STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**416/2025**
Aktenzeichen:	**IV/61-mg**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**10.12.2025**
Rat	20	**X**		**16.12.2025**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 157 Sinnersdorf – Kita Am Paulspfädchen
hier:
Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

siehe Vorlage 146/2025

Parallelverfahren, siehe Vorlage 417/2025

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. 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 Rahmen der erneuten Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

und

   b) den Bebauungsplan Nr. 157 Sinnersdorf - Kita Am Paulspfädchen gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NRW, in den derzeit gültigen Fassungen, als Satzung zu beschließen.

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 Rahmen der erneuten Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

und

   a) den Bebauungsplan Nr. 157 Sinnersdorf - Kita Am Paulspfädchen gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NRW, in den derzeit gültigen Fassungen, als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, in den derzeit gültigen Fassungen, als Bestandteil des Bebauungsplans. Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, die Begründung beigefügt, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Erläuterungen

Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 157 Sinnersdorf - Kita Am Paulspfädchen

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung von Pulheim, insbesondere des Ortsteils Sinnersdorf, reagiert die Stadt auf die dringende Notwendigkeit, das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen zu erweitern. Diese Maßnahme ist eine direkte Antwort auf die wachsende Nachfrage, die durch die demografische Entwicklung, in der Region, verursacht wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 für die Kita "Am Paulspfädchen" in Sinnersdorf soll eine planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen schaffen und so einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Betreuungsbedarfs, im Ortsteil Sinnersdorf, leisten. Angesichts der bestehenden Unterversorgung und der Unmöglichkeit, auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.13 von 1987 eine Kita umzusetzen, ist dieser Schritt unerlässlich.

Das ausgewählte Grundstück bietet die Voraussetzungen für den Bau und die langfristige Deckung des Betreuungsbedarfs. Die Nutzung der bestehenden Erschließungswege zum Friedhof minimiert den Aufwand für die Neuerschließung. Der Bebauungsplan unterstützt eine kinderfreundliche, umweltschonende Entwicklung, die sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügt. Zwischen Kindergarten und Randkanal verbleibt eine größere Fläche, die als „Grünfläche“ festgesetzt wird. Im Flächennutzungsplan ist sie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Verfahrensverlauf und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungsausschuss hat am 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 Sinnersdorf – Kita "Am Paulspfädchen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, der im Regelverfahren, unter Einbeziehung eines Umweltberichts, durchgeführt wird. Parallel dazu wurde die Verwaltung beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021 statt. Parallel dazu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Planungsausschuss der Stadt Pulheim hat am 13.03.2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157 Sinnersdorf – Kita Am Paulspfädchen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Verzögerung zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 Sinnersdorf im Jahr 2021 und der Offenlage in 2024 resultiert aus umfangreichen artenschutzrechtlichen Prüfungen und Verhandlungen zur Sicherstellung von Ersatzquartieren für geschützte Arten. Nach der initialen Artenschutzprüfung (ASP I) wurde ein Bedarf für eine detaillierte ASP II festgestellt, um artenschutzrechtliche Konflikte zu bewältigen. Die Lösung der Artenschutzthematik, insbesondere für das Rebhuhn und die Feldlerche, erforderte zusätzliche Zeit zur Identifikation geeigneter Ersatzflächen und für Verhandlungen mit Grundstückseigentümern. Diese Schritte waren notwendig, um eine umweltverträgliche und rechtssichere Basis für den Bau der Kita zu schaffen und führten zur zeitlichen Verzögerung des Verfahrens.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vom 25.04.2024 bis 05.06.2024 (vgl. VL 26/2024) wurden Änderungen an der Planung vorgenommen, die eine erneute formelle Beteiligung erforderlich machten. Zentrale Punkte betrafen den Immissionsschutz und die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die erneute Beteiligung fand im Zeitraum vom 12.12.2024 bis einschließlich 23.01.2025 statt. Im Zuge der durchgeführten erneuten formellen Behördenbeteiligung ging eine beachtenswerte Stellungahme der Unteren Wasserbehörde ein. Aus dieser resultierte die Durchführung einer Bodenuntersuchung zum Nachweis der örtlichen Versickerungsfähigkeit. Es wurde außerdem eine textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung (A 5.) getroffen. Dieser Umstand erfordert wiederum eine weitere erneute formelle Behördenbeteiligung, die vom 24.07.2025 – 27.08.2025 stattfand. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde zeitgleich die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in diesem Zeitraum wiederholt (vgl. hierzu im Detail VL 146/2025). Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit hatte zugleich die Funktion einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die Gelegenheit zur Stellungnahme war hierbei für die Öffentlichkeit jedoch nicht auf die Änderungen bzw. Ergänzungen beschränkt. Es erfolgte zudem keine Beschränkung auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind in einer tabellarischen Auflistung mit Berücksichtigungsergebnis dokumentiert, mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen und so als Anlage beigefügt.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger ist insgesamt im Rahmen des Verfahrens lediglich eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

Daneben liegen folgende Unterlagen vor:

- Anlage 1 – Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und Beschlussvorschläge
- Anlage 2 – Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 3 – Planzeichnung
- Anlage 4 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 – Begründung, Teil 1
- Anlage 6 – Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
- Anlage 7 – Bodengutachten Versickerungsfähigkeit
- Anlage 8 – Schallgutachten
- Anlage 9 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 10 – Artenschutzprüfung I
- Anlage 11 – Artenschutzprüfung II
- Anlage 12 – Originalstellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen