STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**468/2025**
Aktenzeichen:	**IV/60.12.02**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Tiefbau und Verkehr		**X**		**04.02.2026**
Rat		**X**		**24.03.2026**

Betreff

Einziehung nach § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) für Teilbereiche der Anlagen „Oppelner Straße“ und „Sinnersdorfer Straße“ in Pulheim

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

Der Ausschuss für Tiefbau und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Pulheim, die Absicht der Einziehung für Teilflächen der Anlagen „Oppelner Straße“ und „Sinnersdorfer Straße“ in Pulheim öffentlich zu machen. Für den Fall, dass Einwendungen von Anliegern oder sonstigen Betroffenen gegen die beabsichtigte Einziehung nicht erhoben werden, verfügt der Rat, dass die nachfolgenden Flächen im Bereich der Anlagen „Oppelner Straße“ und „Sinnersdorfer Straße“ nach Ablauf der dreimonatigen Veröffentlichungsfrist (§ 7 Abs. 4 StrWG NRW) eingezogen werden:

1. **Oppelner Straße**
   Gemarkung Pulheim, Flur 12, Flurstücke 277, 267 (Teilfläche) und 263 (Teilfläche)

2. **Sinnersdorfer Straße**
   Gemarkung Pulheim, Flur 12, Flurstücke 169 und 174

Die betroffenen Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken sind in der Kartenanlage zu dieser Vorlage schraffiert gekennzeichnet.

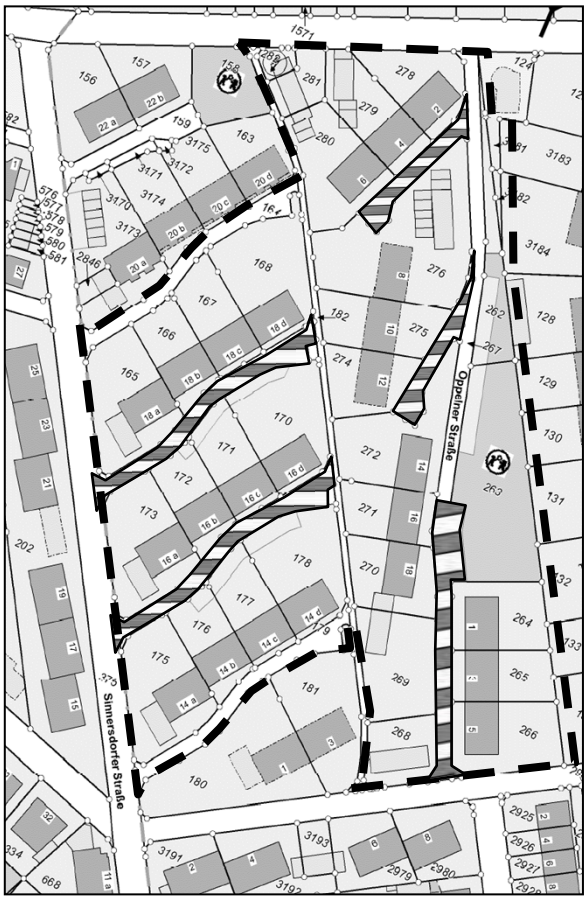
Erläuterungen

Die zunehmende Wohnflächenknappheit in den umliegenden Ballungsräumen führt in Pulheim zu einer wachsenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum – vor allem in zentraler Lage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 Pulheim („Wohnhöfe Oppelner Straße“; Vorlage 144/2024) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung geschaffen und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Das Plangebiet wird von allen vier Seiten durch Straßen abgegrenzt, die „Escher Straße“ im Norden, die „Oppelner Straße“ im Osten, die „Masurenstraße“ im Süden und die „Sinnersdorfer Straße“ im Westen. Ausgehend von der „Sinnersdorfer Straße“ führen vier Stichstraßen in das Plangebiet von Westen sowie zwei Stichstraßen von der „Oppelner Straße“ im Osten. Die Stichstraßen sind durch Fußwege miteinander verbunden und knüpfen im Norden an die „Escher Straße“ und im Süden an die „Masurenstraße“ an.

Der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches Konzept des Plangebietes zugrunde. Für die Bestandsgebäude im Plangebiet ist eine Erneuerung des Wohnungsbaubestandes im Sinne der Nachverdichtung vorgesehen. Zwei Zeilenbauten im Nordwesten (Sinnersdorfer Straße 20a - d und 22a und b) und eine Zeile im Süden (Masurenstraße 1 - 3) außerhalb des Plangebietes bleiben erhalten.

Gleichzeitig ist vorgesehen, dass die Erschließung des Plangebietes über die „Oppelner Straße“ von Norden und über die von der „Sinnersdorfer Straße“ abzweigende Stichstraßen erfolgen wird. Der derzeit vorhandene südliche Teil der „Oppelner Straße“, zwei von ihr abgehende Stichstraßen sowie zwei von der „Sinnersdorfer Straße“ abgehende Stichstraßen sollen im Zuge der Neubebauung zurück gebaut bzw. entfernt werden, da sie nach der Modernisierung der Wohnbebauung zur Erschließung des Plangebietes nicht mehr erforderlich sein werden.



Aktuelle Flurkarte

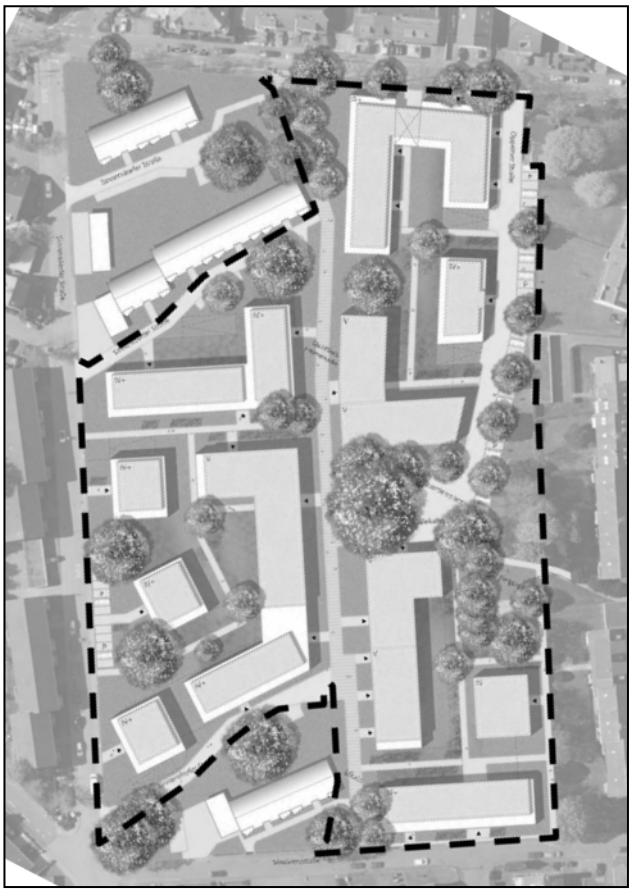
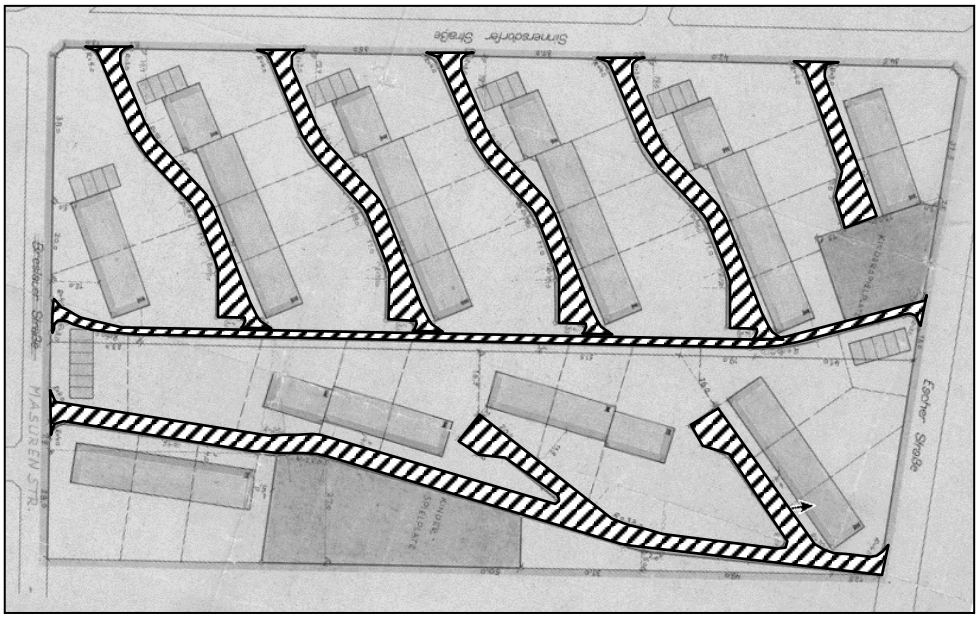


