

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 283/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrch		FBL 1	FBL 9		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Umwelt				18.06.2026	

TOP	Flächennutzungsplan - 166. Änderung - Stadtteil Ahe - "Westl. An der Kapelle" a) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

Für die 166. Flächennutzungsplanänderung „Westl. An der Kapelle“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der 166. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Ahe – „Westl. An der Kapelle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort vorzubereiten.

Dazu soll die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden.

Mit dem o. g. Beschluss soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Aufstellung 166. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Ahe – „Westl. An der Kapelle“ ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts an der Heppendorfer Straße im Stadtteil Ahe.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 320/Ahe „Westl. An der Kapelle“ und der 166. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadtteil Ahe – „Westl. An der Kapelle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Realisierung eines Nahversorgungsstandorts** geschaffen werden.

Für den Stadtteil Ahe benennt das Stadtentwicklungskonzept Bergheim – STEK BM 2035 – Defizite im Bereich der Nahversorgung (Jung Stadtkonzepte, Köln 2019). Zur Behebung dieser strukturellen Unterversorgung plant ein Investor die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Ahe. Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung und entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts der Kreisstadt Bergheim.

Inhalt der 166. Flächennutzungsplanänderung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellte Nutzung im Geltungsbereich der 166. Flächennutzungsplanänderung entspricht nicht der Zielsetzung zur Errichtung eines Nahversorgungsstandorts. Entsprechend wird die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckstimmung „Nahversorgung“ dargestellt.

Um den Planungszielen zur Errichtung eines Nahversorgungsstandorts im Änderungsbereich zu entsprechen wird für den gesamten Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt.

Als sonstige Sondergebiete (SO) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als sonstige Sondergebiete (SO) kommen u. a. Ladengebiete sowie Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Die vorliegende Planung steht demnach im Einklang mit den Vorgaben der BauNVO.

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln stellt den Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar, unmittelbar angrenzend an den „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der gesamte räumliche Geltungsbereich der Planänderung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. Abb. 1).

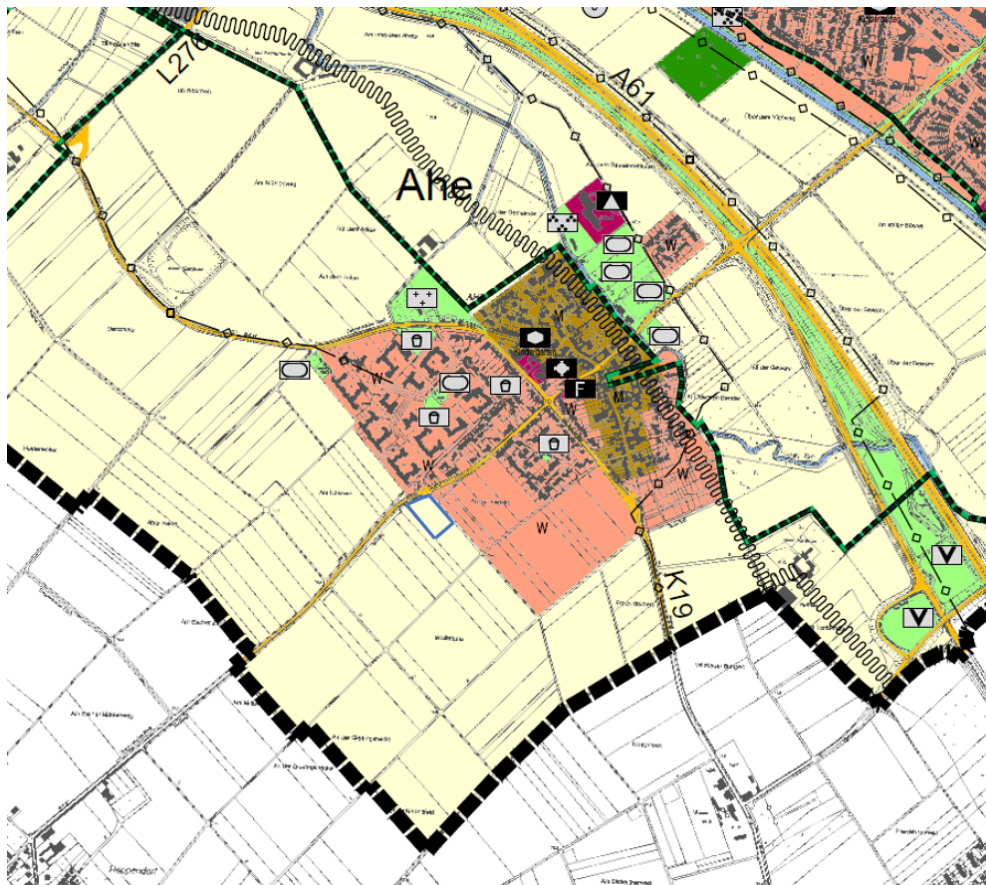


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim, Darstellung Plangebiet (blau)

Im Nordwesten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Die geplante Nutzung als Nahversorgungsstandort lässt sich aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickeln, sodass hierfür die 166 FNP-Änderung vorgesehen ist. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird dabei in „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Die Plangebietsfläche liegt im Bereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan gibt südlich der Siedlungsfläche von Ahe das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ vor. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten.

Entlang der Heppendorfer Straße (K 34) befindet sich im Bereich des Geltungsbereichs eine bestehende Baumallee. Veränderungen an der Allee im Zuge des Bauleitplanverfahren werden mit dem Rhein-Erft-Kreis abgestimmt.

Bebauungsplan Nr. 320/Ahe „Westlich An der Kapelle“

Bezüglich der Aufstellung und Inhalte des Bebauungsplans wird auf die **Vorlage Nr. 282/2026** zum Bebauungsplan Nr. 320/Ahe „Westl. An der Kapelle“ verwiesen.

Beide Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts nicht realisiert werden.

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

Das Plangebiet umfasst Flächen, auf denen der Investor in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden vom Investor 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)

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 320/Ahe „Westl. An der Kapelle“ geschaffen.

6. Bürgerbeteiligung

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

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) 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 des o. g. Beschlusses können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.