STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**72/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - kl**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 155 Pulheim - "Wohnhöfe Oppelner Straße"
Bereich: Sinnersdorfer Straße / Escher Straße / Oppelner Straße / Masurenstraße
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Veröffentlichungsbeschluss

siehe Vorlage Nr. 144/2024

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Investor/Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen	☐ ja	☐ nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen	☐ ja	☐ nein
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:	☐ ja	☐ 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 Planungssauschuss der Stadt Pulheim beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 Pulheim – "Wohnhöfe Oppelner Straße", Bereich: Sinnersdorfer Straße / Escher Straße / Oppelner Straße / Masurenstraße sowie den Entwurf der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. §13a BauGB in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage) im Internet zu veröffentlichen. Gleichzeitig mit dieser Veröffentlichung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Absatz 2 BauGB).

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wohnbaukonzeptes in diesem Bereich.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus anliegender Planskizze ersichtlich.
- Veröffentlichungsbeschluss

Erläuterungen

Der Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschloss in seiner Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 Pulheim - "Wohnhöfe Oppelner Straße" gemäß § 13a BauGB. In der gleichen Sitzung beauftragte er die Verwaltung die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf dem Plangrundstück geschaffen und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geleistet werden.

Das Plangebiet soll folglich im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB nach Abriss der Zeilenbebauung und der Garagen, in mehreren Bauabschnitten entwickelt und städtebaulich verträglich nachverdichtet werden. Die neue Wohnbebauung sieht eine höhere und dichtere Bebauung vor. Gegenüber dem Bestand ist eine Erhöhung von rd. 230 Wohneinheiten vorgesehen. Im Fokus der planerischen Entwicklung steht demnach die Errichtung von neuem Geschosswohnungsbau.

Die Unterrichtung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über den Planentwurf erfolgte in der Zeit vom 22.08.2024 bis einschließlich 25.09.2024. Im gleichen Zeitraum wurden mit Schreiben vom 22.08.2024 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Verfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme während der frühzeitigen Beteiligung ein (Stellungnahme B 1). Hausintern gingen vier Stellungnahmen ein (Intern T1 – T4 fBÖ). Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde sich in diesem Zeitraum in 12 Stellungnahmen zum Verfahren geäußert (TÖB T1 – T12 fBÖ).

Im Folgezeitraum wurden verschiedene Gutachten erstellt, die in den Anlagen beigefügt sind. Es gab Abstimmungsgespräche mit Behörden, um möglichst frühzeitig den Handlungsrahmen für das Bauleitplanverfahren zu konkretisieren. Auf Grundlage der Stellungnahmen, der Gutachten und der Behördenabstimmung wurde der nun zur Beschlussfassung vorliegende Bebauungsplanentwurf, mit textlichen Festsetzungen und seiner Begründung, erarbeitet.

Im Zuge des Planverfahrens werden städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger vereinbart. Hiermit sollen u.a. die Ziele der Baulandrichtlinie 40-50 der Pulheimer Weg zur Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (vgl. VL 69/2026) und der Verwaltungsrichtlinie Baulandmanagement zur Beteiligung an Infrastrukturfolgekosten (vgl. VL

171/2024) vertraglich gesichert werden. Zur Anwendung der Baulandrichtlinie soll ein Beschluss im nicht öffentlichen Teil der Sitzung erfolgen (städtebaulicher Vorvertrag zur Grundzustimmung).

Am 14. April 2026 sollen die Inhalte des Bebauungsplans und das Projekt der Öffentlichkeit in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt werden.

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens empfiehlt die Verwaltung dem Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim, dass dieser die Veröffentlichung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschließt und die Verwaltung beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am weiteren Verfahren zu beteiligen.