STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**78/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61-mg**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**11.03.2026**

Betreff

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Pulheim
hier: Vorstellung des Prozesses zur Flächennutzungsplanneuaufstellung

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 nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, den skizzierten Prozess fortzuführen und eine Leistungsbeschreibung sowie die Beauftragung eines prozessbegleitenden Büros vorzubereiten. In einem der kommenden Ausschüsse soll hierzu eine Beschlussvorlage vorgestellt werden.

Erläuterungen

Flächennutzungsplan im Allgemeinen

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde nach dem Baugesetzbuch.
Er stellt für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar, wie die Flächen künftig genutzt werden sollen. Typische Darstellungen sind zum Beispiel:

- Wohnbauflächen,
- Gewerbe- und Industrieflächen,
- Grün- und Freiflächen,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Gemeinbedarf (Schulen, Sport, Verwaltung),
- Flächen für Natur- und Landschaftsschutz,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt gegenüber Bürgerinnen und Bürgern. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung für einzelne Grundstücke. Seine Funktion ist vielmehr strategischer Natur. Der FNP gibt die städtebauliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde vor und bildet die Grundlage für verbindliche Bebauungspläne sowie für langfristige Standortentscheidungen der Siedlungsentwicklung.

Hintergrund der FNP Neuaufstellung

Die letzte vollständige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stammt aus dem Jahr 1980 (der Aufstellungsbeschluss erfolgte 1976). Der Plan ist damit nahezu 50 Jahre alt. Seitdem erfolgten vielfach Teilbereichsänderungen des Flächennutzungsplanes. Eine größere Anpassung erfolgte zuletzt im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes in den 2010er Jahren. Hierbei wurde jedoch keine umfassende inhaltliche Neuaufstellung vorgenommen. Es erfolgte auf der inhaltlichen Seite im Rahmen der Digitalisierung überwiegend eine redaktionelle Anpassung durch eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen wie z.B. von Leitungsdaten.

Auch wenn ein Flächennutzungsplan keine formale „Ablauffrist“ hat, muss er die tatsächlichen Entwicklungsziele der Kommune abbilden, um seiner avisierten Steuerungswirkung gerecht zu werden. Außerdem muss er mit den aktuellen rechtlichen (wie z.B. im Hinblick auf flächensparende Planung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (wie z. B. Herausforderungen, die aus dem demografischen Wandel resultieren) vereinbar sein. Nicht zuletzt durch die Neuaufstellung des Regionalplans Köln besteht auch konkret räumlich der Bedarf einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim (vgl. VL 376/2025).

Die Neuaufstellung ist daher angezeigt, da der bestehende Plan aus dem Jahr 1980 die heutigen Realitäten nur noch bedingt oder nicht mehr abbildet. Wesentliche neue Anforderungen (Klimaschutz, Energiewende, Flächensparen) sind

im gegenwärtigen Flächennutzungsplan nur bedingt integriert und die erfolgten zahlreichen Einzeländerungen führen dazu, dass heute kein vollumfänglich konsistentes Gesamtbild mehr ergeben ist. Rechtliche und übergeordnete Vorgaben sind im Neuaufstellungsprozess zu aktualisieren und die Stadt Pulheim kann ihre strategische Steuerungsfähigkeit, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, sichern.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes handelt es sich daher weniger um eine formale Pflicht, als vielmehr um eine notwendige strategische Erneuerung des zentralen Planungsinstruments der Stadt.

Skizze des Prozesses der Flächennutzungsplanneuaufstellung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist als mehrjähriger und dreistufiger Prozess angelegt:

I. Grundlagenermittlung und informelles Verfahren (Vorbereitungsphase),
II. Formelles Bauleitplanverfahren,
III. Feststellungsbeschluss und Genehmigung.

I. Grundlagenermittlung und informelles Verfahren:

Diese erste Phase dient der strategischen Vorbereitung und politischen Leitbilddiskussion. Hier werden die fachlichen und konzeptionellen Grundlagen erarbeitet, bevor das gesetzlich geregelte Verfahren beginnt. Im Rahmen der Phase werden die nachfolgenden Punkte behandelt.

1. Analyse und Zusammenführung vorhandener Konzepte:
Es erfolgt bereits gegenwärtig eine Erfassung der Ausgangslage zu verschiedenen Themenbereichen (Demografie, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Freiraum, Klimaanpassung etc.) und eine Bündelung vorhandener Fachkonzepte.

2. Beauftragung ergänzender Fachkonzepte:
Aus Punkt 1. hat sich ergeben, dass zusätzliche Grundlagen erarbeitet werden müssen. Konkret ist die Erarbeitung eines integrierten Konzeptes für Wohnen und Gemeinbedarfe vorgesehen (das Leistungsbild soll im kommenden Umwelt- und Planungsausschuss vorgestellt werden) die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zu Photovoltaik im Außenbereich sowie ein Grün- und Freiraumkonzept.

Hierzu wurden und werden aktuell Leistungsbeschreibungen erstellt und externe Fachbüros beauftragt.

3. Steuerung / Koordination / informelle Beteiligung:
Dieser Baustein wird sich sowohl inhaltlich als auch zeitlich mit dem formellen Verfahren vermischen und umfasst sowohl den politischen Diskurs als auch den zentralen Diskurs mit der Öffentlichkeit.

Bereits vor dem formellen Verfahren sind Beteiligungs- und Dialogformate vorgesehen, dies könnten sein:

- eine Auftaktveranstaltung (z. B. Bürgerforum),
- Fachwerkstätten (Themenbezogen),
- Kinder- und Jugendbeteiligung,
- Austausch mit zentralen Trägern öffentlicher Belange (Scoping) vor dem formellen Verfahren,
- sowie Stadtteilwerkstätten.

Die Beteiligungsschritte sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt exemplarisch zu verstehen und werden im laufenden Prozess mit dem noch zu beauftragenden verfahrensbegleitenden Fachbüro abgestimmt bzw. fortentwickelt.

Parallel zur Grundlagenermittlung (I.) und dem formellen Verfahren (II.) erfolgt eine kontinuierliche Steuerung und Koordinierung sowohl verwaltungsintern durch eine Steuerungsgruppe als auch gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik, z. B. durch eine interfraktionelle Arbeitsgruppe als auch durch regelmäßige Gremienarbeit im Ausschuss.

4. Entwicklung strategischer Leitlinien:
Im Rahmen der Grundlagenermittlung und des informellen Verfahrens (I.) sollen auf Basis der Analysen und Beteiligungen bereits Planungsziele formuliert werden sowie Entwicklungsszenarien für einen FNP-Vorentwurf erarbeitet werden.

Ziel der Grundlagenermittlung und des informellen Verfahrens (I.) ist die Erarbeitung eines abgestimmten Vorentwurfes, der politisch getragen wird und als Grundlage für das formelle Verfahren (II.) dient.

Der Abschluss der Grundlagenermittlung und des informellen Verfahrens (I.) kann durch den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Grundsätzlich ist im Sinne eines politischen Signales jedoch auch zu einem früheren Zeitpunkt die Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes möglich.

Mit dem förmlichen Aufstellungsbeschluss beginnt das gesetzlich geregelte Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nach dem Baugesetzbuch. Dieser Beschluss markiert somit den offiziellen Start des Bauleitplanverfahrens sowie die rechtliche Abfolge der weiteren Planungsschritte.

II. Formelles Verfahren
Das formelle Verfahren gliedert sich in zwei Beteiligungsstufen und wird durch Beschlüsse des zuständigen Ausschusses (UPA) begleitet.

1. Frühzeitige Beteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf erfolgt auf Basis der im Rahmen der Grundlagenermittlung und des informellen Verfahrens (I.) erarbeiteten Inhalte. In diesem Schritt erfolgt auch die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die zuvor erfolgte Vorabstimmung, mit zentralen Akteuren, außerhalb des formellen Verfahrens, dient der Qualifizierung des Vorentwurfes.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfolgt die Erarbeitung des Planentwurfs. In dieser Phase wird auf Basis der frühzeitigen Beteiligung der Vorentwurf konkretisiert und angepasst. Zudem wird ein Umweltbericht erarbeitet und gegebenenfalls weitere Fachgutachten beauftragt.

2. Veröffentlichung des Planentwurfs:
Die Veröffentlichung des ausgearbeiteten Entwurfs stellt die nächste Qualifizierungsstufe des Planentwurfes dar. Hierbei wurde den zuvor eingegangenen Stellungnahmen Rechnung getragen. Es erfolgt neben einer formellen Beteiligung der Öffentlichkeit auch eine zweite Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden. Alle eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen.

