STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**160/2026**
Aktenzeichen:	**IV/61 - kü**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**08.07.2026**

Betreff

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim
Teilbereichsänderung Nr. 20.9 Pulheim
Bereich: Am Sportzentrum, Peter-Kanters-Allee, Worringer Straße, Zur Offenen Tür

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
- Beauftragung zur Durchführung der Anfrage gem. § 34 LPlG
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB

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

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschließt gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Aufstellung der Teilbereichsänderung Nr. 20.9 Pulheim des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim.
– Bereich: Am Sportzentrum, Peter-Kanters-Allee, Worringer Straße, Zur Offenen Tür

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gemeinbedarfszentrums und die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den für die geplante Entwicklung erforderlichen Zweckbestimmungen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus anliegender Planskizze ersichtlich.
– Aufstellungsbeschluss

Die Teilbereichsänderung Nr. 20.9 Pulheim wird im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Beauftragung zur Durchführung der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beauftragt die Verwaltung, für die Teilbereichsänderung Nr. 20.9 Pulheim des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim bei der Bezirksregierung Köln eine Anfrage gem. § 34 LPlG NRW in der derzeit gültigen Fassung zu stellen.

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Pulheim beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der vorgelegten Planung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt als Veröffentlichung im Internet und zusätzlich als Aushang im Rathaus in den Sprechstunden der Verwaltung für die Dauer eines Monats.

Erläuterungen

Die Stadt Pulheim beabsichtigt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Pulheim die Entwicklung eines Gemeinbedarfszentrums mit den Schwerpunkten Schule, Sport sowie ergänzenden öffentlichen und sozialen Einrichtungen.

Zentraler Anlass der Planung ist der vorgesehene Neubau der Marion-Dönhoff-Realschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums. Die bestehenden baulichen und funktionalen Strukturen können die perspektivischen Anforderungen an einen zeitgemäßen und leistungsfähigen Schulbetrieb nicht in ausreichendem Umfang abbilden. Für die beiden weiterführenden Schulen ist daher die Verlagerung an einen neuen Standort am nördlichen Siedlungsrand vorgesehen.

Der ausgewählte Standort ermöglicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Schulcampus und bietet zugleich die Möglichkeit, angrenzende Gemeinbedarfs-, Sport-, und Freizeitnutzungen neu zu ordnen. Damit sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge in den Bereichen Schule, Sport und sozialer Infrastruktur geschaffen werden. In die gesamträumliche Betrachtung werden dabei auch bestehende Nutzungen und zu entwickelnde Flächen insbesondere im Bereich der Peter-Kanters-Allee, der Straßen Zur Offenen Tür und Am Sportzentrum sowie ein Potenzialstandort für ein Feuerwehrgerätehaus einbezogen. Die Berücksichtigung des Feuerwehrgerätehauses ist zu einem frühen Planungszeitpunkt erforderlich um die Rahmenbedingungen und die erforderlichen Grundlagen frühzeitig zu ermitteln und eine spätere Entwicklung nicht durch ein Informationsdefizit

wesentlich zu erschweren. Beispielsweise sollte die Verkehrs- und Straßenplanung die Möglichkeit der Anlegung geeigneter Zufahrten nicht ausschließen.

Die beabsichtigte Entwicklung dieses Gemeinbedarfszentrums entspricht nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser stellt im Änderungsbereich eine Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dar. Zur Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Grundlage für die künftigen Gemeinbedarfsnutzungen ist daher die Teilbereichsänderung Nr. 20.9 des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim erforderlich.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 171 „Gemeinbedarfszentrum Pulheim“ aufgestellt. Beide Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt (vgl. Vorlage 161/2026).

Neben dem Aufstellungsbeschluss zur Teilbereichsänderung Nr. 20.9 des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim wird die Verwaltung beauftragt, für die Teilbereichsänderung bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) zu stellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit folgenden Anlagen durchzuführen:

- Anlage 1 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2 - Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 3 - Entwurf der Begründung

Diese Schritte sind notwendig, um die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen und frühzeitig relevante fachliche, rechtliche sowie örtliche Belange zu ermitteln. Dadurch können mögliche Konflikte und Anpassungsbedarfe bereits im frühen Planungsstadium erkannt und in die weitere Ausarbeitung der Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden.