

Stadtverwaltung – Postfach 1240 – 52438 Linnich

*Lebenswerte Stadt an der Rur*

**VERTEILER:**

- Die Bürgermeisterin -

Rathaus, Rurdorfer Straße 64, 52441 Linnich  
 Nebenstelle Altermarkt 5, 52441 Linnich  
 --- Kontakt Herr Reyer  
 Zimmer 201 E-Mail [hjreyer@linnich.de](mailto:hjreyer@linnich.de)  
 ☎ 0 24 62 / 99 08-411 ☎ 0 24 62 / 99 08-960  
 Aktenzeichen 621.41010  
 Kassenzeichen

**12. Januar 2021**

- Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bau- und Denkmalangelegenheiten, 50606 Köln
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 51 – Höhere Landschaftsbehörde, 50606 Köln
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft einschl. anlagenbez. Umweltschutz, 50606 Köln
- Bezirksregierung Köln, Dez. 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung“, 50606 Köln
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 56, 50606 Köln
- Kreisverwaltung, Amt 61 - Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung, 52348 Düren (3 Ausf.)
- Kreisverwaltung, Amt für Bauen u. Wohnen, 52523 Heinsberg
- Stadtverwaltung, Amt für Stadtplanung u. Liegenschaften, 41836 Hückelhoven, Rathausplatz 1
- Stadtverwaltung, 52428 Jülich, Große Rurstraße 17
- Stadtverwaltung, 41812 Erkelenz, Johannismarkt 17
- Stadtverwaltung, 52511 Geilenkirchen, Markt 9
- Stadtverwaltung, 52499 Baesweiler, Mariastraße 2
- Gemeindeverwaltung, 52445 Titz, Landstraße 4
- Gemeindeverwaltung, 52457 Aldenhoven, Dietrich-Mülfarth-Straße 11-13
- Landesbetrieb Straßenbau NRW -Regionalniederlassung Vile-Eifel, Hauptsitz Euskirchen, Abt. 4/Betrieb & Verkehr, 53874 Euskirchen, Postfach 120161
- LVR-Dezernat 2, Fachbereich Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement, 50679 Köln, Kennedy-Ufer 2
- LVR-Amt für Denkmalpflege, 50259 Pulheim, Ehrenfriedstraße 19
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, 53115 Bonn, Endenicher Straße 133
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, 44135 Dortmund, Goebenstr. 25
- Bischöfl. Generalvikariat Aachen, 52062 Aachen, Klosterplatz 7
- Evgl. Kirchengemeinde, 52441 Linnich, Altermarkt
- Landwirtschaftskammer N R W, 52349 Düren, Rütger-von-Scheven-Straße 44
- Industrie- und Handelskammer, 52062 Aachen, Theaterstraße 16

Bankverbindungen:

Sparkasse Düren  
 IBAN: DE81395501100003207800 BIC: SDUEDE33XXX  
 Aachener Bank eG  
 IBAN: DE26390601803801296016 BIC: GENODED1AAC  
 Raiffeisenbank Erkelenz eG  
 IBAN: DE09312633595600001010 BIC: GENODED1LOE  
 Volksbank Erkelenz  
 IBAN: DE50312612820600406019 BIC: GENODED1EHE  
 Postbank Köln  
 IBAN: DE53370100500014360500 BIC: PBNKDEFFXXX

☎ 0 24 62 / 99 08- 0  
 ☎ 0 24 62 / 99 08- 900  
[mail@linnich.de](mailto:mail@linnich.de)  
[www.linnich.de](http://www.linnich.de)

Bürgerbüro:  
 Altermarkt 5, 52441 Linnich  
 ☎ 0 24 62 / 99 08- 320  
 ☎ 0 24 62 / 99 08- 932

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr.	08.00 – 12.00 Uhr
Do.	14.00 – 18.00 Uhr
Mo.-Mi.	09.00 – 12.30 Uhr
	13.30 – 16.30 Uhr
Do.	09.00 – 12.30 Uhr
	13.30 – 18.00 Uhr
Fr.	09.00 – 12.00 Uhr
Sa. (ungerade Sa.)	09.30 – 11.30 Uhr



**indeland**

Handwerkskammer Aachen, Unternehmensberatung, 52062 Aachen, Sandkaulbach 17 - 21

Kreishandwerkerschaft Rureifel, 52372 Kreuzau, Hauptstraße 15

Kreishandwerkerschaft Heinsberg, 52511 Geilenkirchen, Nikolaus-Becker-Straße 18

RWE Power AG, 50935 Köln, Lindenthal, Stüttgenweg 2

Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien-Region West, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

