POLITIK.DIREKT.FAIR.

Fraktion BVP Alte Kölner Str. 26 - 50259 Pulheim

Herrn
Bürgermeister
Frank Keppeler
per Mail

Herrn Ausschussvorsitzenden
Rafael Kriege
per Mail

BÜRGERVEREIN PULHEIM
Freie und unabhängige Wählergemeinschaft

Birgit Liste-Partsch
Angelika Wiedefeld
Sieglinde Dickhaus
Saskia Partsch
Manfred Schmitt
Dr. Katrin Reichart

Pulheim, 16.06.2026

Änderungsantrag zur Sitzung des Ausschusses für Tiefbau und Verkehr am 24.06.2026 - TOP 13: Vorlage 196/2026 – Widmung und Abweichungssatzung über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Auf dem Acker“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keppeler, sehr geehrter Herr Kriege,

die Fraktion des BVP stellt für die Sitzung des TVA am 24.6.2026 zu TOP 13 folgenden Änderungsantrag:

Beschlussvorschlag

1. Die Beratung und Beschlussfassung über die Vorlage 196/2026 wird vertagt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu beantworten und die zugrunde liegenden Unterlagen dem Ausschuss vor einer erneuten Beratung vorzulegen.

A. Historische Abgrenzung der Erschließungsanlage „Auf dem Acker“ / „Dammstraße“

1. In der Vorlage 212/2019 wurde ausgeführt, dass die Abgrenzung der Erschließungsanlage „Auf dem Acker“ anhand des damaligen aktuellen Liegenschaftskatasters erfolgte und die verwaltungsinterne Prüfung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB abgeschlossen wurde. Wie erklärt die Verwaltung den Widerspruch zu den nun im Anhang befindlichen amtlichen Unterlagen aus dem Jahr 1996 und weiteren Unterlagen aus Folgejahren, in denen Teile des heute betrachteten Straßenzuges als „Dammstraße“ bezeichnet werden?

   Ist die Verwaltung der Auffassung, dass die damalige Abgrenzung der Erschließungsanlage hierdurch nicht berührt wird? Falls ja, wird um Begründung gebeten.

2. Wann und auf welcher Grundlage erfolgte die erstmalige Zuordnung der in amtlichen Unterlagen als „Dammstraße“ bezeichneten Bereiche zur Straße bzw. Erschließungsanlage „Auf dem Acker“?

Sofern die Zuordnung auf einer Umbenennung oder Neuzuordnung von Straßenabschnitten beruht, wird um Darlegung gebeten, wann diese erfolgte, durch welche politischen Gremien sie beraten wurde und welche Beschlüsse hierzu gefasst wurden. Die bloße Bezugnahme auf den Ratsbeschluss vom 08.10.2019 genügt hierbei nicht, da dieser die Zuordnung bereits voraussetzt.

3. Weshalb wird der Straßenzug im weiteren Verlauf bis zur Woltersmühle weiterhin unter der Bezeichnung „Dammstraße“ geführt und welche Auswirkungen hat dies auf die Abgrenzung der Erschließungsanlage?

B. Erschließungsbeiträge, Bauabschnitte und Heranziehung der Anlieger

4. Die Verwaltung führt in ihrer Prüfung aus dem Jahr 2019 aus, dass der Ausbau der Straße „Auf dem Acker“ auf Grundlage eines Finanzierungsvertrages vom 13.04.1981 erfolgte und sich der damalige Ausbau von der Kreuzstraße bis Flurstück 266 erstreckte. Zudem lag ein Teilstück der heutigen Erschließungsanlage (Flurstück 202) zum Zeitpunkt des Ausbaus außerhalb des damals rechtskräftigen Bebauungsplans. Aus welchen Gründen geht die Verwaltung dennoch von einer einheitlichen Erschließungsanlage aus und welche Auswirkungen hat diese Einordnung auf die Eigentümer des vor rund 40 Jahren hergestellten ersten Bauabschnitts und inwieweit können diese von einer späteren Beitragserhebung betroffen sein?

5. Wann wurden die einzelnen Bauabschnitte der Erschließungsanlage hergestellt und in Betrieb genommen?

6. Welche Vorausleistungen oder sonstigen Erschließungsbeiträge wurden in den einzelnen Bauabschnitten bereits erhoben?

7. Ob und wann wurden die Eigentümer des ursprünglichen Bauabschnitts darüber informiert, dass eine Weiterführung der Straße vorgesehen ist und die Erschließungsanlage über den damaligen Ausbauzustand hinaus erweitert werden soll?