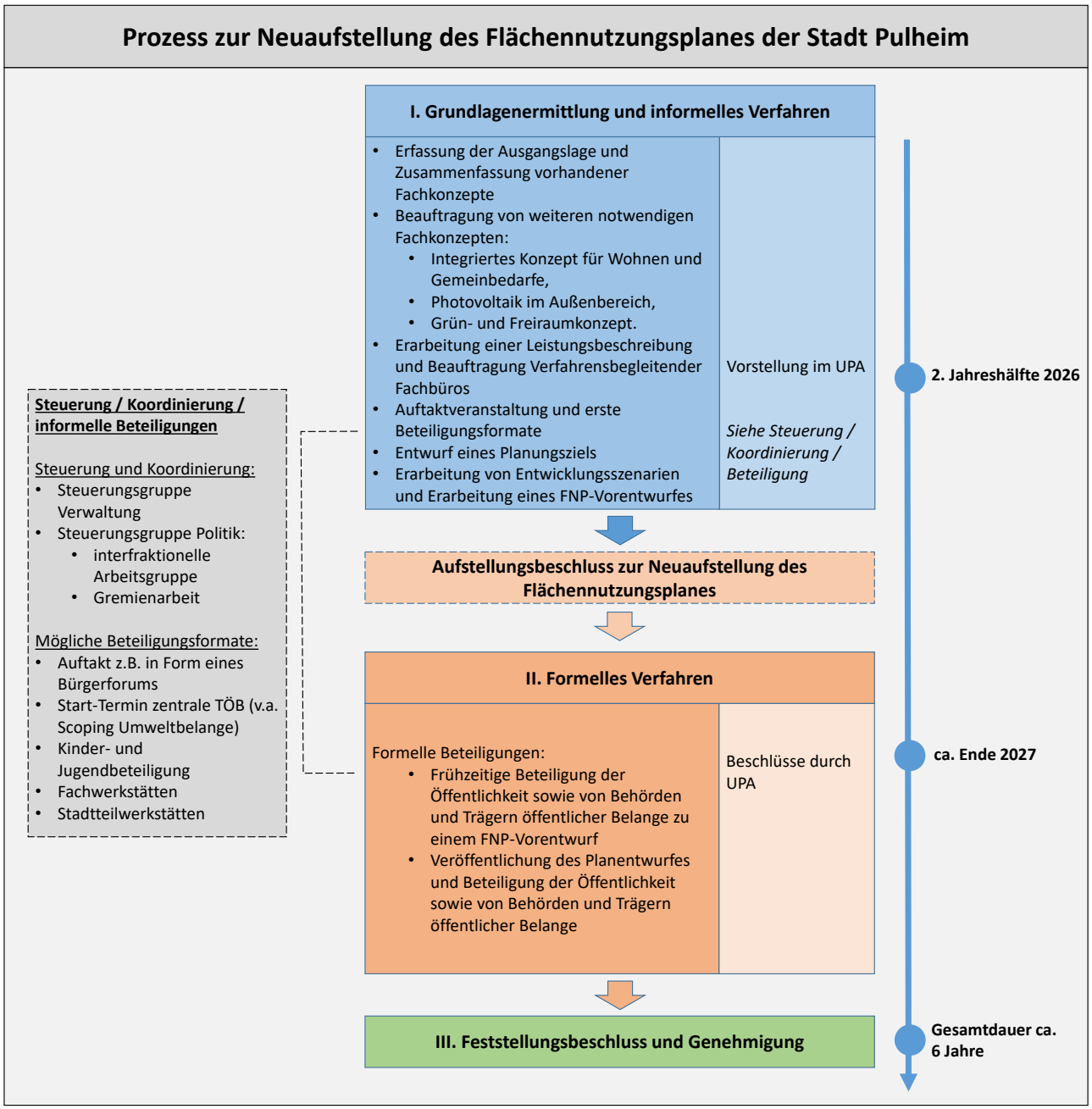
III. Feststellungsbeschluss und Genehmigung:
Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Feststellungsbeschluss, nach Empfehlung des UPA, durch den Rat. Anschließend wird der Flächennutzungsplan zur Genehmigung der zuständigen Aufsichtsbehörde – der Bezirksregierung Köln – zur Prüfung vorgelegt. Erst nach erfolgter Prüfung kann die Bekanntmachung ortsüblich erfolgen und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans hergestellt werden.

Dauer des Prozesses

Die Gesamtdauer des skizzierten Prozesses ist – basierend auf Erfahrungswerten benachbarter Städte und Gemeinden – mit ca. sechs Jahren zu veranschlagen. Der Einstieg in die inhaltliche Arbeit erfolgt voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2026.

Aufgrund der Komplexität des Prozesses und des frühen Projektstandes ist – insbesondere nach Abstimmung mit dem noch zu beauftragenden verfahrensbegleitenden Fachbüro – mit Änderungen bzw. Ausdetaillierungen des skizzierten Prozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu rechnen.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht den zuvor beschriebenen Prozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim.



Prozessskizze der FNP Neuaufstellung