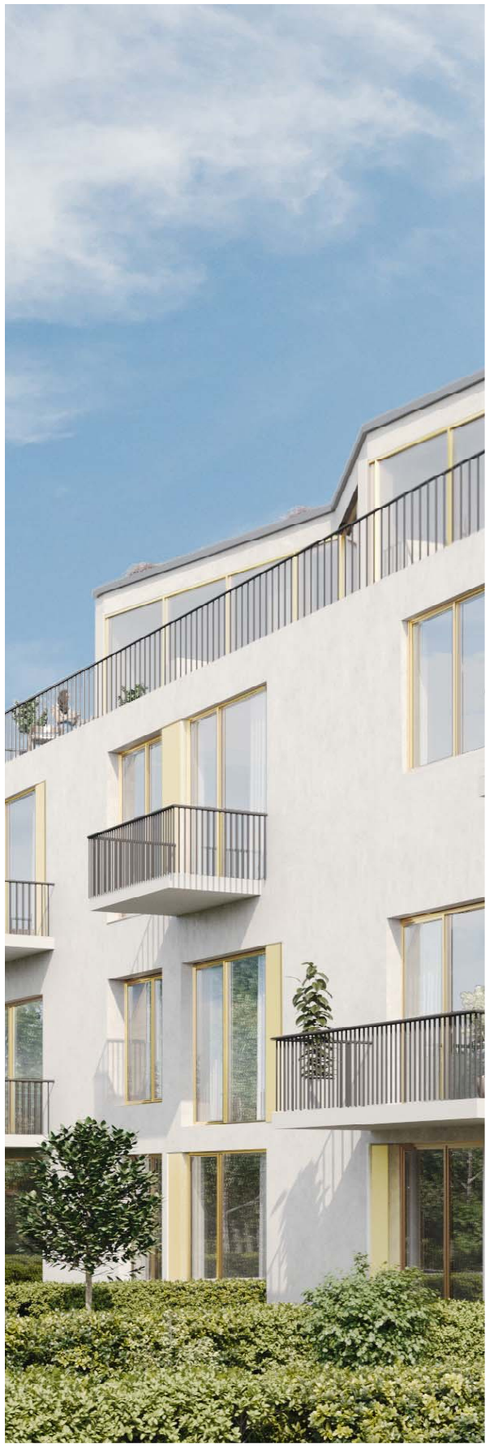
# PLANUNGSTUDIE "GEBIET TRAUMANNSWALD"
# ANTON-LANGLOTZ-STRASSE,  BRÜHL / BADEN




Auftraggeber:
**JUHW GmbH**
Unterdorfstraße 14,  68542 Heddesheim

Verfasser:
**PLANRAUSCH GMBH**
Friedrich-Ebert-Anlage 51B,  D-69117 Heidelberg
T +49 (0)6221/77822 90  E-Mail  Info@planrausch.de


Stand:
**22.04.2025**

planrausch

# INHALT


Großlage .....Seite 2

Planungsgebiet .....Seite 3

Bebauungsplan .....Seite 4

Vorhaben .....Seite 5

Haus 1 - Grundrisse .....Seite 6

Haus 2 - Grundrisse .....Seite 7

Haus 3 - Grundrisse .....Seite 8

Haus 4 - Grundrisse .....Seite 9

Schemaschnitte .....Seite 10

Ansichten Haus 3 .....Seite 11

Ansichten Haus 2 + 4 .....Seite 12

Tiefgarage .....Seite 13

Vogelperspektive .....Seite 14

Perspektive West .....Seite 15

Perspektive Ost .....Seite 16





PLANRAUSCH GMBH Friedrich-Ebert-Anlage 51B, D-69117 Heidelberg, T +49 (0)6221/77822 90, INFO@PLANRAUSCH.DE

# BRÜHL naturnahe Wohngemeinde rechts und links am Rhein

Die Gemeinde Brühl liegt - mit über 14.000 Einwohnern - in der Mitte der Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar in unmittelbarer Nähe zu Nähe zu den pulsierenden Städten Mannheim, Heidelberg und Speyer und liegt somit in einem der wichtigsten wirtschaftlichen Verdichtungsräume Deutschlands.

Das benachbarte Oberzentrum Mannheim (15 km nördlich) und das nahe Heidelberg(20 km östlich) bieten ein überregionales Angebot an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, national und international bekannte Theater und Museen und sind mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zur Nachbarstadt Schwetzingen mit dem zum UNESCO-„Welterbe“ kandidierenden Schlossgarten.

Quelle: Openstreetmap.org 2023

Die Gemeinde umfasst zahlreiche beliebte Naherholungsmöglichkeiten: Auf markierten Fahrrad-, Wander- und Spazierwegen sind die Rheinauen ganz einfach zu erreichen, und dort sind die zahlreichen Anglerseen am Altrhein und die absolut „grüne“ Kollerinsel, die über die traditionelle Kollerfähre zu erreichen ist, besonders schöne Plätze.

Brühl besitzt einen Direktanschluss an die Autobahn A 6, an die Bundesstraßen 36 und 535 sowie an die Landesstraßen 599 und 630, ist also durch das überregionale Straßennetz sehr gut erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut.

Die Ortskerne von Brühl und Rohrhof verfügen über eine gute Nahversorgung; diese Mischung aus gut ausgebauter Infrastruktur, zahlreichen Vereinen sowie die Naherholungsmöglichkeiten „direkt vor der Haustür“ macht die besondere Wohnqualität der Gemeinde Brühl aus.

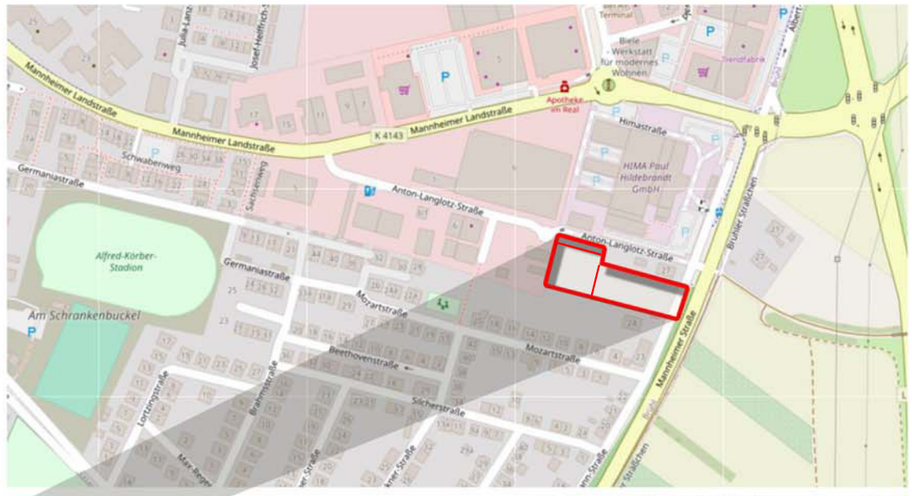
[Quelle: Homepage der Gemeinde Brühl]

