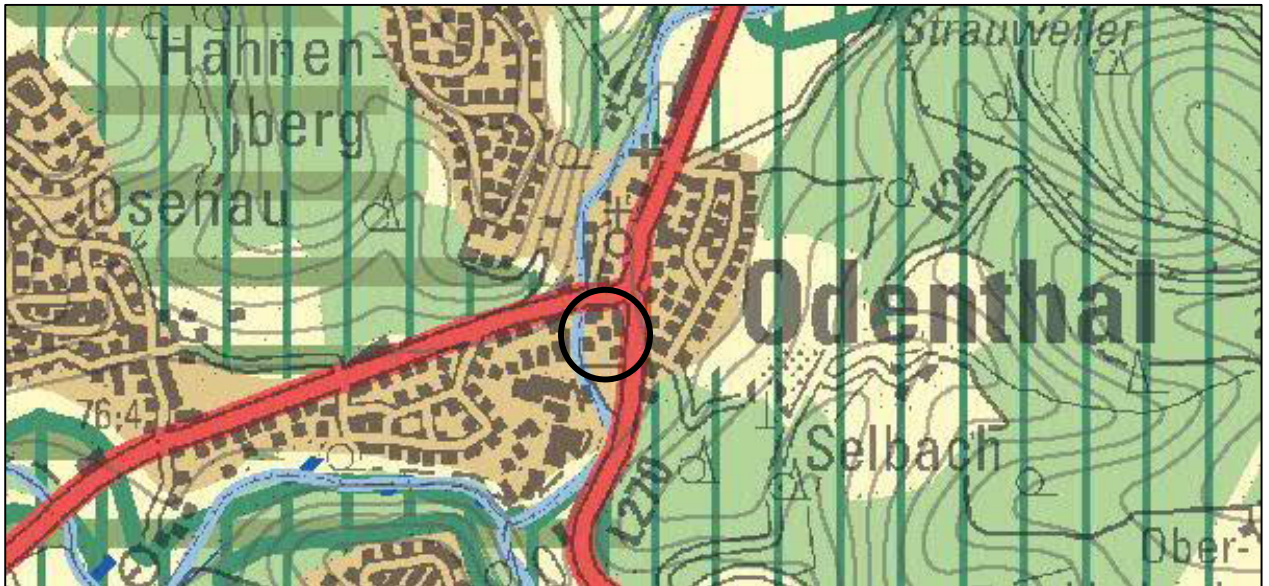


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird das Rathaus als Fläche für Gemeinbedarf, die Altenberg-Dom-Straße sowie die Bergisch Gladbacher Straße als Verkehrsflächen und die Dhünn als Wasserfläche dargestellt.

Das weitere Umfeld, insbesondere östlich des Plangebietes, ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zusammenhängende Waldgebiete geprägt.

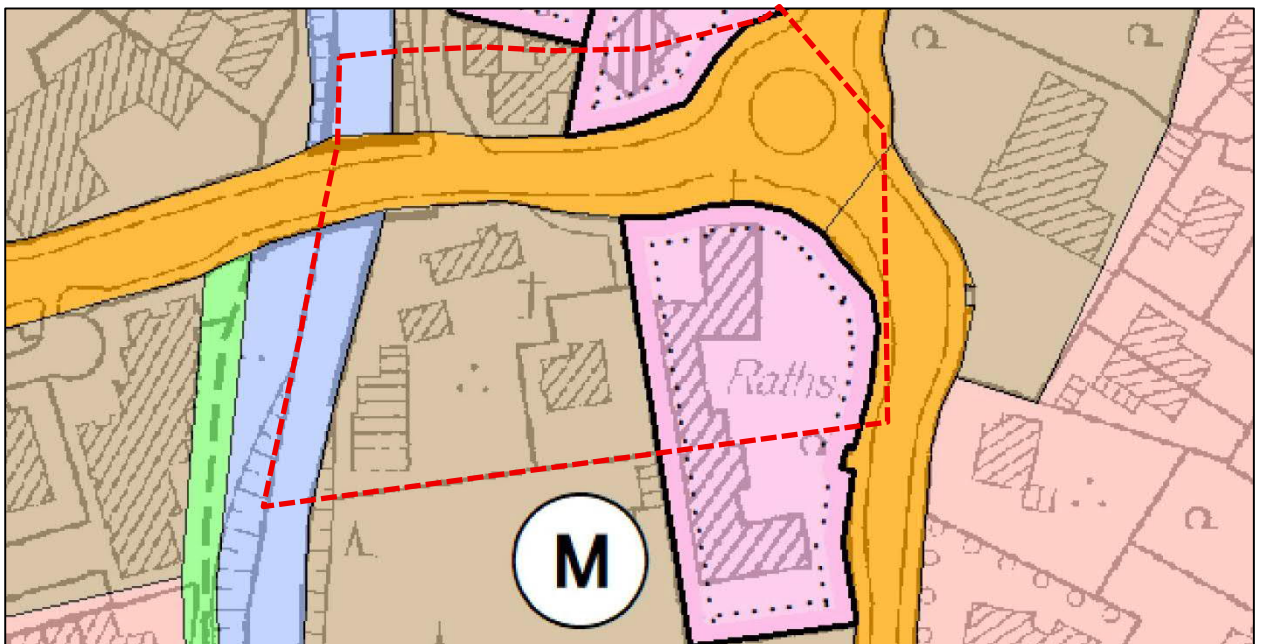


Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Odenthal)

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 B, dessen Ursprungsfassung im Jahr 1975 rechtsverbindlich wurde. Seitdem erfolgten vier Änderungen des Bebauungsplans, zuletzt im Jahr 2022.

Im derzeit gültigen Planungsrecht ist der östliche Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Straßenverkehrsfläche (Bergisch Gladbacher Straße Straße) festgesetzt. Ein kleinerer nördlicher Abschnitt entlang der Altenberger Domstraße ist ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind als Mischgebiet festgesetzt.

Für den nördlichen Bereich des Mischgebiets gelten folgende Festsetzungen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Es ist zwingend ein Vollgeschoss zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° festgesetzt.

Im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplans wurde eine private Grünfläche mit einer Breite von 6,20 m entlang des westlich angrenzenden Flusslaufs der Dhünn festgesetzt.

Die bestehenden Fachwerkhäuser liegen im Bereich einer Kennzeichnung als Stadterhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB. Der Verlauf eines Bestandskanals ist in dem Bebauungsplan gekennzeichnet und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

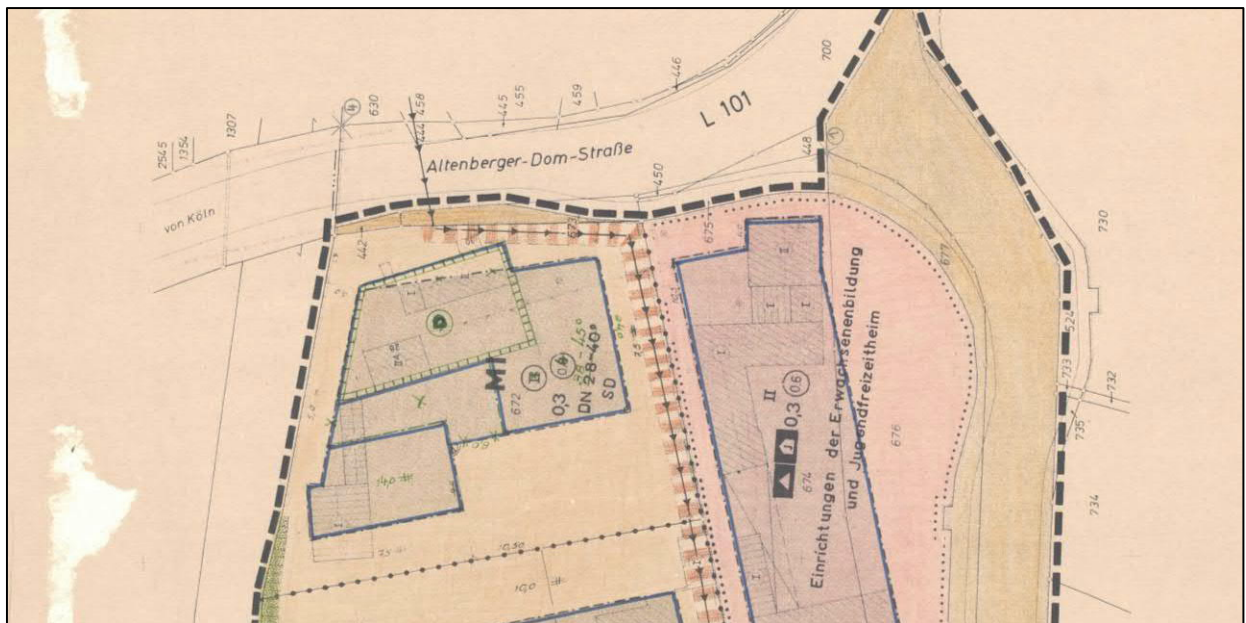


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 44B (Quelle: Gemeinde Odenthal)

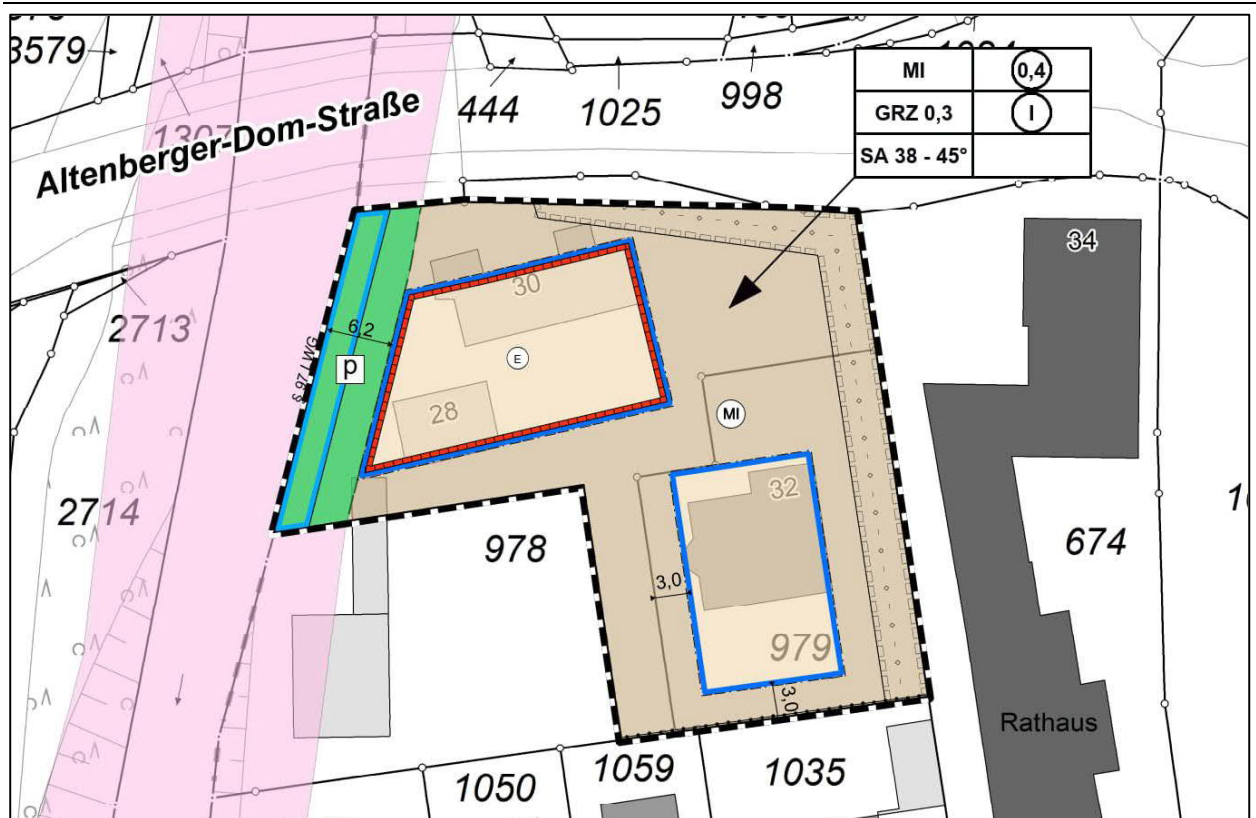


Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 44B, 4. Änderung (Quelle: Gemeinde Odenthal)

