

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 282/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich		FBL 1	FBL 9	SWBM	
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Umwelt				18.06.2026	

TOP	Bebauungsplan Nr. 320/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 den Bebauungsplan Nr. 320/Ahe "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 dem Bebauungsplan Nr. 320/Ahe „Westl. An der Kapelle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Nahversorgungsstandorts im Stadtteil Ahe zu schaffen.

Mit der Fassung des o. g. Beschlusses sollen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die **Realisierung eines Nahversorgungsstandorts** an der Heppendorfer Straße im Stadtteil Ahe.

Für den Stadtteil Ahe benennt das Stadtentwicklungskonzept Bergheim – STEK BM 2035 – im Stadträumlichen Strategieplan 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.

Im Einzelhandelskonzept ist der Stadtteil Ahe funktional dem Nebenzentrum Quadrath-Ichendorf sowie dem Nahversorgungszentrum Priamosstraße zugeordnet (CIMA Beratung + Management GmbH, 2010). Defizite im Bereich der Nahversorgung führen zu Kaufkraftabflüssen, insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu Kerpen-Sindorf.

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.

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen



Abb. 1 Ahe im Luftbild (Quelle: Geoportal Rhein-Erft), Darstellung Plangebiet (rot)

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln stellt den Plangeltungsbereich größtenteils als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, unmittelbar angrenzend an den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ sowie in einem Teilbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

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 des Bebauungsplans eine bestehende Baumallee. Veränderungen an der Allee im Zuge des Bauleitplanverfahren werden mit dem Rhein-Erft-Kreis abgestimmt.

Hochwasser- und Starkregenschutz

Die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte zeigen keine Betroffenheit auf. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das gesamte Plan-gebiet eine Betroffenheit bei Starkregen auf. Die maximal erreichbaren Wassertiefen liegen bei ca. 56 cm. Im Großteil des Gebietes werden Wasserstände von etwa 20 bis 40 cm erreicht, wobei die Wasseransammlungen an der Heppendorfer Straße am stärksten ausgeprägt sind und dann Richtung Südosten abnehmen. Die Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie geeignete Vorsorgemaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ und teilweise als „Wohnbauflächen“ dargestellt (vgl. Abb. 2).

Die geplante Nutzung des Bebauungsplans lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der

Kreisstadt Bergheim entwickeln, daher ist die 166. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird dabei in „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert.