8. Ob und in welcher Form wurden die betroffenen Anlieger darüber informiert, dass die Erschließungsanlage nach Auffassung der Verwaltung bislang nicht endgültig hergestellt war und daher künftig noch Erschließungsbeiträge entstehen können?

9. Aus welchen Gründen wird die nun vorgeschlagene Abweichungssatzung erst im Jahr 2026 zur Beschlussfassung vorgelegt, obwohl die tatsächlichen Ausbauverhältnisse nach Aktenlage bereits seit vielen Jahren bestehen?

10. Wie bewertet die Verwaltung die Auswirkungen der seit 2023 geltenden zeitlichen Ausschlussfristen für die Festsetzung von Abgaben zum Vorteilsausgleich auf die beabsichtigte Beitragserhebung?

11. Wann ist nach Auffassung der Verwaltung die sachliche Beitragspflicht für die einzelnen Bauabschnitte der Erschließungsanlage entstanden bzw. aus welchen Gründen ist sie bislang nicht entstanden?

Fraktion Bürgerverein Pulheim
Alte Kölner Str. 26 - 50259 Pulheim
Telefon: 02238 - 808 - 348
E-Mail: fraktionbuergerverein@pulheim.de - www.buergervereinpulheim.de

POLITIK.DIREKT.FAIR.

12. Hält die Verwaltung die Heranziehung der Anlieger des vor rund 40 Jahren hergestellten ersten Bauabschnitts weiterhin für rechtlich zulässig? Falls ja, auf welcher konkreten Rechtsgrundlage?

13. Wurde geprüft, ob die einzelnen Bauabschnitte der Straße „Auf dem Acker“ beitragsrechtlich getrennt zu betrachten sind, sei es im Rahmen einer Abschnittsbildung oder aufgrund des Vorliegens mehrerer selbständiger Erschließungsanlagen? Falls dies verneint wird, bitten wir um Darlegung der rechtlichen und tatsächlichen Gründe.

Begründung

Mit der Vorlage 196/2026 sollen die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlage „Auf dem Acker“ geschaffen werden. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen für die betroffenen Anlieger können erheblich sein.

Der Rat der Stadt Pulheim hat bereits im Jahr 2019 mit Vorlage 212/2019 die verwaltungsinterne Prüfung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die Erschließungsanlage „Auf dem Acker“ bestätigt. Bereits damals hatte der Bürgerverein Pulheim auf offene Fragen hinsichtlich der Abgrenzung zwischen den Straßen „Auf dem Acker“ und „Dammstraße“ hingewiesen und eine Klärung vor einer Beschlussfassung angeregt. Inzwischen liegen amtliche Unterlagen aus dem Jahr 1996 vor, in denen Teile des heute betrachteten Straßenzuges als „Dammstraße“ bezeichnet werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich Fragen hinsichtlich der historischen Abgrenzung und Zuordnung einzelner Straßenabschnitte, die vor einer erneuten Beschlussfassung geklärt werden sollten.

Aus der verwaltungsinternen Prüfung aus dem Jahr 2019 ergeben sich darüber hinaus weitere Punkte, die vor einer Beschlussfassung näher erläutert werden sollten.
Die Verwaltung führt dort aus, dass der betreffende Abschnitt der Straße „Auf dem Acker“ auf Grundlage eines Finanzierungsvertrages vom 13.04.1981 hergestellt wurde. Damit ist dokumentiert, dass zumindest ein Teil der Erschließungsanlage bereits vor rund 40 Jahren angelegt wurde. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der nun beabsichtigten Beitragserhebung von Bedeutung.

Weiter heißt es in der Prüfung, dass der Ausbau der Straße „Auf dem Acker“ von der Kreuzstraße bis Flurstück 266 erfolgte. Die Verwaltung beschreibt damit selbst einen konkret abgegrenzten historischen Ausbauabschnitt. Dies wirft die Frage auf, aus welchen Gründen heute dennoch die gesamte Strecke bis zum Regenrückhaltebecken als einheitliche Erschließungsanlage betrachtet wird.

Hinzu kommt, dass nach der damaligen Prüfung ein Teilstück, nämlich Flurstück 202, zum Zeitpunkt des Ausbaus im Jahr 1981 außerhalb des damals rechtskräftigen Bebauungsplans lag und erst später durch weitere Bebauungspläne überplant wurde. Auch dies spricht dafür, dass sich die Straße über mehrere Planungsschritte und Bauabschnitte entwickelt hat. Vor diesem Hintergrund sollte nachvollziehbar erläutert werden, weshalb die Verwaltung gleichwohl von einer von Anfang an einheitlich zu betrachtenden Erschließungsanlage ausgeht.

