

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 393/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	8.3				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
Rat				28.09.2026	

TOP **Satzung über örtliche Bauvorschriften in Bergheim
Beschluss der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach § 7 GO
NRW i. V. m. § 89 BauO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.218.3/Ahe
"An der Kapelle -3"**

Beschlussvorschlag

Die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ werden gem. § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit § 89 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Mit der Vorgabe gestalterischer Rahmenbedingungen sollen innerhalb des Plangebiets ein harmonischer Gesamteindruck erzielt und gestalterische Auswüchse bei der neuen Wohnbebauung verhindert werden. Ziel ist es, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu unterstützen.

Mit dem o. g. Beschluss soll im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wurde am 30.10.2025 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ dem Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe vorgelegt und anschließend in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026 zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf ausgelegt.

In diesem Kontext wird bezüglich des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ auf die entsprechende Vorlage verwiesen.

Der Entwurf der Gestaltungssatzung, einschließlich dem Gestaltungsplan und der Begründung, ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Hinweis auf die geänderte Beratungsfolge und Vorlagennummer

Der vorliegende Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ wurde im Ausschuss für Planung und Umwelt am 18.06.2026 vorberaten (Beschlussvorlage Nr. 286/2026). Die ursprünglich geplante nachfolgende Behandlung in der Ratssitzung am 13.07.2026 konnte jedoch nicht erfolgen, da der dazugehörige Bebauungsplan (Beschlussvorlage Nr. 284/2026) nicht im Rat behandelt werden konnte.

Für diese Ratssitzung (28.09.2026) wurde daher die vorliegende Beschlussvorlage Nr. 393/2026 für den Beschluss der Gestaltungssatzung und die Beschlussvorlage Nr. 392/2026 für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ erstellt.

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

Da die Gestaltungssatzung im engen Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ steht, kann eine sinnvolle Alternative zum o. g. Beschluss nicht aufgezeigt werden.

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

Die Kosten für die Planungsleistungen im Kontext mit dem Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ werden seitens des Investors übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt enthalten.

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

Mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass Flachdächer zu begrünen und Vorgärten zumindest zum Teil zu bepflanzen sind, wird ein positiver Einfluss auf das Mikroklima des Baugebietes genommen.

6. Bürgerbeteiligung

Eine gesonderte Bürgerbeteiligung für örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Über den Inhalt des Entwurfs der Gestaltungssatzung des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB informiert.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Die Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.