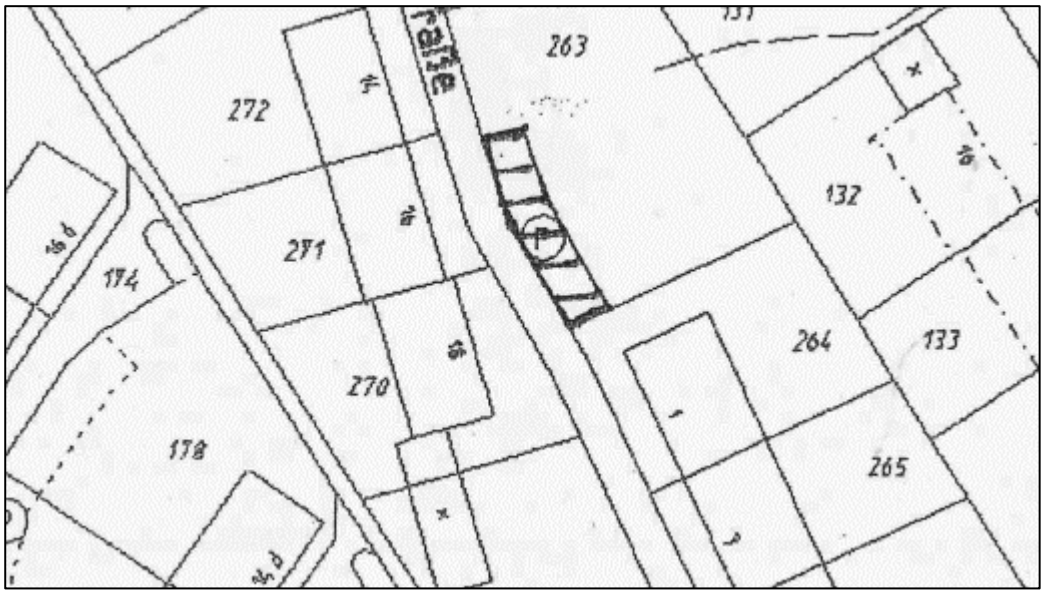
Abbildung städtebauliches Konzept, Stand: 05.02.2024, © ISR

Die „Oppelner Straße“ soll zukünftig in einem Wendehammer enden, welcher als Quartiersplatz ausgebildet werden soll. In der Mitte des Plangebietes soll die bereits heute bestehende Fuß- und Radverkehrsverbindung als eine Quartierspromenade bestehen bleiben. Die Promenade verbindet – heute wie künftig – die „Escher Straße“ mit der „Masurenstraße“. Zudem sind weitere Fußwege vorgesehen, welche die Quartierspromenade mit der „Sinnersdorfer Straße“ und dem östlich benachbarten Wohngebiet (Görlitzer Straße) verbinden sollen.

Für das Plangebiet besteht aktuell der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 3 „A, C und D“ aus dem Jahr 1959. Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans setzt der Durchführungsplan Nr. 3 folgende öffentliche Verkehrsflächen fest:



Die „Oppelner Straße“ wurde im Jahr 1967 in ihrer Gesamtlänge von „Escher Straße“ bis „Masurenstraße“ (inkl. der Stichstraßen) ohne die Beschränkung auf eine bestimmte Benutzungsart gewidmet. Darüber hinaus wurden im Jahr 2009 die öffentlichen Parkflächen entlang der „Oppelner Straße“ mit der Beschränkung „öffentliche Stellplätze“ gewidmet.



Auszug aus der Widmung von 2009

Die „Sinnersdorfer Straße“ wurde ebenfalls im Jahr 1967 in ihrer zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen Gesamtlänge von „Orrer Straße“ bis „Fuchspfad“ ohne die Beschränkung auf eine bestimmte Benutzungsart gewidmet. Dies schloss auch die abzweigenden Stichstraßen im vorliegenden Bereich ein.

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts ist es daher erforderlich, den derzeit bestehenden und in Zukunft nicht mehr erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Parkflächen) die in der Vergangenheit verfügte Eigenschaft als öffentliche Fläche zu entziehen und ein formelles Einziehungsverfahren gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) durchzuführen.

Nach § 7 Absatz 2 StrWG NRW soll die Straßenbaubehörde die Einziehung einer Straße unter anderem dann verfügen, wenn diese keine Verkehrsbedeutung mehr aufweist, das heißt die Verkehrsbedeutung bereits entfallen ist oder künftig entfallen wird.

Die Erschließung des Plangebietes soll, wie bereits erwähnt, über die „Oppelner Straße“ von Norden erfolgen, welche im weiteren Verlauf Richtung Süden künftig nicht mehr auf die „Masurenstraße“ münden, sondern in einem Wendehammer bzw. Quartiersplatz enden wird. Aufgrund dieser „Verkürzung“ wird auch ein Teil der in der Vergangenheit gewidmeten Parkflächen wegfallen (siehe Auszug aus der Widmung).
Gleichzeitig sollen zwei der derzeit vorhandenen fünf von der „Sinnersdorfer Straße“ abzweigenden Stichstraßen wegfallen.

Die „wegfallenden“ Verkehrsflächen dienen zum heutigen Zeitpunkt ausschließlich der Erschließung von Grundstücken, welche im Eigentum des Vorhabenträgers für das geplante Nachverdichtungsprojekt stehen. Diese Flächen sind im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Den in der Kartenanlage zu dieser Vorlage schraffiert gekennzeichneten Flächen ist demnach im Wege der Einziehung die Eigenschaft als öffentliche Fläche zu entziehen.

Nach § 7 Abs. 1 StrWG NRW ist die Einziehung die Allgemeinverfügung, durch die eine gewidmete Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße verliert. Die Einziehung kann nicht nur für eine ganze Straße, sondern auch für einen Teil derselben verfügt werden.

Die Absicht der Einziehung ist mindestens drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben. Im Anschluss hieran ist die Einziehung mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

Im vorliegenden Fall wird die Absicht der Einziehung für die in der Kartenanlage gekennzeichneten Flächen zeitgleich erfolgen.
Da die Neubebauung und Umstrukturierung des Plangebietes eine längerfristige Maßnahme darstellen wird, wird die öffentliche Bekanntmachung der Einziehung und die damit einhergehende Rechtswirksamkeit in Abhängigkeit des tatsächlichen Bedarfs sukzessive für die einzelnen Flächen erfolgen.