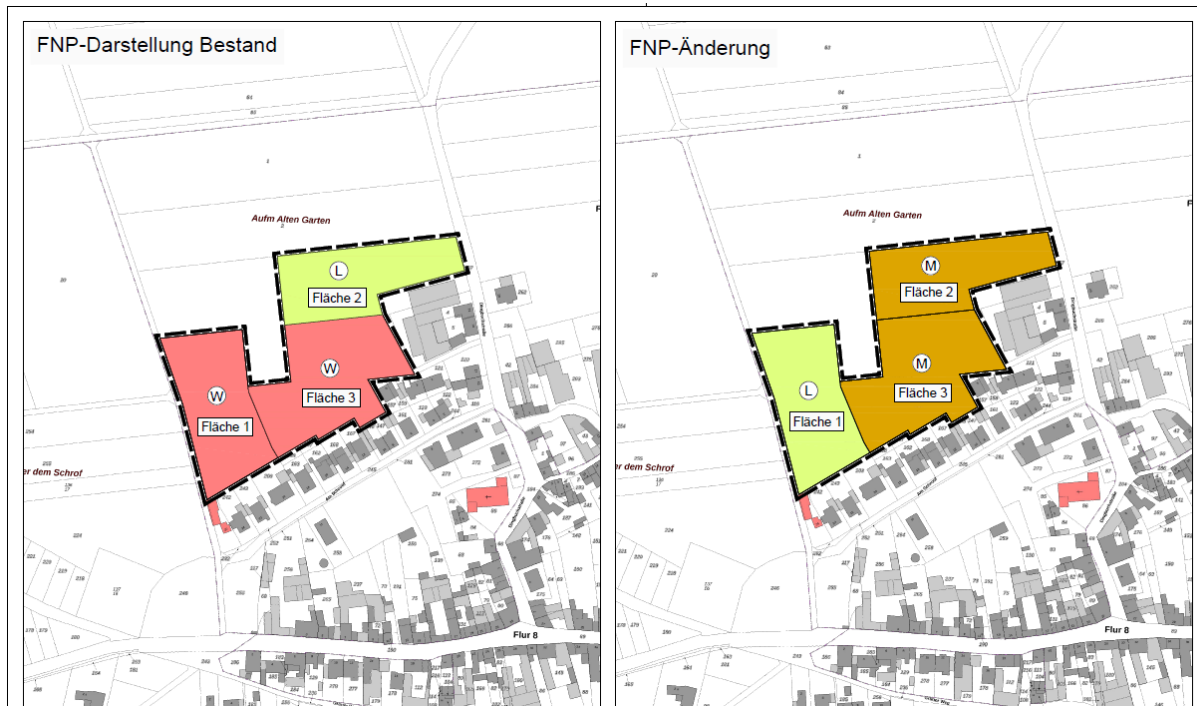


**Stadt Linnich  
Kofferen  
37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung**  
(Stand Juli 2023)



### 1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Kofferen und grenzt

- im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden an den bestehenden Ortsteil
- Im Osten an die Dingbuchstraße

Die von einer Änderung betroffenen Gebiete sind mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte. Die Änderungsflächen haben insgesamt eine Größe von insgesamt etwa 14.958 m<sup>2</sup>.

Fläche 1	4.800 m <sup>2</sup>
Fläche 2	4.424 m <sup>2</sup>
Fläche 2	5.734 m <sup>2</sup>

## 2. Planungsanlass

Die Stadt Linnich möchte in der Ortschaft Kofferen mit zurzeit ca. 400 Einwohnern, zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs, Bauland ausweisen. Die Fläche am nord-westlichen Ortsrand von Kofferen ist grundsätzlich zur Baulandentwicklung geeignet. Die Erschließung des Neubaugebietes soll von der „Dingbuchstraße“ aus, über einen neu anzulegenden Abzweig, in Richtung Westen erfolgen. Die Abgrenzung des Gebietes wurde so gewählt, dass weiterhin ein abgerundetes Ortsbild gewährleistet ist.

Für die im Plan bezeichneten Flächen 1, 2 und 3 soll der FNP geändert werden.

