STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**161/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - kü**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**08.07.2026**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 171 - Gemeinbedarfszentrum Pulheim
Bereich: Am Sportzentrum, Peter-Kanters-Allee, Worringer Straße, Zur Offenen Tür

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	X	nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		ja	X	nein
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	X	nein

Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)		**€**
— im Haushalt des laufenden Jahres		€
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: ja nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschließt gemäß § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 - Gemeinbedarfszentrum Pulheim.
– Bereich: Am Sportzentrum, Peter-Kanters-Allee, Worringer Straße, Zur Offenen Tür

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung und Ausweisung von Flächen für die kommunale Daseinsvorsorge.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus anliegender Planskizze ersichtlich.
– Aufstellungsbeschluss

Die Teilbereichsänderung Nr. 20.9 des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim wird im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der vorgelegten Planung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt als Veröffentlichung im Internet und zusätzlich als Aushang im Rathaus in den Sprechstunden der Verwaltung für die Dauer eines Monats.

Erläuterungen

Die Stadt Pulheim beabsichtigt den Neubau der Marion-Dönhoff-Realschule (MDR) und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums (GSG) am nördlichen Siedlungsrand von Pulheim. Derzeit befinden sich beide Schulen am rund 600 m (Luftlinie) südlich gelegenen Standort an der Hackenbroicher Straße.

Zentraler Anlass der Planung ist der vorgesehene Neubau der Marion-Dönhoff-Realschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums. Die bestehenden baulichen und funktionalen Strukturen können die perspektivischen Anforderungen an einen zeitgemäßen und leistungsfähigen Schulbetrieb nicht in ausreichendem Umfang abbilden. Für die beiden weiterführenden Schulen ist daher die Verlagerung an einen neuen Standort am nördlichen Siedlungsrand vorgesehen.

Insbesondere aufgrund der Belegung durch andere Nutzungen verfügt die Stadt Pulheim nicht über vergleichbare Alternativflächen im Innenbereich, die unter wirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten zur Realisierung der Schulbauten mobilisiert werden können. Die vorgesehene Fläche erfüllt hingegen die Voraussetzungen, einen unterbrechungsfreien Schulbetrieb in den derzeitigen Standorten bei gleichzeitigem Neubau zu gewährleisten. Zudem ergeben sich durch die Aufgabe der derzeitigen Schulstandorte an der Hackenbroicher Straße perspektivisch Flächenpotenziale für eine zukünftige innerstädtische Weiterentwicklung. Die planungsrechtliche Sicherung des neuen Schulstandortes ist ein zentraler Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Entsprechend der vom Rat der Stadt Pulheim beschlossenen „Masterplanung für Grund- und weiterführende Schulen in Pulheim“ wurde eine städtebauliche Flächenstudie für den neuen gemeinsamen Standort der beiden weiterführenden Schulen entwickelt. Diese konzeptionelle Grundlage wurde in einem erweiterten Rahmenplan fortgeführt, der vor dem Hintergrund einer gesamträumlichen Betrachtung, neben den Schulneubauten und verkehrlichen Anpassungen auch angrenzende Nutzungen und Entwicklungsflächen im Bereich der Straße Zur Offenen Tür, des ehemaligen Hallenbades und der Peter-Kanters-Allee umfasst.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Schulneubauten wird somit die Weiterentwicklung der angrenzenden Bereiche berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen, die verkehrliche Erschließung, Flächen für den ruhenden Verkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Freiraumstrukturen. Da die derzeit bestehenden Bebauungspläne dieser beabsichtigten Entwicklung entgegenstehen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll neben dem Schulstandort auch ein dauerhafter Standort für die Unterbringungen von geflüchteten Menschen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke gesichert werden. Letzteres dient im Sinne einer Angebotsplanung für die Bereitstellung zukünftiger Sportflächen und ist noch keinem konkreten Hochbauprojekt bzw. keiner konkreten Nutzung zugeordnet. Im Zuge der Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 162 festgesetzten Versickerungsbeckens wird der bestehende Bolzplatz in Anspruch genommen werden müssen. Entsprechend soll im vorliegenden Bebauungsplan ein Ersatzstandort planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem wurde der nördlich der Peter-Kanters-Allee in Rede stehende Potenzialstandort des Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Pulheim mit in das Plankonzept einbezogen. Hintergrund ist, dass die Entwicklungen im vorgeschlagenen Geltungsbereich räumlich und verkehrlich miteinander verknüpft sind und sich gegenseitig beeinflussen. Eine planerische Betrachtung muss daher im Gesamtzusammenhang erfolgen. Entsprechend ist die Berücksichtigung des Feuerwehrgerätehauses zu einem frühen Planungszeitpunkt erforderlich um die Rahmenbedingungen und erforderlichen Grundlagen frühzeitig zu ermitteln und eine spätere Entwicklung nicht durch ein Informationsdefizit wesentlich zu erschweren. Beispielsweise sollte die Verkehrs- und Straßenplanung die Möglichkeit der Anlegung geeigneter Zufahrten nicht ausschließen. Die vorgelegte Planung stellt daher eine „Worst-Case“ bzw. eine Maximal-Betrachtung dar. Der vorliegende Beschlussvorschlag und die Integration des Feuerwehrgerätehauses in das Plankonzept stellen keine Vorfestlegung für die künftige Ansiedlung dar. Der Verwaltung ist bekannt, dass die Studie zur Standortsuche für ein das Feuerwehrgerätehaus noch nicht abgeschlossen ist und noch keine Entscheidung über die Lage getroffen worden ist. Weiterhin ist bekannt, dass der Löschzug Pulheim Bedenken gegen diesen Standort äußert; jedoch bleibt festzustellen, dass alle vorliegenden Standortalternativen jeweils eigene planerische Konflikte aufweisen.

Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs bewirkt keine Verfahrensbeschleunigung. Die erforderlichen Fachgutachten (z. B. zu Verkehr und Lärm) müssen ohnehin die verkehrlichen Zusammenhänge sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Flächen und Nutzungen vollumfänglich betrachten. Weiterhin ist es in der Regel einfacher die baulichen Nutzungen zu reduzieren als nachträglich Nutzungen in das Plankonzept aufzunehmen, die Einfluss auf Gutachten etc. haben können. Eine nachträgliche Ausweitung des Geltungsbereiches oder Erweiterung des Nutzungskataloges könnte dann wiederum zu Verfahrensverzögerungen führen. Sofern jedoch absehbar ist, dass Bereiche außerhalb des Kerngeländes des geplanten Schulgeländes zu einer Verfahrensverzögerungen führen, wäre es auch möglich, den Geltungsbereich bzw. die Planungsinhalte im weiteren Verfahren auch anzupassen.

Aufgrund der komplexen Bestandssituation und Rahmenbedingungen wird erwartet, dass die Dauer bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans mehrere Jahre (mind. 3 Jahre) erfordert. Da die Entwicklung des Schulgeländes im Außenbereich erfolgt und auch der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert werden muss, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen bzw. der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht möglich.

Nach Beschluss wird die Verwaltung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentliche Belange veranlassen. Auf Basis der Stellungnahmen ist zu prüfen, inwieweit das Plankonzept anzupassen ist und welche Gutachten oder externen Planungen erforderlich sind und beauftragt werden müssen. Weiterhin soll die Beteiligung Aufschluss über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geben.

Ungeachtet der gutachterlichen Empfehlung aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, das Bebauungsplanverfahren parallel und unabhängig von der Entwurfsplanung zu betreiben, sind weitere Eckdaten des Hochbaus erforderlich, um eine sachgerechte und rechtssichere Ausgestaltung der planerischen Festsetzungen zu gewährleisten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim geändert. Beide Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt (siehe Vorlage 160/2026).

Neben dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 171 - Gemeinbedarfszentrum Pulheim wird die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit folgenden Anlagen durchzuführen:

- Anlage 1 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2 - Masterplanung Schulen Pulheim
- Anlage 3 - Rahmenplan
- Anlage 4 - Entwurf der Begründung