

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 135/2026 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				19.03.2026	
Rat				23.03.2026	
TOP Bebauungsplan Nr. 320/Ahe "Westl. An der Kapelle" Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans					

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 320/Ahe „Westl. An der Kapelle“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

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 dem o. g. Beschluss soll das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

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.

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.

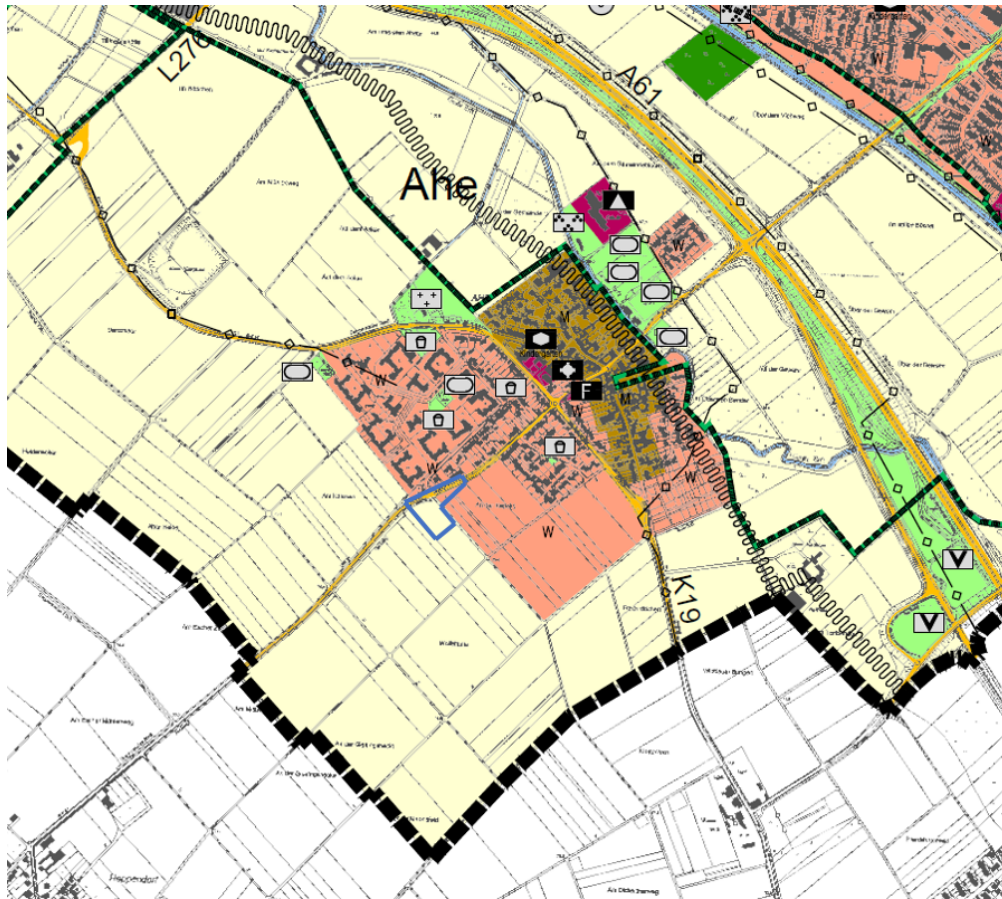


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim, Darstellung Plangebiet (blau)

Bebauungsplan

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

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden ein Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) des Bebauungsplans darstellt und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen beschreibt und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

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. Zum Bebauungsplan wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets an der K 34 – Heppendorfer Straße – besteht die Möglichkeit, die entstehenden Verkehre über diese Straße abzuwickeln.

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine weitere Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr erfolgen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein entsprechendes Verkehrsgutachten erarbeitet.

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. 134/2026** zur 166. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Ahe „Westl. An der Kapelle“ verwiesen.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der

Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf die Aufstellung 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 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 den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung des o. g. Beschlusses kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden.