STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-37/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.04.2026	öffentlich / 7.
Stadtrat	28.04.2026	öffentlich / 15.

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	23.02.2026	Herr Wolff	621.42209

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Kofferen Nr. 1 "Neubaugebiet Rosenweg";
Beratung über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 2 BauGB

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:

(Kämmerei)

Beratungsergebnis

- [ ] Einstimmig
- [ ] Mit Stimmenmehrheit — Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____
- [ ] Laut Beschlussvorschlag
- [ ] Abweichender Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

I. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauG und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB; digital: (8) Abwägungstabelle Öffentlichkeit LI-B-KO1“* zu entnehmen.

Beschlussvorschlag zu I.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 2.2 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 2.2 anzuschließen.

II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; digital: (9) Abwägungstabelle Behörden & TÖB LI-B-KO1“* zu entnehmen.

Beschlussvorschlag zu II.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 29.1 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 29.1 anzuschließen.

III. Gesamtbeschluss

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1.1 bis Nr. 2.2 sowie zu II. Nr. 1.1 bis Nr. 29.1 anzuschließen.

   Es wird weiterhin empfohlen, die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1.1 bis Nr. 2.2 sowie zu II. Nr. 1.1 bis Nr. 29.1 vollinhaltlich anzuschließen.

   Der Rat der Stadt Linnich beauftragt die Verwaltung weiterhin, die Offenlage gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan Kofferen Nr. 1 „Rosenweg“ sowie die im Parallelverfahren geführte 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereich Kofferen wurden am 09.09.2025 durch den Rat der Stadt Linnich als Satzung beschlossen bzw. festgestellt. Um die beiden Verfahren bekanntmachen und den Bebauungsplan somit zur Rechtskraft führen zu können, wurde verwaltungsseitig am 29.10.2025 ein Antrag auf Genehmigung gem. § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen sowie des gesamten Bauleitplanverfahrens, hat die Bezirksreigerung Köln die angestrebte Genehmigung am 05.12.2025 versagt.
Die Bezirksregierung führt hierzu zwei ausschlaggebende Punkte auf, die zur Versagung geführt haben:

- der Bekanntmachung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mangelt es an Themenblöcken umweltbezogener Informationen, welche mit Schlagworten versehen sind

- die Nichteinbeziehung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in die Gesamtabwägung vor dem Feststellungsbeschluss führt zu einem Abwägungsdefizit

Folglich schlägt die Bezirksregierung die Wiederholung der Offenlage gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in einem heilenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB vor, um einen erneuten Antrag auf Genehmigung stellen zu können.

Da im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kofferen Nr. 1 „Rosenweg“ die gleichen Verfahrensfehler anhängig sind, werden beide Bauleitpläne in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB geheilt. Das ergänzende Verfahren setzt an dem Zeitpunkt ein, an welchem der beachtliche Verfahrensfehler aufgetreten ist. Folglich gilt es die Offenlage gem den. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Da das Fortsetzungsprinzip in einem solchen Bauleitplanverfahren gilt, wird die erneute Offenlage mit den aktuellsten Kenntnissen bzw. Dokumenten aus dem bereits erfolgten Verfahren durchgeführt. Aus diesem Grund findet eine Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der fehlerhaften Offenlage statt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortslage Kofferen gehört nicht zu dem im Regionalplan der Bezirksregierung festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Linnich, sondern wird im Hinblick auf Fläche und Einwohnerzahl auf dieser Planungsebene dem Allgemeinen Freiraum- und Agragbereich (AFAB) zugeordnet. Nach dem im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) unter Nr. 2-4 festgeschriebenem Ziel „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ wird diesen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht, wie bereits während der Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich bekannt wurde. Mit dieser Formulierung eines LEP-Zieles als einer für die planenden Kommunen verbindlichen Vorgabe stellt das Land NRW aber auch klar, dass hierunter (nur) eine Eigenentwicklung zu verstehen ist, für welche der Bedarf der ansässigen Bevölkerung maßgeblich ist.

