

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen · Bethleheimer Str. 9-11 · 50126 Bergheim

Bürgermeister der Kreisstadt Bergheim  
Herrn Volker Mießeler  
Rathaus  
50126 Bergheim

**Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Rat der Kreisstadt Bergheim**

Bethleheimer Str. 9-11  
50126 Bergheim  
Tel.: +492271 89325  
fraktion@gruene-bergheim.de

Bergheim, 4. Mai 2026

## ***Antrag zur Beschlussvorlage 233/2026***

### **Beschlussvorschlag**

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a i. V. m. § 31 (3) BauGB zum Bauvorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage“ (Aachener Straße 1, Zieverich) wird in der vorliegenden Form nicht erteilt.

Eine Zustimmung kann erst erfolgen, wenn:

1. eine vollständig überarbeitete und fachlich abgestimmte Planung vorliegt,
2. die Anforderungen der Unteren Wasserbehörde – insbesondere hinsichtlich
  - des Retentionsraumausgleichs sowie
  - einer hochwasserangepassten Bauweise – vollständig und nachvollziehbar erfüllt sind,
3. die Lage und Ausgestaltung der Tiefgarage wasserrechtlich unbedenklich nachgewiesen ist,
4. der alte Baumbestand so weit als möglich unangetastet bleibt,
5. die Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans transparent dargestellt und städtebaulich überzeugend begründet sind,
6. ein verbindliches Konzept zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum vorgelegt wird, das vorsieht, dass
  - ein substantieller Anteil der Wohneinheiten dauerhaft preisgebunden oder im geförderten Wohnungsbau realisiert werden,
  - die Bindungen langfristig gesichert sind.

## **Begründung**

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 36a i. V. m. § 31 (3) BauGB („Bauturbo“) behandelt. Gleichzeitig weicht es in wesentlichen Punkten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab und ist daher planungsrechtlich nur im Wege entsprechender Befreiungen realisierbar.

Zugleich befindet sich ein Teil des Vorhabens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Erft. Nach den vorliegenden Stellungnahmen der Fachbehörden ist die Planung insoweit noch anzupassen; zentrale Fragen – insbesondere zum Retentionsraumausgleich sowie zur hochwasserangepassten Ausführung – sind derzeit nicht abschließend geklärt.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, welchen konkreten Beitrag das Vorhaben zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leistet. Gerade bei Projekten, die nur unter Abweichung vom Bebauungsplan und im beschleunigten Verfahren ermöglicht werden, ist ein klarer sozialer Mehrwert erforderlich. Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist es nicht ausreichend, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen; erforderlich ist insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ohne eine solche Quote besteht die Gefahr, dass beschleunigte Verfahren vor allem Projekte ermöglichen, ohne einen angemessenen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten. Fachverbände weisen darauf hin, dass beschleunigte Verfahren ohne verbindliche soziale Vorgaben insbesondere renditeorientierte Projekte begünstigen (sh. Anhang – „Forderungspapier Bauturbo“ der Bundesarchitektenkammer u.a.)

Vor diesem Hintergrund kommt der heutigen Entscheidung eine besondere Bedeutung zu und eine Zustimmung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht nur verfrüht, sondern auch mit fachlichen, rechtlichen und politischen Risiken verbunden.

Mit der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB wird eine wesentliche planungsrechtliche Grundlage für die weitere Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen. Eine erneute Befassung des Rates ist im weiteren Verfahren grundsätzlich nicht vorgesehen, sofern das Vorhaben im Wesentlichen unverändert bleibt. Eine Verlagerung wesentlicher Klärungen in das nachgelagerte Genehmigungsverfahren ist daher nicht geeignet, die erforderliche politische Abwägung zu ersetzen. Eine verantwortungsvolle Entscheidung setzt voraus, dass dem Rat eine vollständig geprüfte, fachlich belastbare, sozial ausgewogene und in sich schlüssige Planung vorliegt. Dies ist derzeit nicht der Fall.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Dahmen-Fries  
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Bergheim

Peter Hirseler  
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Bergheim

Anhang:  
„Forderungspapier Bauturbo“ der Bundesarchitektenkammer u.a.