

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs "1. Änderung Gewerbegebiet West II", Ortsteil Neuhausen mit örtlichen Bauvorschriften für die "1. Änderung Gewerbegebiet West II"

In seiner öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ Ortsteil Neuhausen sowie der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm zuzüglich eines Bäckereicafés von maximal 25 qm Verkaufsfläche, sowie zur Neuordnung der Gebäudehöhen im Änderungsbereich geschaffen werden.

Nach Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs durch den Gemeinderat Neuhausen am 29. April 2025 wurde vom 16.05.2025 bis 18.06.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans.

Den überarbeiteten und ergänzten Bebauungsplan-Entwurf hat der Gemeinderat Neuhausen in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2025 gebilligt und die nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderliche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden keine Änderungen vorgenommen. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen folgende Punkte im textlichen Teil des Bebauungsplans und sind im Text des Bebauungsplans gelb unterlegt:

- Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen: Ergänzung der Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt geplanten Bäckereicafés
- Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften: Differenzierung der Festsetzungen für Werbeanlagen für das Sondergebiet des großflächigen Lebensmittelmarktes (Teilbereich E)
- Ergänzung der dem Bebauungsplan beigefügten, gesonderten Anlagen: Lupenbetrachtung zur Auswirkung der Ansiedlung eines Bäckereicafés (als Ergänzung der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes)
- Ergänzung in den Hinweisen des Bebauungsplans: Hinweis des Landratsamtes Enzkreis / Naturschutz bzgl. der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Ergänzung in der Begründung des Bebauungsplans: Ziffer 1 (Planerfordernis und Umsetzung), Ziffer 7 (Ergänzung einer zusammenfassenden Darstellung der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durchgeführten Alternativenprüfung und Erläuterungen zur ergänzten Lupenbetrachtung bzgl. des Bäckereicafés), Ziffer 9.1 (Erläuterung zur ergänzten Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche des Bäckereicafés), Ziffer 9.2 (Ergänzung einer Abbildung mit allen Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet West II‘), Ziffer 10 (Erläuterungen zu den veränderten Festsetzungen bzgl. Werbeanlagen in Teilbereich E)

Für den Geltungsbereich zur "1. Änderung – Gewerbegebiet West II" ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsbüro Schöffler in der Fassung vom 16.07.2025 maßgebend.

Dieser ist nachfolgend unmaßstäblich dargestellt.:



Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Bezugshöhe	

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl
 - Traufhöhe, als Höchstmaß
 - Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

- Sonstige Planzeichen
- G3: Bezeichnung von Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten (§ 9 (24) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Geländeaufkantung (L-Steine); min. 30 cm Oberflächenwasser und Amphibiensperre, s. M10
 - Gebäudestellung parallel zu den angezeigten Richtungen zulässig

Aus der vorangegangenen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt folgende umweltrelevante Stellungnahme vor:

- Landratsamt Enzkreis / Naturschutz: Hinweis zur Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans zur "1. Änderung – Gewerbegebiet West II" mit Plan- und Textteil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Fassung vom 16.07.2025), die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse in der Fassung vom 20.01.2025, die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für großflächigen Einzelhandel in der Fassung vom 25.03.2025, die Auswirkungsanalyse zur raumordnerischen Verträglichkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in der Fassung vom 29.01.2025 sowie die ergänzte Lupenbetrachtung bzgl. des Bäckereicafes in der Fassung vom 07.07.2025 und der vorab genannten umweltrelevanten Stellungnahme des Landratsamtes Enzkreis liegen in der Zeit **von Freitag, 8. August 2025, bis einschließlich Freitag, 29. August 2025**, im Rathaus Neuhausen, Flur im Erdgeschoss, Pforzheimer Straße 20, 75242 Neuhausen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses aus.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die vorgenannten auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich **von Freitag, 8. August 2025, bis einschließlich Freitag, 29. August 2025**, auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen (www.neuhausen-enzkreis.de – **Link: Bebauungsplanverfahren 1. Änderung Gewerbegebiet West II – Erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**) und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abruf- und einsehbar.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB wird der Öffentlichkeit innerhalb dieser Frist Gelegenheit gegeben, in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen eine Stellungnahme abzugeben. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die Stellungnahmen können schriftlich per Post (Gemeindeverwaltung Neuhausen, Pforzheimer Straße 20, 75242 Neuhausen) oder per E-Mail (mail@neuhausen-enzkreis.de) oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Der Öffentlichkeit werden die vorgebrachten Stellungnahmen nur anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Neuhausen, 31. Juli 2025

gez. Dr. Sabine Wagner
Bürgermeisterin