3.4 Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) sind nach EU-Recht ausgewiesene Schutzräume für Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Vogelschutzrichtlinie und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der EU verfolgen das Ziel, durch ein Netz von Schutzgebieten die biologische Vielfalt zu bewahren und die Fragmentierung von Lebensräumen zu überwinden.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Dhünn, die Teil des FFH-Gebiets DE-4809-301 ist. Dieses Gebiet zeichnet sich durch Erlen- und Erlen-Eschen-Auwälder in gutem bis hervorragenden Erhaltungszustand aus. Zudem kommen in den Tälern typische Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder sowie repräsentative Hainsimsen-Buchenwälder vor. Weitere charakteristische Lebensräume sind feuchte Uferhochstaudenfluren sowie naturnahe Sohlen- und Uferstrukturen, die durch die natürliche Fließdynamik des Gewässers geprägt sind und fluss- bzw. bachtypische Biozönosen beherbergen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich etwa acht Kilometer entfernt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung dieses Gebiets zur Folge hat.

Nationale Schutzgebiete

Da die Dhünn Teil des Natura-2000-Gebiets ist, handelt es sich im betroffenen Bereich zugleich um ein Naturschutzgebiet. Gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Naturschutzgebiete rechtsverbindlich festgelegte Bereiche, in denen Natur und Landschaft aufgrund

ihrer wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Bedeutung oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder Schönheit unter besonderen Schutz gestellt werden. Das Dhünn- und Eifgenbachtal ist ein schutzwürdiges Gebiet, da es für die Bergischen Hochflächen repräsentative Erlen- und Erlen-Eschen-Auwälder aufweist. Zudem finden sich in den Tälern typische Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder sowie ausgedehnte Hainsimsen-Buchenwälder. Das Talsystem hat landesweite Bedeutung und beherbergt mit den feuchten Hochstaudenfluren, den Auwäldern und der Groppe international bedeutende Lebensräume sowie eine international bedeutsame Art.

Der Schutzstatus dieses Gebiets wird durch die im Verfahren durchgeführte FFH-Vorprüfung gesichert.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch mehrere Schutzgebiete:

- Das Landschaftsschutzgebiet LSG-GL-00111 in ca. 130 m Entfernung,
- das Landschaftsschutzgebiet LSG-GL-00038 in ca. 200 m Entfernung,
- das Landschaftsschutzgebiet LSG-GL-00042 in ca. 180 m Entfernung,
- sowie das Naturschutzgebiet BSN-0056, das sich etwa 300 m südlich des Plangebiets befindet.

Darüber hinaus liegt das Gebiet im Naturpark (Kennung NTP-002), dessen Schutz durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die nächstgelegene Allee, die im Alleenkataster verzeichnet ist, befindet sich ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden.

Hierzu enthält der BRPH u.a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind (Hochwasserrisiken prüfen, Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse prüfen, Schadenspotenziale minimieren, Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten). Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden Ziele zu beachten:

Ziel I.1.1 beinhaltet die Prüfung der Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Eine Analyse der Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten hat ergeben, dass das Plangebiet auch bei einem extremen Hochwasserereignis voraussichtlich nicht von einem Hochwasser betroffen sein wird.

Die Prüfung der Starkregengefahrenhinweiskarten hat ergeben, dass eine Fläche östlich des Rathauses von Überschwemmungen bei einem seltenen oder extremen Starkregenereignis mit 30 bis < 50 cm Wasserhöhe betroffen sein kann. Ebenso ist eine Fläche südlich des Gebäudes der Altenberger-Dom-Straße 32 betroffen, die aber als Regenwassermulde ausgebildet ist.

Ziel I.2.1 beinhaltet, eine vorausschauende Prüfung der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Die Prüfung der Starkregenkarten (Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) zeigt keine erhöhte Betroffenheit des Plangebiets im Fall eines extremen Ereignisses.

Ziel II.1.3 besagt, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt zu erhalten ist. Anstelle einer Erhaltung kann auch ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang erfolgen.

Im Rahmen eines Bodengutachtens sollen die Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets genauer untersucht werden.

Landschaftsplan „Odenthal“

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan der Gemeinde Odenthal. Die Dhünn ist im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet erfasst. Der süd-östliche Teil der Böschung des Flusslaufes ist als Einzelfestsetzung, 4.2 „Wiederaufforstung“ festgesetzt. Dieser Streifen betrifft das Plangebiet des Bebauungsplans und ist dementsprechend in der weiteren Planung zu beachten.

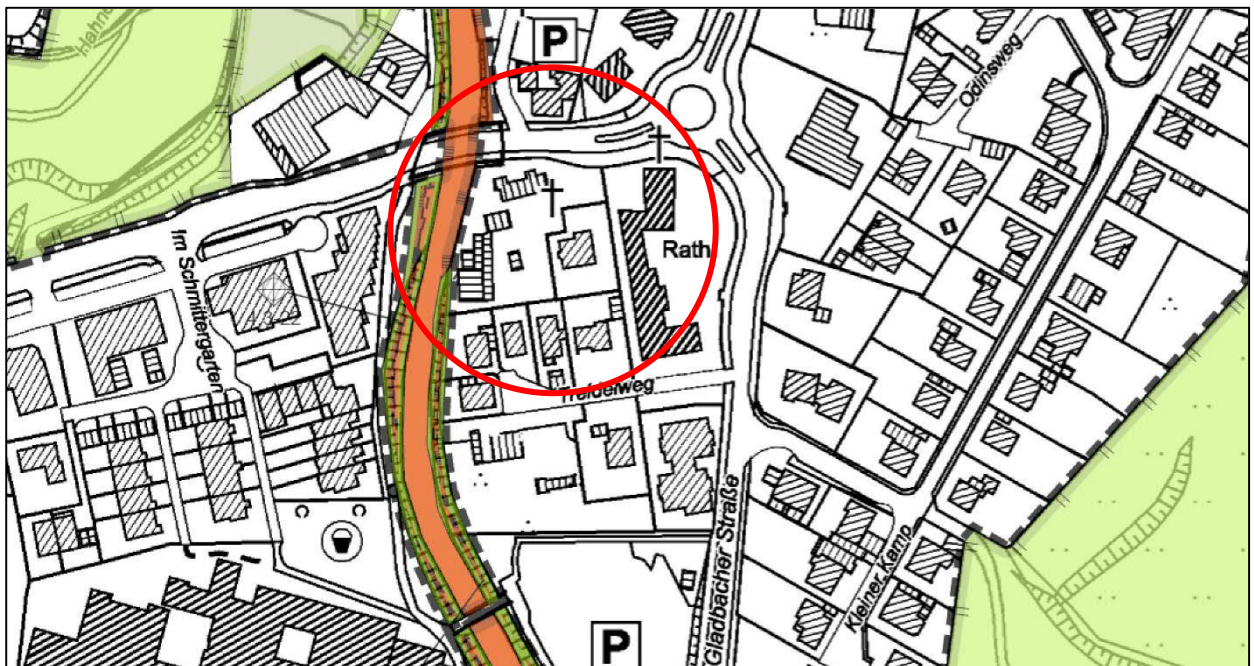


Abbildung 6 Ausschnitt Landschaftsplan „Odenthal“
(Quelle: Rheinisch-Bergischer Kreis)

4. Entwicklungsziele

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige, funktionale und gestalterisch hochwertige Entwicklung der Ortsmitte zu schaffen. Durch die geplante, sukzessive bauliche Weiterentwicklung soll das zentral gelegene Gebiet wieder nutzbar gemacht werden. Im Fokus der städtebaulichen Planung steht die gemischte Nutzung des Plangebiets mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung. Dabei sollen die Bedürfnisse unterschiedlicher

Zielgruppen – insbesondere familiengerechter und barrierefreier, altengerechter Wohnungen – berücksichtigt werden.

