Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 37/2026 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 5	8.3	4.3	9.1	9.2
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	9.3	SWBM			

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	19.03.2026

TOP	**Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" a) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB b) Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB**

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" werden gem. § 4a (3) BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen über die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an einer inzwischen geänderten Planung erneut beteiligt werden.

Die geplante erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB ist beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen.

2. Sachverhalt

Mit Blick auf den demografischen Wandel und den steigenden Wohnraumbedarf soll im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung im Süden des Stadtteils Ahe ein Baugebiet mit einem Mehrgenerationenansatz entwickelt werden.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein ausgewogenes Wohnquartier mit einem breiten Angebot für verschiedene Nutzergruppen vor. Das städtebauliche Konzept beinhaltet zweigeschossige Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss entlang der Wiedenaustraße. In den Mehrfamilienhäusern sollen altersgerechte Wohnungen sowie Microapartments angeboten werden. Im südlichen Mehrfamilienhaus sind im Erdgeschoss Flächen für Dienstleister, wie beispielsweise Friseure, Apotheken, Physiotherapeuten oder eine Arztpraxis, vorgesehen. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden mit Flachdächern ausgestattet, die mit einer extensiven Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch, in Form von Doppelparksystemen und Stellplätzen abgebildet. Im weiteren Bereich sieht das Konzept Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen als Wohnraumangebot für Familien vor.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Wiedenaustraße über den geplanten neuen Knotenpunkt mit einem Linksabbieger ins Plangebiet.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 16.12.2024 den Beschluss zur **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3".

Im Rahmen seiner Sitzung am 05.12.2024 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3" die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.
Die Beteiligungsverfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025.

In seiner Sitzung am 30.10.2025 beschloss der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3" die **Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Diese Beteiligungsverfahren erfolgten in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026.
Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und zur Information und hinsichtlich des Umgangs mit den Stellungnahmen zur Beschlussfassung dieser Vorlage beigefügt.

Anlass und Erfordernis eines erneuten Beteiligungsverfahrens

Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026 musste die Planung angepasst werden. Vor allem die Anpassungen bezüglich des Bodendenkmalschutzes stellt eine relevante umweltbezogene Information dar, die eine erneute Beteiligung erforderlich macht. Die wesentliche Änderung in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen besteht darin, dass das Bodendenkmal Bergheim VBD 0013, neolithische bis metallzeitliche Siedlung, nachrichtlich übernommen wird und die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend gewürdigt werden.

Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten und die Entwürfe der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts mussten entsprechend angepasst werden.

Da die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit einer Beschränkung auf die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen durchgeführt wird, wurden diese in allen Unterlagen kenntlich gemacht und hervorgehoben.

Es können nur Stellungnahmen zu den Änderungen oder Ergänzungen im Vergleich zu den Planunterlagen mit dem Stand der vorhergehenden Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026 abgegeben werden.

Hinsichtlich der bisherigen Planung wird auf die **Vorlage Nr. 349/2025** im **Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe** vom **30.10.2025** verwiesen.

https://tinyurl.com/Vorlage349

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle und die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Planunterlagen beigefügt:

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

In der Sitzung werden neben dem Entwurf des Bebauungsplans die zugrundeliegenden Fachgutachten aushängen bzw. ausliegen. Die Fachgutachten können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf die Fortführung des Bauleitplanverfahrens wird verzichtet. Als Konsequenz ist die angestrebte bauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht möglich.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen ein Investor gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden seitens des Investors übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen und durch die Speicherung von Wärme in den Baukörpern. Inwieweit es hier zukünftig zu einer Auswirkung auf die Luft durch die zukünftigen Heizungsanlagen kommt, ist abhängig von gesetzlichen Vorschriften und der Energiekonzeption der zukünftigen Energieversorgung im Plangebiet.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB;
b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB;
c) im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.