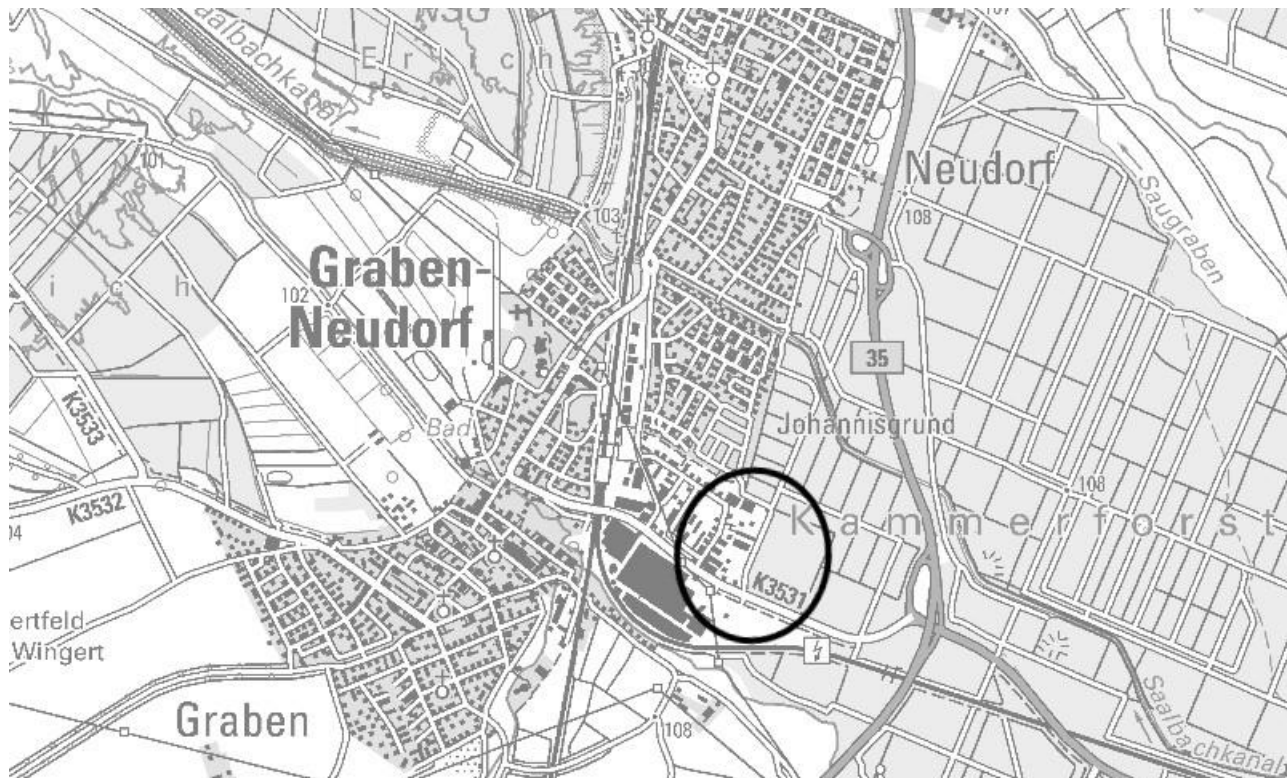


# GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

---



Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY LvermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis DE/BKG März 2020

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 (VEREINFACHTES VERFAHREN)

„Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung), 1. Änderung“

## BEGRÜNDUNG

VORENTWURF  
Stand: 28. Mai 2020

## VERFAHRENSABLAUF

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(Planauslegung) \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten** \_\_\_\_\_

**Erstellt von:**



Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 58 67 48 -60  
kontakt@stadtplanungfischer.de  
www.stadtplanungfischer.de

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
3. Verfahren .....	3
4. Bestand.....	4
5. Änderungen .....	4
6. Auswirkungen .....	5

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung), Stand Juni 2014 .....	2
---	---

## 1. **Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Graben-Neudorf existiert im Süden der Ortslage das Baugebiet zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“, rechtskräftig seit dem 11.12.2014.

Der Bebauungsplan regelt die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma SEW-EURODRIVE, eines der führenden Unternehmen in der Antriebstechnik mit Produktion von Getriebemotoren, Frequenzumrichter, Servo-Antriebssysteme und dezentrale Antriebssysteme.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die mögliche gewordene Umverlegung des benachbarten Umspannwerkes der EnBW, wodurch eine Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht wurde. Der dafür aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“, schließt Teile der beiden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst)“, rechtskräftig seit 13.03.2010 und „Streitgärten I – 3. Änderung“, rechtskräftig seit 11.11.2010 mit ein. Das durch den Bebauungsplan umfasste Gewerbegebiet wird zurzeit bebaut.

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“ soll nun eine Änderung erfolgen. Ausschlaggebend für die Aufstellung des Änderungsplanes ist eine veränderte Planung der Firma SEW-EURODRIVE. Es hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“ hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, der angedachten Gestaltung der Lagerräume der Firma SEW ausschließlich im Gebiet GE 2 nicht gerecht wird. Diese plant eine Erhöhung der Werksgebäude auf bis zu 28 m nicht nur im GE 2, sondern auch im GE 1, in dem diese Gebäudehöhe bislang noch nicht zulässig ist. Die festgesetzte Grundfläche von bis zu 4.500 m<sup>2</sup>, auf welcher Gebäude bis zu 28 m Höhe erlaubt sind, wird mit der neuen Planung nicht überschritten. Es handelt sich somit lediglich um eine Neuverteilung der erhöhten Werksbauten.

