Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 392/2026 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 5	4.3	6.2	9.1	9.2
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	9.3	SWBM	8.3		

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
Rat	28.09.2026

TOP **Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3"**
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
b) 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
c) Information über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
d) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 30.10.2025 auf Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Umwelt am 19.03.2026 auf Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

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

d) Der Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

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.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen abschließend entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

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.

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.

Im Rahmen seiner Sitzung am 19.03.2026 hat der Ausschuss für Planung und Umwelt für den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle-3" die **erneute Beteiligung** der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 17.04.2026 bis 08.05.2026.

Anlass und Erfordernis der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

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** stellen 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 wurde, wurden diese in allen Unterlagen kenntlich gemacht und hervorgehoben. Es konnten 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.

Eine Auflistung der im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form von drei tabellarischen Übersichten dargestellt und dieser Vorlage als Anlagen beigefügt.

Hinweis auf die geänderte Beratungsfolge und Vorlagennummer

Die vorliegenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 218.3/Ah „An der Kapelle -3" wurden im Ausschuss für Planung und Umwelt am 18.06.2026 vorberaten (Beschlussvorlage Nr. 284/2026). Die ursprünglich geplante nachfolgende Behandlung in der Ratssitzung am 13.07.2026 konnte jedoch aufgrund von noch ausstehenden Unterlagen nicht erfolgen. Für diese Ratssitzung wurde daher die vorliegende Beschlussvorlage Nr. 392/2026 erstellt und bezüglich der Städtebaulichen Verträge aktualisiert.

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. Über den Nesselweg erfolgt eine verkehrsberuhigte Anbindung ins Plangebiet.

Das Plangebiet wird durch Baumpflanzungen innerhalb und einem breiten Begrünungsstreifen mit Bäumen und Heckenpflanzungen im südöstlichen Randbereich des Plangebietes als Ortsrandeingrünung begrünt. Durch die Ortsrandeingrünung erfolgt ein geordneter Übergang des Plangebiets in die Landschaft.

Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der vorhandenen Kanalisation im Bereich Nesselweg zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Die Entwässerungsplanung des Niederschlagwassers wird wie im angrenzenden Plangebiet BP 218.2 gestaltet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das Retentionsbecken südwestlich des Plangebiets eingeleitet, das mit der Realisierung des angrenzenden Baugebiets bereits hergestellt wurde. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt aus dem Trennbauwerk der Niederschlagswasserbehandlungsanlage in zwei bereits vorhandene und miteinander verbundene offene Gräben (RRB). Über ein Drosselbauwerk und eine sich anschließende Transportleitung DN 300 erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers in das Rossflies.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts benannt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt nach Umsetzung des Bebauungsplans unter Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008) ein ökologisches Defizit in Höhe von -39.276 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kompensation des ökologischen Defizits) erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 39.276 Biotopwertpunkten über das Ökokonto des Hof Rülfing, in der Gemeinde Rhede, in der Gemarkung Krommert, Flur 114, Flurstück 11, Flur 115, Flurstücke 7, 8, 18-22, Flur 116, Flurstücke 7, 8, 10, Flur 117, Flurstücke 6, 19 und Gemarkung Büngern, Flur 112, Flurstücke 2, 12, 19, 22. Diese Flächen dienen der Schaffung eines Verbundkorridors zwischen dem Gebiet der Sandplatten der östlichen Niederterrassen des Rheins und den Mooren und Feuchtwiesen des Westmünsterlandes sowie der Büngerschen und Dingdener Heide.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Vorprüfung ASP I, Abschlussbericht – ASP II) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Planungshinweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Städtebaulicher Verträge

Durch die geplante Wohnbebauung kann ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur an Spiel- und Freizeitflächen, Plätzen für Kindertageseinrichtungen und an Grundschulplätzen entstehen. Nach eingehender Prüfung besteht aufgrund des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" dahingehend jedoch kein zusätzlicher Bedarf.

Im Rahmen eines weiteren städtebaulichen Vertrages wird die Herstellung bzw. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die städtebaulichen Verträge können in der Sitzung von den Ratsmitgliedern eingesehen werden.

Des Weiteren wird ein Städtebaulicher Vertrag zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes geschlossen. Bestandteil dieses Vertrages ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Rhein-Erft-Kreis zur Herstellung der äußeren Erschließung durch den Anschluss des Plangebietes an die K19/ Wiedenaustraße.

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. In dieser wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, im Wesentlichen zu Fassaden, zur Dachform, zur Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert.

In diesem Kontext wird auf die **Vorlage Nr. 393/2026** zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in Bergheim verwiesen.

Einzelheiten der Planung

Einzelheiten der Planung können den beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, die Abwägungstabellen, den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung zum Bebauungsplan und den Umweltbericht. In der Sitzung wird der Bebauungsplan aushängen.

Des Weiteren werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten in der Sitzung ausliegen und können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

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

Auf den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

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

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen und die aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten 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 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB;
c) im Rahmen der 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.