STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**429/2025**
Aktenzeichen:	**IV / 61 br**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	6	**X**		**10.12.2025**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 170 Brauweiler
Bereich: Sportpark Brauweiler
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

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. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschließt gemäß § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 Brauweiler (Bereich: Sportpark Brauweiler)

Ziel der Planung ist es die vorhandenen Sportanlagen planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die Vereine zu schaffen, die die Daseinsvorsorge sichert, das Sportangebot in Brauweiler verbessert und dauerhaft erhält. Zudem ist eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Sportparks Ziel der Planung.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus anliegender Planskizze ersichtlich.
– Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplans Nr. 170 Brauweiler (Bereich: Sportpark Brauweiler) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der vorgelegten Planung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt als Veröffentlichung im Internet und zusätzlich als Aushang im Rathaus in den Sprechstunden der Verwaltung für die Dauer eines Monats.

Erläuterungen

Der im Ortsteil Brauweiler nördlich und südlich der Donatusstraße sowie westlich der Bonnstraße liegende Sportpark Brauweiler wird von folgenden Sportvereinen genutzt:

- SV Grün-Weiß Brauweiler 1961 e. V.,
- TuS Schwarz-Weiß Brauweiler 1951 e. V.,
- TTC Brauweiler 1948 e. V. (Abteilung Tennis),
- THE RAGING ABBOTS Baseball- und Softballteam Brauweiler e. V.

Darüber hinaus finden sich Nutzungen für den Schulsport (Abteigymnasium Brauweiler, Gesamtschule Pulheim, LVR Donatusschule, Richezaschule Brauweiler (für Sportfeste 1 bis 2 Mal im Jahr), Förderschule Jahnstraße (für Sportfeste 1 bis 2 Mal im Jahr) sowie für den Freizeitsport. Die Kinder- und Jugendeinrichtung Zahnrad Brauweiler nutzt neben der eigenen Fläche Wiesenflächen für Ferienspiele. Die Jahnwiese, im nördlichen Teil des Sportparks, ist als öffentliche Grünfläche frei zugänglich und für jedermann nutzbar.

Die drei ersten genannten Vereine verzeichnen ein starkes Mitgliederwachstum, sodass bei diesen Vereinen ein ausgeprägtes Interesse zur Entwicklung des Sportparks Brauweiler für die jeweiligen Vereinsaktivitäten besteht.
Das bestehende Funktionsgebäude- und Sportgebäude am Kunstrasenplatz ist in einem schlechten baulichen Zustand, verfügt lediglich über zwei Umkleidekabinen und ist auch im Hinblick auf die Sicherung der örtlichen Daseinsvorsorge nicht mehr auskömmlich. Es ist daher der Ausbau und Neubau von Sportanlagen in Form eines Funktionsgebäudes mit Umkleiden- und Sanitärräumen, Schulungsräumen und Vereinsheim sowie einer Sporthalle mit Umkleiden und Büronutzung geplant. Zur Erweiterung des Sportangebots sind ebenfalls Paddeltennisanlagen vorgesehen.

Diese Vorhaben werden von der Stadt Pulheim, im Hinblick auf die Schaffung eines verbesserten Sportangebots für die Bevölkerung und die Sicherung der Daseinsvorsorge, unterstützt und bauleitplanerisch begleitet.
Aufgrund der Komplexität und des Zusammenwirkens der verschiedenen geplanten baulichen Maßnahmen besteht dabei die Notwendigkeit der Erarbeitung eines planerischen Gesamtkonzeptes für den Sportpark Brauweiler. Mit diesem Konzept soll neben den Neubaumaßnahmen der Bestand bereits vorhandener Sportanlagen (Tennisplätze und Kunstrasenplatz) planungsrechtlich weiterhin gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Vereine geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung über die Donatusstraße sowie der Verbesserung der Parkplatzsituation Gegenstand der Planung.

Die geplanten Baumaßnahmen entsprechen nicht mehr den planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungsplänen Nr. 65, Nr. 65-2 und Nr. 83 Brauweiler sodass es erforderlich wird diese mit dem Bebauungsplan Nr. 170 Brauweiler zu überplanen, um das breite Sportangebot in Brauweiler zu erhalten und zu verbessern. Das Bebauungsplanverfahren wird im sog. „Regelverfahren“ mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ziel der Planung ist es die vorhandenen Sportanlagen planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die Vereine zu schaffen, die die Daseinsvorsorge sichert, das Sportangebot in Brauweiler verbessert und dauerhaft erhält. Zudem ist eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Sportzentrums Ziel der Planung.

Parallel dazu erfolgt die Flächennutzungsplanänderung Nr.20.7 Brauweiler mit dem Ziel, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ darzustellen (vgl. VL 427/2025).

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 Bauweiler wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet, in deren Rahmen die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planungsziele informiert und zur Abgabe erster Stellungnahmen aufgefordert werden. Die Beteiligung erfolgt über den Zeitraum von einem Monat durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus zu den Öffnungszeiten der Verwaltung. Im Rahmen der Beteiligungen werden die folgenden Unterlagen verwendet, die als Anlage dieser Vorlage angehängt sind:

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf zum Sportpark Brauweiler
- Anlage 4: räumliche Visualisierung Vereinsheim Grün-Weiß Brauweiler (Ansicht)
- Anlage 5: räumliche Visualisierung Vereinsheim TUS Brauweiler (Isometrie – Prinzipskizze)

Bei den Unterlagen ist zu beachten, dass es sich Anlage 5 um eine Prinzipskizze handelt, die in Ihrer räumlichen Positionierung nicht direkt der Darstellung im städtebaulichen Entwurf entspricht, da die Endpositionierung der Vereinsheime zum jetzigen Verfahrensschritt noch nicht erfolgt ist.