STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-131/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.09.2026	öffentlich / 12.
Stadtrat	16.09.2026	öffentlich / 17.

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	25.08.2026	Herr Wolff	621.331

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich;
Anpassung der Planunterlagen sowie erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG

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)

Beratungsergebnis

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, die Anpassung der Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich entsprechend den in der Problembeschreibung dargestellten Änderungen zu beschließen.

   Weiterhin empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt dem Rat der Stadt Linnich, die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage der angepassten Unterlagen eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt die Anpassung der Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich entsprechend den in der Problembeschreibung dargestellten Änderungen.

Weiterhin beauftragt der Rat der Stadt Linnich die Verwaltung, auf Grundlage der angepassten Unterlagen eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich befindet sich seit Frühjahr 2021 im bauleitplanerischen Verfahren zur Neuaufstellung. Im Herbst 2023 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung der im Rahmen der Neuaufstellung vorgesehen planerischen Neuausweisungen im gesamten Stadtgebiet.

Im Rahmen der ersten landesplanerischen Anfrage sowie weiterer Abstimungen mit der Bezirksregierung wurde zudem festgestellt, dass die im Entwurf vorgesehen Neuausweisungen in Ihrer Gesamtheit den der Stadt Linnich zugewiesenen Bedarf an Wohnbauflächen deutlich überschreiten. Vor der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und der Beschlussfassung über die Veröffentlichung der Planunterlagen wird erneut eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Hierdurch soll frühzeitig geklärt werden, ob die nunmehr vorgesehenen Flächenausweisungen mit den landesplanerischen Vorgaben und dem der Stadt Linnich zur Verfügung stehenden Flächenbedarf vereinbar sind. Eine erneute Abstimmung vor der Veröffentlichung der Planunterlagen soll somit vermeiden, dass aufgrund einer abweichenden landesplanerischen Bewertung im weiteren Verfahren eine erneute Anpassung der Planunterlagen und eine erneute Beteiligung erforderlich wird, welche die Planungskosten erhöhen und die Zeitplanung nach hinten verschieben könnte.

Darüber hinaus wurden auf Anregung des Kreises Düren die Darstellungen zu Altlastenverdachtsflächen aktualisiert und weitere im Rahmen des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Planunterlagen eingearbeitet. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen, der Ergebnisse der artenschutzrechtlochen Prüfung sowie weiterer im laufenden Verfahren gewonnener Erkenntnisse wurden die Planunterlagen entsprechend überprüft und angepasst.

Folglich werden die angepassten Neuausweisungen und Rücknahmen von gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) vergleichend dargestellt und begründet. Während die Ortschaften Gereonsweiler, Gevenich, Glimbach, Kofferen und Tetz keine Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen erhielten, sind in den übrigen Ortslagen folgende Änderungen hinsichtlich der Bauflächen vorgenommen worden:

