

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 233/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten AbtL.: Elke Krichel Verfasser/in: Frau Stratmann, Frau Hoffmann	8.3				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Rat					04.05.2026

TOP	Zustimmung der Kommune nach § 36a i. V. m. § 31 (3) BauGB - Bauturbo Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18/Zieverich
------------	---

Beschlussvorschlag

Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a i. V. m. § 31 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bauvorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage“ (AZ 00056-26-01), Zieverich, Aachener Straße 1 (hier: Antrag auf Bauvorbescheid) wird unter der Voraussetzung der Beachtung der Stellungnahmen der unteren Fachbehörden beim Rhein-Erft-Kreises erteilt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist es, durch die Anwendung des Bauturbos (hier: § 31 (3) BauGB) den Planungs- und Genehmigungsprozess für das geplante Bauvorhaben zu beschleunigen.

Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB ist eine der Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung unter der Anwendung des Bauturbos; hier zunächst als planungsrechtliche Zustimmung für die Erteilung des Bauvorbescheides.

2. Sachverhalt

Der Rat hat am 23.03.2026 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos für die Kreisstadt Bergheim gefasst (vgl. Beschlussvorlage Nr. 29/2026). Der vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid für 27 Wohneinheiten (Vorhabenfläche ca. 0,3 ha) wird dementsprechend dem Rat zur Entscheidung hinsichtlich der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB vorgelegt.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim erteilt seine Zustimmung, wenn das Vorhaben mit seinen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Kreisstadt Bergheim vereinbar ist.

Grundsätzlich bedeutet die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht, dass das Vorhaben genehmigt wird. Die Zustimmung ist nur eine der Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens unter Anwendung des Bauturbos und bezieht sich ausschließlich auf die Belange des Bauplanungsrechts.

Der hier vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid „Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage“ auf dem Grundstück Aachener Straße 1 in Bergheim-Zieverich (Gemarkung Zieverich, Flur 3, Flurstück 82) ist am 13.01.2026 bei der Kreisstadt Bergheim zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens eingegangen. Geprüft werden sollen insbesondere die, für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18/Zieverich (<https://www.o-sp.de/bergheim/plan?pid=17736>).

Der Bauherr ist die Evangelische Trinitatis-Kirchengemeinde an der Erft. Aktuell befinden sich im Vorhabengebiet eine Kirche, ein Pfarrhaus und ein Wohngebäude mit Nebengebäuden. Aufgrund des erwarteten öffentlichen Interesses an der Überplanung eines Kirchengrundstückes wurde die Öffentlichkeit gem. § 36a (2) BauGB beteiligt.

Des Weiteren wurden die angrenzenden Nachbarn beteiligt und bei den Fachbehörden des Rhein-Erft-Kreises Stellungnahmen eingeholt.

Bauvorhaben

Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten und Tiefgarage als gemeinschaftlich geprägtes Mehrgenerationen-Wohnprojekt (vgl. Anlagen 1-4).

Mit dem Projekt „Christusquartier“ an der Aachener Straße 1 beabsichtigt die evangelische Kirche, das nicht mehr benötigte Kirchenareal einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Der geplante Gebäudekomplex unter Einbeziehung des vorhandenen Wohngebäudes bildet einen U-förmigen, zweigeschossigen Baukörper mit Dachgeschoss, der nach Westen geöffnet ist. Im geschützten Innenhof bildet eine Grünfläche (Nachbarschaftsplatz) mit Bezug zu dem geplanten Spielplatz die gemeinschaftliche Mitte; ein Ort der Begegnung und des nachbarschaftlichen Austauschs. Umlaufend um das Gebäude sollen Mieter- und gemeinschaftliche Vorgärten angelegt werden. Privaten Stellplätze sind in der geplanten Tiefgarage und auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18/Zi, welches vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18/Zi notwendig. Eine „einfache“ Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Beantragte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18/Zi

Abweichung von der festgesetzten offenen Bauweise

Das auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude (Aachener Str. 3) ist bereits grenzständig zu dem benachbarten Wohngebäude (Aachener Str. 5) errichtet worden. Beide Gebäude bestanden bereits bei Rechtskraft des Bebauungsplans.

Die hier vorliegende Planung nimmt die vorhandene Bebauung in seiner Kubatur auf und führt diese straßenbegleitend fort. Die Würdigung nachbarlicher Belange ist gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht kann von der festgesetzten offenen Bauweise abgewichen werden.

Abweichung von der festgesetzten Stellplatzanlage und Überschreitung der Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze wird im Südwesten durch eine Gebäudeecke des geplanten Bauvorhabens auf einer Breite von ca. 19 m und bis zu einer Tiefe von ca. 5 m überschritten. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan u. a. eine öffentliche Stellplatzanlage für insgesamt 9 Fahrzeuge in Schrägaufstellung fest.

Statt dieser wurde hier ein Pfarrhaus errichtet, welches zur Umsetzung des Projektes rückgebaut wird. Das geplante Bauvorhaben erfordert eine geringere Überschreitung der Baugrenze als das zurzeit vorhandene Gebäude. Es tritt damit hinter den derzeit noch vorhandenen Bestand in seiner Tiefe zurück, so dass der Abstand zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung durch das hier geplante Bauvorhaben vergrößert wird.

Die von den Anwohnern befürchtete Minderung des Wohnwertes aufgrund der Überschreitung der Baugrenze ist aus städtebaulicher Sicht daher nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind zudem durch eine öffentliche Straße getrennt. Die geplante Gebäudestellung hat keinen Einfluss auf den Wohnwert und beeinträchtigt auch nicht die Ruhebereiche. Die Würdigung nachbarlicher Belange ist gegeben.

Die Überschreitung der Baugrenze ist in dem vorgesehenen Umfang städtebaulich vertretbar.

Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)

Die geplante Bebauung nimmt die vorhandene Bebauung auf dem Baugrundstück (Aachener Str. 3) und auf dem Nachbargrundstück (Aachener Str. 5) in Höhe und Kubatur auf. Aufgrund des abfallenden Geländes erreicht der geplante Baukörper im südlichen Bereich des Grundstückes jedoch eine größere Gesamthöhe als an der Aachener Straße. Sie überschreitet hier damit auch die Höhe des südlich des Bauvorhabens befindlichen Wohnhauses um mehr als drei Meter.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird nach der Berechnung des Antragstellers nicht überschritten. Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hiernach und aufgrund des großen Abstandes zu der vorhandenen Wohnbebauung kann nicht von einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl ausgegangen werden.

Der Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 36a (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2026 bis einschließlich 20.04.2026 beteiligt (Bekanntmachung am 27.03.2026, Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises, Jahrgang 53/2026, Nr. 15). Im Rahmen dieser öffentlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der schriftlichen Beteiligung der angrenzenden Nachbarn (Nachbarschaftsbeteiligung) wurden zwei schriftliche Einwendungen vorgebracht und ein Eigentümer hat bei der Bauaufsicht vorgesprochen.

Die vorgebrachten Einwendungen beziehen sich auf die Überschreitung der südlichen Baugrenze sowie der Zufahrt zur Tiefgarage. Durch die Überschreitung der Baugrenze wird eine Minderung des Wohnwertes und durch die Zufahrt zur Tiefgarage eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung erwartet.

Die vorgebrachten Einwendungen werden bei der Beurteilung der Befreiungsanträge wie folgt berücksichtigt:

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine geringere Überschreitung der Baugrenze als das zurzeit vorhandene Gebäude. Es tritt damit hinter den derzeit noch vorhandenen Bestand in seiner Tiefe zurück, so dass der Abstand zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung durch das hier geplante Bauvorhaben vergrößert wird.

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze führt aus Sicht der Verwaltung nicht zu einer Minderung des Wohnwertes und der Ruhe.

Die erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage durch die Mieter (geplant sind 14 Stellplätze in der Tiefgarage und 13 oberirdische Stellplätze) wird aufgrund der geringen Anzahl an An- und Abfahrten als gebietsverträglich bewertet.