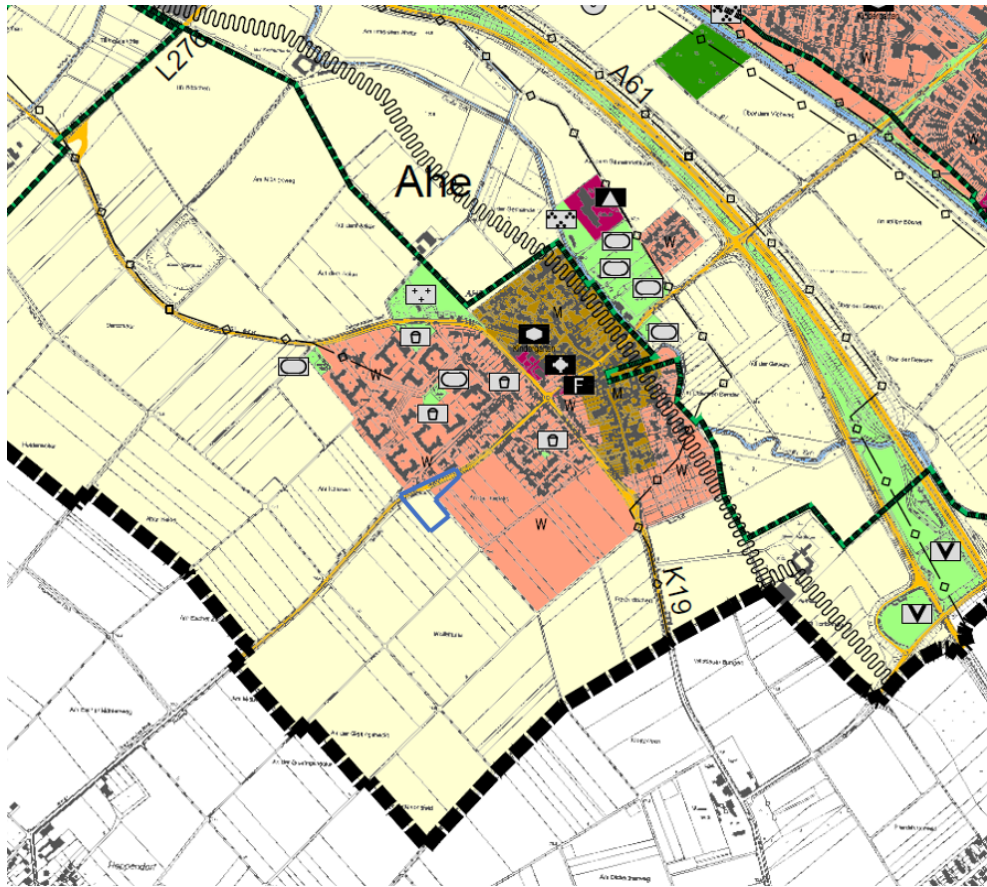


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim, Darstellung Plangebiet (blau)

166. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Ahe „Westl. An der Kapelle“

Bezüglich der Aufstellung und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung wird auf die entsprechende **Vorlage Nr. 283/2026** zur 166. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Ahe „Westl. An der Kapelle“ verwiesen.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht einen modernen und Leistungsfähigen Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter einschließlich funktional angeordneter Lager- und Leergutflächen sowie eine ergänzende Bäckerei mit integriertem Café vor. Für das Café ist darüber hinaus die Einrichtung attraktiver Außengastronomiefächen vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücksflächen vorgelagert zum Gebäude erfolgen. Die aktuelle Planung sieht reguläre Stellplätze, Sonderstellplätze und Stellplätze für Elektrofahrzeuge vor. Die Stellplatzanlage ist als gemeinsame und funktional abgestimmte Nutzungseinheit für den Lebensmitteldiscounter sowie die ergänzende Bäckerei einschließlich Café konzipiert. In Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ist innerhalb des Plangebiets zudem die Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Heppendorfer Straße im Norden, die eine wichtige Verbindung

zum Ortsteil Heppendorf der Nachbarstadt Elsdorf ist. Über sie soll sowohl der gesamte Kundenverkehr als auch der überwiegende Anlieferungsverkehr abgewickelt werden. Die Erschließung erfolgt an den vorhandenen dreiarmligen Kreisverkehr, der den Knotenpunkt zwischen der Heppendorfer Straße und der Straße „Am Kapellenkreuz“ bildet. Hierfür ist die Herstellung eines weiteren Kreisverkehrsarms geplant. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich untersucht.

Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz kann über den bestehenden geteilten Fuß- und Radweg erfolgen, der entlang der Heppendorfer Straße verläuft. Dieser wird über den ehemaligen Wirtschaftsweg ins Plangebiet geführt. Somit kann eine sichere Zugänglichkeit abseits vom MIV gewährleistet werden.

Die Anbindung des geplanten Nahversorgungsstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die ca. 40 m nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Bergheim Heppendorfer Straße“ gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Entsprechend den Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Die aktuelle Planung sieht vor, dass entlang der Grundstücksgrenze eine ca. 800 m² große Versickerungsmulde angelegt wird. Diese wird im nördlichen Bereich durch die Stellplätze mit E-Ladesäule sowie für die Zu- und Abfahrt unterbrochen. Der Boden ist daher im Laufe des Verfahrens auf seine Versickerungseignung fachgutachterlich zu prüfen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 BauGB wird zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) des Bebauungsplans dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen beschrieben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff. BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Grünflächen

Die aktuell bereits bestehenden Grünflächen am Straßenrand der Heppendorfer Straße innerhalb des Plangebietes sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Daher werden diese als „öffentliche Grünfläche“ zeichnerisch festgesetzt.

Die unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Da im

Plangebiet ohnehin ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich wird, sind die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen (bspw. stärkere Erwärmung der Flächen, höhere Wasserabflüsse bei Starkregen, geringere Bindung von Feinstäuben, Verlust von Lebensräumen etc.) auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Insofern wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Einzelheiten der Planung

Einzelheiten der Planung können den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, den Vorentwurf des Bebauungsplans, den Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen, den Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan und den Vorentwurf des Umweltberichts. In der Sitzung wird der Vorentwurf aushängen.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine Realisierung des geplanten Nahversorgers nicht möglich.

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Investor gemeinsam 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)

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas infolge der Versiegelung der Flächen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden u. a. Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich angestrebt.

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 dem Ausschuss für Planung und Umwelt 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.