Zur Feststellung eines vorliegenden Bedarfes an Baugrundstücken für Ein- oder Zweifamilienhäuser hatte die damalige Ortsvorsteherin bereits im Frühjahr 2011 eine Bürgerversammlung abgehalten sowie weitere Einzelgespräche mit potentiellen Kauf- bzw. Bauinteressenten geführt. Im Ergebnis überreichte sie der Stadtverwaltung am 23.05.2011 eine Liste mit sieben Interessenten, die in den nächsten 1 bis 3 Jahren in Kofferen ein Baugrundstück erwerben wollten. Regelmäßige Anfragen von Bauwilligen bei der Stadtverwaltung zeigen, dass weiterhin reges Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung in der Ortslage Kofferen besteht.

Bei der Entscheidung, ob eine Baugebietsentwicklung sinnvoll und wirtschaftlich ist, muss auch berücksichtigt werden, ob bzw. in welcher Anzahl verfügbare Baugrundstücke im Ort vorhanden sind. Für Kofferen ist im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich feststellen, dass es zur Zeit keine Flächen geben dürfte, die unmittelbar für eine Wohnbebauung zu mobilisieren wäre. Faktisch stehen damit im Ort zur Zeit keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Darüber hinaus muss die Lage des Baugebietes berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.
Kofferen mit ca. 400 Einwohnern liegt ca. 6 km nordöstlich von Linnich und ca. 6 km von der Auffahrt zur Autobahn 44 entfernt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und damit auch die Attraktivität für Kaufinteressenten, die die Nähe zu einer Autobahn oder Bundesstraße suchen, ist nicht optimal, jedoch noch akzeptabel. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind nicht vorhanden, ebenso keine Grundschule. Positiv hinsichtlich nachgefragter Infrastruktur dürfte sich auswirken, dass eine Kindertagesstätte im Nachbarort Gevenich vorhanden ist.

Seit Bekanntwerden der Entwicklungsabsicht für das Neubaugebiet in Kofferen erreichen die Verwaltung regelmäßig und mit zunehmender Tendenz über die letzten Jahre Nachfragen von Bauinteressenten innerhalb aber auch außerhalb des Stadtgebietes Linnich. Trotz der seit dem letzten Jahr gestiegen Bauzinsen, erreichen die Verwaltung regelmäßig Anrufe mit Kaufinteressenten für das gesamte Stadtgebiet. In einem nicht unerheblichen Maß ist er aber auch Teil einer überregionalen Entwicklung und kann auf die wirtschaftliche Prosperität der sog.

„Rheinschiene“ zurückgeführt werden, bei der die benachbarten Regionen bereits eine Entlastungsfunktion für nicht mehr vorhandene Flächen übernehmen. Hinzu kommt, dass in der Ortschaft Kofferen in den vergangenen Jahrzehnten kein einziges Neubaugebiet entwickelt wurde und somit kein Wachstum stattfinden konnte. Auch unter Berücksichtigung des LEP-Zieles, wonach die Eigenentwicklung der Ortschaft das Maß für die Ausweisung neuer Wohnauflächen darstellt, erscheint es daher vor diesem Hintergrund und bei Abwägung der Rahmenbedingungen zielführend und vertretbar, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes in der beabsichtigten Größe mit insgesamt 17 Bauparzellen zu schaffen.

Planungserfordernis

Das Neubaugebiet soll in Form des aufzustellenden Bebauungsplanes Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ entwickelt werden. Dieser stellt sich wie nachfolgend als Lage- und Parzellierungsplan abgebildet dar (Abb. 1). Er umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha, auf welcher 17 Bauparzellen in einer Größenordnung von ca. 466 m² bis ca. 611m² geschaffen werden sollen.



Abb. 1: Lage – und Parzellierungsplan „Neubaugebiet Rosenweg“ (Quelle: Stadt Lnnich)

Ein Bebauungsplan für den Bereich und damit Baurecht existiert bisher nicht. Auf Ebene des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich ist die Fläche unmittelbar nördlich und südlich des Rosenweges als Wohnbaufläche „W“ dargestellt. Sie wird allerdings zurzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt ungeachtet der angrenzenden Bebauung am Rosenweg und an der Dingbuchstraße (K18) Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar. Der nördlich dieser Fläche angrenzende Bereich enthält keine Darstellung auf FNP-Ebene und gilt insoweit als landwirtschaftliche Fläche.

Da der vorgesehene Bebauungsplan über die auf FNP-Ebene dargestellte Wohnbaufläche hinaus in den planungsrechtlichen Freiraum greift, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes hinaus hier zusätzlich auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der großflächigen Nutzung erforderlich.

gez. Schunck-Zenker
(digitaler Workflow, 02.04.2026)