STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**135/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - bu**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**06.05.2026**
Rat		**X**		**19.05.2026**

Betreff

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim - Teilbereichsänderung 20.4
Nördlich der August-Euler-Straße

Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Beratung und Beschlussfassung über die im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB während der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung/Gewerbetreibende

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. Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Pulheim,

a) die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, ferner die im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB während der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Anlage 2), zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen

und

b) die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim zu beschließen. Der Änderung ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, in der derzeitig gültigen Fassung, eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

2. Der Rat der Stadt Pulheim beschließt,

a) die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, ferner die im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB während der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Anlage 2) zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen

und

b) die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim. Der Änderung ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, in der derzeitig gültigen Fassung, eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

Die Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Erläuterungen

Die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts zwischen Venloer Straße und August-Euler-Straße. Die Flächenbereitstellung ist für den Erhalt des Unternehmens in Pulheim, die Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie für die Expansion des ansässigen Betriebs grundlegend. Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden darüber hinaus weitere gewerbliche Bauflächen bzw. städtische Gewerbegrundstücke durch den Bebauungsplan entwickelt, um den Wirtschaftsstandort Pulheim zu stärken.

Seit mehreren Jahren ist eine hohe Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu verzeichnen, die zu einem großen Anteil von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht. Es ist wünschenswert, diese Bestandsunternehmen am Standort Pulheim zu halten und ihnen die beabsichtigte Weiterentwicklung ihrer Betriebe zu ermöglichen. Daher ist es erforderlich, die baurechtlichen Voraussetzungen, auf neuen Flächen, durch Bauleitplanung zu schaffen und durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechende Entwicklungsangebote zu machen.

Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Fläche regelt, existiert nicht. Da das Gebiet nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB liegt, wären Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies schließt Baugenehmigungen für Gewerbebetriebe vom Grundsatz her aus. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim und die Änderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Nach Abschluss dieses Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, in dem markierten Teilbereich, Gewerbegebiet darstellen. Die derzeitige Fläche für die Landwirtschaft wird entsprechend in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde mit Schreiben vom 12.06.2024 bei der Bezirksregierung Köln eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG - NRW) gestellt. Mit Schreiben vom 31.07.2024 wurde eine grundsätzliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln attestiert. Zudem wurde der Hinweis gegeben, dass im Planausschnitt auf der Planurkunde die Wasserschutzzone III B als nachrichtliche Übernahme erkennbar sein sollte. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung und unter „Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kenntlichmachungen“ aufgenommen.

Verfahrensverlauf und Bürgerbeteiligung

Der Planungsausschuss fasste am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig beauftragte er die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung, mit der Gelegenheit zur Stellungnahme, fand im Zeitraum vom 24.10.2024 bis einschließlich 28.11.2024 statt. Es sind diverse Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Kommunen eingegangen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Nach erfolgtem Veröffentlichungsbeschluss am 01.10.2025 fand die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis einschließlich 18.11.2025 statt. Auch im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind diverse Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Kommunen eingegangen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der Rat der Stadt Pulheim beschloss am 16.12.2025 die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20.4 Pulheim gemäß § 6 Abs.1 BauGB hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass bei der vorliegenden Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein Verstoß gegen das Selektionsverbot vorliegt, weshalb die FNP-Änderung 20.4 nicht genehmigungsfähig sei. Ein Verstoß gegen das Selektionsverbot nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch liegt vor, wenn die Gemeinde bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung umweltrelevante Informationen nicht vollständig und neutral, sondern vorgefiltert oder verkürzt darstellt. Mittels rechtskonformer Wiederholung der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und dem einhergehenden Verfahren einschließlich erneuter abschließender Beschlussfassung des Rats über die Abwägung und den Feststellungsbeschluss können die von der Bezirksregierung Köln als Fehler eingeschätzten Versäumnisse im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB dient der nachträglichen Heilung der oben genannten Mängel. Falls bei der Aufstellung eines Bauleitplans Fehler im Verfahren, in der Abwägung oder in der Begründung auftreten, kann die Gemeinde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens etwaige Mängel korrigieren, ohne das gesamte Planverfahren von vorne zu beginnen. Dabei werden nur die fehlerhaften Verfahrensschritte wiederholt. Das ergänzende Verfahren im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB verlangt, dass die Verfahrensschritte im Anschluss an die zu behebende Verfahrenshandlung wiederholt werden. Eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Beteiligung ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen haben weiterhin Bestand und wurden in das Verfahren einbezogen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2026 über die Wiederholung der Veröffentlichung informiert.

Die Wiederholung der Veröffentlichung hat durch eine Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung im Rathaus im Zeitraum vom 19.03.2026 bis einschließlich 23.04.2026 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 20.4 Pulheim geringfügige redaktionelle Hinweise zum Umweltbericht sowie zur Begründung übermittelt. Im Umweltbericht wurden die Anpassungen durch das beauftragte Büro eingearbeitet (Stand: 19.03.2026); die Korrekturen in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20.4 wurden ergänzt und entsprechend gekennzeichnet. Die inhaltlichen Aussagen der Unterlagen bleiben unverändert und sind den politischen Gremien der Stadt Pulheim bereits bekannt.

Eine gesonderte Aufhebung des bisherigen Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses ist nicht erforderlich. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird durch die erneute Beschlussfassung ein Abwägungs- und Feststellungsbeschluss gefasst, der an die Stelle des bisherigen Beschlusses tritt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, der Veröffentlichung sowie der Wiederholung der Veröffentlichung, sind in Anlage 2 und 3 tabellarisch aufgelistet und mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Diskussion und Abstimmung beigefügt. Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur vorliegenden Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim zu fassen und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme entsprechend des Beschlussvorschlages (vgl. Anlage 2) zu treffen.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung inkl. Umweltbericht von der Stadt Pulheim beauftragt und durchgeführt. Während des Bebauungsplanverfahrens wurden die Fachgutachten Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I), Umweltprüfung inkl. Umweltbericht, schalltechnische Prüfung sowie ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Die genannten Unterlagen sind dieser Sitzungsvorlage, u. a. als Anlage, beigefügt:

Anlage 1 – Übersichtskarte Geltungsbereich
Anlage 2 – Abwägungstabelle
Anlage 3 – Stellungnahmen
Anlage 4 – Planzeichnung FNP Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim
Anlage 5 – Begründung, Teil 1
Anlage 6 – Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
Anlage 7 – Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I)
Anlage 8 – Schalltechnische Untersuchung
Anlage 9 – Verkehrsgutachten

Die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des FNP der Stadt Pulheim wird zeitlich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird voraussichtlich einen Gremienumlauf später erfolgen, da auf Bebauungsplanebene weitere Abwägungsbelange vertieft zu prüfen sind und auf Grund der Rückmeldung der Bezirksregierung Köln zum FNP 20.4 aus Gründen der Rechtssicherheit auch eine Wiederholung der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 163 Pulheim stattfinden wird (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 73/2026). Die inhaltliche Parallelität der Verfahren bleibt gewahrt. Der Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird weiterhin eingehalten.