STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Mitteilungsvorlage
- öffentlich -
Drucksache **M-26/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.07.2026	öffentlich /

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB2	12.06.2026	Herr Hensen	

Entwicklungsgebiet Linnich-Süd;
Sachstandsbericht

Finanzielle Auswirkungen

[X] 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. Hensen

(Kämmerei)

Ergebnis der Mitteilung

[ ] Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen

Ergebnis der Mitteilung:

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Mitteilung:

Zur Entwicklung des Neubaugebietes Linnich Süd kann zu verschiedenen Themen folgender Sachstand gegeben werden:

Vermarktung
Die Vermarktung erfolgt über die Stadtentwicklungs- und Dienstleistungsgesellschaft der Stadt Linnich mbH (SEG). Die SEG Linnich hat mit der öffentlichen Vermarktung am 01.06.2026 begonnen. Interessenten können sich über die Homepage einen Überblick über die Grundstücksangebote verschaffen (https://www.seg-linnich.de/baugebiete/linnich-sued.php).

Hier finden sie auch allgemeine Hinweise zur Möglichkeit der Grundstücksreservierung, Kaufpreisbildung, Bebauungsverpflichtung und Nahwärmeversorgung.

Bauliche Erschließung
Erdbau
Die Herstellung der Baustraßen ist in allen Bereichen fertig gestellt.

Kanalbau
Im westlichen Gebiet erfolgt derzeitig die Herstellung des Abwassersystems.

Archäologie
Das westlich der L228 und südlich des Alumnats gelegene Gebiet sind archäologisch untersucht worden. Im östlich der Landstraße gelegenen Teil laufen die Untersuchungen derzeit noch.

Verkehr / Umleitung
Die Umleitungsstrecke für den ÖPNV/Busverkehr ist bereits asphaltiert und vorbereitet. Die Genehmigung für die Vollsperrung der L 228 wurde seitens des Kreises Düren erteilt, siehe hierzu Verkehrsführung während Herstellung des Kreisverkehrs und beigefügte Anlagen.

Geplante Arbeiten:
Die Kanalbauarbeiten im westlichen Gebiet werden bis 10.08.2026 durchgeführt, danach wird mit den Umbauarbeiten an der L 228 und der Herstellung des Kreisverkehrs begonnen.

Wärmeversorgung
Seit Mai 2026 laufen die Bohrarbeiten für die Geothermiesonden im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls. In diesem Abschnitt werden insgesamt 60 Sonden mit einer Tiefe von jeweils 175 m hergestellt. Die Fertigstellung der Arbeiten ist derzeit für August 2026 vorgesehen. Weitere 30 Sonden sind im südlichen Grünstreifen geplant. Die Umsetzung dieses Bauabschnitts ist nach aktuellem Planungsstand für 2027 vorgesehen.

Die Planungen für die Flusswasserentnahme laufen derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachgutachtern. Die erforderlichen Genehmigungsschritte werden aktuell vorbereitet. Die Entnahme des Flusswassers ist für 2028 vorgesehen.

Parallel hierzu werden die Planungen für die Technikzentrale mit einem spezialisierten Unternehmen im Bereich der kalten Nahwärme konkretisiert. Ziel ist eine betriebsbereite Übergabe Ende 2027.

Die Ausschreibungen für die Rohrleitungsmaterialien wurden durchgeführt. Die Umsetzung der Leitungsinfrastruktur und der zugehörigen Tiefbauarbeiten wurde in enger Abstimmung mit den weiteren Versorgungsträgern vorbereitet. Durch die gemeinsame Ausschreibung der Leistungen können Synergien genutzt und der Koordinationsaufwand reduziert werden.

Insgesamt befindet sich die Wärmeversorgung für das Baugebiet nach aktuellem Stand im vorgesehenen Zeit- und Projektablauf.

Der Mitteilungsvorlage ist das Infoblatt sowie eine Checkliste der Gelsenwasser AG zum kalten Nahwärmenetz beigefügt.

Verkehrsführung während Herstellung des Kreisverkehrs
Durch das Straßenverkehrsamt des Kreises Düren wurde mit Bescheid vom 12.06.2026 die verkehrsrechtliche Genehmigung zum Bau des Kreisverkehrsplatzes und Erschließung der Versorger (kaltes Nahwärmenetz) erteilt.
Die Genehmigung sieht eine Vollsperrung der L228 zwischen Linnich und Rurdorf im Zeitraum 10.08.2026 bis 19.12.2026 vor.
Für den ÖPNV und Einsatzfahrzeuge der Polizei, des Rettungsdienstes und der Feuerwehr wird eine Umleitungsstrecke über Wirtschaftswege westlich der L228 ausgewiesen, die in der Welzer Straße mündet. Die Strecke ist nur über ein Schrankensystem befahrbar. Die Strecke verfügt über Ausweichbuchten, die einen Begegnungsverkehr von Bussen ermöglichen.

Fußgänger und Fahrradfahrer könnten die Umleitungsstrecke ebenfalls nutzen.
Für den ÖPNV werden in der Welzer Straße drei Ersatzhaltestellen eingerichtet. Die Welzer Straße wird einseitig mit einem absoluten Halteverbot versehen.

Die weiträumige Umfahrung ab Aldenhoven erfolgt über die B 56/B 57, aus Norden und Osten erfolgt die Umfahrung über die L 253.

Die Verkehrsführung wurde im Vorfeld zwischen dem Straßenverkehrsamt, der Stadt Linnich und dem Projektträger Baulandentwicklungsgesellschaft Linnich mbH abgestimmt.
Der Mitteilungsvorlage sind die Pläne beigefügt.

Änderung des Bebauungsplans
Zum jetzigen Zeitpunkt ist bereits erkennbar, dass der Bebauungsplan einer Anpassung bedarf. Dies betrifft u.a. die Festsetzung von Bezugspunkten zur Höhenfestsetzung, die Prüfung konkreter Höhenbezüge für Garagen und Nebenanlagen, die Anpassung der Verkehrsflächen an den realen Ausbau, Korrekturen zwischen textlichen Festsetzungen und Planwerk und die Änderung des Stellplatzschlüssels für den Geschosswohnungsbau in Abhängigkeit der Wohnfläche pro Wohneinheit.
Zeitlich geplant ist, diese Änderungen in einer B-Planänderung nach der Sommerpause auf den Weg zu bringen.

gez.
(digitaler Workflow,)