



Beschlussvorlage (Nr. 2025-0102)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	09.10.2023
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	06.11.2023
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	05.05.2025
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	02.06.2025
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	07.07.2025
Gemeinderat	öffentlich	21.07.2025

TOP:

Bebauungsplan "Traumannswald 2. Änderung"
- Planungsstudie und Zustimmung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage der beigegeführten Planungsstudie soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB / Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Ziel ist es, das dortige Gewerbegebiet in ein „urbanes Gebiet“ weiterzuentwickeln.

Sachverhalt:

Im Planungsgebiet „Traumannswald“ im nördlich auslaufenden Ortskern Brühls, südlich der Firma HIMA, sollen vier Gebäude mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen errichtet werden. Auf einer Gesamtfläche von 4.423 m² handelt es sich um folgende Grundstücke:

- Flurstück Nr. 4941 (Fläche: 174 m²)
- Flurstück Nr. 4940 (Fläche: 1973 m²)
- Flurstück Nr. 4944 (Fläche: 2.276 m²)

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Traumannswald“ im Jahre 1999 wurde in diesem Gebiet von einer Erschließung abgesehen, da die Problematik hinsichtlich der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen nicht in zufriedenstellender Weise gelöst werden konnte.

Zudem bestanden damals Nutzungsprobleme, da Teile des Gebietes diagonal von einer 110 kV-Freileitung überspannt wurden und daher entsprechende von einer Bebauung freizuhalten Schutz zonen einzuhalten waren.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Brühl bestand jedoch eine rege Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und die Gemeinde Brühl war zur Sicherung der Wirtschaftsstruktur und zur Erhöhung der Arbeitsplatzzahl an einer wirtschaftlich angemessenen Nutzung dieser Restflächen interessiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Traumannswald“ im Jahre 1999 wurden diese Grundstücke daher als Gewerbegebiet ausgewiesen, um das Gebiet abschließend baulich abzurunden und auch um für die nördlich dieser Grundstücke ansässige Firma HIMA Erweiterungsflächen anbieten zu können. Das Grundstück Flurstück Nr. 4944 musste allerdings von einer Bebauung freigehalten werden und wurde nur als Privatparkplatz ausgewiesen.

Durch die Entfernung der Elektrofreileitung im Jahre 2001 entfiel die Erforderlichkeit der baulichen Einschränkung. Der Bereich des bisherigen Schutzstreifens sollte nun im Sinn einer innerörtlichen Nachverdichtung baulich intensiver, d.h. entsprechend den angrenzenden Bereichen, genutzt werden können. Da es einen Bauwunsch für ein Wohngebäude gab, wurde die Art der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan „Traumannswald – 1. Änderung“ vom 23.07.2010 für die südlich angrenzenden Grundstücke Flurstück Nr. 4939 und 4939/1 von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert und dort ein zweites Baufenster für ein Wohngebäude geschaffen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Firma HIMA keine Erweiterungen auf diesen Grundstücken mehr plant, sondern inzwischen ein Gebäude (HIMA Solutions) im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ nutzt.

Die Grundstücke wurden verkauft. Der Besitzer ist interessiert, eher Wohn- als Gewerbebauten zu errichten. Die Verwaltung sieht in dem Wechsel Vorteile für die Anwohner und die Gemeinde, da weniger Lärm und andere Emissionen zu erwarten und Wohnungen in der Umgebung bereits vorhanden sind.

Auf den Grundstücken Flurstück Nr. 4940 und 4944 nördlich der Grundstücke Flurstück Nr. 4939 und 4939/1 und südlich der Firma HIMA ist demnach die Errichtung von vier Gebäuden mit einer Aufteilung von maximal 8,5 % Gewerbeflächen zu 91,5 % Wohnflächen geplant.

Ziel ist ein möglichst breites Angebot von Wohntypen, um eine bedarfsorientierte Ausrichtung an unterschiedliche Nutzungsgruppen zu ermöglichen. Insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden gemischt mit attraktiven Maisonette- und Penthouse-typen.

Errichtet werden sollen bis zu 6 Gewerbeeinheiten und insgesamt 48 Wohnungen, davon 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 16 Drei-Zimmer-Wohnungen, 8 Vier-Zimmer-Wohnungen, 6 Fünf-Zimmer-Wohnungen, von diesen 48 Wohnungen 4 Maisonetten und 9 Penthouse-wohnungen.

Zur Schaffung dieses Wohnraums müsste der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Ziel wäre es jedoch, die wesentlichen Grundmerkmale des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere die Dimension der aktuell eingezeichneten Baufenster beizubehalten bzw. nur in Ihrer Lage etwas Richtung Süden zu verschieben, um dem nördlich gelegenen Wohngebäude etwas Abstand einzuräumen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass für eine Ausweitung der derzeit ausgewiesenen bebaubaren Grundfläche Ausgleichsflächen an anderer Stelle gefordert würden, was das Verfahren erschweren und verlängern würde.

Eine Bebauungsplan-Änderung im betreffenden Bereich hat sich dabei daran zu orientieren, in den künftig zu bebauenden Gebieten „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne des Baugesetzbuchs sicherzustellen, und gleichzeitig die zulässige Betriebsfähigkeit der angrenzenden Gewerbebetriebe zu schützen.

Zur Herstellung dieser beiden Schutzziele eignet sich nach Auffassung der Verwaltung am besten die Umwidmung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung. „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Immissionsschutzrechtlich weist ein Urbanes Gebiet eine geringere Schutzwürdigkeit als ein Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet oder auch ein Mischgebiet auf, was Erschwernisse bei der Umwidmung hinsichtlich der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen vermeidet.

So betragen die Immissionsrichtwerte in einem Urbanen Gebiet tags (06 bis 22 Uhr) 63 dB(A) und nachts (22 bis 06 Uhr) 45 dB(A), gegenüber den in einem Gewerbegebiet zulässigen 65 bzw. 50 dB(A) und in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen 55 bzw. 40 dB(A).

Südlich und östlich grenzen bereits historisch gewachsene Wohngebiete an. Der Charakter des Areals wird also maßgeblich von der umgebenden Wohnbebauung geprägt. Auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 4943 befindet sich abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung bereits ein Wohnhaus.

Gemäß Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung definiert. Es bestehen folgende planungsrechtliche Festlegungen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Offene Bauweise
- Wandhöhe: 8 Meter
- Firsthöhe: 14 Meter
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: II
- Dachform: Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach mit bis zu 45° Neigung

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,6 (2.200 m² für beide Baufenster) wird mit der geplanten Bebauung mit 1.816 m² eingehalten, ebenso die gemäß Baunutzungsverordnung bei zwei zulässigen Vollgeschossen anzunehmende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (4.650 m² von 5.099 m²).

Um das Areal im Sinne innerstädtischer Nachverdichtung besser zu nutzen, wird vorgeschlagen, die angestrebte Wohnnutzung auf drei Vollgeschosse auszuweiten. Außerdem legt der Bebauungsplan die maximale Gebäude- oder Firsthöhe auf 14 Meter fest, die Wandhöhe auf 8 Meter. Außenwände um Räume oberhalb dieser zulässigen Wandhöhe sind allseitig um das Maß ihrer Höhe über der maximal zulässigen Wandhöhe hinter die Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Dies führt bei Flachdächern zu Staffelgeschossen mit umlaufendem Rücksprung als Dachterrasse. Die Festsetzung eines umlaufenden Rücksprungs hat jedoch eher geringe Terrassenbreiten zur Folge.

Sinnvoll wäre hier, dass die Staffelung auch nur teilweise umlaufend ausgeführt werden kann, um insbesondere auf der Sonnenseite besser nutzbare Terrassen zu erreichen.

Der Bebauungsplan „Traumannswald – 1. Änderung“ müsste folglich in folgenden Punkten geändert werden:

- Art der baulichen Nutzung (A 1.1): Änderung des Nutzungsschwerpunktes von Gewerbe zu Urbanem Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungsschablone zeichnerischer Teil): Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III
- Rücksprung der Geschosse oberhalb der zulässigen Wandhöhe (A 2.2): Befreiung von der Vorgabe allseitig umlaufende Staffelgeschosse hin zu dreiseitig oder teilweise umlaufenden Gebäuderücksprüngen im Dachgeschoss.
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 8,00 Meter auf 9,50 Meter (Haus 2) bzw. 12,50 Meter (Haus 1, 3, 4).

Aus der beigelegten Planungsstudie lassen sich das Planungsgebiet, der Bebauungsplan, die Beschreibung des Vorhabens, die Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie Perspektiven entnehmen.

Der ATU hat in seiner Sitzung vom 07.07.2025 die Planungsstudie zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat empfohlen zu beschließen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB / Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Ziel ist es, das dortige Gewerbegebiet in ein urbanes Gebiet weiterzuentwickeln. Im Rahmen des jetzt anlaufenden Verfahrens werden die in den verschiedenen Sitzungen angesprochenen Fragen der Bürgerbeteiligung, der Verfahrenlenkung und der Infrastrukturfolgen behandelt und Vorschläge für den Gemeinderat erarbeitet. Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

Anlage

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss