STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**338/2026**
Aktenzeichen:	**IV / 61 gr**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**30.09.2026**
Rat		**X**		**06.10.2026**

Betreff

Aufhebung Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB
- Bereich: Ortskern Pulheim (Venloer Straße zwischen Farehamstraße und Auf dem Driesch)

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 hebt den am 14.09.2022 vom seinerzeitigen Planungsausschuss gefassten Beschluss zur Erarbeitung einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel des Ausschlusses von Stellplätzen in einer Bautiefe von 12 m ab Straßenbegrenzungslinie auf.

2. Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Pulheim den Beschluss der als Anlage 1 beigefügten Satzung zur Aufhebung der als Anlage 2 beigefügten Satzung vom 18.09.2015 bzgl. des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Ortskern Pulheim (Venloer Straße zwischen Farehamstraße und Auf dem Driesch).

3. Der Rat der Stadt Pulheim beschließt die als Anlage 1 beigefügten Satzung zur Aufhebung der als Anlage 2 beigefügten Satzung vom 18.09.2015 bzgl. des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Ortskern Pulheim (Venloer Straße zwischen Farehamstraße und Auf dem Driesch).

Erläuterungen

Ausgangslage

Für den nördlichen Teilbereich der Venloer Straße (Hausnummern 116-132) besteht seit 18.09.2015 eine Vorkaufsrechtssatzung. Ziel der Satzung ist es, der Stadt durch die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts die Möglichkeit zu geben, auf die Grundstücksentwicklung entlang der zentralen Einkaufsstraße Einfluss zu nehmen. Des Weiteren sollten Zusammenlegungen kleinteiliger Parzellierungen zugunsten mittelgroßer Handelsflächen angestrebt werden.

Die Stadtverwaltung hat auf dieser Basis ein Gebäude an der Venloer Straße erwerben können. Die Erwartungen haben sich jedoch nicht erfüllt. Weder hat das Grundstück eine Rolle in der seit langem abgeschlossenen Umplanung des Kaufrings spielen können, noch konnte die Stadt durch Ihren Besitz eine positive Entwicklung voranbringen.

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau hat in seinem Beschluss vom 24.06.2021 (ANLAGE 3, nichtöffentlich) den seinerzeitigen Planungsausschuss gebeten, die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung vorzubereiten. Das Gebäude soll wieder durch Verkauf in private Hände zurückgegeben werden. Weiterhin wird nach heutiger Bewertung kein ausreichender Benefit durch das Halten dieses Gebäudes und die Aufrechterhaltung des Vorkaufsrechtes im Geltungsbereich der Satzung gesehen. Absehbar sind keine städtebaulichen Maßnahmen geplant, die den städtischen Besitz von Gebäuden bzw. Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erforderten.

Die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung wurde in der Vergangenheit zunächst zurückgestellt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung mit Beschluss vom 14.09.2022, zuvor eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35-5 Pulheim mit dem Ziel zu erarbeiten, Stellplätze in einer Bautiefe von 12 m ab Straßenbegrenzungslinie auszuschließen. Hintergrund dieses Beschlusses war insbesondere die Befürchtung, dass durch zukünftige bauliche Entwicklungen die heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der zentralen Einkaufsstraße verloren gehen könnten.

Neubewertung des früheren Planungsauftrags

Die Verwaltung hat den seinerzeit erteilten Planungsauftrag zwischenzeitlich erneut geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Festsetzung nicht geeignet ist, das mit ihr verfolgte Ziel hinreichend sicher zu erreichen.

Der bloße Ausschluss von Stellplätzen innerhalb einer Bautiefe von 12 m ab Straßenbegrenzungslinie würde zwar unmittelbar verhindern, dass innerhalb dieses Bereiches private Stellplätze angelegt werden. Damit wäre jedoch nicht ausgeschlossen, dass Stellplätze außerhalb dieses Bereiches angeordnet werden, deren Zufahrt über den straßenseitigen Bereich erfolgt.

Eine solche Zufahrt kann insbesondere bei einer Zusammenlegung oder Neubebauung mehrerer Grundstücke zu einer veränderten Grundstückserschließung führen. Hierdurch können vorhandene öffentliche Stellplätze entlang der Venloer

entfallen oder in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden, obwohl die eigentlichen privaten Stellplätze außerhalb der festgesetzten 12-m-Zone liegen.

Die seinerzeit vorgesehene Festsetzung würde das städtebauliche Problem daher nur teilweise erfassen. Sie würde zudem einen erheblichen planerischen und verwaltungsinternen Aufwand auslösen, ohne dass damit gewährleistet wäre, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze tatsächlich dauerhaft gesichert werden können.

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sachgerecht, den seinerzeit gefassten Auftrag zur Änderung des Bebauungsplanes weiterzuverfolgen.

Vorgehen bei zukünftigen Bauvorhaben

Der Erhalt der öffentlichen Stellplätze entlang der Venloer Straße bleibt gleichwohl ein städtebauliches Anliegen der Verwaltung. Es soll künftig jedoch stärker einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der konkreten Grundstücks- und Erschließungssituation verfolgt werden.

Im Rahmen der Bauberatung können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger frühzeitig darauf hingewiesen werden, dass der Erhalt der bestehenden öffentlichen Stellplätze ein wesentliches städtebauliches Interesse der Stadt darstellt. Bei der Entwicklung von Grundstücken können sodann alternative Erschließungs- und Stellplatzkonzepte im Rahmen einer Bauberatung geprüft werden.

Auf diese Weise kann auf die konkrete Grundstückssituation und das jeweilige Bauvorhaben reagiert werden. Gleichzeitig wird vermieden, durch eine pauschale planungsrechtliche Festsetzung Regelungen zu treffen, die möglicherweise auch städtebaulich sinnvolle Lösungen erschweren.

Planungsrechtliche Sicherungsmöglichkeiten

Sollte sich entgegen der derzeitigen Einschätzung bei einem konkreten Vorhaben abzeichnen, dass durch die geplante Entwicklung ein erheblicher Verlust öffentlicher Stellplätze droht und eine einvernehmliche Lösung im Rahmen der Bauberatung nicht erreicht werden kann, stehen der Stadt weiterhin planungsrechtliche Steuerungs- und Sicherungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Insbesondere kann in einem konkreten Genehmigungsverfahren unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine Zurückstellung eines Baugesuchs gemäß § 15 BauGB in Betracht kommen, sofern die Voraussetzungen für die beabsichtigte Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes vorliegen.

Darüber hinaus kann die Stadt bei entsprechendem städtebaulichem Erfordernis ein Bebauungsplanänderungsverfahren einleiten und zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB beschließen. Damit besteht die Möglichkeit, auf eine konkrete städtebauliche Entwicklung zu reagieren und zunächst die erforderlichen planerischen Zielsetzungen und Festsetzungen zu entwickeln.

Ein solches Vorgehen ermöglicht es, die Notwendigkeit einer verbindlichen planungsrechtlichen Regelung zunächst anhand eines konkreten Vorhabens zu prüfen. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren müsste damit nicht vorsorglich für den gesamten Bereich durchgeführt werden, obwohl derzeit weder ein konkreter Entwicklungsdruck noch eine hinreichend bestimmte städtebauliche Problemlage erkennbar ist.

Die Aufhebung des bisherigen Planungsauftrags vermeidet zunächst die Bindung erheblicher Personalressourcen für die Erarbeitung einer Bebauungsplanänderung, deren Regelungswirkung das ursprünglich verfolgte Ziel voraussichtlich ohnehin nicht vollständig erreichen würde. Stattdessen können die vorhandenen personellen Ressourcen auf konkrete städtebauliche Entwicklungen und tatsächlich erforderliche Planverfahren konzentriert werden.