

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 250/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrch	FBL 1	FBL 4	FBL 5	FBL 9	8.2
	8.3	SWBM			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				25.06.2025	

TOP	Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem Prozessentwicklung und Städtebauliche Rahmenplanung "Fortuna Quartier"
------------	---

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der im Ergebnis der dynamischen und komplexen Prozessentwicklung zur „Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem“ erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers einzuleiten.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist die Präsentation der dynamischen und komplexen Prozessentwicklung zur „Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem“, um im Ergebnis auf Basis der erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers einzuleiten.

2. Sachverhalt

Die Stadtteile Niederaußem und Oberaußem bieten mit ihren überwiegend urban geprägten Strukturen eine Vielzahl von Entwicklungspotenzialen. In diesem Kontext steht der Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Oberaußem 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, die nur im Rahmen einer **ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung mit dem Ziel einer attraktiven und nachhaltigen Gesamtkonzeption** für diesen Entwicklungsbereich untereinander abzuwägen sind.

DIALOG- UND PLANUNGSPROZESS

In Anbetracht der Lage des Standortes im Bereich der Schnittstelle der Stadtteile Oberaußem und Niederaußem, in räumlicher Nähe des Kraftwerkstandortes Niederaußem, und der Betroffenheit vom Strukturwandel ist es von Bedeutung, für den Raum Konzepte zu schaffen, die eine Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Freiraum und Gewerbe ermöglichen sowie die Verbindung zwischen den Stadtteilen herstellen. Mit Blick auf das Stadtentwicklungskonzept – STEK BM 2035 – sind dessen Ziele im Rahmen einer zukunftsorientierten Planung zu integrieren und eine nachhaltige Betrachtung des Gesamttraums und den umliegenden Stadtteilen zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines geeigneten Verfahrens gilt es die besonderen **Potenziale und Chancen des Standortes** für die Kreisstadt Bergheim und deren Bürgerinnen und Bürger herauszuarbeiten und durch planerische Konzepte weitergehend zu stärken. Vor diesem Hintergrund sollte ein **intensiver Dialog- und Planungsprozess** eine enge Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Fachabteilungen sowie vielfältigen Schlüsselakteuren und den Menschen vor Ort sicherstellen.

BÜRGERWERKSTATT | 22.03.2023

Der Prozess zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung begann mit einer im März 2023 durchgeführten Bürgerwerkstatt. Diese wurde als Auftaktveranstaltung seitens des Büros stadtländ IMPULS organisiert und moderiert, um anhand von **thematischen Arbeitsinseln**

- **Nutzungen und Angebote**
- **Freiraum**
- **Mobilität**

▪ Städtebau und Architektur

in einen intensiven Dialog mit den Akteuren vor Ort einzusteigen und Ideen, Hinweise sowie Impulse der Bürgerschaft in der städtebaulichen Planung abzubilden. Rund 100 Bürgerinnen und Bürger nutzten die Einladung der Verwaltung, in einen intensiven Dialog einzusteigen und den Prozessauftakt aktiv mitzugestalten.

Eine Präsentation der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt erfolgte durch Herrn Dr. Wolfgang Wackerl seitens stadt-land IMPULS im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 15.06.2023 (vgl. Vorlage 247/2023). Mit Blick auf die weitere Projektentwicklung fasste der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe folgenden Beschluss:

„Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt ‚Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem‘ werden als Grundlage für die weitere Prozessentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtkonzeption zustimmend zur Kenntnis genommen.“

VERWALTUNGSINTERNE FORMATE | LENKUNGSKREISE UND WORKSHOPS

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt fanden eine Reihe verwaltungsinterner Abstimmungen in verschiedenen Formaten statt, mit dem Ziel, unterschiedliche Fachperspektiven zu skizzieren, zusammenzuführen und einen interdisziplinären Gesamtansatz zu ermöglichen.

Der erste Lenkungskreis im April 2024 markierte den Beginn des Prozesses, bei dem die Grundsteine für die konzeptionelle Planung gelegt wurden. In diesem Workshop wurden Anforderungen an das Plangebiet seitens der Fachabteilungen systematisch erfasst und in einem zweiten Lenkungskreis im Juni 2024 ergänzt. Im Laufe des gesamten dynamischen Prozesses erfolgte ein kontinuierlicher Austausch der Fachabteilungen zur Konkretisierung der Planung.