E B V GmbH, 41836 Hückelhoven, Myhler Str. 83

Dürener Kreisbahn GmbH, 52351 Düren, Kölner Landstraße 271

Rurtalbahn GmbH, 52351 Düren, Kölner Landstraße 271

Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH, 52351 Düren, Bismarckstraße 16

Rurtalbus GmbH, 52351 Düren, Kölner Landstraße 271

Deutsche Telekom Technik GmbH -Niederlassung West -, 52070 Aachen, Am Gut Wolf 9a

Ericsson Services GmbH, 40 549 Düsseldorf, Prinzenallee 21

Telefonica Germany GmbH & Co., 51063 Köln, Schanzenstraße 6 - 20

Soco Network Solutions GmbH, 52353 Düren, Nordstraße 102

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, 52222 Stolberg, Willy-Brandt-Platz 2

Regionetz GmbH, 52249 Eschweiler, Zum Hagelkreuz 16

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Westliches Rheinland, 52353 Düren, Neue Jülicher Straße 60

Geologischer Dienst NRW –Landesbetrieb-, 47803 Krefeld, De-Greiff-Straße 195

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,  
Postfach 2963, 53019 Bonn

Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, 52393 Hürtgenwald, Kirchstr. 2

GELSENWASSER Energienetze GmbH, 46569 Hünxe, In der Beckuhl 4

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 33607 Bielefeld, Ravensberger Str. 117

Evonik Industries AG - Fernleitungsbetrieb, 45772 Marl, Paul-Baumann-Straße 1

Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, 46117 Oberhausen, Ripshorster Straße 306

Wasserverband Eifel-Rur, 52353 Düren, Eisenbahnstraße 3

Erftverband, 50126 Bergheim, Paffendorfer Weg 42

Thyssengas GmbH, 44137 Dortmund, Emil-Moog-Platz 13

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 –Luftverkehr-, Am Bonnhof 35, 40474 Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst -, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf (nur bei B-Plan)

GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich GNL, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein

Stadt Linnich, Fachbereich 2 /Liegenschaften, im Hause

Stadt Linnich, Fachbereich 3 /Untere Denkmalschutzbehörde, im Hause

**Hinweis:** Bündelungsbehörden haben sicherzustellen, dass alle betroffenen Sachbereiche gehört sowie an der Meinungsbildung und Entscheidung beteiligt werden (Rderl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 16.07.1982 - III A 3 - 901.11 VIII).

## **Bauleitplanung der Stadt Linnich**

### **Bebauungsplan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB sowie Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ aufzustellen und hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Die für den 16.12.2020 vorgesehene Sitzung des Rates der Stadt Linnich, musste im Hinblick auf die derzeitige Gefahrenlage bei der Ausbreitung des Corona-Virus abgesagt werden. Um das Bebauungsplanverfahren, insbesondere vor dem Hintergrund des Empfehlungsbeschlusses, zeitnah und rechtlich einwandfrei weiterzuverfolgen, wurde am 15.12.2020 ein Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW gefasst. Dieser ist vom Rat der Stadt Linnich in seiner nächsten Sitzung zu genehmigen. Auf der Grundlage des Dringlichkeitsbeschlusses ist damit die Aufstellung des Bebauungsplanes Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Verfahrensunterlagen,

- Entwurf des Planwerkes zum B-Plan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“;
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen;
- Entwurf der Begründung;
- Entwurf des Umweltberichtes;
- Gestaltungsplan;
- Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP1);

sind auf der Internetseite der Stadt Linnich <https://www.linnich.de> online abrufbar unter dem Button „Bauen und Wirtschaft“ oder unter dem Pfad:

<https://www.linnich.de/bauen-und-wirtschaft/bauleitplanung.php>

### **Beschreibung des Plangebietes:**

Die Ortschaft Boslar und innerhalb dieser die vorgesehene Lage des Bebauungsplanes Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ sind wie auf der Folgeseite dargestellt verortet:

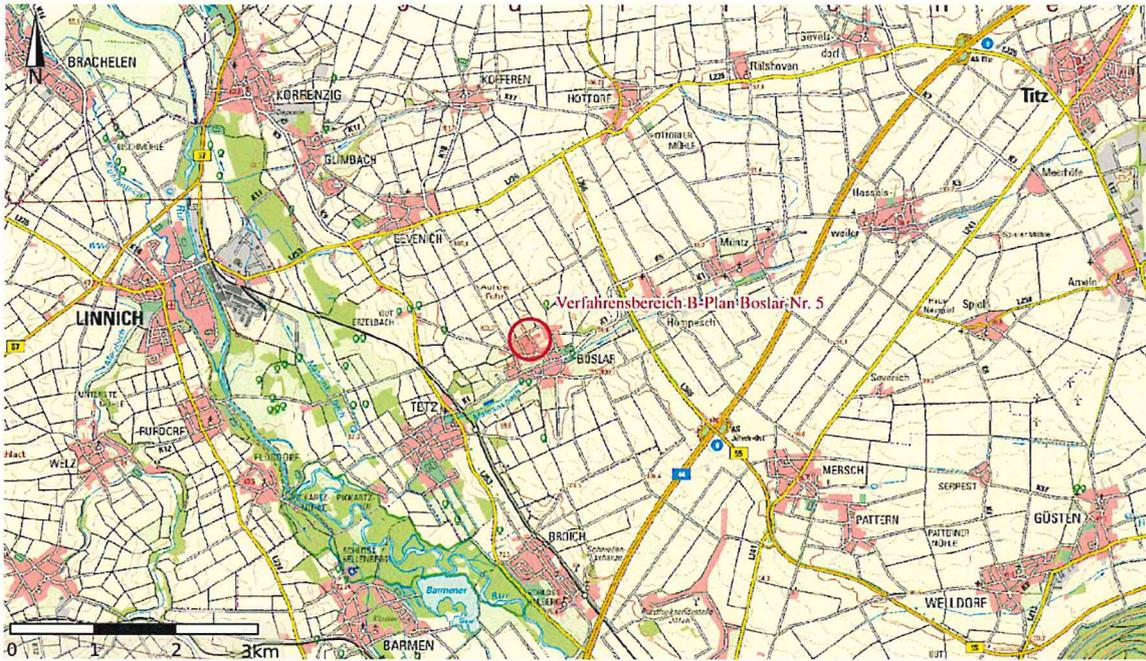


Abb. 1: Übersichtsplan Ortslage Boslar und Verfahrensbereich B-Plan Boslar Nr. 5  
Quelle: tim-online.nrw

Das Plangebiet nimmt den nordwestlichen Bereich der Ortschaft Boslar ein. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11,8 ha. Davon werden ca. 8,3 ha aus dem bisherigen Außenbereich und 3,5 ha aus dem Innenbereich gem. o.a. Abgrenzungssatzung der Stadt Linnich entwickelt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Gereonstraße und umfasst in östlicher Richtung die Flächen bis zur Herrenstraße. Im Norden schließt es den Friedhof und die Flächen angrenzend an den Heideweg ein. Bei den nördlich an den Heideweg angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

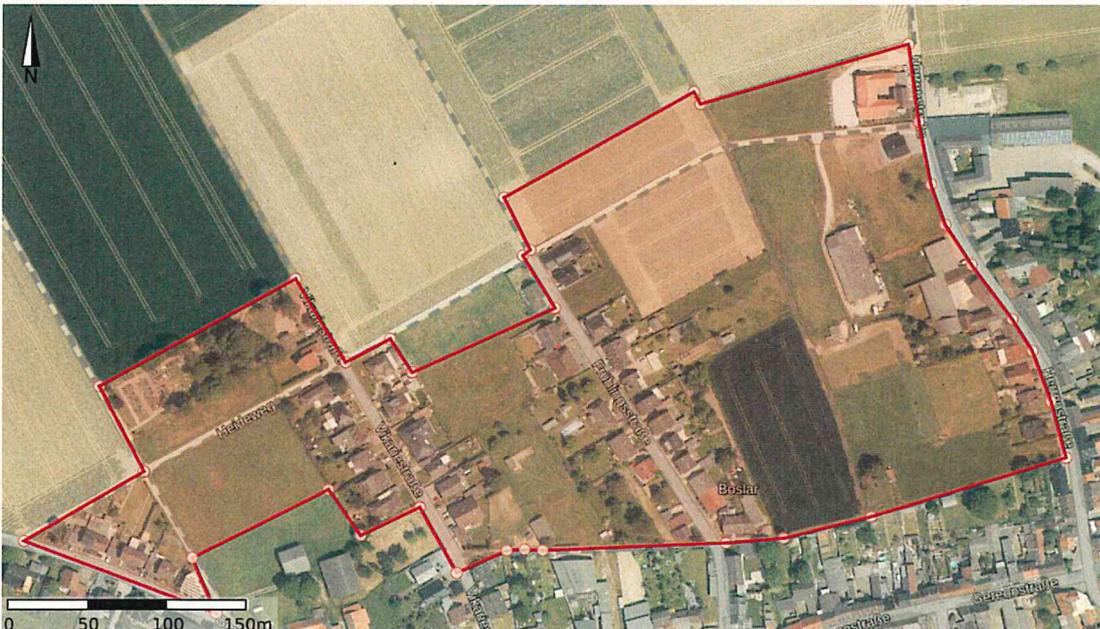


Abb. 2: Plangebiet B-Plan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“  
Quelle: tim-online.nrw

Die bestehenden Siedlungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise geprägt. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden als Weideflächen genutzt.

An der Gereonstraße südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Vierkanthof, dessen Außenflächen an den Geltungsbereich grenzen.

### **Bisherige Planung, Planerfordernis und Ziel der Planung:**

Für die Ortschaft Boslar besteht seit dem Jahr 1997 eine Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Diese definiert die im Plangebiet gelegenen Siedlungsbereiche entlang der Gereonstraße, der Vikariestraße und der Frühlingsstraße als Innenbereiche gem. § 34 BauGB.

Die Stadt Linnich beabsichtigt nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplans „Boslar-Nordwest“. Die Aufstellung dient zum einen dazu, die dörflich geprägte Siedlungsstruktur der Ortschaft im Bestand zu sichern. Zum anderen soll diese weiterentwickelt werden, um für Boslar eine zukunftsfähige Eigenentwicklung zu gewährleisten. In den Ortsrandlagen, die gemäß der o.a. Abgrenzungssatzung zum Außenbereich gem. § 35 BauGB zählen, soll das Planungsrecht zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise geschaffen werden. Mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung soll der Innenbereich klar vom Außenbereich abgegrenzt werden.

Mit dem bestehenden Planungsrecht ist eine Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht lediglich für die Fläche südlich des Friedhofs. Darüber hinaus sind Teilflächen aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes als Außenbereich zu bewerten. Hinsichtlich der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich wie beabsichtigt auf Baustruktur, Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Erschließung der Flächen erstrecken soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Planungsziel ist damit die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie die Steuerung der Baulandentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Boslar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ wird die bestehende Bebauung im Bestand gesichert und gleichzeitig wird mit der Schaffung eines entsprechenden Planungsrechtes die Siedlungsflächenentwicklung angestrengt. Bisher im Außenbereich gelegene Grundstücke werden in den Innenbereich integriert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Darüber hinaus werden das im Entwurf des Landschaftsplans II des Kreises Düren „Rur- und Indeae“ dargestellte Landschaftsschutzgebiet sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil in die Planung integriert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit der Durchführung der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und § 4 BauGB sowie der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

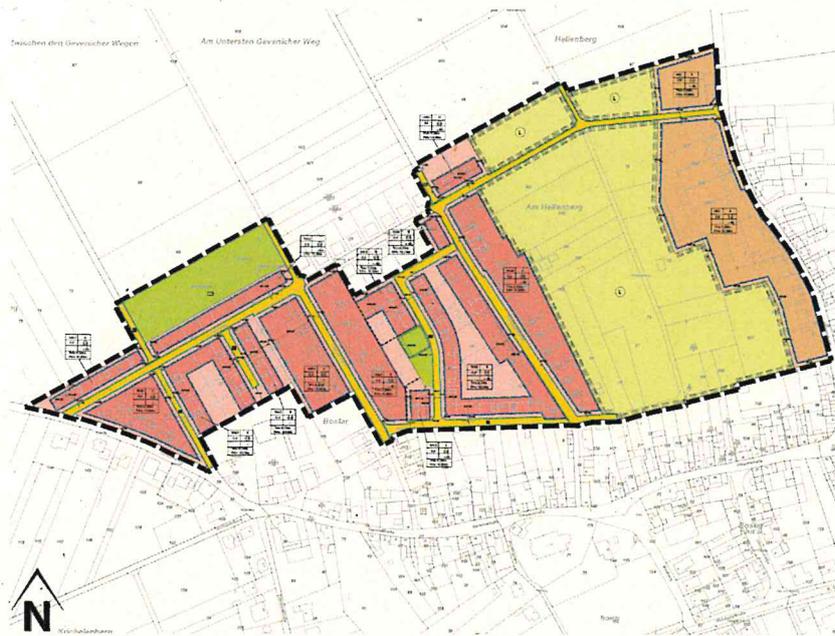


Abb. 3: Vorentwurf des B-Planes Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“  
Quelle: Stadt Linnich

### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die übergeordnete Gereonstraße sowie über Heideweg, Vikariestraße und Frühlingsstraße. Neben den bestehenden Straßen ist es zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich, zwei Wirtschaftswege auszubauen und in das Verkehrswegenetz zu integrieren. Der Wirtschaftsweg zwischen Vikariestraße und Frühlingsweg wird ausgebaut und um eine Nord-Süd-Verbindung an den Heideweg ergänzt. Der Wirtschaftsweg zwischen Gereonstraße und Heideweg wird ausgebaut, parallel dazu wird eine Stichstraße abgehend vom Heideweg erforderlich. Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken hergestellt. Öffentliche Stellplätze werden im Rahmen der Ausführungsplanung in den Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers werden im weiteren Verfahren geklärt.

### Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der aktuellen Fassung stellt für das Plangebiet Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) dar. Diese Bereiche umfassen u.a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Dauerbrachen, Gehölze, kleinere Waldflächen und andere, zum Teil baulich genutzte Flächen, für welche die 3. DVO zum Landesplanungsgesetz (LPIG) keine eigenständige Darstellung vorsieht. Gemäß Ziel 2-4 des geltenden Landesentwicklungsplans Nordrhein- Westfalen vom 06.08.2019, ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Insoweit steht die Planung zum B-Plan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ den Darstellungen des Regionalplans im Sinne der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

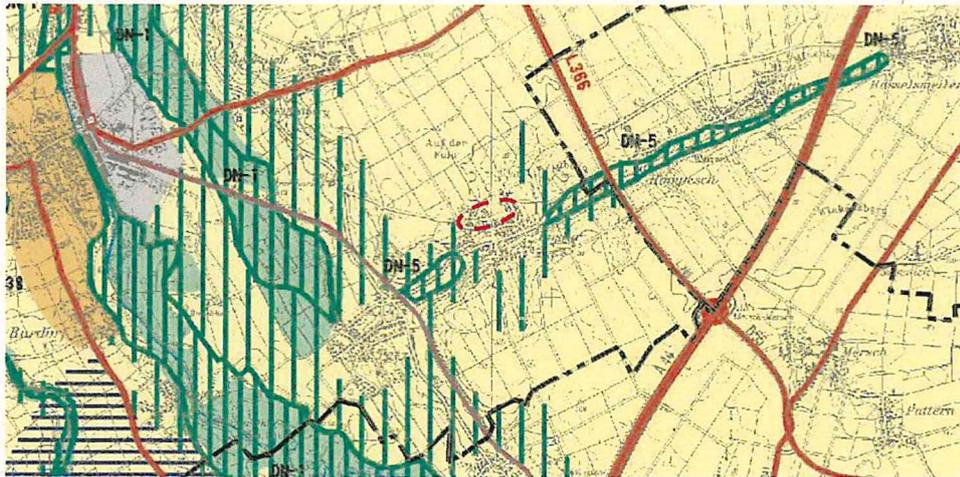


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen mit Verortung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Boslar Nr. 5 (rot-gestrichelt);  
Quelle: Bezirksregierung Köln

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich, rechtskräftig seit dem 28.11.1995, stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen sowie Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dar. Die Flächen, die im Süden an den Geltungsbereich grenzen, sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich in der Neuaufstellung. Im Zuge der Planaufstellung werden die im Bebauungsplan zu entwickelnden Flächen im Flächennutzungsplan angepasst und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die gemäß dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan geschützten Landschaftsbestandteile sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof werden in die Planungen übernommen.

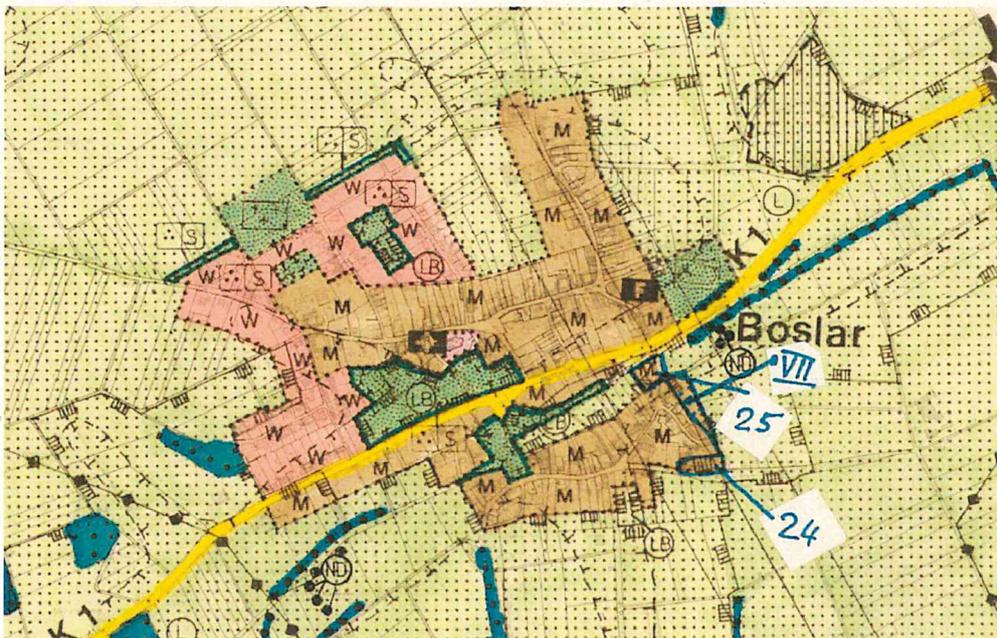


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Stadt Linnich

## Landschaftsplan 2 des Kreises Düren

Der geltende Landschaftsplan 2 des Kreise Düren „Ruraue“ wird zurzeit vollständig überarbeitet und als Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeae“ neu aufgestellt. In der Fassung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (vorgelegt in den Monaten 04 und 05/2020) stellt das Planwerk Teile des Plangebiets zum B-Plan Boslar Nr. 5 als Flächen für die temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung dar. Zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße befindet sich demnach ein geschützter Landschaftsbestandteil. Der rückwärtige Bereich zwischen Frühlingsstraße und Herrenstraße wird im Entwurf des Landschaftsplans als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Ziel ist die Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ wird den Zielen des Landschaftsplans 2 entsprochen.

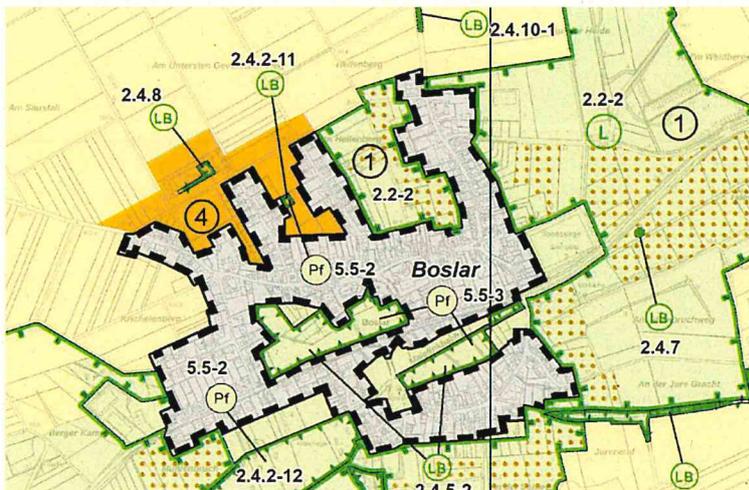


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Stadt Linnich

### Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB:

Der Vorentwurf zum B-Plan mit den o.a. Verfahrensunterlagen, liegt in der Zeit vom 28.01. bis 04.03.2021 bei der Stadtverwaltung Linnich, Rathaus, Rurdorfer Str. 64 in 52441 Linnich öffentlich aus. Zusätzlich stehen die Verfahrensunterlagen auch für die Öffentlichkeit online zur Verfügung.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Gemäß 4 Abs. 1 BauGB beteilige ich Sie hiermit an der o.a. Planungsmaßnahme und gebe Ihnen Gelegenheit, sich ggf. bis zum **04.03.2021** zu äußern. Sollte bis zum vorgenannten Zeitpunkt eine Stellungnahme Ihrerseits nicht eingehen, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken bestehen und die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden bzw. hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Schünck-Zenker