Um den Bedürfnissen der Firma SEW-EURODRIVE, welche in Graben-Neudorf den größten Arbeitgeber darstellt und daher auch von großer Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist, Rechnung zu tragen, soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Änderungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen wird, sondern ausschließlich gestalterische und funktional begründete Anpassungen der bestehenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe vorgenommen werden.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Graben-Neudorf am Ortsausgang Richtung Bruchsal. Der Geltungsbereich schließt sich nord-östlich an das bestehende Firmengelände der SEW-EURODRIVE an. Der durch die K 3531 südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Der nördliche Teil ist hauptsächlich durch forstwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und soll nun nach Fertigstellung der Bebauung im südlichen Bereich ebenfalls bebaut werden.



Abbildung 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung), Stand Juni 2014

### 3. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt, da lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen (Gebäudehöhe) vorgenommen und nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen wird.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a oder 2 b enthält, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1), einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan erfüllt die o.g. Voraussetzungen für das Aufstellungsverfahren nach §13 BauGB, da nicht in die Grundzüge der bisherigen Planung eingegriffen wird, sondern lediglich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe vorgenommen wird. So galt bislang für die Gebiete GE 2 und GE 3 die Ausnahme die Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von jeweils bis zu 4.500 m<sup>2</sup> auf maximal 28 m zu erhöhen. Zukünftig soll auch für das Gebiet GE 1 die Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von bis zu 4.500 m<sup>2</sup> auf max. 28 m erhöht werden, wobei die Grundflächen von GE 1 und GE 2 zusammen zu rechnen sind. Dadurch ist gewährleistet, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da sich die zu überbauende Fläche, auf welcher eine Höhe von max. 28 m zulässig ist, nicht vergrößert. Zudem sind im Gebiet GE 1 bereits heute schon Gebäude von 20 m Höhe zulässig. Die zukünftig für einen geringen Teil der Fläche erlaubte Erhöhung um 8 m generiert zudem eine zur Umgebung passendere Verteilung des bereits bestehenden Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet und schafft gleichzeitig eine klare Kante zum Straßenraum.

Auch hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Artenschutzes sind aufgrund der Erhöhung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Festsetzungen entsteht eine klare Gebäudekante parallel zur Straße „Am Kammerforst“ die in Ihrer Höhe zur im nordöstlich angrenzenden Waldfläche hin abflacht.

Auch der Lärmschutz wird nicht erheblich verändert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“ festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz behalten weiterhin ihre Wirkung. Eine höhere Lärmbelastigung durch die veränderte Gebäudegestaltung ist nicht zu erwarten.

#### **4. Bestand**

Im Gebiet GE 1, GE 2 und GE 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt. Diese kann im GE 2 und GE 3 auf einer Grundfläche von jeweils bis zu 4.500 m<sup>2</sup> auf maximal 28 m erhöht werden.

Das Gebiet GE 3 ist bereits entsprechend der Festsetzungen bebaut.

#### **5. Änderungen**

Die Firma SEW-EURODRIVE plant zur Erweiterung des Betriebes die Errichtung einer Verteilereinrichtung auf der Fläche GE 1 und GE 2. Zur Unterbringung der Technik ist eine Erhöhung der Werksgebäude über die gesamte Nord-Süd-Ausrichtung mit einer Höhe von bis zu 28 m geplant. Dieses Verteilerbauteil soll über die gesamte Länge der beiden Gebiete, parallel mit Abstand zur Fassade der Straße „Am Kammerforst“, errichtet werden und würde somit die im GE 1 festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Zur Realisierung der von der Firma SEW-EURODRIVE angestrebten Entwicklung soll die Festsetzung dahingehend verändert werden, dass auch für das Gebiet GE 1 die Gebäudehöhe auf max. 28 m erhöht werden darf. Insgesamt wird jedoch die Grundfläche von max. zu 4.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten, da die Grundflächen von GE 1 und GE 2 jetzt zusammen zu rechnen sind.

Eine Anpassung der Festsetzungen ist vertretbar, um eine an die heutigen technischen Anforderungen entwickelte Gebäudestruktur zu schaffen. So soll künftig geregelt sein, dass eine parallel zur Straße „Am Kammerforst“ einheitliche Gebäudekante von maximal 28 m Höhe entsteht, welche in Richtung Wald abflacht. Die Beschränkung der Höhe auf einer Grundfläche von bis zu 4.500 m<sup>2</sup> hat den Sinn, auf das landschaftliche Raumbild, sowie auf die naturschutzrechtlichen Belange Rücksicht zu nehmen. Mit der Anpassung der Festsetzung wird die zulässige Grundfläche, auf der Gebäude mit einer Höhe von max. 28 m realisiert werden dürfen, nicht verändert, während auf die Belange der ortsansässigen Firma SEW-EURODRIVE eingegangen und ein einheitliches Raumbild mit klarer Kante zur Straße und der benachbarten Bebauung geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“ ist daher entsprechend zu ändern.

## 6. Auswirkungen

Durch Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst-Erweiterung)“ verliert der Bebauungsplan nicht seine planungsrechtliche Wirkung, es wird durch den Änderungsplan lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Verteilung der maximalen Gebäudehöhen angepasst. Unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Aufstellung der Änderungsplanung nicht, da durch die Festsetzung die zu überbauende Fläche nicht größer wird und bereits heute im Gebiet GE 1 Gebäude von 20 m Höhe zulässig sind. Eine Anpassung der zulässigen Höhe in GE 1 auf max. 28 m für eine Grundfläche von bis zu 4.500 m<sup>2</sup> (wobei die Grundflächen von GE 1 und GE 2 zusammen zu rechnen sind) führt vielmehr zu einer gleichmäßigeren Verteilung des bereits bestehenden Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet und zu einer deutlicheren Raumkante.