BÜRGERSPRECHSTUNDE | 14.02. / 15.02.2025

Am 14.02.2025, und 15.02.2025, wurde die städtebauliche Rahmenplanung für das Fortuna Quartier im Rahmen einer Bürgersprechstunde in der Albert-Einstein-Realschule in Bergheim-Oberaußem vorgestellt. Ein weiteres Beteiligungsformat für die Bürgerschaft, um sich umfassend über die Prozessentwicklung und den aktuellen Planungsstand zu informieren sowie Anregungen und Feedback zu geben.

Gegenstand dieser Veranstaltung waren **zwei städtebauliche Vorentwürfe** als alternative Varianten für das Plangebiet. Diese Entwürfe umfassten nicht nur die Anordnung und Kubatur der Gebäude, sondern auch die Erschließungsstrukturen, die geplante Freiraumgestaltung sowie die vorgesehenen Freizeitangebote.

Darüber hinaus erfolgte eine Veranschaulichung der Verortung verschiedener Nutzungen und möglicher Gebäuhöhen unter Berücksichtigung verschiedener Wohnformen. Ergänzend dazu konnten sich die Bürgerinnen und Bürger themenbezogene Pläne zur Grünraumvernetzung, zur Mobilität und zum Verkehr sowie zu potenziellen Eingangs- und Erschließungssituationen ansehen.

Des Weiteren wurden die zusammengefassten Ergebnisse der Bürgerwerkstatt im März 2023 sowie der Bürger.Mit.Wirkung Veranstaltung im November 2024 vorgestellt, um den Bürgerinnen und Bürgern einen transparenten Einblick in den bisherigen Planungsprozess zu ermöglichen.

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG „FORTUNA QUARTIER“

Die Erarbeitung der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, städtebaulicher Zielsetzungen sowie eines intensiven Beteiligungsprozesses der Bürgerinnen und Bürger sowie der entsprechenden Fachabteilungen. Sie stellt ein strategisches Planungsinstrument dar, um eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung im Fokusraum zu gewährleisten.



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan FORTUNA Quartier. stadtland IMPULS, Köln 2025.

Im Rahmen der Sitzung bietet ein **Vortrag** seitens **stadtland IMPULS**, Büro für Stadtplanung und strategische Projektentwicklung die Möglichkeit, die dynamische und komplexe Prozessentwicklung zur „Perspektive ehemaliger Sportplatz Oberaußem“ zu skizzieren und die im Ergebnis erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ vorzustellen.

AUSBLICK

Der umfangreiche Planungsprozess und intensive Dialog sowie die Beteiligungsformate zeigen deutlich, dass seitens der Planungsbeteiligten und der Akteure vor Ort sowie insbesondere der Bürgerinnen und Bürger ein großes Interesse an der Entwicklung des „Fortuna Quartiers“ besteht.

Der Dialog- und Planungsprozess zur städtebaulichen Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ ist eng mit den notwendigen Schritten und Anforderungen des Bauleitplanverfahrens verknüpft. Die skizzierten Meilensteine und Beteiligungsschritte dienen dazu, eine fundierte Grundlage für die erforderliche **Flächennutzungsplanänderung** und die **Aufstellung eines Bebauungsplans** zu schaffen.

Bezüglich der Aufstellung und Inhalte der 162. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadtteil Oberaußem – „Fortuna Quartier“ und des Bebauungsplans Nr. 316 / Oberaußem „Fortuna Quartier“ wird auf die entsprechenden Vorlagen – Vorlage Nr. 247/2025 und Vorlage Nr. 246/2025 – in gleicher Sitzung verwiesen.

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)

Die im Zusammenhang mit einer erforderlichen Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung eines Bebauungsplans stehenden Planungskosten – Städtebauliche Leistungen sowie aus dem Planverfahren entsprechend resultierende Fachgutachten – stehen im Doppelhaushalt 2025/2026 der Kreisstadt Bergheim zur Verfügung.

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

Die klimaschutzrelevanten Auswirkungen lassen sich im weiteren Planungsverlauf definieren.

6. Bürgerbeteiligung

Ziel des Dialog- und Planungsprozesses war es, die Öffentlichkeit in die planerische Prozessentwicklung eng einzubinden. Dies erfolgte im Rahmen der **Bürgerwerkstatt** am 22.03.2023 sowie der **Bürgersprechstunden** am 14.02. / 15.02.2025.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Ziel ist es, auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung „Fortuna Quartier“ in die erforderlichen Bauleitplanverfahren – Flächennutzungsplanänderung, Aufstellung Bebauungsplan – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers einzusteigen.