



Stadt Brühl

## 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl

- Bereich der Bebauungsaufstellung 08.91 „Bundesakademien“ 1. Änderung –

### Begründung zu den Planungsabsichten

Entwurf

Bonn, Mai 2020

---

Herausgeber:

Stadt Brühl  
Fachbereich Planen und Bauen  
Uhlstraße 3  
50321 Brühl

Ansprechpartner:

Jonas Klug

Bearbeitung:



ulrich hartung gmbh  
Baunscheidtstraße 11  
53113 Bonn

Ansprechpartner:

Iris Hartung  
Jenniver Peters

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Verfahrensstand</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung .....	3
5.2 Landschaftsplan .....	4
5.3 Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung .....	4
5.4 Gesetzlich geschützte Biotop e .....	5
5.5 Wasserschutz,- Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete .....	5
5.6 Darstellung des Flächennutzungsplanes .....	5
5.7 Flächenauswahl / Planungsalternativen .....	6
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
6.1 Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
<b>7. Auswirkung der Planung</b> .....	<b>7</b>
7.1 Belange von Natur und Landschaft .....	7
7.2 Ver- und Entsorgung .....	7
7.3 Flächenbilanz .....	7

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 08.91 „Bundesakademien“ 1. Änderung und die im Parallelverfahren durchgeführte 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von Bildungs-, Forschungs-, Entwicklungs-, und/oder Verwaltungseinrichtungen in Kombination mit studentischem Wohnen in direkter räumlicher Nähe zu dem bereits bestehenden Hochschulstandort „Bundesakademien“ geschaffen werden.

Die überplante Fläche wird derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das erste Bebauungsplankonzept sieht auf der ca. 3,4 ha großen Fläche für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes vor, in welchem zukünftig Bildungs-, Forschungs-, Entwicklungs- und/oder Verwaltungseinrichtungen untergebracht werden können. Weiterhin sieht der Entwurf ergänzend dazu den Bau zweier mehrgeschossiger Wohngebäude vor, die dem Bedarf an studentischem Wohnen Rechnung tragen sollen.

Der grundlegende konzeptionelle Ansatz des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines Gebäudeensembles, das sich optimal in die Umgebung und die bestehenden Strukturen integriert und diese ergänzt. Zwischen den drei Gebäuden ist zur Erschließungsstraße ein zentraler Campusplatz als Begegnungsfläche geplant, um den sich ergänzende, untergeordnete Nutzungen anordnen können, die der Versorgung der Studierenden dienen und der als Mittelpunkt für alle Nutzer des Campusgeländes fungieren kann. Der Stellplatzbedarf wird über oberirdische und unterirdische Stellplätze gedeckt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die zunehmende Nachfrage nach Hochschul- und Akademiestandorten, insbesondere in Verbindung mit dem dringenden Bedarf an studentischem Wohnen. Die Konzentration von weiterführenden Bildungs-, Forschungs-, Entwicklungs- und Verwaltungseinrichtungen mit studentischem Wohnen an dem etablierten Standort im Umfeld der bereits ansässigen Bundesakademien kann diese Nachfrage adäquat bedienen. Das Bauleitplanverfahren soll die Aussagen des städtebaulichen Entwurfs räumlich konkretisieren und rechtsverbindlich festschreiben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausweist.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

