STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**412/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61-mg-gr**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	2	**X**		**10.11.2026**

Betreff

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim - Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim
Bereich: Möbelhaus Segmüller
hier:

- Beschluss zur Änderung der Abgrenzung
- Beschluss zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- erneuter Veröffentlichungsbeschluss
- erneute Anfrage gemäß § 34 LPIG

Siehe parallele Vorlage: 403/2026

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 der Stadt Pulheim beschließt:

1. Der gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2021 abgegrenzte Geltungsbereich der Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim wird gemäß dem beigefügten Geltungsbereich angepasst.
2. Der Entwurf der Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim 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
3. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Bezirksplanungsbehörde die Anfrage gemäß § 34 LPlG zu erneuern.

Erläuterungen

Hintergrund der Vorlage:

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Teilbereichsänderung 20.1 des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 161 – Bereich Möbelhaus Segmüller wurden bereits in der Sitzung des Planungsausschusses vom 06.10.2021 gefasst (VL 353/2021 und 354/2021 in Verbindung mit VL 45/2022). Beide Verfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt (vgl. VL 374/2022).

Eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 161 Pulheim in einen Teilbereich A und B soll erfolgen (vgl. VL 403/2026). Die Hintergründe hierzu werden in der betreffenden Vorlage näher erläutert. Für die vorliegende Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch keine Auswirkungen.

Das wesentliche Planungsziel der vorliegenden Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplanes ist die planrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Möbelhauses Segmüller entsprechend der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben. Der wirksame FNP der Stadt Pulheim stellt für das Plangebiet derzeit ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel Möbelhaus mit einer Gesamtfläche von max. 43.000 m² und einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 2.500 m² dar[1]. Mit der Teilbereichsänderung des FNP soll die Zweckbestimmung entsprechend des geplanten Vorhabens präzisiert werden und damit die Gesamtverkaufsfläche mit max. 38.000 m² und ein zentrenrelevantes Randsortiment mit max. 1.500 m² dargestellt werden. Darüber hinaus soll das SO in östliche Richtung um ca. 2 ha entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten erweitert werden.

Bisheriges Verfahren:

Am 01.06.2022 wurde die Verwaltung per Beschluss zur Durchführung der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG-NRW) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt (vgl. VL 157/2022).

[1] Mit der Teilbereichsänderung 17.3 wurde 2014 die aktuelle Darstellung im FNP von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Die Teilbereichsänderung 17.3 des Flächennutzungsplans leidet unter demselben Rechtsmangel, den das Oberverwaltungsgericht als Grund für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim formuliert hat (vgl. im Detail die Begründung, als Anlage 1 dieser Vorlage angehängt). Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 die hier vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung 20.1 Pulheim mit dem oben skizzierten Ziel betrieben.

Gegen die Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen der Anfrage nach § 34 LPIG-NRW seitens der Bezirksregierung keine raumordnerischen oder städtebaulichen Bedenken geäußert. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes wurde eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt (vgl. Anlage 5). Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich beschlossenen neuen Regionalplans soll die Anfrage nach § 34 LPIG-NRW erneuert werden.

Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 07.07.2022 bis einschließlich 18.08.2022 statt. Die eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in einer tabellarischen Auflistung mit Berücksichtigungsergebnis zum jetzigen Verfahrensstand dargestellt und Anlage 7 zu entnehmen. Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht ein.

Der Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 statt (vgl. auch VL 374/2022). Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls in einer tabellarischen Auflistung mit Berücksichtigungsergebnis zum jetzigen Verfahrensstand dargestellt und Anlage 7 zu entnehmen. Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht ein.

Vorliegender Verfahrensschritt:
Im Zuge einer Anpassung des Plankonzeptes für den Teilbereich B des Bebauungsplanes Nr. 161 Pulheim sowie aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereiches ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB notwendig. Die Geltungsbereichsanpassung umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereichs und wird mit der bereits genehmigten Teilbereichsänderung Nr. 16.9 Pulheim synchronisiert. Die Inhalte der Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim ändern sich im Hinblick auf die Darstellung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Osten des Geltungsbereiches. Außerdem wird die zukünftige Nutzung für den südlichen Bereich der Teilbereichsänderung allgemeiner – und für die Ebene des Flächennutzungsplanes dennoch auskömmlich – beschrieben.

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

- Anlage 1: Geltungsbereich der FNP Teilbereichsänderung 20.1 Pulheim
- Anlage 2: Begründung FNP Teilbereichsänderung 20.1 Pulheim
- Anlage 3: Umweltbericht FNP Teilbereichsänderung 20.1 Pulheim
- Anlage 4: derzeitige Darstellung und zukünftige Darstellung FNP Teilbereichsänderung 20.1 Pulheim
- Anlage 5: Anfrage § 34 LPIG-NRW, Stellungnahme Bezirksregierung
- Anlage 6: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einrichtungshauses Segmüller in Pulheim
- Anlage 7: externe Stellungnahmen bisherige Beteiligungsschritte
- Anlage 8: interne Stellungnahmen bisherige Beteiligungsschritte – *wird nachgereicht*

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.