Vor einer Entscheidung über die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Beitragserhebung halten wir daher eine vollständige und nachvollziehbare Darstellung der historischen, rechtlichen und finanziellen Zusammenhänge für erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Liste-Partsch

Fraktion Bürgerverein Pulheim
Alte Kölner Str. 26 - 50259 Pulheim
Telefon: 02238 - 808 - 348
E-Mail: fraktionbuergerverein@pulheim.de - www.buergervereinpulheim.de



Legende:

- gepl. Straßenhöhe
- gepl. Achse
- Grundstücksgrenze
- gepl. Sinkkästen

Alle Höhen beziehen sich auf m ü. NN

Nach Absteckung der Grenzen sind die Maße der Fahrbahnflächen exakt einzuhalten.

Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen mit Bordsteinen B8 herstellen.
Ausführung der Verkehrsfläche in 8 cm starkem Betonpflaster.

Entwurf

a.	13.09.97/hs	Änderung Anschluß Dammstraße / Auf dem Acker
b.	28.07.97/hs	Änderung der OKFF-Höhen / Eintragung der Straßenachse
c.	11.07.97	Änderung der Dammstraße mit Kanal
d.	11.07.97	Neue Gebäude und Stationierungen eingearbeitet.
e.	30.05.97	Treppenanlage in Gebäude aufgelöst.
f.	14.04.97	Treppenanlage der neuen Hilfeinstallation eingezeichnet
g.	11.03.97	Stationierung und OKFF-Höhen geändert.
h.	04.03.97	Höhenschichtlinien, Quer- und Längsneigungen geändert.
Index	Datum	Art der Änderung

IPL–CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH
Leitweiler 64 50259 Pulheim Tel.: 02234/98421–0 Fax: 02234/98421–21

Auftragsnummer: 94 114	Plotter-Stift-Nr.: Pa	File: LSS.DWG	Plan-Nr.: LH3h
	Gezeichnet: Pa	Gecheckt: Sw/Ra/Pa	Plotdatum: 28.08.1997
	Gezogen: Pa		Plotgröße: 113.5 x 54
			Maßstab: 1:250

Bauherr:
H S K
Bauprojekt–Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.
Poller Kirchweg 65, 51105 Köln

Straße: km: Unterlage:
Hörster Grt: Bl.Nr.:

Bauvorhaben: Erschließung BP38 – Sinthern III. BA

Planinhalt: Straßenlageplan mit Höhenschichtlinien

Aufgestellt: Pulheim, den 28.08.1997 IPL–CONSULT Ing.Gesellschaft mbH Leitweiler 64 50259 Pulheim

Gesehen:

Gesehen und zur Ausführung freigegeben:

03
- 5. 02. 96
eingegangen

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1: 250

Erftkreis — Stadt Pulheim

Bauvorhaben: Dammstr II.BA (Haus 1 bis 4 u 19 bis 24) in Sinthern

Bauherr: [redacted]

Gemarkung: Brauweiler **Flur:** 11 **Rahmenkarte:** 54 49 1

Flurstück Nr.: 131 , 764 , 769 u 16 (Flur 23)

Eigentümer: [redacted]

Erwerber:
[redacted]

Bebauungsplan Pulheim Nr 38 " Sinthern "

Eintragung im Baulastenverzeichnis:
Die Flurstücke 131,764,769 u 16 (Flur 23) befinden sich im Fortführungsverfahren

Nachweis der baulichen Nutzung:

Flurstück Nr.	Fläche m²	Zulässige GRZ	Zulässige GR	Vorh. GR	Vorh. GRZ	Gepl. GR	Zulässige GFZ	Zulässige GF	Vorh. GF	Vorh. GFZ	Gepl. GF	Gar

Angefertigt unter Verwendung amtlicher Katasterunterlagen und eigener örtlicher Aufnahme. Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf N.N. und wurden am 25 11 1994 **örtlich ermittelt.**

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung, insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Dieser Plan ist zu Grenzherstellungen und Maßstabsübertragungen nicht verwendbar.

Zur Vervielfältigung freigegeben. Nachträgliche Eintragungen sind nicht beglaubigt.

Der Stadtdirektor der Stadt Pulheim
Untere Bauaufsichtsbehörde
Gehört zur Baugenehmigung /
Entwurfsverfasser
Az 96-0062 vom 04.06.96
Im Auftrag
(Müller)

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hans Völlmecke
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 · 51143 Köln (Porz-Zündorf)
Ruf 02203/9878-0 · Fax 987866

Köln, den 19.12.1995

Völlmecke 24.1.96

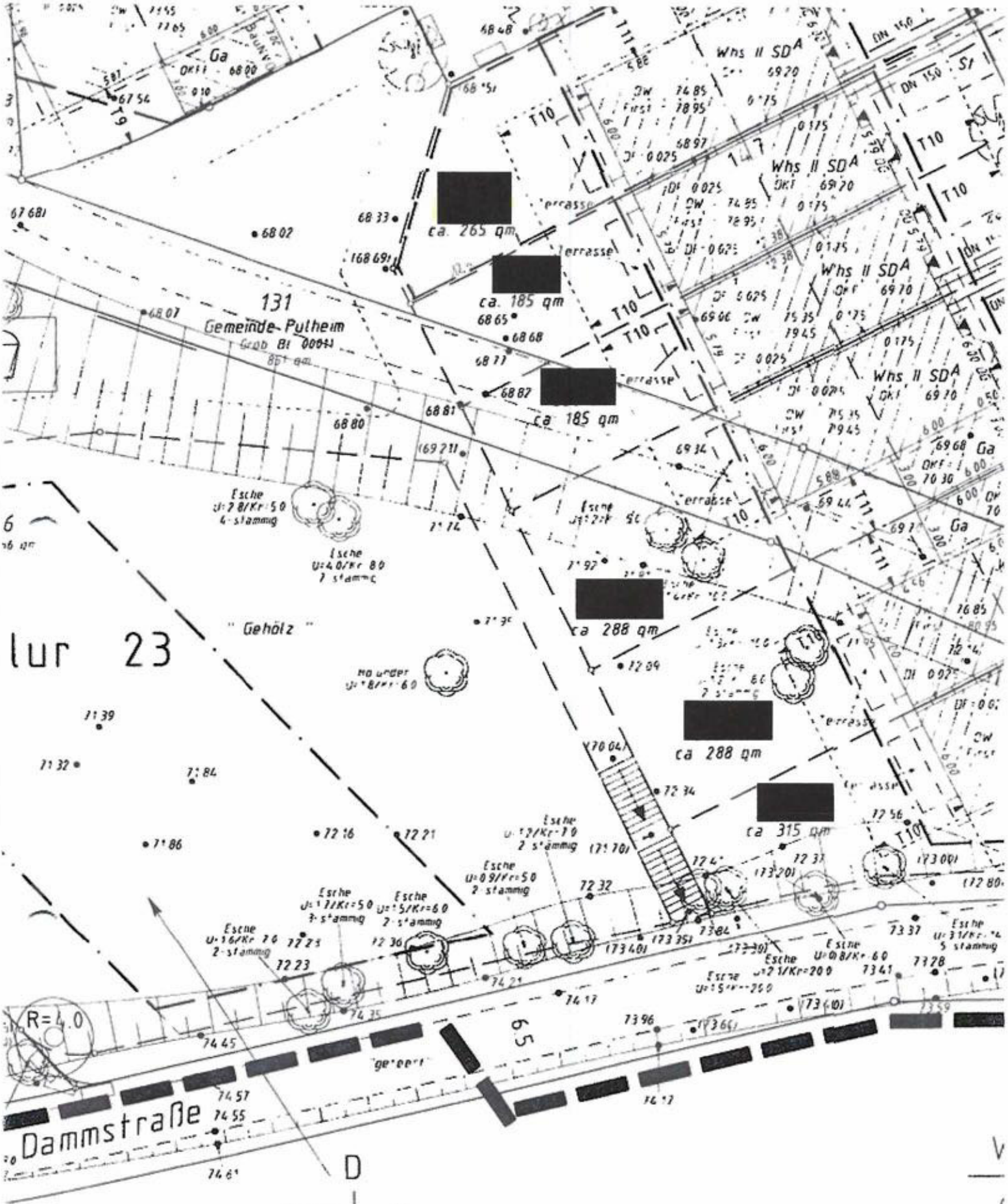
Zeichenerklärung

vorhandene — geplante Bebauung — 0.20/10.0 = Baumstammumfang / Kronendurchmesser

KD Kanaldeckel — KS Kanalsohle — OKFF = Oberkante Fertig Fußboden

Wasser / Gas — Hydrant — OW = Oberer Wandabschluß (Schnitt)

12/1994	M.MELCHER	LPCO.BPLE			
29.03.1995	M.MELCHER	PRO (H. 5-18)			
18.12.1995	M.MELCHER	PRO(H. 1-4;19-24)			


131
Gemeinde Pulheim
Grab Bl 0004
ca. 265 qm
ca. 185 qm
ca 185 qm
ca 288 qm
ca 288 qm
ca 315 qm
" Gehölz "
lur 23
Dammstraße
R=4.0
Whs II SD A
Esche
Hainbuche
T10
T11
T9
Ga
terrasse
D
WR | II
0,4 | (0,8)
D | –
D 28°-33°