Aufgrund des derzeit geplanten Standortes der Tiefgarage im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, muss der Entwurf für den Genehmigungsantrag noch einmal angepasst werden. Die abschließende Bewertung möglicher Belastungen auf die angrenzende Bebauung kann daher erst auf Grundlage der Umplanung erfolgen.

Stellungnahmen von Fachbehörden

Die Fachbehörden wurden im Rahmen des Antragsverfahrens beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme des Amtes für technischen Umweltschutz (70) und des Amtes für Kreisplanung, Naturschutz und Klimafolgenanpassung (61) des Rhein-Erft-Kreises vom 25.02.2026 vor (vgl. Anlage 5).

Untere Wasserbehörde 70/21

Das Bauvorhaben befindet sich zum Teil (südöstlicher Bereich) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Erft. Zur Beurteilung der Auswirkungen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes auf das Vorhaben wurde die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis eingeholt. Diese schließt eine Überbauung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nicht grundsätzlich aus, sofern ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich erfolgt. Für den Ausgleich muss der verlorene Retentionsraum ermittelt und ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Überschwemmungsgebietes geschaffen werden. Des Weiteren muss das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden. So darf sich beispielsweise die Einfahrt zur Tiefgarage nicht in diesem Bereich befinden.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken werden berücksichtigt und die darin genannten Nebenbestimmungen und Hinweise in den Bauvorbescheid aufgenommen.

Im Bebauungsplan Nr. 18/Zi. wird das neu ermittelte vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet noch nicht dargestellt. Es kann jedoch in den Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW eingesehen werden: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>.

Untere Naturschutzbehörde 62/2 und Untere Immissionsschutzbehörde 70/32

Das Bauvorhaben ist im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18/Zi beantragt. Die Beteiligung von Fachbehörden hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans stattgefunden. Es besteht grundsätzlich Baurecht.

Vor diesem Hintergrund werden die eingegangenen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis genommen und die Hinweise zu dem Bauvorhaben berücksichtigt. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

Fazit und weiteres Vorgehen

Aus planungsrechtlicher Sicht kann der vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid unter Anwendung des Baurubos gem. § 36a BauGB positiv beurteilt und die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18/Zi gem. § 31 (3) BauGB erteilt werden. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind hierbei wie beschrieben zu berücksichtigen und in die Nebenbestimmungen und Hinweisen im Bauvorbescheid aufzunehmen.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden muss das Bauvorhaben entsprechend angepasst und umgeplant werden.

Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt neben der planungsrechtlichen Prüfung auch eine vollumfängliche Prüfung aller bauordnungsrechtlichen Belange.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist keine erneute Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, wenn das Vorhaben gegenüber dem Vorbescheid im Wesentlichen unverändert bleibt. Die Gemeinde hat mit der Zustimmung zum Vorbescheid bereits die Zustimmung zur Abweichung von den planungsrechtlichen Vorschriften gegeben. Eine erneute Befassung im Baugenehmigungsverfahren würde dem Beschleunigungszweck des Baurubos widersprechen, es sei denn, die Planung wird wesentlich geändert oder der Bauvorbescheid ist bereits abgelaufen.

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

Mit dem Verzicht auf eine Entscheidung der Kommune gem. § 36a BauGB, tritt die Zustimmungsfiktion nach Ablauf der 3-Monats-Frist, hier verlängert um die Tage der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, ein (siehe Beschlussvorlage Nr. 29/2026). Auf die Ausübung der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde im Rahmen des Baurubos würde verzichtet.

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

Entfällt

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

Entfällt

6. Bürgerbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 36a (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2026 bis einschließlich 20.04.2026 beteiligt (Bekanntmachung am 27.03.2026, Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises, Jahrgang 53/2026, Nr. 15).

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a i. V. m. § 31 (3) BauGB wird eine notwendige Voraussetzung zur Erteilung eines positiven Bauvorbescheides erfüllt.