An die gestalterischen Anforderungen, insbesondere zur Altenberger-Dom-Straße hin, besteht ein hoher Anspruch, da das Plangebiet den Abschluss des nördlich angrenzenden Dorfkerns bildet und die Wahrnehmung des Zentrums von Odenthal durch das Plangebiet stark geprägt wird.

Darüber hinaus sind die Aspekte der Begrünung und Klimaresilienz wesentliche Bestandteile des Bebauungsplans. Insbesondere die Berücksichtigung und Sicherung des Überschwemmungsschutzes sind von Bedeutung. Aus diesem Grund soll die Bebauung so angeordnet werden, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dhünn berücksichtigt wird.

Zudem ist die Sicherung von Verkehrsflächen entlang der Altenberger-Dom-Straße vorgesehen, um mittelfristig eine verkehrssichere Führung des Fuß- und Radverkehrs zu ermöglichen.

4.2 Restriktionen

Für das Plangebiet liegen einige Restriktionen vor, die bei einer Bebauung beachtet werden müssen. In den folgenden Absätzen werden diese näher erläutert.

FFH-Schutzgebiet

Der Flusslauf der Dhünn ist Teil eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets und in diesem Zuge besonders zu schützen. Die Schutzziele des gesetzlich festgelegten FFH-Gebiets „Dhünn und Eifgenbach“ sind zu beachten. Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Überschwemmungsgebiet

Das festgelegte Überschwemmungsgebiet der Dhünn ist zu beachten und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Erhaltenswerte Gebäude

Die Gebäude Altenberger-Dom-Straße 28 und 30 werden in den Akten des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) als „erhaltenswert gemäß § 25 DSchG NRW“ geführt.

Sie bilden südlich der Altenberger-Dom-Straße den noch erhaltenen historischen Abschluss des Dorfkerns. Beide Gebäude sind Fachwerkbauten des 19. Jahrhunderts, die aufgrund ihrer Lage, Kubatur, Konstruktionsweise und ihres Erscheinungsbildes den Charakter des Dorfkerns und des Denkmalsbereichs wesentlich prägen und räumlich fassen. Die Gebäude stehen aufgrund des baulichen Zustands nicht unter Denkmalschutz.

Immissionen

Ausgehend von der Altenberger-Dom-Straße und der Bergisch Gladbacher Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese werden im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht und geprüft.

Boden

Zum aktuellen Planungsstand liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine hofartige Bebauungsstruktur vor, die um einen zentralen Innenhof mit dem prägenden Bestandsbaum und einem vorhandenen Kreuzifix angeordnet ist.

Insgesamt sind drei zweigeschossige Gebäude mit Satteldach sowie zugehörigen Nebenanlagen vorgesehen, die rechtwinklig zueinander angeordnet werden. Dadurch entsteht ein Innenbereich, der sowohl dem Aufenthalt und der Begegnung der Bewohner*innen als auch der Erschließung der rückwärtigen Gebäude dient.

Der nördliche Gebäudekörper orientiert sich zur Altenberger-Dom-Straße und präsentiert das Plangebiet nach außen. Gleichzeitig bildet er den Endpunkt der von Norden kommenden Sichtachse entlang der Dorfstraße und definiert die Eingangssituation des Plangebiets. Der Baukörper wurde so positioniert, dass er die bestehenden Fachwerkhäuser gegebenenfalls ersetzen kann, falls deren Erhalt nicht möglich ist. Die Erschließung erfolgt von der Altenberger-Dom-Straße aus; zudem bietet sich der Gebäudekörper für ein Ladenlokal mit Orientierung zur Straße an.

