

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 452/2022 öffentlich			
Dezernat: BM FBL: Herr Robens AbtL: Herr Udo Schmitz Verfasser/in: Herr Schmitz		Mitzeichnungen			
		III	6.1		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss					08.11.2022

**TOP Bauliche Entwicklung einer Potentialfläche im zentralen Bereich von Bergheim zwischen Hauptstraße, Lippertsgasse und Stadtmauer
hier: Städtebauliches Entwicklungsprojekt Altstadtforum**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss unterstützt die städtebauliche Entwicklung der Potentialfläche im zentralen Bereich der Innenstadt von Bergheim und bittet den Ausschuss für Planung und städtische Betriebe und den Rat, das zur Umsetzung notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Fläche zwischen Stadtmauer, Lippertsgasse und Hauptstraße im zentralen Bereich des Hauptzentrums von Bergheim innerhalb des INSEK-Gebietes ist eine wertvolle Potential- und Entwicklungsfläche. Städtebaulich bietet sich hier ein versorgungsnahes Wohnen mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone Bergheims an.

Eine bauliche Entwicklung trägt zur Stärkung und Inwertsetzung der Innenstadt bei und stärkt die räumlich funktionalen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Handel und Wohnen.

Eine städtebaulich hochwertige Entwicklung ist daher angezeigt.

Der im Entwicklungsbereich vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan ist nicht mehr zeitgemäß und durch die bereits vorhandene bauliche Entwicklung nur noch schwer umsetzbar.

2. Sachverhalt

In den vergangenen beiden Jahren wurden seitens der Verwaltung verstärkt Investoren/Investorinnen und Entwickler/innen betreffend dieser Flächen angesprochen um eine bauliche Entwicklung im zentralen Bereich von Bergheim voranzutreiben.

Darüber hinaus wurde mit dem Vertreter der Eigentümer/innen Einigkeit über eine Vermarktung und Entwicklung erzielt. Die Kaufverträge für die Grundstücksflächen wurden im Sommer 2022 entsprechend geschlossen und notariell beurkundet.

Der Investor, die SEDOS GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Herrn Mark Kellringer, wird gemeinsam mit dem Planungsbüro Hoersch Architekten, vertreten durch Herrn Axel Hoersch, in der Sitzung die Hochbauplanungen zum Projekt vortragen.

Im Vorfeld der Umsetzung dieses Projektes wurden parallel hierzu eine Vielzahl von entscheidungsrelevanten Parametern abgeklärt, um möglichst große Planungssicherheit zu haben. Diese waren (nicht abschließend):

- Stellplatzsituation / Parkraumkonzept
- Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege
- Städtebauliche Einbindung
- Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes / Fußläufige Anbindung
- Infrastruktur, Verkehr und Anbindung, Mobilstation
- Öffentliche Flächen im Plangeltungsbereich
- Nachbarbebauung, Abstandsflächen, Bauordnungsrecht, Tiefgarage, Altlasten
- Planungskosten / Kostenübernahme

Die Planung spiegelt eine Vielzahl von Planungsgesprächen mit dem Investor wieder. Die Unterlagen zur Änderung / Entwicklung eines projektorientierten Bebauungsplanes (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wurde zwischenzeitlich ebenfalls eingereicht. Nach Sichtung und Prüfung durch die Verwaltung ist im Fachausschuss / Rat entsprechend eine weitere Beratung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

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

Entfällt.

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

Entfällt

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

Entfällt.

6. Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Im Zuge der Beratungsfolge und Umsetzung wird ein Monitoring erfolgen.