

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 247/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	FBL 1	FBL 4	FBL 5	FBL 9	8.3
	SWBM				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				25.06.2025	
Rat				07.07.2025	

TOP	Flächennutzungsplan - 162. Änderung - Stadtteil Oberaußem - "Fortuna Quartier" a) Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung der 162. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Oberaußem - "Fortuna Quartier" wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Inhalt der 162. Flächennutzungsplanänderung:

- Änderung der Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Jugendheim“ und „Bücherei“ in „Wohnbaufläche“
- Änderung der Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spiel- und Sportplatz“

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

- b) Für die 162. Flächennutzungsplanänderung „Fortuna Quartier“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der 162. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim - Stadtteil Oberaußem – „Fortuna Quartier“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes in der Schnittstelle zwischen Ober- und Niederaußem vorzubereiten.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur 162. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Basierend auf der im Ergebnis der dynamischen und komplexen **Prozessentwicklung zur „Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem“** erarbeiteten städtebauliche Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ soll ein Einstieg in die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erfolgen. Mit der 162. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Oberaußem – „Fortuna Quartier“ sollen die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend der Rahmenplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ geändert werden (vgl. Beschlussvorlage Nr. 464/2025) geändert werden.

Die mit ihren überwiegend urban geprägten Strukturen Stadtteile Oberaußem und Niederaußem bieten eine Vielzahl an Entwicklungspotenzialen. In diesem Kontext steht der Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Oberau-

ßem an der Niederaußemer Straße, der mit seinen umliegenden Flächen den sogenannten „Fokusraum Oberaußem“ mit zentraler, verknüpfender Bedeutung definiert. In diesem Raumgefüge treffen eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen und Einflüssen – Angebot an sozialer Infrastruktur und Einzelhandel – zusammen. Das neue Stadtteilzentrum, welches überwiegend dem Wohnen dienen soll, trägt dazu bei, die städtebaulichen und Freiraumbezogenen Strukturen der Stadtteile Oberaußem und Niederaußem zu verknüpfen.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan mit Änderungsbereich

Die angestrebte Entwicklung eines Wohngebietes entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die Darstellung die bisherige Nutzung als Sportanlage umfasst, die bereits seit mehreren Jahren brachliegt und für die auch absehbar kein Bedarf mehr besteht, wurden mit der im **Ergebnis der Prozessentwicklung zur „Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem“** erarbeiteten Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ die neuen städtebaulichen Ziele für eine Nachnutzung der Fläche definiert.

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Teil einer größeren Grünfläche dargestellt, welche von einem Siedlungsschwerpunkt (SSP) umgeben ist. Im Bereich des Plangebietes werden die Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Spielplatz“ dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Jugendheim“ und „Bücherei“ dargestellt.

Mit der 162. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die geänderten Planungsziele angepasst werden. Ziel ist für den überwiegenden Teil der Fläche die Darstellung von Wohnbaufläche. Die als wesentliches Element der Rahmenplanung herausgearbeitete Grün-achse wird im Flächennutzungsplan gesichert.

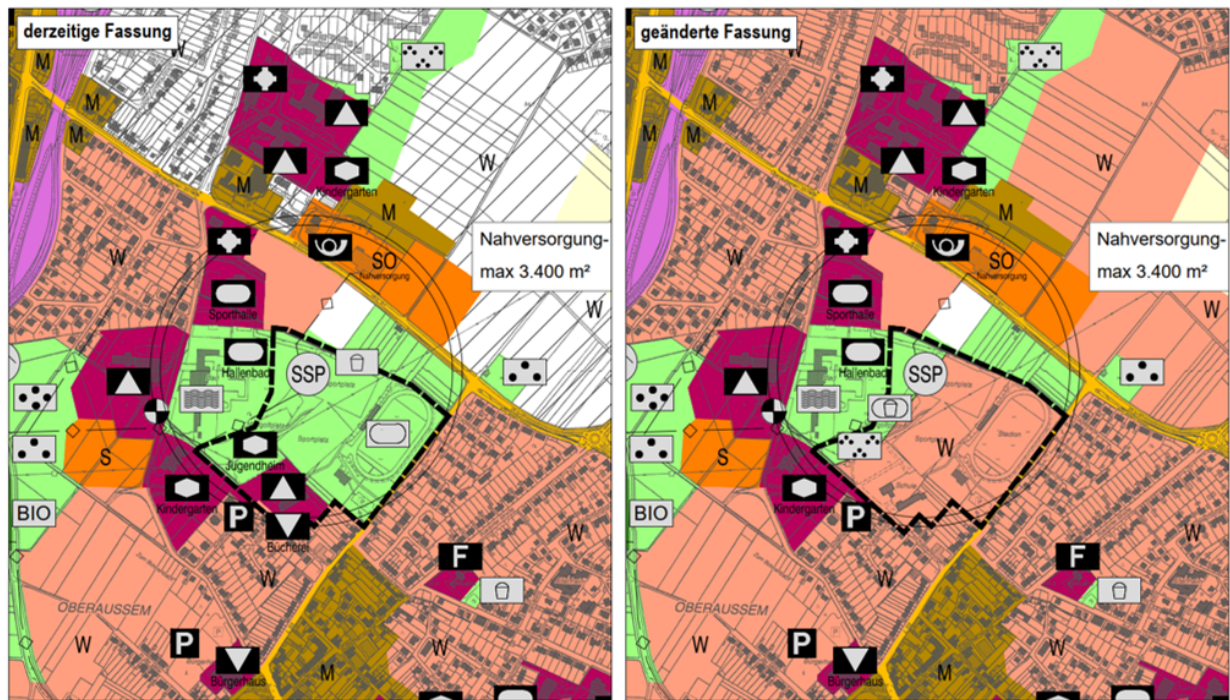


Abb.: Darstellung der 162. Flächennutzungsplanänderung – Stadtteil Oberaußem – „Fortuna Quartier“, Vorentwurf

Weitere Einzelheiten können dem beigefügten Vorentwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung entnommen werden (vgl. Anlage).

Regionalplan Köln

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln „Teilabschnitt Region Köln“ konkretisiert. Der Regionalplan stellt für das Änderungsgebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Eine bauliche Entwicklung entspricht damit den aktuellen und zukünftigen regional- und landesplanerischen Vorgaben.

Landschaftsplan

Nördlich des Änderungsbereiches grenzt der Landschaftsplan 7 „Rommerskirchener Lössplatte“ und südwestlich der Landschaftsplan 1 „Tagebaurekultivierung Nord“ an. Beide Landschaftspläne treffen für das Änderungsgebiet sowie für den Siedlungsraum von Oberaußem keine Aussagen. Dadurch besteht kein Konflikt zwischen dem Landschaftsplan und der Änderung.

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt, in ihrer Erheblichkeit gewichtet und im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt.

Artenschutz

Für die anstehenden Bauleitplanverfahren – 162. Flächennutzungsplanänderung „Fortuna Quartier“ und Bebauungsplan Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ – sowie angrenzenden Bereiche konnte bereits ein Einstieg in die Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“

Bezüglich der Aufstellung und Inhalte des Bebauungsplans wird auf die Vorlage zum Bebauungsplan Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ (Vorlage Nr. 246/2025) in gleicher Sitzung verwiesen.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, der Vorentwurf der Planzeichnung zur 162. Flächennutzungsplanänderung sowie der Vorentwurf der Begründung beigelegt.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und die angestrebte bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist nicht möglich.

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

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Sach- und Personalkosten sowie die aus dem Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Kosten – Städtebauliche Leistungen und Fachgutachten – sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ geschaffen.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden