STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**403/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61-mg-gr**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	3	**X**		**10.11.2026**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Teil A
Bereich: Möbelhaus Segmüller
hier:

- Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs
- Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- erneuter Veröffentlichungsbeschluss

Siehe Vorlage: 412/2026

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 Umwelt- und Planungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Der gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2021 abgegrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 Pulheim wird angepasst, indem eine Teilung des Bebauungsplanes erfolgt. Für den Teil A wird der Geltungsbereich gemäß der beigefügten Übersichtskarte neu abgegrenzt. Für den geänderten Geltungsbereich soll das Planverfahren unter der Bezeichnung „Bebauungsplans Nr. 161 Pulheim – Teil A, Bereich: Möbelhaus Segmüller“ fortgeführt werden. Das Planverfahren für den restlichen bisherigen Geltungsbereich wird unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Teil B, Bereich: Segmüller Allee“ fortgeführt werden.
2. Das Ziel der Planung wird entsprechend der räumlichen Änderung des Geltungsbereiches wie nachfolgend angepasst:

   Ziel der Planung ist in erster Linie die planrechtliche Steuerung des Standortes „Möbelhaus Segmüller“ entsprechend der landes- und bundesrechtlichen Regelungen:
   - Festsetzung des bestehenden Möbelhausstandortes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelhaus
   - Die Verkaufsflächen des Möbelhauses hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente sollen dem Bestand entsprechend auf 1.500 m² beschränkt werden.
   - Die Gesamtverkaufsfläche soll ebenfalls begrenzt werden. Die genaue Größe ist im Laufe des Verfahrens unter besonderer Berücksichtigung der im Einzelnen noch zu ermittelnden Voraussetzungen des landes-planerischen Zieles 6.5-7 zu ermitteln und festzusetzen. Dabei soll jedoch die maximale Vergrößerung der heutigen Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² um 8.000 m² (Kernsortiment Möbel) auf eine Gesamtgröße von 38.000 m² gelten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 Pulheim Teil A – Möbelhaus Segmüller sowie der Entwurf der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB BauGB in der derzeit gültigen Fassung für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage) erneut im Internet zu veröffentlichen.

   – erneuter Veröffentlichungsbeschluss
4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Lage und Abgrenzung des angepassten Geltungsbereiches sind aus der anliegenden Planskizze ersichtlich.

Erläuterungen

Hintergrund der Vorlage:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 161 Pulheim (Bereich: Möbelhaus Segmüller) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Unter anderem aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen soll das Plangebiet geteilt werden und zwei getrennte Bebauungsplanverfahren für den Bereich des vorhandenen Möbelhauses und für den Bereich der geplanten Gewerbegebiete im Weiteren durchgeführt werden. Im Hinblick darauf, dass im Bereich der geplanten Gewerbegebiete noch Bodendenkmaluntersuchungen erfolgen sollen und zudem die Art und das Maß der dort

geplanten baulichen Nutzung städtebaulich überprüft werden sollen, wird zunächst das Bebauungsplanverfahren für den Bereich des bestehenden Möbelhauses fortgeführt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Teil A, Bereich: Möbelhaus Segmüller sollen mit den angehängten Unterlagen nun die erneuten Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB erfolgen.

Die bereits nach dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss durchgeführte frühzeitige Beteiligung bleibt unberührt.

Ziel der Planung ist weiter die planrechtliche Steuerung des Standortes „Möbelhaus Segmüller“ entsprechend der landes- und bundesrechtlichen Regelungen. Resultierend aus der Anpassung des Geltungsbereichs durch die Teilung des Bebauungsplanes ergibt sich das nachfolgende Planungsziel:

Ziele der Planung sind: Die planungsrechtliche Steuerung des Standortes des „Möbelhauses Segmüller“ im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben. Der Standort des Möbelhauses soll als Sondergebiet für den Großflächigen Einzelhandel – Möbelhaus festgesetzt werden. Die Verkaufsflächen des Möbelhauses sollen hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente dem Bestand entsprechend auf 1.500 m² beschränkt werden. Auch die Gesamtverkaufsfläche soll beschränkt werden, wobei jedoch dem Möbelhaus eine Erweiterungsmöglichkeit gegenüber dem Bestand verbleiben soll, und zwar um max. 8.000 m² im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

Bisheriges Verfahren:

Am 01.06.2022 wurde die Verwaltung per Beschluss beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (vgl. VL 153/2022). Die Beteiligungen erfolgten parallel im Zeitraum vom 07.07.2022 bis einschließlich 18.08.2022.

Am 07.12.2022 wurde die Verwaltung per Beschluss beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (vgl. VL 374/2022). Die Beteiligungen erfolgten parallel im Zeitraum vom 05.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023.

Die in den benannten Verfahrensschritten eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in einer tabellarischen Auflistung mit Berücksichtigungsergebnis zum jetzigen Verfahrensstand dargestellt und als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 6). Die wesentlichen inhaltlichen Stellungnahmen von externen Trägern öffentlicher Belange stellen sich wie folgend dar: Straßen NRW zu verkehrlichen Themen, Stadt Leverkusen zur Zulässigkeit des Vorhabens, Rhein-Erft-Kreis zu den verschiedenen Themenfeldern des Zuständigkeitsbereiches des Kreises, Stadt Bergheim zur Zulässigkeit des Vorhabens, Deutsche Bahn zu Kabeln und Anlagen der DB Netz AG, Stadt Köln zu etwaigen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Köln, RWE Power zu humosem Bodenmaterial und der LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu vorhandenen bodendenkmalpflegerischen Belangen. Die Stellungnahmen der verwaltungsinternen Träger öffentlicher Belange können Anlage 7 entnommen werden. Seitens der Bürgerinnen und Bürger sind keine Erläuterungen eingegangen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im sogenannten Parallelverfahren geändert (vgl. VL 412/2026).

Vorliegender Verfahrensschritt:

Die Verwaltung schlägt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, mit den vorgelegten Unterlagen, vor:

- Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 2: Entwurf zur Planzeichnung
- Anlage 3: Entwurf zu textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes
- Anlage 5: Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Anlage 6: Stellungnahme externer Träger öffentliche Belange
- Anlage 7: Stellungnahme interner Träger öffentlicher Belange – *wird nachgereicht*
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: Artenschutzprüfung (nachrichtlich aufgeführt, betrifft v.a. Teil B)
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11: Einzelhandel: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einrichtungshauses Segmüller in Pulheim

Die Verwaltung beabsichtigt, die Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zeitlich getrennt voneinander abzuhalten. Vor dem Hintergrund anzunehmender umfangreicher Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll diese Beteiligung vorgelagert erfolgen. Sollten sich wesentliche Änderungen aus den Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben, die zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB führen wird vor Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ein entsprechender Beschluss mit den geänderten Planunterlagen durch den Umwelt- und Planungsausschuss gefasst. Sofern lediglich redaktionelle Änderungen erfolgen, werden diese in die Unterlagen eingearbeitet und entsprechend kenntlich gemacht und auf dieser Basis die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Ziel dieses Vorgehens ist es, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – resultierend aus etwaigen Änderungen am Planentwurf – zu vermeiden. Dieses Vorgehen wird – auch vor dem Hintergrund, dass seitens der Öffentlichkeit im bisherigen Verfahren keine Stellungnahmen eingereicht wurden – aus Sicht der Verwaltung sachgerecht sein.