STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**437/2025**
Aktenzeichen:	**IV/61 - bu**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	2	**X**		**10.12.2025**
Rat	19	**X**		**16.12.2025**

Betreff

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim - Teilbereichsänderung 20.4
Nördlich der August-Euler-Straße

Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung/Bürger

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. Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Pulheim,

   a) die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung, zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen

und

   b) die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim zu beschließen. Der Änderung ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, in der derzeitig gültigen Fassung, eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

2. Der Rat der Stadt Pulheim beschließt,

   a) die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, gemäß den vorgelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung, zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen

und

   b) die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim „Nördlich der August-Euler-Straße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim. Der Änderung ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, in der derzeitig gültigen Fassung, eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

Die Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Erläuterungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim soll das bestehende Gewerbegebiet zwischen Venloer Straße und August-Euler-Straße in Pulheim weiterentwickelt werden und damit einem ortsansässigen Unternehmen Betriebserweiterungsflächen sichern. Die Flächenbereitstellung ist für den Erhalt des Unternehmens in Pulheim, die Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie für die Expansion des ansässigen Betriebs grundlegend. Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden darüber hinaus weitere gewerbliche Bauflächen bzw. städtische Gewerbegrundstücke durch den Bebauungsplan entwickelt, um den Wirtschaftsstandort Pulheim zu stärken. Im Parallelverfahren erfolgt die vorliegende Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim des Flächennutzungsplanes.

Seit mehreren Jahren ist eine hohe Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu verzeichnen, die zu einem großen Anteil von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht. Es ist wünschenswert, diese Bestandsunternehmen am Standort Pulheim zu halten und ihnen die beabsichtigte Weiterentwicklung ihrer Betriebe zu ermöglichen. Daher ist es erforderlich, die baurechtlichen Voraussetzungen, auf neuen Flächen, durch Bauleitplanung zu schaffen und durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechende Entwicklungsangebote zu machen.

Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Fläche regelt, existiert nicht. Da das Gebiet nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB liegt, wären Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies schließt Baugenehmigungen für Gewerbebetriebe vom Grundsatz her aus. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 Pulheim und die Änderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Nach Abschluss dieses Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, in dem markierten Teilbereich, Gewerbegebiet darstellen. Die derzeitige Fläche für die Landwirtschaft wird entsprechend in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde mit Schreiben vom 12.06.2024 bei der Bezirksregierung Köln eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG - NRW) gestellt. Mit Schreiben vom 31.07.2024 wurde eine grundsätzliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln attestiert. Zudem wurde

der Hinweis gegeben, dass im Planausschnitt auf der Planurkunde die Wasserschutzzone III B als nachrichtliche Übernahme erkennbar sein sollte. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung und unter „Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kenntlichmachungen“ aufgenommen.

Der Planungsausschuss fasste am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplans Nr. 20.4 Pulheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig beauftragte er die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung, mit der Gelegenheit zur Stellungnahme, fand im Zeitraum vom 24.10.2024 bis einschließlich 28.11.2024 statt. Nach erfolgtem Veröffentlichungsbeschluss am 01.10.2025 fand die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis einschließlich 18.11.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, sowie aus der Veröffentlichung, sind in Anlage 2 tabellarisch aufgelistet und mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Diskussion und Abstimmung beigefügt. Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur vorliegenden Teilbereichsänderung Nr. 20.4 Pulheim zu fassen und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme entsprechend des Beschlussvorschlages (vgl. Anlage 2) zu treffen.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung inkl. Umweltbericht von der Stadt Pulheim beauftragt und durchgeführt. Während des Bebauungsplanverfahrens wurden die Fachgutachten Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I), Umweltprüfung inkl. Umweltbericht, schalltechnische Prüfung sowie ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Die genannten Unterlagen sind dieser Sitzungsvorlage, u. a. als Anlage, beigefügt:

- Anlage 1 – Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2 – Abwägungstabelle
- Anlage 3 – Stellungnahmen
- Anlage 4 – Planzeichnung FNP Teilbereichsänderung Nr. 20.4
- Anlage 5 – Begründung, Teil 1
- Anlage 6 – Begründung, Teil 2 (Umweltbericht)
- Anlage 7 – Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I)
- Anlage 8 – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 9 – Verkehrsgutachten

Die Teilbereichsänderung Nr. 20.4 des FNP der Stadt Pulheim wird zeitlich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird voraussichtlich einen Gremienumlauf später erfolgen, da auf Bebauungsplanebene weitere Abwägungsbelange vertieft zu prüfen sind. Die inhaltliche Parallelität der Verfahren bleibt gewahrt. Der Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird weiterhin eingehalten.