Linnich

Fläche SO 6

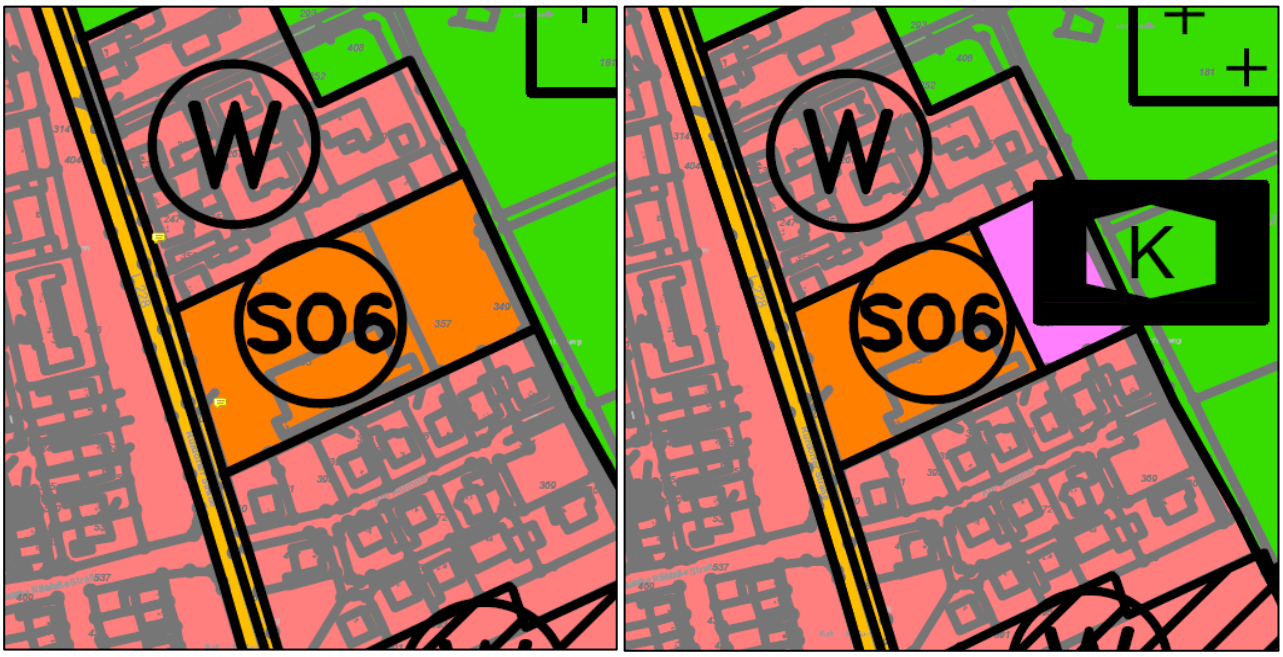


Abbildung 1: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisherige Darstellung als Sondergebiet (SO) wird in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.

Begründung:
Die Anpassung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Linnich Nr. 33 „Alumnat“, 2. Änderung.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Fläche 8-G-9

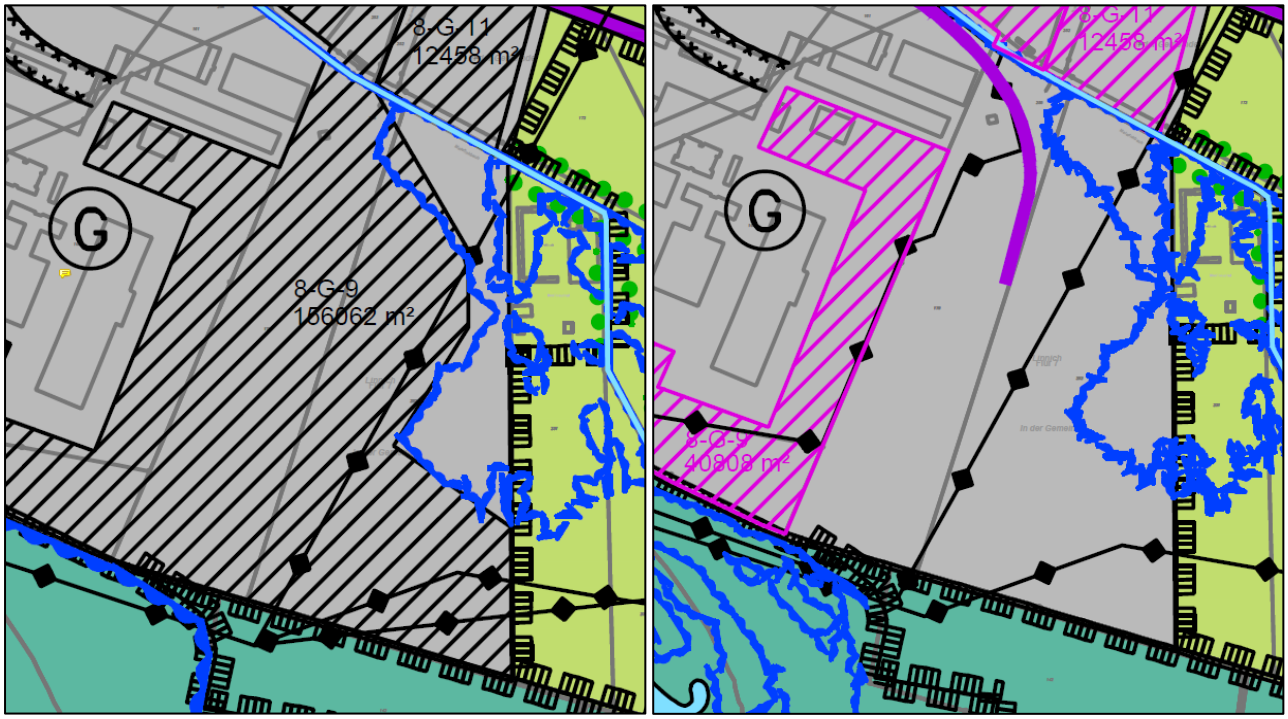


Abbildung 2: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher dargestellte Reservefläche wird zurückgenommen.

Begründung:
Die Fläche wurde zwischenzeitlich durch eine Photovoltaikanlage sowie eine Halle in Anspruch genommen und steht daher nicht mehr als Reservefläche zur Verfügung.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Fläche geht nicht mehr in die Bilanzierung der Reserveflächen ein.

Fläche SO 10



Abbildung 3: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die Fläche wird als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Begründung:
Die Darstellung wird an die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. Im Rahmen eines Parallelverfahrens wurde ein Bebauungsplan für Freiflächenphotovoltaik aufgestellt und umgesetzt.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Rurdorf

Fläche 11-W-3



Abbildung 4: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die Wohnbaufläche wird bis zum Feldweg und zur Weststraße erweitert.

Begründung:
Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung der Lage der Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie der vorhandenen bzw. möglichen Erschließung. Die Fläche befindet sich im Innenbereich.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Wohnbaufläche erhöht sich um ca. 3.153 m².

Fläche Innenbereich M in W



Abbildung 5: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisherige gemischte Baufläche (M) wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Begründung:
Die Anpassung erfolgt entsprechend dem Bebauungsplan Rurdorf Nr. 5 „Prämienstraße“, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Boslar
Fläche 1-M-2

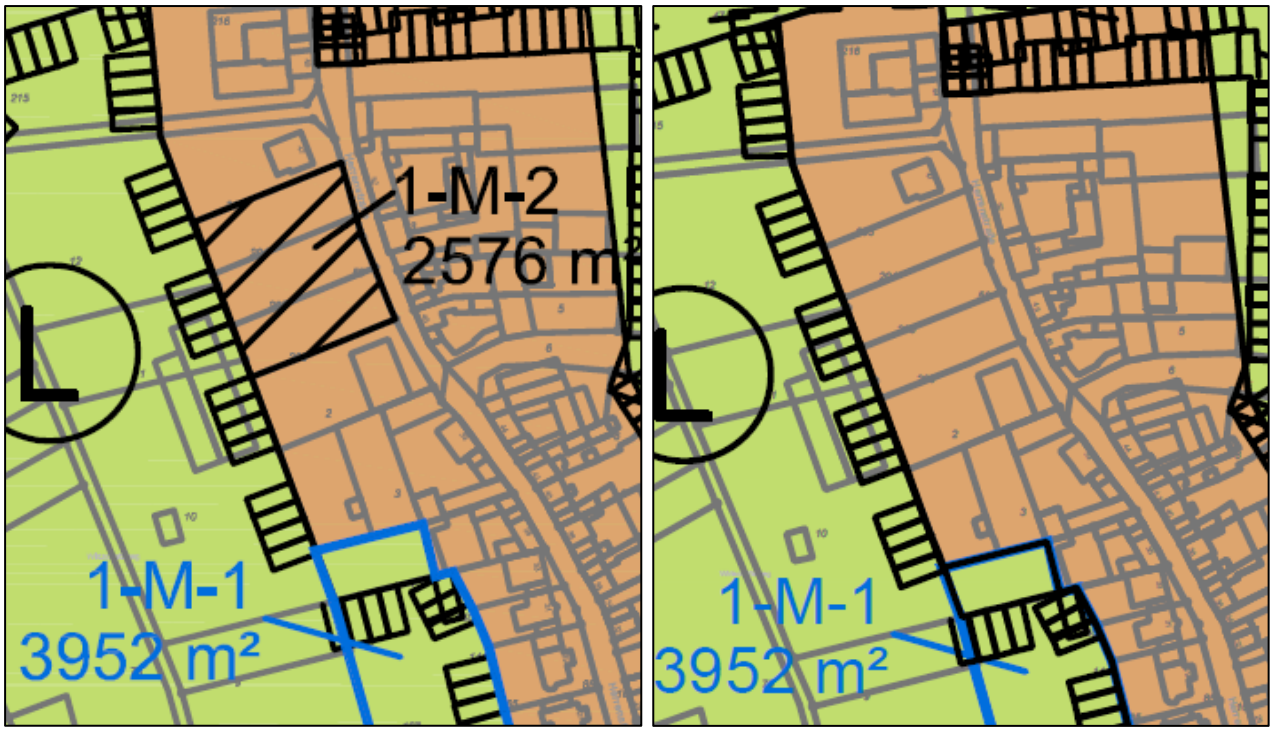


Abbildung 6:Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher dargestellte Reservefläche wird zurückgenommen.

Begründung:
Die Fläche wurde zwischenzeitlich durch ein Wohnhaus in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche stellt eine Baulücke dar.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Fläche geht nicht mehr in die Bilanzierung der Reserveflächen ein.

Ederen

Fläche Abrundung östlich des Sportplatzes



Abbildung 6: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher vorgesehene Abrundung wird zurückgenommen.

Begründung:
Eine ausreichende Erschließung der Fläche ist aufgrund der geringen Breite nicht gewährleistet. Zusätzlich wird die Erschließung durch den vorhandenen Baumbestand erschwert.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Floßdorf

