STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**67/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - bu**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**11.03.2026**

Betreff

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

- Beschluss zur Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB
- Veröffentlichungsbeschluss

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 die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung von Verfahrensfehlern bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In diesem Rahmen beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit ist die anliegende Fassung des Planentwurfs zugrunde zu legen.

Der Entwurf der Teilbereichsänderung Nr. 20.4 „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim sowie der Entwurf der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage) im Internet zu veröffentlichen.

- Veröffentlichungsbeschluss

Erläuterungen

Nachtrag vom 11.03.2026: „Anlage 3 – umweltbezogene Stellungnahmen _ neu“ wurde ergänzt und soll anstelle der vorherigen Anlage 3 Teil der Veröffentlichung sein. Die neue Anlage 3 enthält nunmehr nur noch umweltbezogene Stellungnahmen. Die bisherige Abwägungstabelle (Anlage 2) wird nicht Teil der Veröffentlichungsunterlagen sein, aber dennoch aus Transparenzgründen Gegenstand dieser Vorlage sein. Entsprechende Änderungen am Ende der Erläuterungen sind kursiv kenntlich gemacht.

Die Bezirksregierung Köln hat 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. Im vorliegenden Fall wurden von der Verwaltung nicht die Bereiche aufgeführt, die von der Planung nicht betroffen sind. Beispielsweise wurde im Rahmen der Bekanntmachung nicht dargelegt, dass Erkenntnisse zu Natura 2000 Gebieten vorliegen. Die vorliegende Erkenntnis für Natura 2000 Gebiete lautet, dass diese nicht betroffen sind.
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 BR Köln als Fehler eingeschätzten Versäumnisse im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20.4 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim soll das bestehende Gewerbegebiet zwischen Venloer Straße und August-Euler-Straße in Pulheim weiterentwickelt werden und damit einem ortsansässigen Unternehmen Betriebserweiterungsflächen sichern. 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. Aufgrund eines möglichen Formfehlers in der Bekanntmachung zur Offenlage ist die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nach Auffassung der Bezirksregierung notwendig.

Die Unterlagen der Wiederholung haben den inhaltlichen Stand des seinerzeit erfolgten Feststellungsbeschlusses. Die Unterlagen sind den politischen Gremien der Stadt Pulheim somit inhaltlich bereits bekannt – erfolgte Änderungen sind lediglich redaktioneller Natur – und waren am 16.12.2025 Gegenstand des erfolgten Feststellungsbeschlusses.

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.

Es besteht kein Erfordernis, den bisherigen Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Pulheim aufzuheben. Durch die spätere erneute Beschlussfassung des Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses wird der vorherige Beschluss ersetzt.

Die Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus. Die zu veröffentlichenden bzw. auszulegenden Unterlagen sind dieser Vorlage angehängt. Die Bereitstellung der Unterlagen für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Mitteilung hierüber erfolgt elektronisch.

Es werden die nachfolgenden Unterlagen veröffentlicht:

Anlage 1 – Übersichtskarte Geltungsbereich
~~*Anlage 2 – Abwägungstabelle*~~
Anlage 3 – umweltrelevante Stellungnahmen _ neu
Anlage 4 – Entwurf der Planzeichnung – derzeitige Darstellung und beabsichtigte Änderung
Anlage 5 – Entwurf der Begründung, Teil 1
Anlage 6 – Entwurf der Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
Anlage 7 – Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I)
Anlage 8 – Schalltechnische Untersuchung
Anlage 9 – Verkehrsgutachten