STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

| | |
|---|---|
| Vorlage Nr.: | **73/2026** |
| Aktenzeichen: | **IV/61 - bu** |

# Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

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

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 163 Pulheim**
**Nördlich der August-Euler-Straße**

**- Beschluss zur Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
**- Veröffentlichungsbeschluss**

**Parallelverfahren, siehe Vorlage 135/2026**

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

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst die folgenden Beschlüsse:

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschließt für den Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim „August-Euler-Straße“ die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschließt den Planentwurf, den Entwurf der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage) im Internet zu veröffentlichen.

- Veröffentlichungsbeschluss

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind aus der Übersichtskarte und dem Planentwurf ersichtlich.

## Erläuterungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim erfolgt vorrangig zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets zwischen Venloer Straße und August-Euler-Straße in Pulheim. Der Anlass für die Planrechtschaffung ist der Flächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens zur Betriebserweiterung. Die Flächenbereitstellung ist für den Erhalt des Unternehmens in Pulheim, die Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie für die Expansion des Betriebs grundlegend. Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden darüber hinaus weitere gewerbliche Bauflächen bzw. städtische Gewerbegrundstücke durch den vorliegenden 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 – „Nördlich der August-Euler-Straße“ und die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 135/2026 - Feststellungsbeschluss) erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Stadt Pulheim Fachgutachten (Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I), Umweltprüfung inkl. Umweltbericht und schalltechnischen Prüfung) beauftragt. Die entstandenen Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag, der mit dem Investor des gewerblichen Erweiterungsbaus im Bereich des Gewerbegebiets im nördlichen Bereich (GE 1) im Weiteren vereinbart werden soll, aufgeteilt.

<u>Verfahrensverlauf und Bürgerbeteiligung</u>

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten „Regelverfahren“ unter Einbeziehung eines Umweltberichts und mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Planungsausschuss fasste am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Nördlich der August-Euler-Straße“ 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 Stellungnah-

men eingegangen. Die eingegangenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind als Anlage 2 beigefügt.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20.4 Pulheim gemäß § 6 BauGB hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass in der Bekanntmachung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrensfehler vorliegen und die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 nicht genehmigungsfähig sei. 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 (s. Vorlage 135/2026).

Um den genannten Formfehler in der Bekanntmachung auch im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim zu heilen und die Rechtskraft des künftigen Bebauungsplans nicht zu gefährden sowie etwaige Verfahrensfehler nach § 214 BauGB von vornherein auszuschließen, wird die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. 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 behalten ihre Gültigkeit und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Am Planentwurf wurden lediglich redaktionelle Änderungen (vorwiegend bei den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen in den textlichen Festsetzungen des Planentwurfs und der Begründung) vorgenommen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben. Alle redaktionellen Ergänzungen sind sowohl in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung kursiv dargestellt. Zudem wurde das Verkehrsgutachten redaktionell angepasst. Inhaltlich sind die Unterlagen der Wiederholung der Beteiligung auf dem Stand des seinerseits erfolgten Veröffentlichungsbeschlusses vom 01.10.2025 und den politischen Gremien der Stadt Pulheim somit bereits bekannt. Aus den vorgenommenen redaktionellen Änderungen ergeben sich keine neuen Abwägungsbelange.

Die Wiederholung der Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans, des Entwurfs der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage). Die zu veröffentlichenden Unterlagen sind dieser Vorlage angehängt. Es werden die nachfolgenden Unterlagen veröffentlicht:

- Anlage 1 – Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2 – Umweltbezogene Stellungnahmen
- Anlage 3 – Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 4 – Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5 – Entwurf der Begründung, Teil 1
- Anlage 6 – Anhang 1 der Begründung, Teil 1 – Abstandsliste 2007
- Anlage 7 – Entwurf der Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
- Anlage 8 – Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I)
- Anlage 9 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10 – Verkehrsgutachten