Fläche 3-W-3

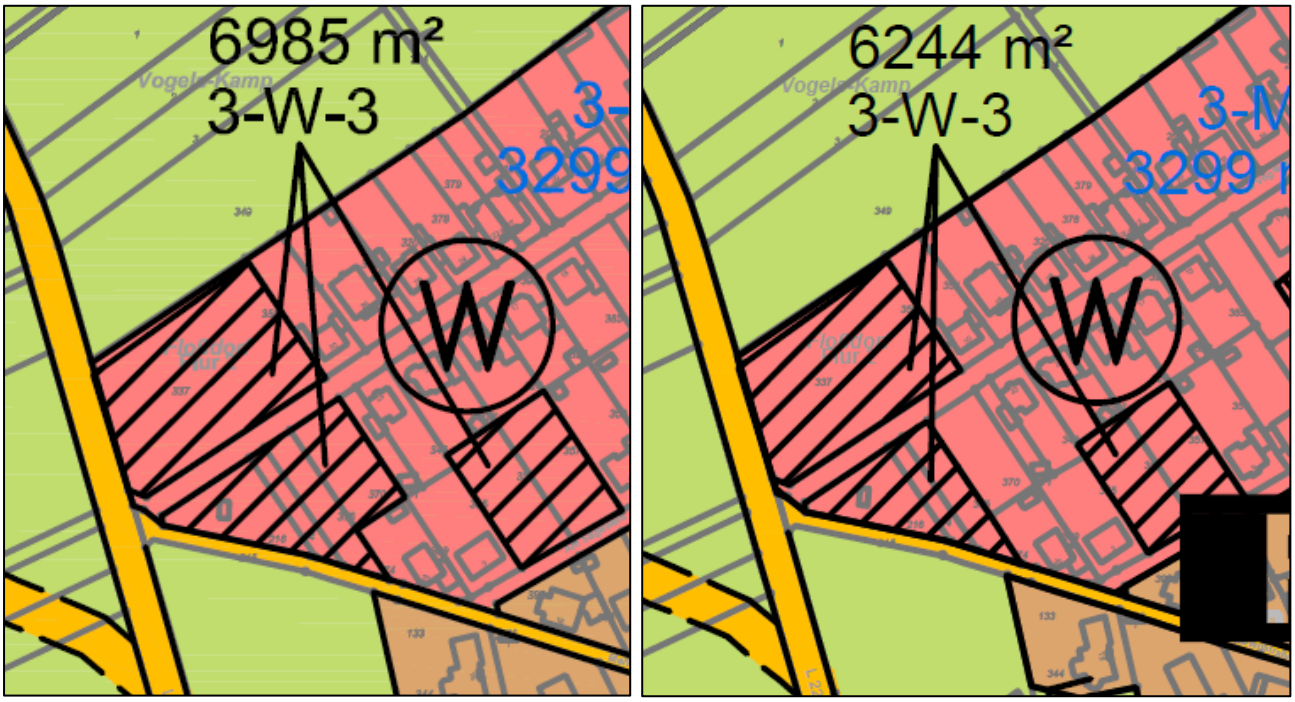


Abbildung 7: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher dargestellte Reservefläche wird angepasst.

Begründung:
Die Fläche wurde zwischenzeitlich durch Bebauung in Anspruch genommen und steht daher nicht mehr vollständig als Reservefläche zur Verfügung.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Fläche geht nicht mehr in die Bilanzierung der Reserveflächen ein.

Fläche 3-W-5



Abbildung 8: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die vorgesehene Neuausweisung von Wohnbaufläche wird zurückgenommen.

Begründung:
Floßdorf hat im Zeitraum von 2009 bis 2024 einen Einwohnerrückgang von nahezu 8 % verzeichnet. Der auf die Ortslage entfallende Wohnbauflächenbedarf beträgt lediglich ca. 0,86 ha. Eine über die vorhandenen Reserveflächen hinausgehende Neuausweisung von Wohnbauflächen lässt sich daher nicht begründen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise schwachen Infrastrukturangebotes der Ortslage.

Darüber hinaus weist die Fläche erhebliche Erschließungsschwierigkeiten auf und befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die artenschutzrechtliche Einschätzung bewertet die Fläche zudem mit einem mittleren Konfliktpotenzial.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Wohnbaufläche reduziert sich um ca. 5.320 m².

Fläche 3-W-1



Abbildung 9: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher vorgesehene Reservefläche wird zurückgenommen.

Begründung:
Die Fläche soll aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Rücknahme der Fläche **3-W-5** nicht mehr als Wohnbauflächenreserve berücksichtigt werden. Die Erschließung der Fläche gestaltet sich ebenfalls schwierig und eine einseitige Bebauung wäre nicht wirtschaftlich vertretbar.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Wohnbaufläche reduziert sich um ca. 4.384 m².

Hottorf
Fläche östlich des Drosselwegs



Abbildung 10: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die bisher vorgesehene Abrundung der Wohnbaufläche wird angepasst.

Begründung:
Die Anpassung erfolgt an die in Aufstellung befindliche 39. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. alternativ die Entwicklung über den „Bau-Turbo“.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Körrenzig

Fläche westlich des Franzosenbergs

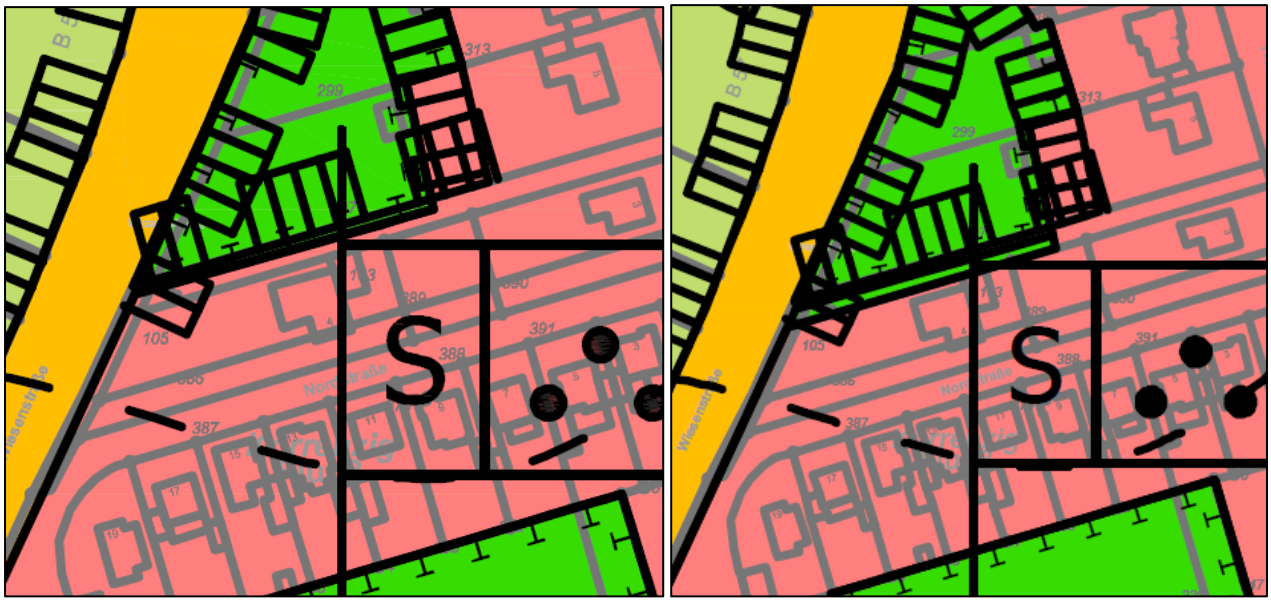


Abbildung 11: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die Wohnbaufläche wird zugunsten der angrenzenden Grünfläche zurückgenommen. Dadurch wird die Grünfläche entsprechend abgerundet.

Begründung:
Der betreffende Bereich ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht für eine wohnbauliche Nutzung geeignet.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

Welz

Fläche 13-M-1



Abbildung 12.Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die ursprünglich vorgesehene Rücknahme der Mischbaufläche wird wiederhergestellt.

Begründung:
Die Fläche soll als Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Brauereibetrieb zur Verfügung stehen.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Mischbaufläche erhöht sich um ca. 1.188 m².