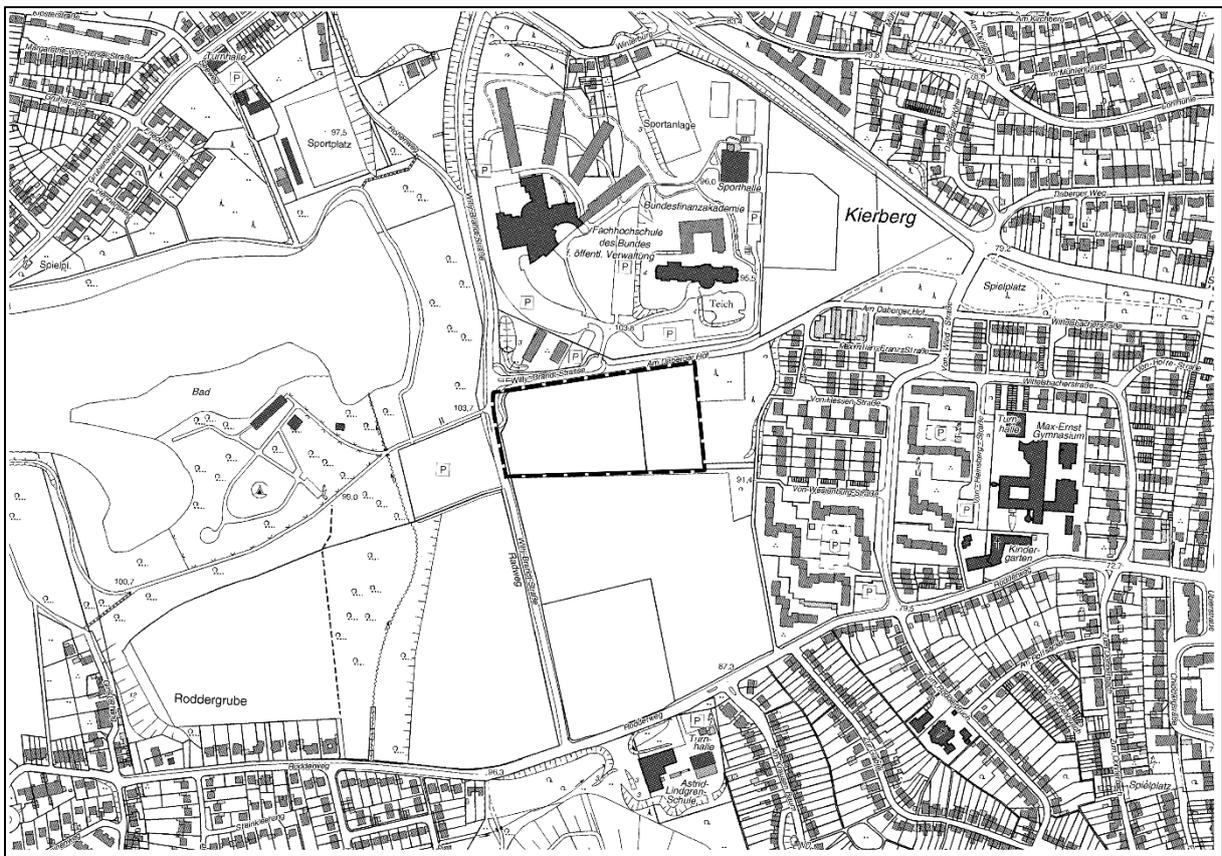
Das Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 2671, 2728 und 2564 sowie teilweise das Flurstück 2655.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Flächen der Bundesfinanzakademie und der Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung, im Westen durch die Willy-Brandt-Straße, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch eine bewaldete Fläche begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Die direkte Umgebung des Planungsraumes wird in erster Linie durch den nördlich anschließenden Hochschulstandort der Bundesakademien (Bundesfinanzakademie und Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung) bestimmt, sowie den westlich gelegenen Badesee Heider Bergsee mit dazu gehörigem Campingplatz und Wohnbebauung hinter der bewaldeten Fläche im Osten.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Änderungsbereich zur 51. Flächennutzungsplanänderung (Kartenquelle: Land NRW 2020)

### 3. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in ein Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Bildungs-, Forschungs-, Entwicklungs-, Verwaltungseinrichtungen und studentisches Wohnen“ dient der langfristigen Sicherung des Bedarfes an Flächen für Bildungseinrichtungen und studentisches Wohnen an diesem Standort.

### 4. Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 gem. §2(1) BauGB durch den Rat der Stadt Brühl gefasst.

### 5. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet wird im aktuell geltenden Landesentwicklungsplan (LEP) NRW (2017), teilweise als Siedlungsraum und teilweise als Freiraum dargestellt. Der nördliche Bereich, der als Siedlungsraum dargestellt ist, ist gleichzeitig als Gebiet für den Schutz des Wassers ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Regionalplan (RP) der Bezirksregierung Köln -Teilabschnitt Region Köln- ist das Plangebiet teilweise als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und teilweise als Allgemeine Freiraum- und Agrarfläche dargestellt, die dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dient. Der Regionalplan befindet sich ebenfalls in Neuaufstellung.



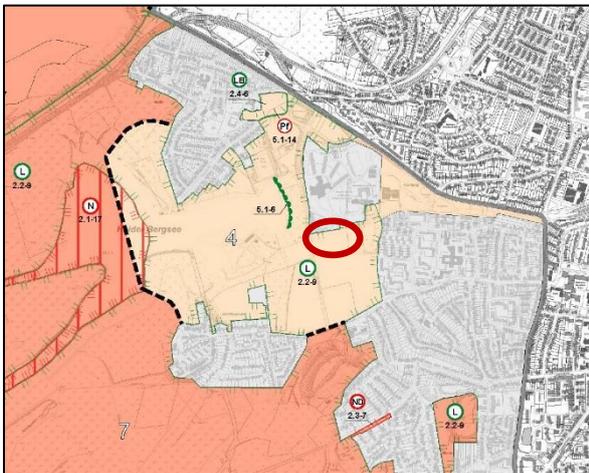
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln  
Teilabschnitt Region Köln

## 5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans (LP) Nr.6 „Rekultivierte Ville“ des Rhein-Erft-Kreises. Gemäß der Entwicklungs- und Festsetzungskarte (14. Änderung) besteht für das Plangebiet das Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für die Erholung“. Weiterhin wird die Fläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-9 „Waldseengebiet Ville“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises

## 5.3 Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

#### 5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

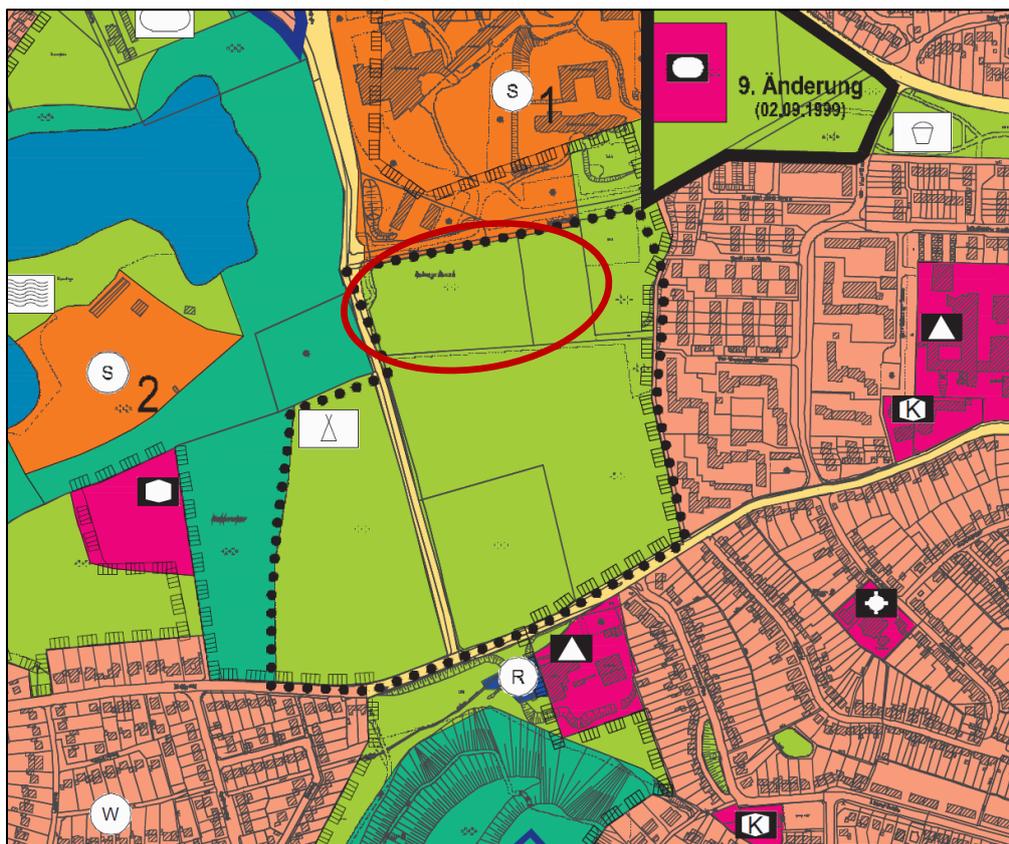
Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

#### 5.5 Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete

Für das Plangebiet existieren keine Schutzfestsetzungen oder –verordnungen.