# PLANUNGSGEBIET

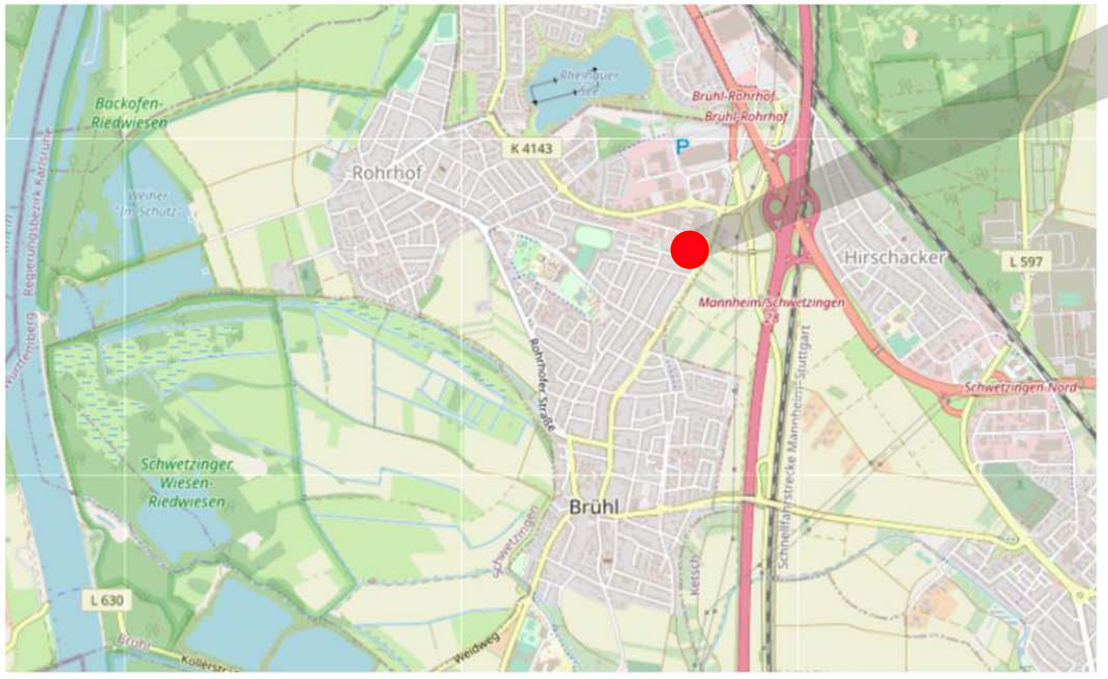
**Das Planungsgebiet „Traumannswald“ liegt im nördlich auslaufenden Ortskern von Brühl in unmittelbarer Nachbarschaft zu einen Nahversorgungszentrum.**
**Nördlich angrenzende Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren zunehmend von Wohnhäusern ergänzt, südlich und östlich grenzen historisch gewachsene Wohngebiete mit Sporteinrichtungen an - der Charakter des Areals wird maßgeblich geprägt von der umgebenden Wohnbebauung.**

**Das Planungsgebiet umfasst drei Grundstücke und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traumannswald 1.Änderung“ vom 05.05.2010.**

**Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Liegenschaften**
- **Flurst. 4941, Fläche 174 m²**
- **Flurst. 4940, Fläche 1973 m²**
- **Flurst. 4944, Fläche 2276 m²**
- **Fläche gesamt 4423 m²**




Quelle: www.openstreetmap.org 2023




Quelle: www.openstreetmap.org 2023

Quelle: Google Maps 2023

## PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Gemäß Bebauungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO definiert. Planungsrechtliche Festlegungen im Einzelnen:

- Grundflächenzahl GZR 0,4
- Offene Bauweise
- Wandhöhe 8 m
- Firsthöhe 14 m
- Dachform Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach bis zu 45° Neigung
- daraus resultierende Geschossigkeit II+D
- Größe der Baufenster der beiden Flurst. 4940 + 4944 = 2200 m²

Auf Flurst. 4943, das ebenfalls Bestandteil des B-Plan ist, befindetsich – in Ausnahme zur im Bebauungsplan festgelegten gewerblichen Nutzung - ein Wohnhaus.

### Überbaubare Grundfläche

Die Grundflächenzahl GRZ definiert den Anteil der Grundstücksfläche, der überbaut werden darf. Laut planungsrechtlicher Festlegung derGRZ von 0,6 können somit 60% der Gesamtgrundstücksfläche bebaut werden:

- Flurst. 4941, Fläche 174 m² (nur Zuweg)
- Fläche Flurst. 4940 = 1973 m² x GRZ 0,4 = 1184 m²
- Fläche Flurst. 4944 = 2276 m² x GRZ 0,4 = 1366 m²
- Bebaubare Grundfläche gesamt 2549 m²

Die Festlegung von zwei Baufenstern schränkt diese rechnerische Vorgabe auf eine überbaubare Gesamtfläche von 2200 m² zzgl. der erforderlichen Stellflächen für Zufahrten, Terrassen usw.

### Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl GFZ definiert die herstellbare Bruttogeschossfläche (Gebäudeaussenkanten) der Vollgeschosse einer Bebauung. Die BauNVO läßt in Gewerbegebieten eine GFZ von bis zu 2,4 zu, was einer Geschossfläche von 240% der Grundstücksgröße bedeuten würde zzgl. möglicher Nichtvollgeschosse. Die in vorliegendem Bebauungsplan eingetragenen Baufenster legen als Richtwert eine GFZ von 1,2 nahe.

Legt man diesen Wert der Ermittlung zugrunde, ergeben sich folgende Bruttogeschossflächen:

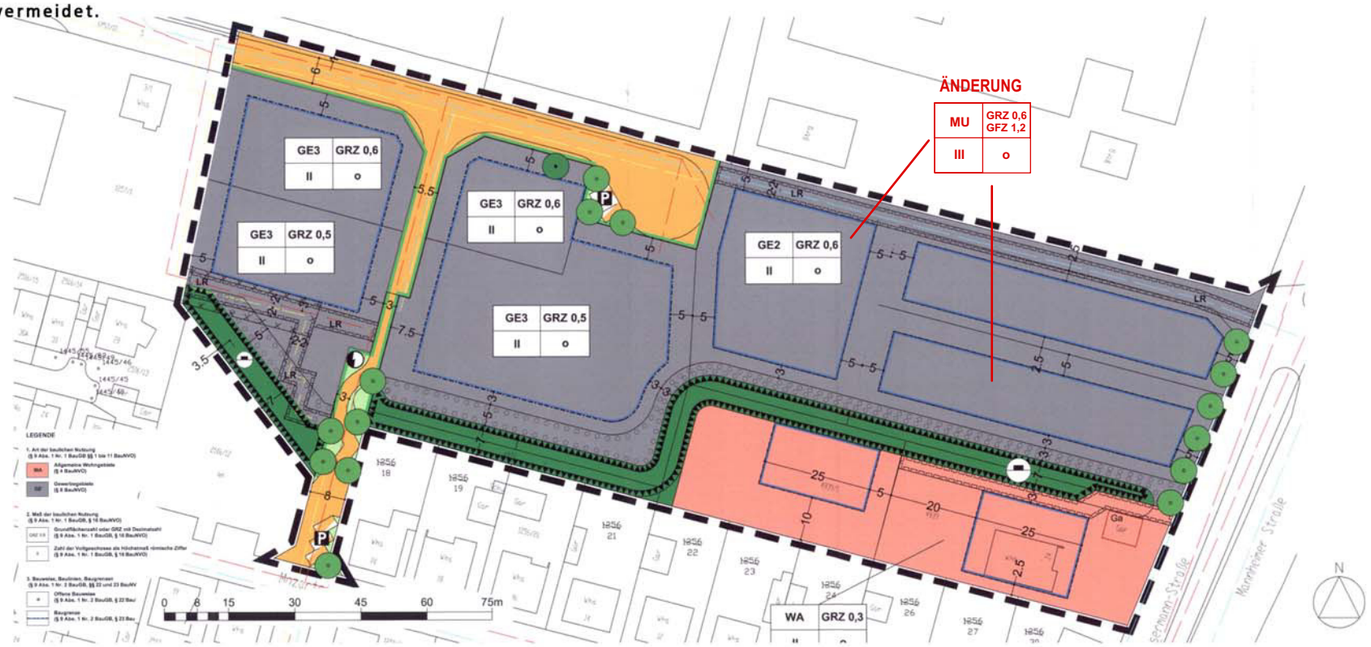
- Flurst. 4941, Fläche 174 m² (nur Zuweg)
- Fläche Flurst. 4940 = 1973 m² x GFZ 1,2 = 2368 m²
- Fläche Flurst. 4944 = 2276 m² x GFZ 1,2 = 2731 m²
- Herstellbare Bruttogeschossfläche der Vollgeschosse 5099 m²
- zzgl. Fläche von Nichtvollgeschossen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur GFZ keine direkte Aussage. Jedoch läßt sich über die Höhenangaben und die vorgegebenen Geschossigkeit (II) sowie die Baufester eine mögliche Bruttogeschossfläche ermitteln.
Hinzu kommt die aufgrund vorgegebener Wand- und Firsthöhen zusätzliche Dachgeschossfläche, die auch als Staffelgeschosse ausgeführt werden könnten.
Die so zu ermittelnde Bruttogeschossfläche deckt sich in etwa mit der Ermittlung über einen angenommenen GFZ-Faktor von 1,2.

## PLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGEN

Zur Schaffung von Wohnraum müsste der bestehende Bebauungsplan von 2010 geändert werden. Ziel wäre es jedoch, die wesentlichen Grundmerkmale des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere die aktuell eingezeichneten Baufenster beizubehalten.
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 BauGB sicherzustellen, und gleichzeitig die zulässige Betriebstätigkeit der angrenzenden Gewerbebetriebe zu schützen.

Zur Herstellung dieser beiden Schutzziele eignet sich nach Auffassung des Verfassers am besten die Umwidmung der Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO:„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 auf (auch geringer als ein Mischgebiet), was Erschwernisse bei der Umwidmung hinsichtlich der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen vermeidet.




Dies hätte zur Folge, daß der bestehende Bebauungsplan maßgeblich in folgenden Punkten geändert werden müsste:

Art der baulichen Nutzung (A 1.1)
- Änderung des Nutzungsschwerpunktes von Gewerbe zu Wohnen.

Maß der baulichen Nutzung (A 2.), insbes. Zahl der Vollgeschosse
- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf bis zu III

Rücksprung der Geschosse oberhalb der zulässigen Wandhöhe (A 2.2)
- Befreiung von der Vorgabe allseitig umlaufender Staffelgeschosse hin zu dreiseitig oder teilweise umlaufenden Gebäuderücksprüngen im Dachgeschoss.

Einfriedungen (B 2.)
- Eine Ausführung der Einfriedungen auch als Bepflanzung sollte zugelassen werden.

## PLANUNG

Im Planungsgebiet sollen vier Gebäude mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen errichtet werden.
Intendiert ist eine Aufteilung von max. 10% Gewerbeflächen zu 90% Wohnflächen.
Ziel ist eine möglichst breites Angebot von Wohntypen, um eine bedarfsorientierte Ausrichtung an unterschiedliche Nutzungsgruppen zu ermöglichen.
Insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden gemischt mit attraktiven Maisonette- und Penthaustypen.

## SCHWERPUNKTE

- VIELFALT / viele Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzungsansprüche
- WANDELBARKEIT / Mitbestimmung bei Grundrissaufteilung und Ausstattung
- NACHHALTIGKEIT / langfristige Variabilität der Grundrisse, ökologische Bauprinzipien
- BARRIEREFREIHEIT / Ziel einer barrierefreien Gesamtanlage

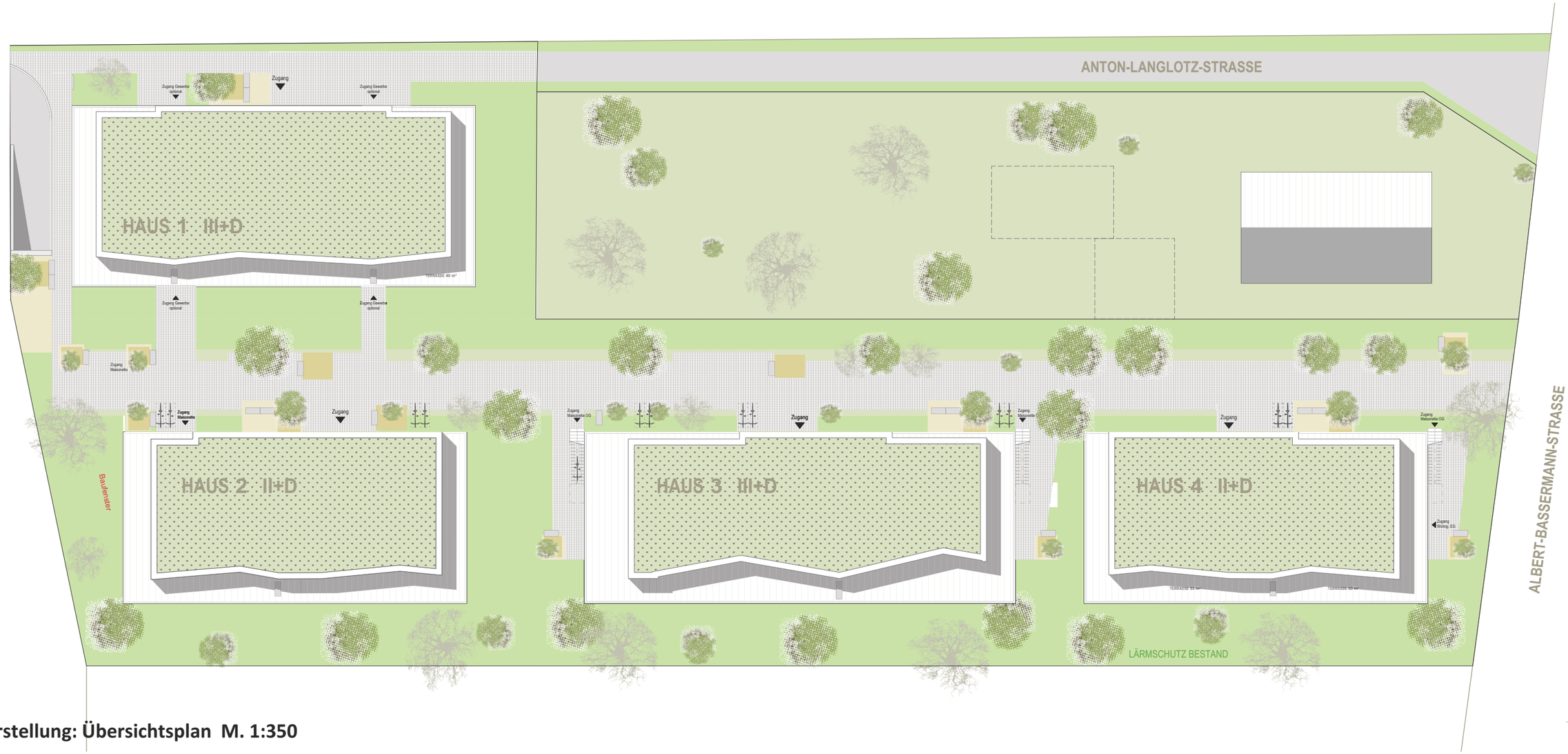
## FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| - GRZ | 1.816 m² von 2.529 m² (zulässig bei GRZ 0,6) |
| - BGF | 4.650 m² von 5.099 m² (zulässig bei angen. GFZ 1,2) |
| - NUF | 4.570 m² (Gewerbe + Wohnen) |
| - davon Gewerbefläche | 392 m² (Anteil 8,5 %) |
| - davon Wohnfläche | 4.178 m² (Anteil 91,5 %) |

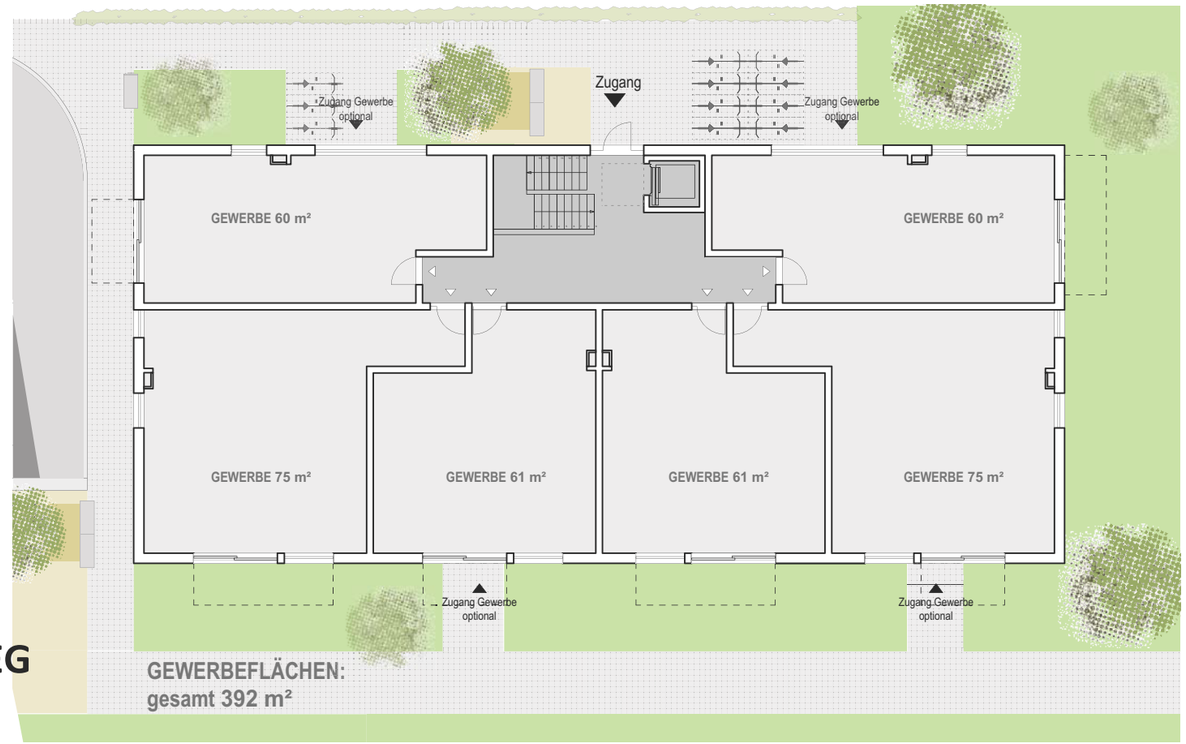
## NUTZUNGEN

- 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- 16 Drei-Zimmer-Wohnungen
- 8 Vier-Zimmer-Wohnungen
- 6 Fünf-Zimmer-Wohnungen
- davon 4 Maisonetten und 9 Penthauswohnungen
- bis zu 6 Gewerbeeinheiten

**Gesamt 48 Wohnungen und bis zu 6 Gewerbeeinheiten**




**Darstellung: Übersichtsplan M. 1:350**

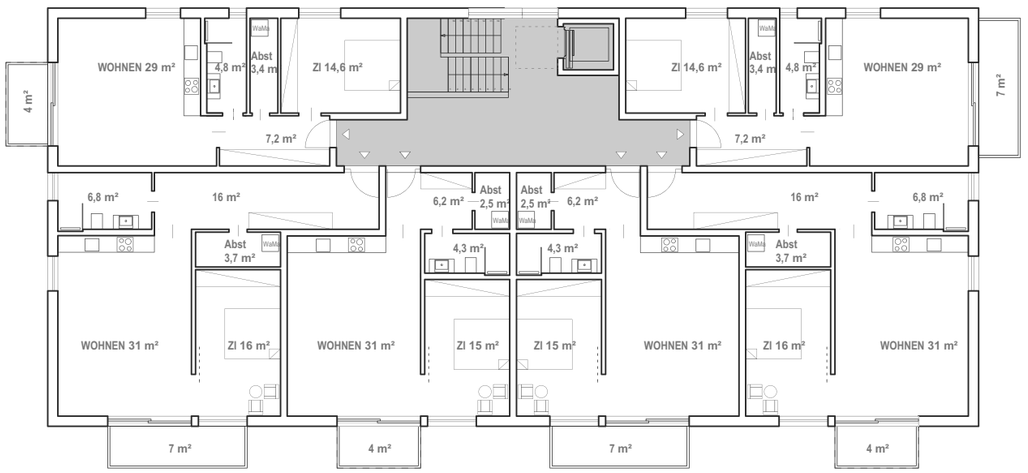



## EG

**GEWERBEFLÄCHEN:**
**gesamt 392 m²**

**2 ZiWo**
**OG 60,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 60,7 m²**



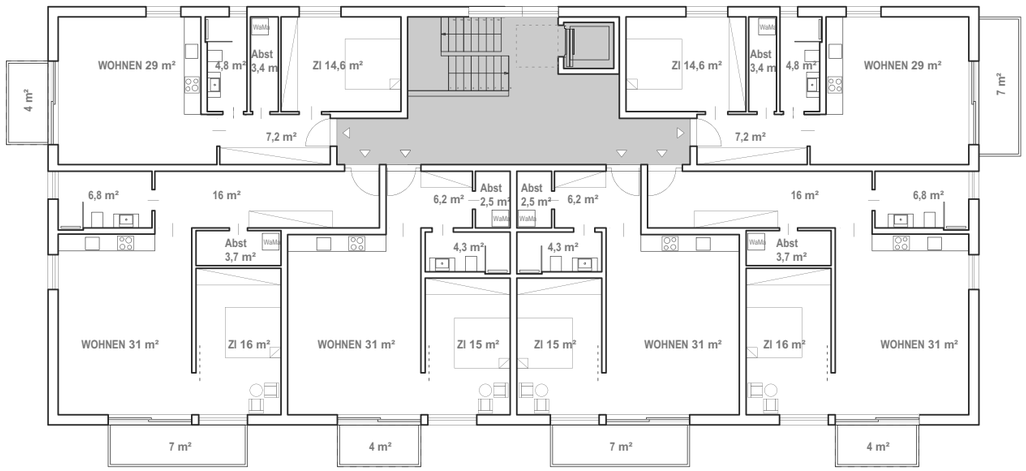

## 1. OG

**2 ZiWo**
**OG 74,2 m²**

**2 ZiWo**
**OG 61,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 61,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 74,2 m²**



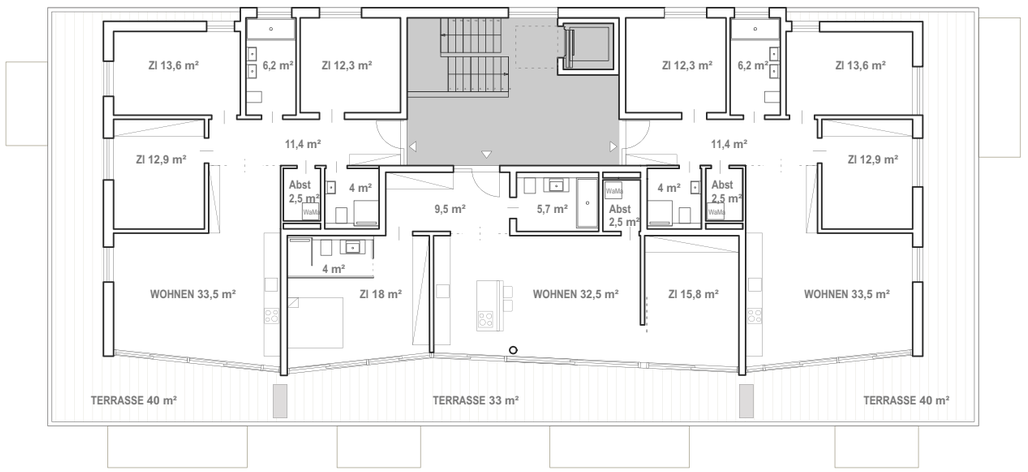

## 2.OG

**2 ZiWo**
**OG 74,2 m²**

**2 ZiWo**
**OG 61,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 61,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 74,2 m²**

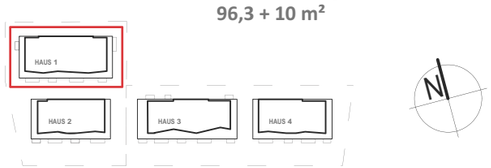



## DG Penthaus

**PENTHAUS 03**
**4 Zi-Wohnung**
**96,3 + 10 m²**

**PENTHAUS 02**
**3 Zi-Wohnung**
**88 + 8,2 m²**

**PENTHAUS 03**
**4 Zi-Wohnung**
**96,3 + 10 m²**




## Darstellung: Grundrisse o. M.

**Wohnungen**
12 x 2-Zi-Wohn. 2 x 3-Zi-Wohn.
1 x 4-Zi-Wohn.
davon 2 Penthauswohn.

**Flächen**
BGF 1.876 m² NUF 1.691 m²
WoFL 1.047 m² Gewerbe 392 m²

## EG

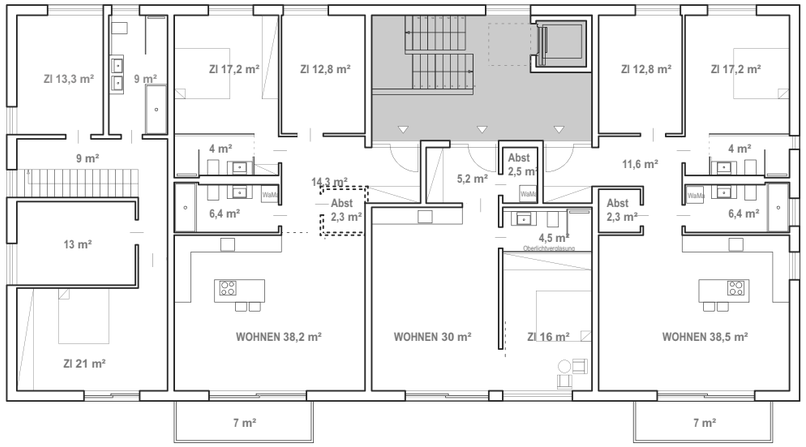
**Maisonette**
**EG 71,8 m²**

**3 ZiWo**
**EG 95 m²**

**2 ZiWo**
**EG 59,6 m²**

**3 ZiWo**
**EG 87,5 m²**

## 1. OG



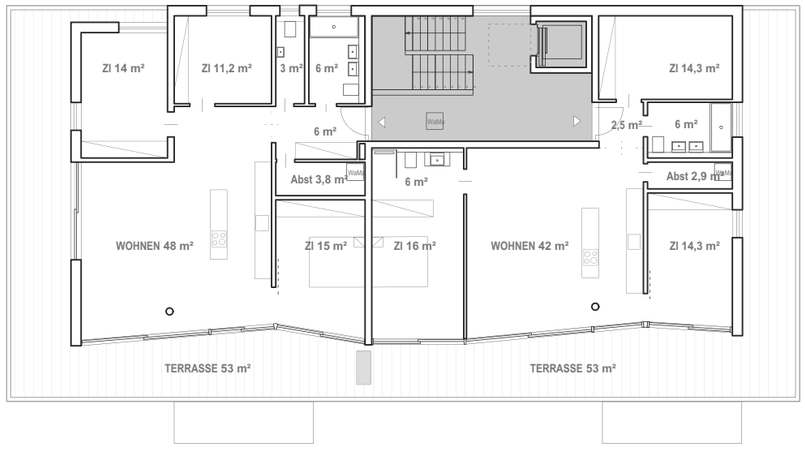

**Maisonette**
**OG 65,3 m²**
**gesamt 137,1 m²**

**3 ZiWo**
**OG 94,7 m²**

**2 ZiWo**
**OG 58 m²**

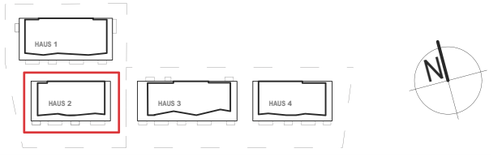
**3 ZiWo**
**OG 94,5 m²**

## DG Penthaus




**PENTHAUS 01**
**5 Zi-Wohnung**
**109 + 13 m²**

**PENTHAUS 02**
**4 Zi-Wohnung**
**104 + 13 m²**




## Darstellung: Grundrisse o. M.

**Wohnungen**

2 x 2-Zi-Wohn. 4 x 3-Zi-Wohn.
1 x 4-Zi-Wohn. 2 x 5-Zi-Wohn.
davon 1 Maisonette u. 2 Penthauswohn.

**Flächen**

BGF 1.102 m² NUF 1.000 m²
WoFL 836 m² zzgl. Balk./Terr.

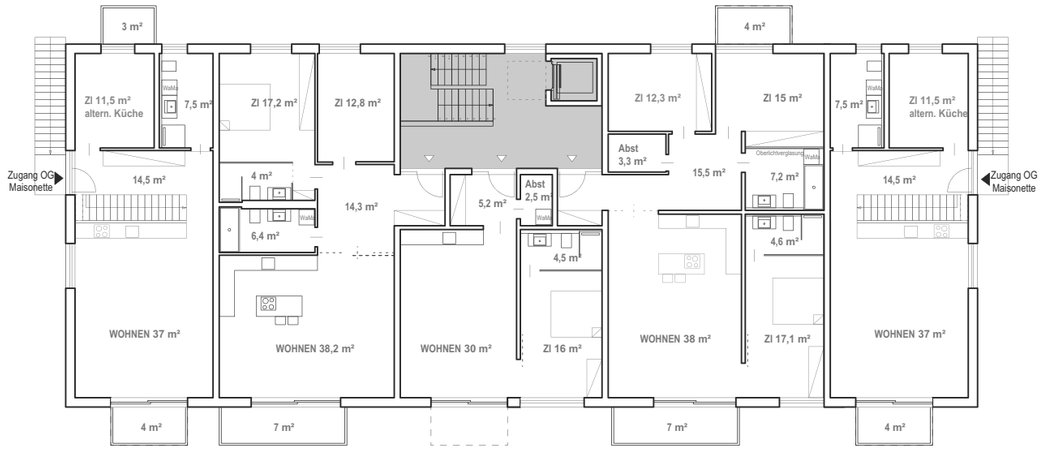
# HAUS 2 Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

PLANRAUSCH GMBH Friedrich-Ebert-Anlage 51B, D-69117 Heidelberg, T +49 (0)6221/77822 90, INFO@PLANRAUSCH.DE

## EG

## 1. OG




Maisonette
1.OG 71,5 m²
gesamt 137,1 m²

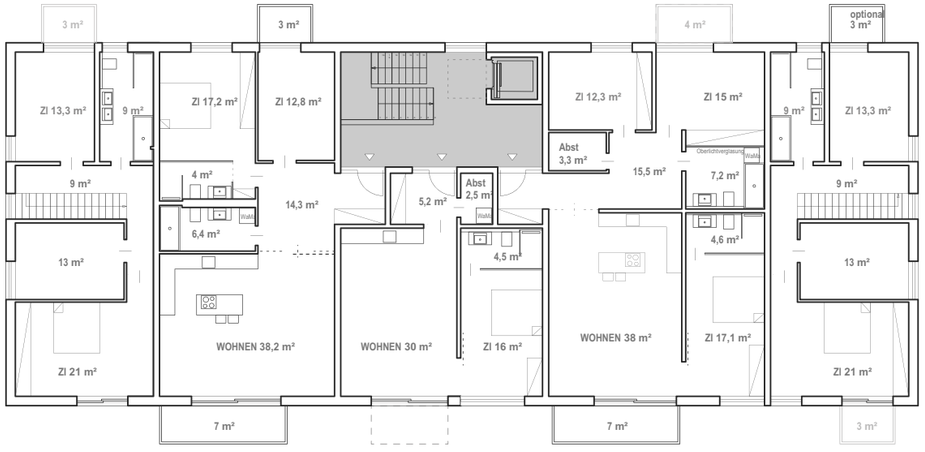
3 ZiWo
OG 94,7 m²

2 ZiWo
OG 58 m²

4 ZiWo
OG 114,7

Maisonette
1.OG 71,5 m²
gesamt 137,1 m²

## 2.OG




Maisonette
OG 65,3 m²
gesamt 137,1 m²

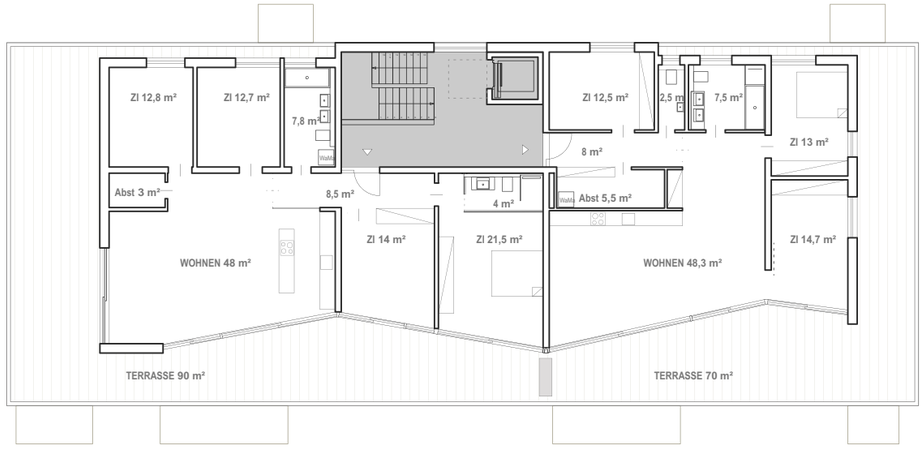
3 ZiWo
OG 94,7 m²

2 ZiWo
OG 58 m²

4 ZiWo
OG 114,7 m²

Maisonette
OG 65,3 m²
gesamt 137,1 m²

## DG Penthaus




PENTHAUS 01
5 Zi-Wohnung
132,3 + 22 m²

PENTHAUS 02
4 Zi-Wohnung
112 + 17 m²

### Darstellung: Grundrisse o. M.

**Wohnungen**

3 x 2-Zi-Wohn. 5 x 3-Zi-Wohn.
4 x 4-Zi-Wohn. 3 x 5-Zi-Wohn.
davon 2 Maisonetten u. 2 Penthauswohn.

**Flächen**

BGF 1.843 m² NUF 1.526 m²
WoFL 1.284 m² zzgl. Balk./Terr.