Südwestlich davon ist ein weiteres zweigeschossiges Gebäude vorgesehen. Beide Baukörper sollen mit einem Satteldach ausgestattet werden und durch ihre Anordnung den hofartigen Charakter des Innenbereichs verstärken. Die traditionelle Formsprache mit Satteldach unterstützt die Einfügung des Ensembles in das bestehende Ortsbild. Die Erschließung dieses Gebäudes erfolgt über den Innenhof.

Der dritte Gebäudekörper ist als möglicher Ersatzbau für das bestehende eingeschossige Gebäude vorgesehen. Er wird parallel zum zweiten Gebäudekörper angeordnet und schließt den Innenhof nach Osten hin ab. Im Sinne eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes sollen alle drei Gebäude als Ensemble über den Innenhof erschlossen werden und eine einheitliche Formsprache sowie Farbgebung aufweisen, die sich an der Architektur der Umgebung orientiert. Zur Sicherung dieser Gestaltungsabsicht sollen im weiteren Verfahren entsprechende gestalterische Festsetzungen entwickelt werden.

Freianlagen

Zentrales Element des Entwurfs ist der Innenhof, der durch Hecken, Vorgärten, Bäume und Rasenflächen grün gestaltet werden soll. Die für die Erschließung notwendigen Flächen sollen durch wasserdurchlässiges Pflaster mit großen Fugen so grün wie möglich gestaltet werden. Ein konkretes Begrünungskonzept sowie entsprechende Festsetzungen zur Grüngestaltung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Der gesamte Innenhof liegt ca. 1 m unterhalb des Niveaus der Altenberger-Dom-Straße. Der Höhenunterschied wird durch den nördlichen Gebäudekörper und teilweise durch eine Böschung im Bereich des Parkplatzes abgefangen. Diese Böschung soll zukünftig begrünt werden. Außerdem sind Baumstandorte auch im Bereich der Stellplatzflächen geplant

Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt – wie im Bestand – über die Altenberger-Dom-Straße. Die Zufahrt ist leicht schräg ausgerichtet, um das Gefälle zwischen Erschließungsstraße und Innenhof zu überwinden.

Im nordöstlichen Eingangsbereich ist eine Stellplatzfläche angeordnet. Diese ist bereits im Bestand teilweise vorhanden, wodurch die bereits versiegelte Fläche weiterhin genutzt werden kann und übermäßige zusätzliche Versiegelung vermieden werden soll. Im westlichen sowie südlichen Bereich des Innenhofs sind weitere Stellplätze angeordnet, um den benötigten Stellplatznachweis der Wohnungen führen zu können.

Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Hecken bepflanzt, um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und das Mikroklima zu verbessern. Am nördlichen Gebäudekörper können zusätzlich zwei Stellplätze für das Gewerbe vorgesehen werden.