#### 5.6 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Da die mit der Planung in Verbindung stehende Zielsetzung den bestehenden Bildungsstandort zu erweitern, die Darstellung einer Sonderfläche erfordert, ist eine Anpassung der bisherigen Darstellung erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 5.7 Flächenauswahl / Planungsalternativen

Anlass für das Bebauungsplanänderungsverfahren und die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung ist die Ermöglichung weiterer Bildungseinrichtungen am Hochschulstandort Brühl, der geprägt ist durch ein breites Angebot an Aus-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang finden sich im Stadtgebiet Brühl neben der Europäischen Fachhochschule (EU FH) auch die Volkshochschule Rhein-Erft, die Kölner Wirtschaftsschule, das Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW - Bildungszentrum Brühl, die DAA (Deutsche Angestellten-Akademie) und die Dekra Akademie. Eine besondere Konzentration an Bildungseinrichtungen befindet sich mit der Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung (HS Bund), der Bundesakademie für öffentliche Verwaltung im Bundesministerium des Innern und der Bundesfinanzakademie an der Willy-Brandt-Straße. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, den bestehenden Hochschulstandort durch weitere Sonderbauflächen zu ergänzen und so entsprechende Einrichtungen an einem Ort zu konzentrieren und damit an die bereits bestehenden Hochschulstrukturen anzuschließen. Zusätzlich dazu dient das Verfahren der Schaffung von Wohnraummöglichkeiten für Studenten, welche an diesem Standort auf Grund der Konzentration von Bildungseinrichtungen besonders dringend benötigt werden. Idealerweise ist studentisches Wohnen in Hochschulnähe anzusiedeln um Wege und den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren.

Planungsalternativen in der Nähe anderer Hochschul- und Bildungsstandorte in Brühl stehen nicht zur Verfügung, da andere freie Bauflächen im Stadtgebiet aufgrund der fehlenden räumlichen Nähe zu den bestehenden Hochschulstrukturen und des zu geringen Flächenangebotes keine adäquate Alternative bieten. So gäbe es beispielsweise in direkter Nähe zur EU FH südlich des Finanzamtes eine Freifläche, die jedoch vollständig mit Bäumen bepflanzt ist und mit einer Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup> deutlich zu klein ist. Größere Flächen (alle > 50.000 m<sup>2</sup>) befinden sich zwar in direkter Nähe zum Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW - Bildungszentrum Brühl, jedoch ist hier zum einen die Verfügbarkeit der Flächen nicht gegeben, da diese sich nicht im Eigentum der Stadt Brühl befinden und zum anderen liegen diese Flächen im Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes Brühler Schlösser, was einer Bebauung entgegensteht. Daher bilden diese Flächen keine adäquate Alternative.

Für die Entwicklung der Fläche an der Willy-Brandt-Straße spricht also neben der räumlichen Nähe zu den bereits bestehenden Hochschulstrukturen auch die Verfügbarkeit, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Brühl befindet. Planinhalt

## 5.8 Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan

Die 51. Flächennutzungsplanänderung sieht die Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in ein Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Bildungs-, Forschungs-, Entwicklungs-, Verwaltungseinrichtungen und studentisches Wohnen“ vor.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur 51. Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gem. §§2(4) und 2a BauGB erstellt. Außerdem wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Ginster Landschaft + Umwelt (2019)) durchgeführt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden die planungsrelevanten Arten beim Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) abgefragt und ihr potenzielles Vorkommen im Plangebiet unter Berücksichtigung der jeweiligen Habitatansprüche bewertet.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet in 3 Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Inanspruchnahme der Vorhabenfläche für eine geplante Bebauung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf planungsrelevante Arten auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.“

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über den Ausbau und Anschluss an die bestehenden Netze in diesem Bereich gesichert.

### 6.3 Flächenbilanz

Flächengröße Geltungsbereich gesamt: ca. 2,8 ha

Davon:

Sonderbaufläche

ca. 2,8 ha