# HAUS 3 Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

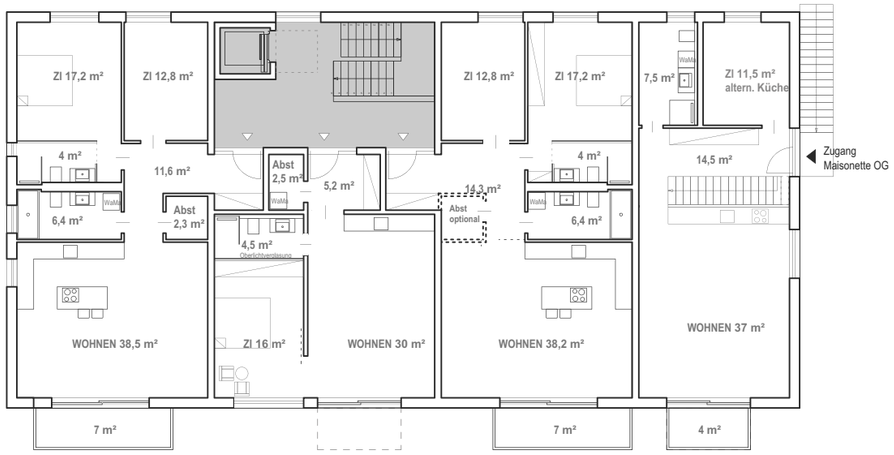
## EG

**3 ZiWo**
**EG 87,5+8 m²**

**2 ZiWo**
**EG 59,6 m²**

**3 ZiWo**
**EG 95 m²**

**2-3 ZiWo**
**EG 70,5**



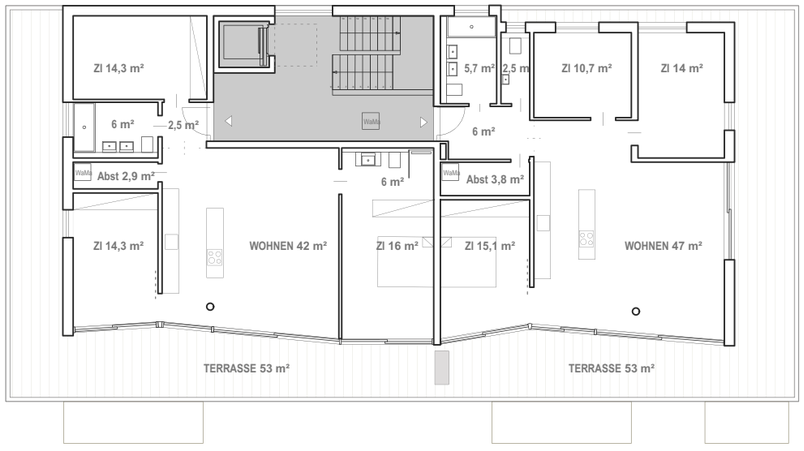

## 1. OG

**3 ZiWo**
**OG 94,5 m²**

**2 ZiWo**
**OG 58 m²**

**3 ZiWo**
**OG 94,7 m²**

**Maisonette**
**1.OG 71,5 m²**
**gesamt 137,1 m²**




## DG Penthaus

**PENTHAUS 02**
**4 Zi-Wohnung**
**104 + 13 m²**

**PENTHAUS 01**
**4 Zi-Wohnung**
**104,8 + 13 m²**

## Darstellung: Grundrisse o. M.

**Wohnungen**

2 x 2-Zi-Wohn. 6 x 3-Zi-Wohn.
1 x 4-Zi-Wohn. 1 x 5-Zi-Wohn.
davon 2 Penthauswohnungen

**Flächen**

BGF 1.090 m² NUF 1.215 m²
WoFL 1.010 m² zzgl. Balk./Terr.

# HAUS 4 Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

PLANRAUSCH GMBH Friedrich-Ebert-Anlage 51B, D-69117 Heidelberg, T +49 (0)6221/77822 90, INFO@PLANRAUSCH.DE

plan rausch

## HÖHENENTWICKLUNG

Gemäß bestehendem Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt.

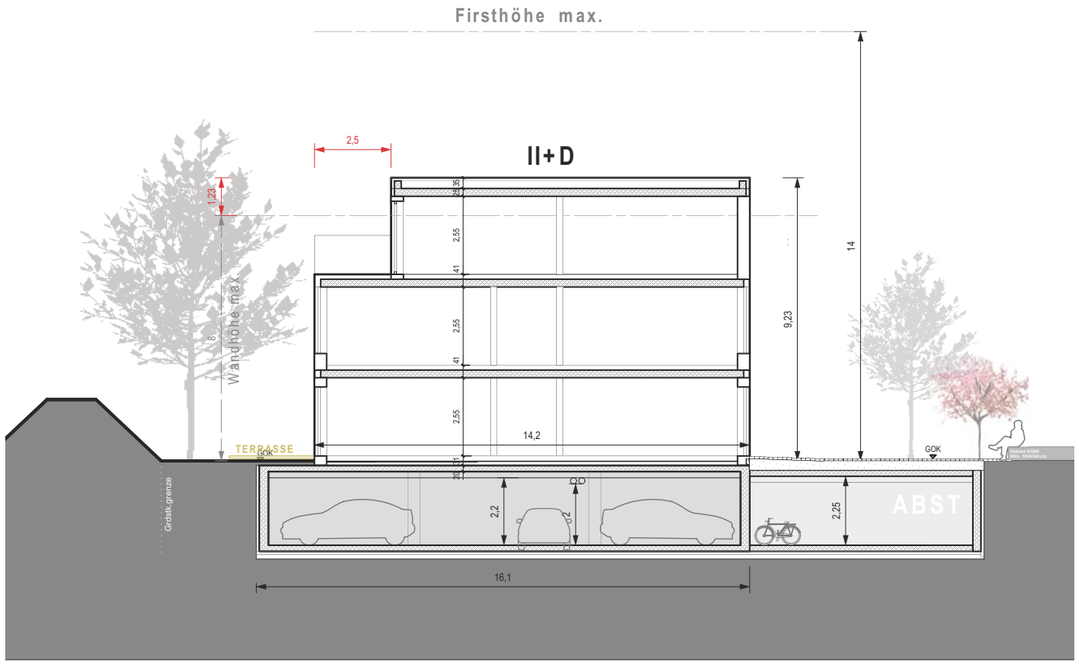
Um das Areal - im Sinne innerstädtischer Nachverdichtung - besser auszunutzen, wird vorgeschlagen die angestrebte Wohnnutzung auf drei Vollgeschosse auszuweiten.

Hinzu kommt, daß zur Umsetzung einer möglichst barrierefreien Anlage Gebäude mit geringer Geschosszahl wegen des erforderlichen Aufzugseinbau zu weniger wirtschaftlichen Lösungen führt.

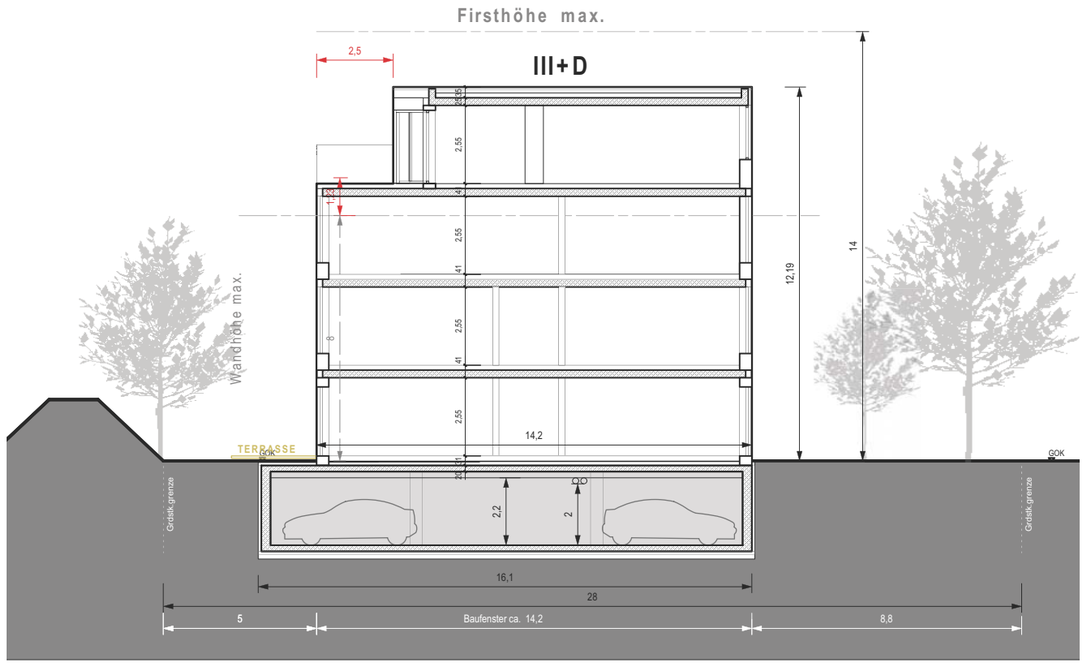
## STAFFELGESCHOSS

Der Bebauungsplan legt die maximale Gebäude- oder Firsthöhe auf 14 m fest, die Wandhöhe auf 8 m. Höhenüberschreitungen der Wandhöhe sind als Rücksprung im Dachgeschoss in gleicher Tiefe auszubilden.
Dies führt bei Flachdächern zu Staffelgeschossen mit umlaufendem Rücksprung als Dachterrasse. Die Festsetzung eines umlaufenden Rücksprungs hat jedoch eher geringe bzw. ungüstige Terrassenbreiten zur Folge. Hier wäre es im Sinne der zukünftigen Bewohner, die Staffelung nur teilweise umlaufend auszuführen, um insbesondere auf der Sonnenseite besser nutzbare Terrassen zu erzielen.

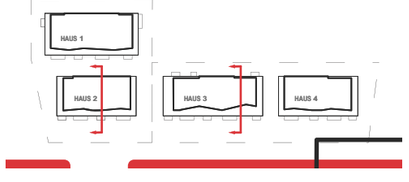
Die Abstandsregelungen gemäß LBO bleiben davon unberührt.




**Prinzipschnitt Haus 2 + 4**
zwei Vollgeschosse

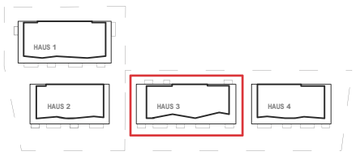



**Prinzipschnitt Haus 1 + 3**
drei Vollgeschosse




**Darstellung: Schemaschnitte M 1.200**

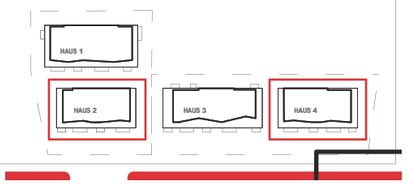
**Darstellung: HAUS 3 Ansichten M. 1:200**




# ANSICHTEN

**Planungsstudie Traumannswald**
Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

**Darstellung: HAUS 2 + 4  Ansichten  M. 1:200**




# ANSICHTEN 2

**Planungsstudie Traumannswald**
Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

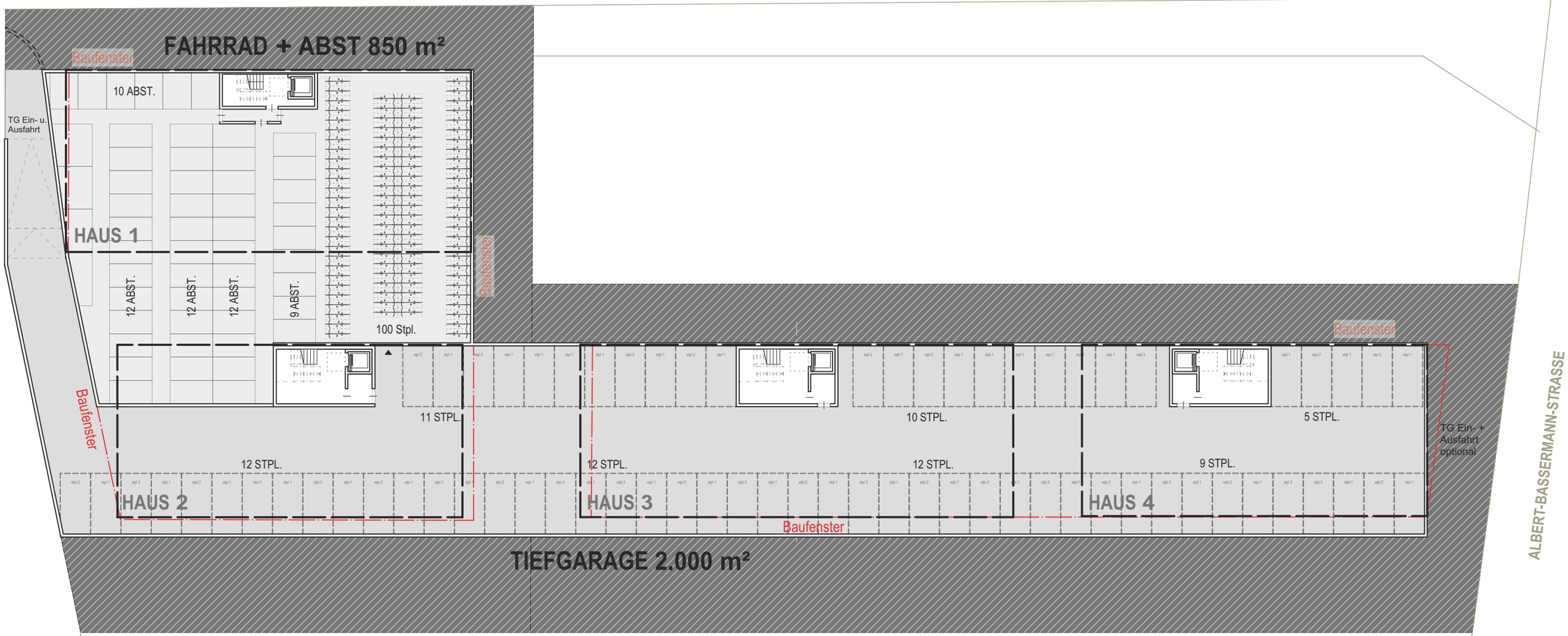
## TIEFGARAGE / UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss der geplanten Bebauung könnten im Wesentlichen folgende Nutzungen untergebacht werden:

- erforderliche PKW-Stellplätze
- erforderliche Fahrradstellplätze
- Abstellräume für die oberirdischen Nutzungen
- Technikbereiche

Ziel ist es, mit dem Untergeschoss möglichst wenig Fläche ausserhalb der darüberliegenden Bebauung einzunehmen, jedoch müssten dazu voraussichtlich weitere Wege zwischen den hausweisen Treppenhäusern und den geplanten Nutzungen im Untergeschoss in Kauf genommen werden.

Dies ist in der weiteren Planung genauer zu betrachten.




**Darstellung: Übersichtsplan UG M. 1:350**

**Darstellung: Vogelperspektive Südseite**

# VISUALISIERUNG 1

## Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

**Darstellung: Perspektive Westseite**

# VISUALISIERUNG 2

## Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden

**Darstellung: Perspektive Ostseite**

# VISUALISIERUNG 3

## Planungsstudie Traumannswald

Anton-Langlotz-Straße, Gemeinde Brühl / Baden