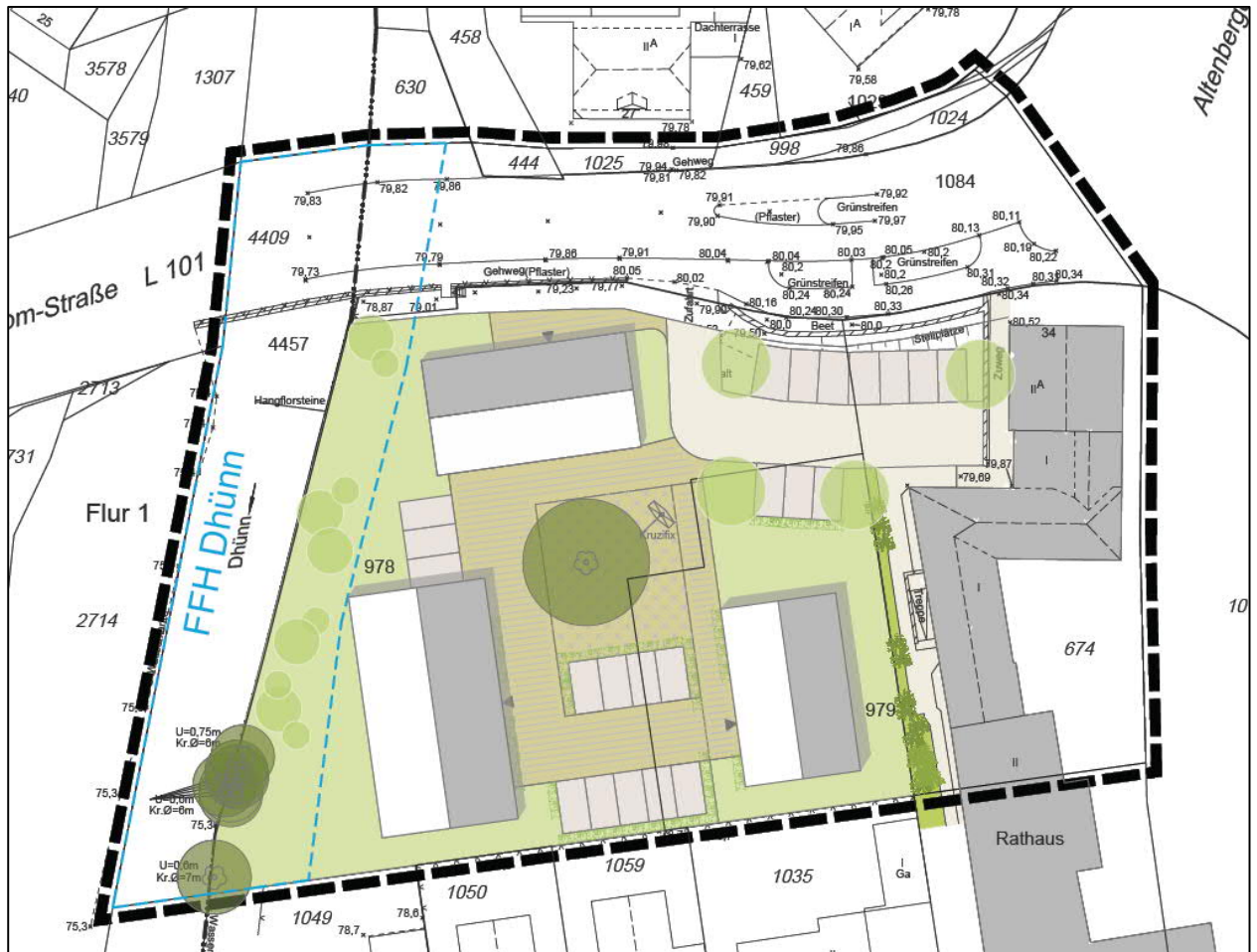


Abbildung 7 Städtebauliches Konzept (Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)

4.4 Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen den Ansprüchen des städtebaulichen Entwurfs gerecht werden und dessen Umsetzung ermöglichen. Daher beinhalten sie vorerst ausschließlich beispielhafte Überlegungen. Die Ausarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Folgende Grundgedanken sollen bei der Ausarbeitung der Festsetzungen verfolgt werden:

- Festsetzung des gesamten Bereiches als Mischgebiet (MI).
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II in Kombination mit Festsetzung von First-, Trauf- und Gebäudehöhen.
- Festsetzung von Satteldächern mit Dachneigung als zulässige Dachform.
- Festsetzungen zur Begrünung und zum Grünerhalt (Erhalt Bestandsbaum, weitere Baum- und Heckenpflanzungen, wasserdurchlässiges Pflaster mit grünen Fugen, Qualität der Grünflächen etc.).
- Festsetzungen zur Anordnung der notwendigen Stellplätze.

Um den „bergischen“ Charakter des prägenden Ortskerns zu wahren, ist eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Sichtbarkeit an der Altenberger-Dom-Straße sowie der Nähe zum Rathaus und zur Dhünn besteht ein hoher Anspruch hinsichtlich der Gestaltung. Durch eine Gestaltungssatzung soll die Architektursprache der Umgebung (Farbgebung, Proportionen) aufgenommen und im Plangebiet gesichert werden.

Odenthal, Mai 2026

Die Bürgermeisterin