



Beratungsfolge		Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt		13.06.2023	öffentlich / 6.
Stadtrat		20.06.2023	öffentlich / 12.

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	07.02.2023	Herr Wolff	621.411007

**Bebauungsplan Linnich Nr. 45 "Entwicklungsgebiet Linnich-Süd";
Vorstellung des Städtebaulichen Entwurfs und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB**

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die Vorlage berührt nicht den Etat
☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmeseite
☐ Mittel stehen zur Verfügung
Hh.-Stelle
Haushaltsausgabereste
Bisher angeordnet
Investitionsprogramm
Verpflichtungsermächtigung
☐ Mittel werden über-/außerplanmäßig bereitgestellt Hh.-Stelle

Deckungsvorschlag:

gez. Joecken

(Kämmerei)

Beratungsergebnis

- ☐ Einstimmig
☐ Mit Stimmenmehrheit
☐ Laut Beschlussvorschlag
☐ Abweichender Beschlussvorschlag
- Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, den vorgelegten Unterlagen sowie dem Städtebaulichen Entwurf zuzustimmen und die Verwaltung mit der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, den vorgelegten Unterlagen sowie dem Städtebaulichen Entwurf zuzustimmen und die Verwaltung mit der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Linnich beabsichtigt, den im Flächennutzungsplan der Stadt Linnich seit 1995 als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich zwischen Linnich und Rurdorf beiderseits der L228 zu entwickeln (vgl. Abbildung 1). Erste Gespräche hierzu wurden bereits im Jahr 2021 im Rahmen einer interfraktionellen Redaktionskonferenz geführt.

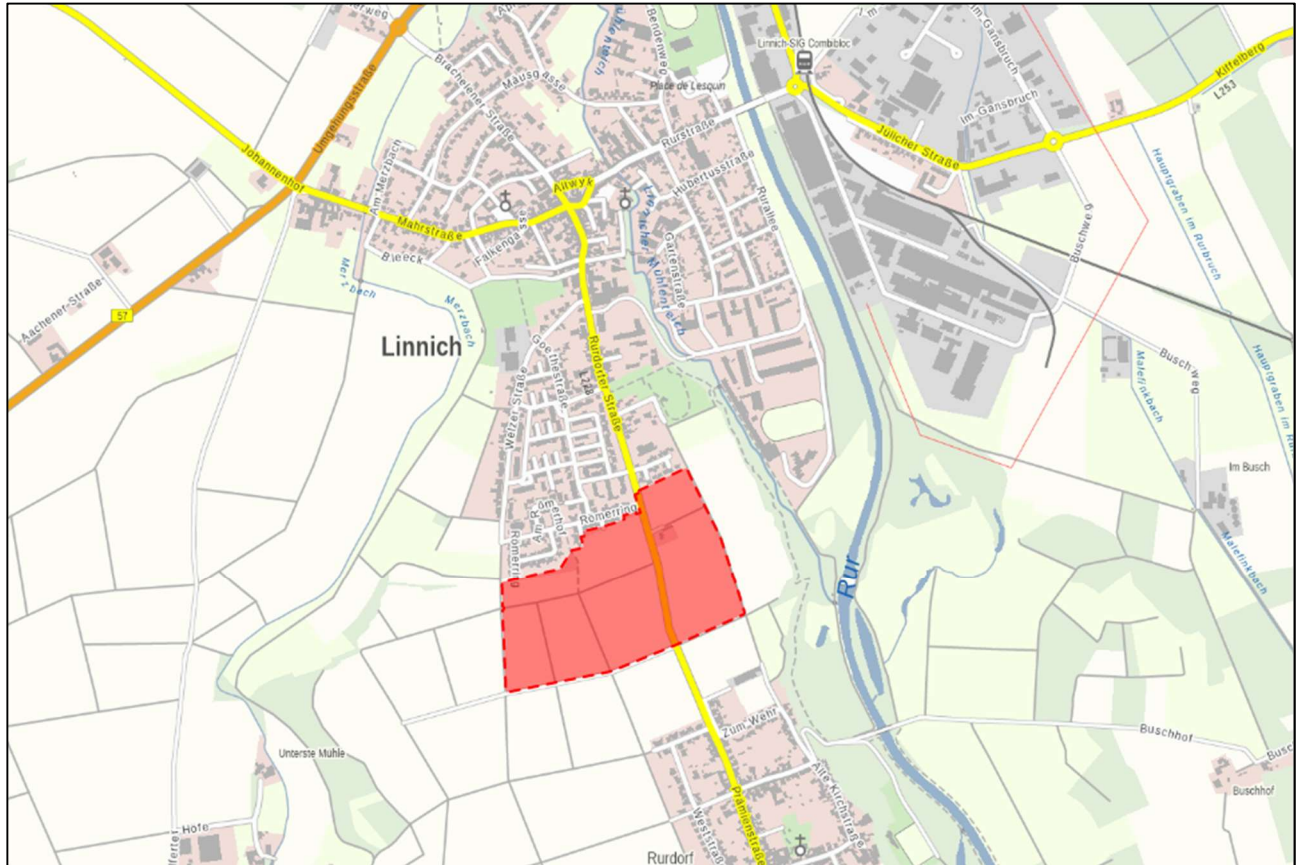


Abbildung 1: Verortung des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (Quelle: tim-online.nrw.de)

Zur Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplanes suchte die Stadt Linnich strategische Partner, die gemeinsam mit der Stadtverwaltung und der Stadtentwicklungsgesellschaft einen entsprechenden Bebauungsplan entwickeln und diesen in Form der Erschließung und Vermarktung umsetzen. Nachdem diverse Planungsbüros und Projektentwickler unter Vorgabe eines Rahmenkataloges Präsentationen zum avisierten Baugebiet hielten, fiel im Dezember 2021 die Entscheidung eines Partners, welche durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Hierbei wurde nach intensiver Abwägung aller Bewerber die ortsansässige Firma Blandfort (BL-Gruppe) zum strategischen Partner gewählt, mit dem das Baugebiet entwickelt werden soll. Neben Blandfort unterstützt das renommierte Planungsbüro StadtLandPlus das Bauleitplanverfahren auf stadtplanerischer Seite.

Die Stadt Linnich avisiert im Konkreten die Schaffung eines Entwicklungsgebietes in Verlängerung des in den frühen 1990er-Jahren entwickelten Römerviertels. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen. Eine damals aus dem Bebauungsplan Linnich Nr. 26 nicht entwickelte Teilfläche wird hierbei erneut überplant und an das bestehende Römerviertel angebunden. Die restlichen Teilflächen westlich und östlich der L228 werden über einen Kreisverkehr erschlossen, welcher aufgrund der entschleunigenden Wirkung möglichst weit im Süden platziert wird.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Linnich Nr. 45 "Entwicklungsgebiet Linnich-Süd" (Quelle: tim-online.nrw.de)

Die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes dient als Grundlage zur Schaffung des Baurechtes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Verfahren wird im Regelverfahren mit zwei Beteiligungszeiträumen für die Öffentlichkeit sowie für Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange geführt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist aufgrund des bestehenden Planungsrechtes der vorbereitenden Bauleitplanung nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan weist entsprechend seit 1995 für den nahezu gesamten überplanten Geltungsbereich

Wohnbauflächen aus (vgl. Abbildung 3). Lediglich ein kleiner Teilbereich des ehemaligen Gärtnereibetriebs wird gemischten Bauflächen zugeschrieben.

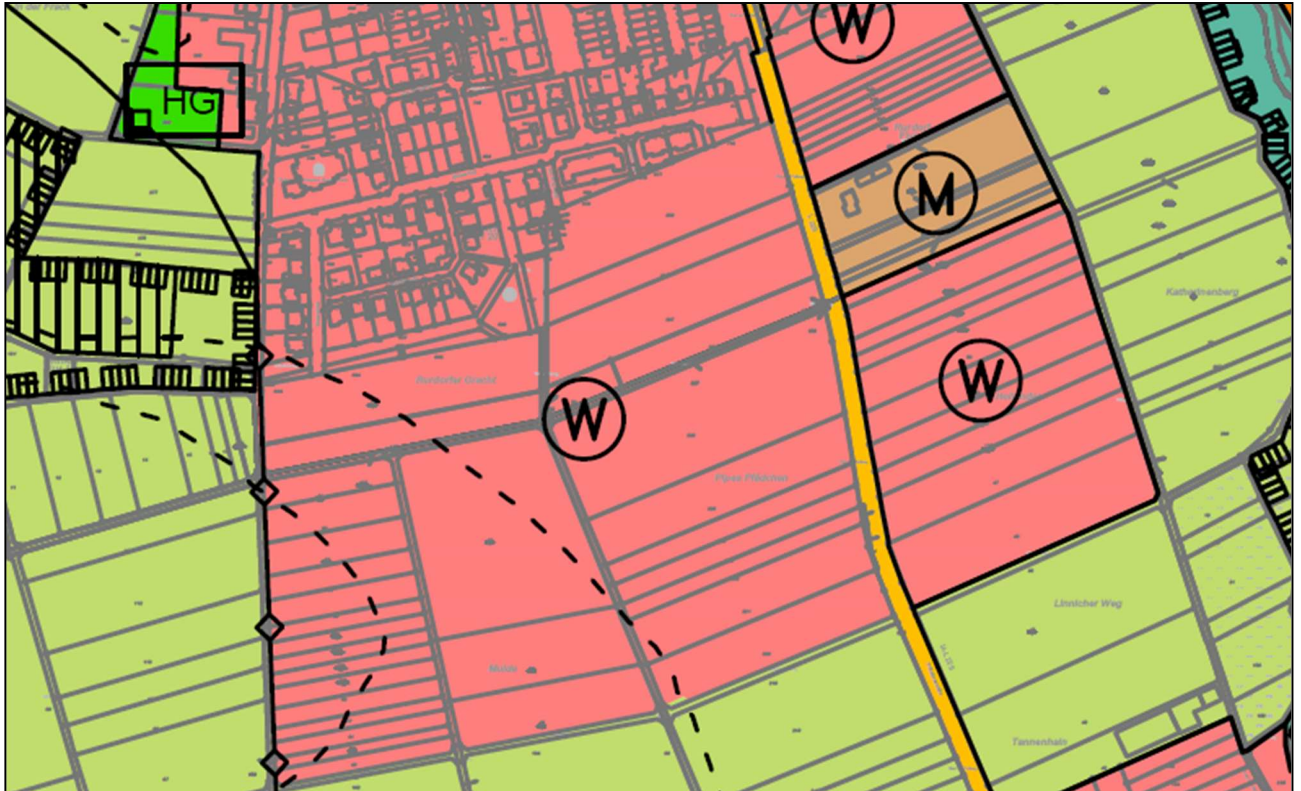


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich (Quelle: Stadt Linnich)

Neben der vorwiegend in Planung stehenden Wohnbebauung, soll ebenfalls eine Stärkung der Nahversorgung erfolgen und eine Kindertagesstätte entstehen, um die Bedarfe der zukünftig steigenden Einwohnerzahl zu decken.

Folglich besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

gez. Schunck-Zenker
(digitaler Workflow, 26.05.2023)