Fläche 13-W-2

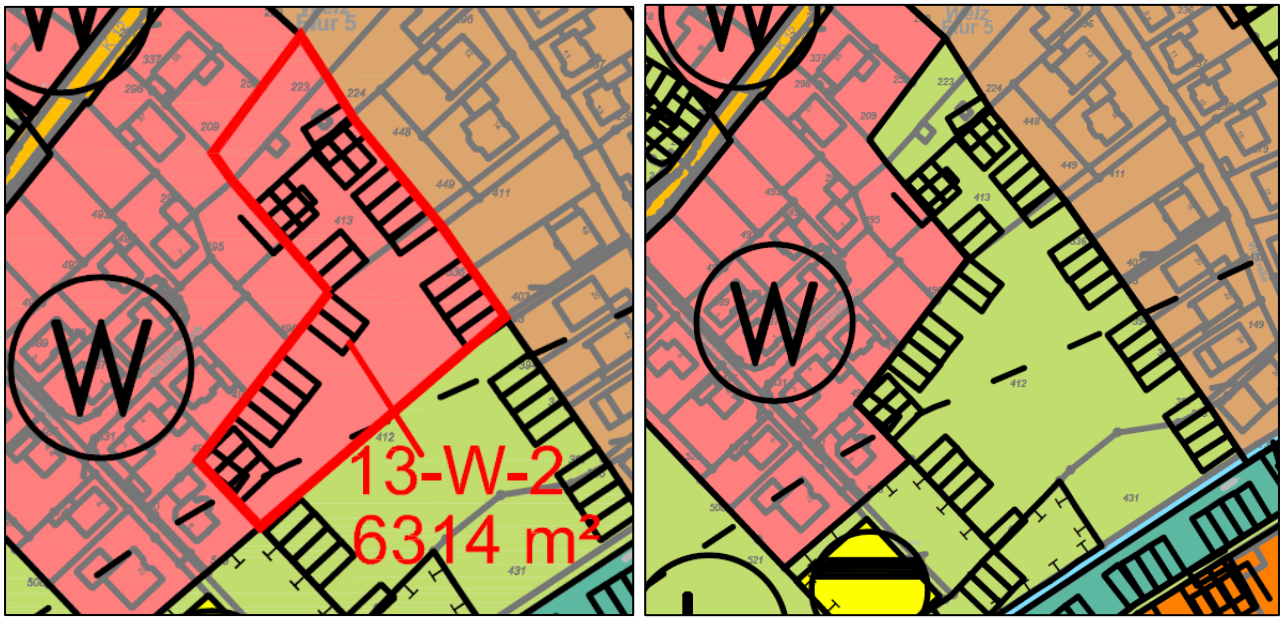


Abbildung 13: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualisierter Stand (rechts)

Anpassung:
Die vorgesehene Neuausweisung von Wohnbaufläche wird zurückgenommen.

Begründung:
Für die Fläche bestehen gravierende artenschutzrechtliche Bedenken. Insbesondere handelt es sich um ein essentielles Nahrungshabitat von zwei Steinkauz-Paaren. Darüber hinaus bestehen Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung.

Auswirkung auf die Bilanz:
Die Wohnbaufläche reduziert sich um ca. 6.314 m².

Fläche 13-W-1 / 13-W-3

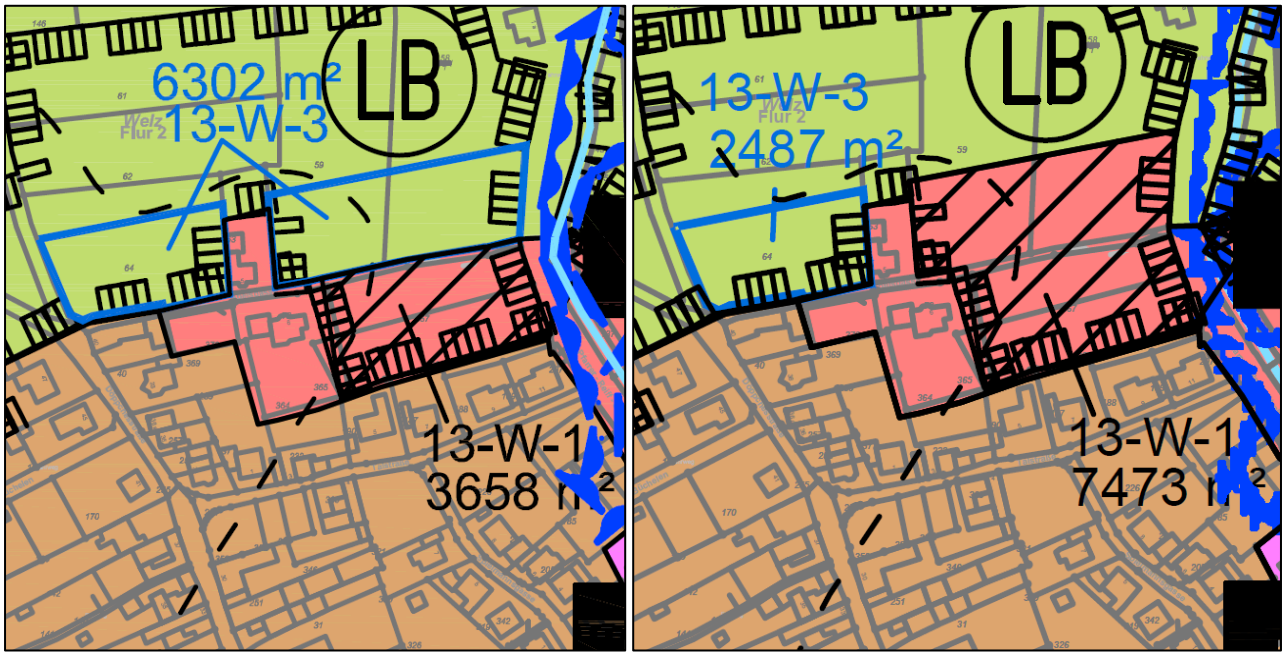


Abbildung 14: Stand zur frühzeitigen Beteiligung (links) und aktualsierter Stand (recht)

Anpassung:
Die ursprünglich vorgesehene Rücknahme der Wohnbaufläche wird teilweise wiederhergestellt. Von der Reservefläche im Norden der Ortslage soll lediglich der westliche, stark vegetationsbestandene Teilbereich zurückgenommen werden.

Begründung:
Durch die Anpassung sollen innerhalb der Ortslage weiterhin mögliche Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere durch die Umrandung der Ortslage durch Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile, stehen keine weiteren geeigneten Entwicklungsflächen zur Verfügung. Die Rücknahme wird daher auf den stark vegetationsbestandenen westlichen Teilbereich beschränkt.

Auswirkung auf die Bilanz:
Durch die Anpassung wird die bisher vorgesehene Flächenrücknahme teilweise reduziert. Die konkrete Änderung der Flächenbilanz ergibt sich aus der Abgrenzung des zurückzunehmenden Teilbereichs.

Gesamtbilanzierung der Neuaufstellung

Die aktuelle Flächenbilanz (vgl. Anlage 14) zeigt, dass mit dem aktuellen Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausgewiesen wird. Dem durch die Bezirksregierung Köln ermittelten Wohnbauflächenbedarf von ca. 43 ha steht nach den vorgenommenen Anpassungen eine Gesamtbilanz von ca. 44,65 ha gegenüber. Damit wird der prognostizierte Bedarf nur geringfügig überschritten und kann somit der Bezirksregierung zur erneuten landesplanerischen Anfrage vorgelegt werden.

Auch für die gewerbliche Entwicklung stehen entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung. Während die Bezirksregierung einen ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 23 ha für die Stadt Linnich berechnet, stehen innerhalb der Gewerbe- und Industriebereiche 27,42 ha an Flächenpotenzialen zur Verfügung. Hiervon sind knapp 13 ha betriebsgebundene Flächen, welche lediglich zu 50 % angerechnet werden. Somit ergibt sich eine theoretische Bilanzierung von 20,75 ha. Ergänzend ist festzuhalten, dass sämtliche im Regionalplan Köln dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt und als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Damit werden die im Regionalplan für die Stadt Linnich vorgesehenen GIB-Fläche im Rahmen der Neuaufstellung vollständig berücksichtigt.

Redaktionelle und nachrichtliche Anpassungen

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs verschiedene redaktionelle bzw. nachrichtliche Anpassungen vorgenommen, die keine Auswirkungen auf die planerische Konzeption oder die Flächenbilanz haben. Hierzu zählen insbesondere die Herausnahme der nicht mehr relevanten Bahntrasse südlich von Ederen, die Aktualisierung der Überschwemmungsgebiete sowie die Anpassung der Darstellungen von Abgrabungsflächen. Zudem wurden die bisherigen Konzentrationszonen für Windenergie entsprechend den Vorgaben des seit Ende 2025 rechtskräftigen Regionalplans durch die Darstellung der dort festgelegten Windenergiebereiche ersetzt. Weiterhin erfolgten Aktualisierungen bzw. Anpassungen im Bereich der technischen Infrastruktur sowie bei den Zweckbestimmungen von Grünflächen und Sondergebieten.

gez. Hensen
(digitaler Workflow, 26.08.2026)