STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**211/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - bu**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	2	**X**		**30.09.2026**
Rat		**X**		**06.10.2026**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 163 Pulheim
Nördlich der August-Euler-Straße

Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Beratung und Beschlussfassung über die in der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung/Investor

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, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Anlage 2), zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen

und

   b) den Bebauungsplan Nr. 163 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 GO NRW, in der derzeitig gültigen Fassung, 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, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Anlage 2), zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen

und

   b) den Bebauungsplan Nr. 163 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 GO NRW, in der derzeitig gültigen Fassung, als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, 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

Hinweis zur Planzeichnung:

Im Nachgang zur Veröffentlichung der Sitzungsvorlage wurde die Planzeichnung im Hinblick auf die Bemaßung am 25.09.2026 redaktionell angepasst. Die Bemaßung wurde zur Sicherstellung der geometrischen Eindeutigkeit der Festsetzungen angepasst und dabei auf das für die eindeutige Bestimmung der Festsetzungen erforderliche Maß beschränkt.

Die Änderung hat keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und stellt ausschließlich eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung dar.

*Für die Beschlussfassung ist daher die „**Anlage 4 – Planzeichnung neu**“ maßgeblich und Gegenstand der Beschlüsse.*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim erfolgt vorrangig zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets zwischen Venloer Straße und August-Euler-Straße in Pulheim. Der Anlass für die Planrechtschaffung ist der Flächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens zur Betriebserweiterung. Die Flächenbereitstellung ist für den Erhalt des Unternehmens in Pulheim, die Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie für die Expansion des Betriebs grundlegend. Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden darüber hinaus weitere gewerbliche Bauflächen durch den vorliegenden 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 – „Nördlich der August-Euler-Straße“ und die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 135/2026 - Feststellungsbeschluss) erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Stadt Pulheim Fachgutachten (Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I), Umweltprüfung inkl. Umweltbericht und schalltechnischen Prüfung) beauftragt.

Verfahrensverlauf und Bürgerbeteiligung

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten „Regelverfahren“ unter Einbeziehung eines Umweltberichts und mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Planungsausschuss fasste am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Nördlich der August-Euler-Straße“ 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 wurden Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Kommunen abgegeben. 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 wurden Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Kommunen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Alle Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind der Vorlage als Anlage 3 beigefügt.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20.4 Pulheim gemäß § 6 BauGB hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass in der Bekanntmachung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrensfehler vorliegen und die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 nicht genehmigungsfähig sei. 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 Bezirksregierung Köln als Fehler eingeschätzten Versäumnisse im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB bei der Teilbereichsänderung 20.4 geheilt werden (s. Vorlage 135/2026).

Um den genannten potentiellen Formfehler in der Bekanntmachung auch im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim vorsorglich zu beheben und die Rechtskraft des künftigen Bebauungsplans nicht zu gefährden, wurde eine Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich, da diese Beteiligung ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen haben ihre Gültigkeit behalten und wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Inhaltlich waren die Unterlagen der Wiederholung der Beteiligung auf dem Stand des seinerseits erfolgten Veröffentlichungsbeschlusses vom 01.10.2025 und den politischen Gremien der Stadt Pulheim somit bereits bekannt.

Nach dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 06.05.2026 erfolgte die Wiederholung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus in der Zeit vom 21.05.2026 bis einschließlich 25.06.2026. Während der Wiederholung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Es wurde eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes abgegeben, die ohne Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen ist. Aus der Stellungnahme werden Anregungen zum Thema Baugrund in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als redaktionelle Änderung aufgenommen (s. Anlagen 2 und 5).

Der Vorlage sind die folgenden Unterlagen angehängt.

- Anlage 1 – Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2 – Abwägungstabelle
- Anlage 3 – Stellungnahmen
- Anlage 4 – Planzeichnung *alt*

- *Anlage 4 – Planzeichnung neu*
- Anlage 5 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 – Begründung – Teil 1
- Anlage 7 – Anhang 1 der Begründung, Teil 1 – Abstandsliste 2007
- Anlage 8 – Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
- Anlage 9 – Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I)
- Anlage 10 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11 – Verkehrsgutachten