Entsprechend den Zielen der Planung sollen die Bauflächen im parallelen Bebauungsplanverfahren gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Ausweisung im FNP-Änderungsverfahren hat dementsprechend im bezeichneten Gebiet in Gemischte Bauflächen (M) zu erfolgen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der avisierte Entwicklungsbereich wie folgt dargestellt:

### Fläche 1

Die westlich an das geplante Baugebiet angrenzende Fläche, 1, mit der Ausweisung „Wohnbaufläche“ (W) soll umgewandelt werden in „Landwirtschaftliche Fläche“ (L). Diese Fläche wird nicht Bestandteil des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens.

### Fläche 2

Die nördliche Fläche mit der Ausweisung „Landwirtschaftliche Fläche“ (L) soll umgewandelt werden in „Gemischte Bauflächen“ (M).

**Die Flächen 1 und 2 sind die Tauschflächen.**

### Fläche 3

Die Fläche entlang des Rosenweges ist im geltenden im FNP als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen, diese soll in „Gemischte Bauflächen“ (M) umgewandelt werden.

### Bestand



### Änderung



Die blaue Linie zeigt die Abgrenzung des B-Plangebietes

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen**

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet wurde von der Bezirksregierung Köln am 13.10.95 genehmigt (AZ 35.211-2201-2055/95). Rechtskraft hat der Plan am 28.11.1995 erlangt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich weist in den bezeichneten Änderungsbereichen Fläche 1, 2 und 3 „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“ aus.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003). Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Zur raumordnerische Beurteilung des Vorhabens hat mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit Schreiben vom 04.03.2013 ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Diese Zustimmung bezog sich auf die damals geplante Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Bebauungsplanverfahren, die nun als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) erfolgen soll.

### **5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes dient im Wesentlichen folgendem Ziel

- Ausweisung von Gemischten Bauflächen
- Ausweisung von Fläche für die Landwirtschaft

### **Gemischte Bauflächen**

In der Ortslage Kofferen besteht starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigen Grundstücken macht die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Durch die geplanten gemischten Bauflächen wird der Stadtteil Kofferen ortstypisch abgerundet; der ländlich-dörfliche Charakter bleibt erhalten. Die Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße.

### **6. Umweltbelange**

#### **6.1 Ausgleichskonzept**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird erforderlich um dem dringenden Bedarf an Bauflächen, gerade für junge Familien, entsprechen zu können. Im Rahmen des gewünschten dörflichen Charakters wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Ein ökologisches Ausgleichskonzept wird im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ erarbeitet.

## **6.2 Landschaftsschutz/ Artenschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Dieser wird zurzeit als LP 2 „Rur- und Indeae“ neu aufgestellt.

Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf liegen Teile des 37. FNP- Änderungsbereiches und die Flächen des Bebauungsplanes Kofferen Nr. 1 und in einem übergeordneten Bereich, der mit folgenden Entwicklungszielen gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz NRW belegt ist:

Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten, offenen Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.“

Entwicklungsziel 4: „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung.“

Im weiteren Bauleitplan-Verfahren wird ein Konzept zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und Artenschutzes erarbeitet.

## **6.3 Beseitigung von Niederschlagswasser/ Schmutzwasser**

### **Schmutzwasser**

Die abwassertechnische Vorprüfung für das geplante Baugebiet hat ergeben, dass das nördliche Einzugsgebiet von Kofferen, bestehend aus der Rosenstraße, der Dingbuchstraße und der Straße „Am Schroof“ im Trennsystem entsorgt wird. Die Schmutzwasserkanalisation ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Ortslage angeschlossen.

### **Regenwasser**

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Der Regenwasserkanal folgt dem Straßenzug Rosenstraße, Dingbuchstraße und Am Schroof. In der Straße Am Schroof wird der Regenwasserkanal in den Dorfteich eingeleitet. Der Überlauf des Dorfteiches ist an den Koffereener Graben längs der Neusser Straße angeschlossen.

Im weiteren Verfahren wird das Konzept zur Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser konkretisiert und mit den entsprechenden Behörden abgestimmt.

## **7.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch die NRW.URBAN GmbH als Grundstückseigentümerin.

## **8.0 Umweltbericht**

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht wird nachstehend angefügt. Soweit Unterlagen zur Trägerbeteiligung versandt werden, wird der gemeinsame Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplanes angefügt.

Linnich, im Juli 2023

ENTWURF