

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ Ortsteil Neuhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 30. April 2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ Ortsteil Neuhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Im Rahmen der Änderung ist die Erweiterung der Baugrenzen auf den Grundstücken Flst.Nr. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 Gemarkung Neuhausen in nord-westliche Richtung bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsfläche sowie die sich hieraus ergebende Anpassung der Grundflächen- (0,8) und Geschossflächenzahl (1,2) vorgesehen.

Hierzu soll vom Stadtplanungsbüro Schöffler aus Karlsruhe ein entsprechender Bebauungsplanänderungsentwurf und vom Grünordnungsbüro Bioplan aus Heidelberg eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erstellt werden.

Anlass zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Im Jahr 2002 hatte die Gemeinde Neuhausen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ Ortsteil Neuhausen (Geltungsbereich vgl. Plan Anlage) als Satzung beschlossen. Im Hinblick auf die im Nord-Westen an das Plangebiet angrenzende Waldfläche wurden die Baugrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 Gemarkung Neuhausen unter Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes ausgewiesen.

Nachdem am 21.12.2018 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ im vorgenannten, unmittelbar angrenzenden Waldbereich in Kraft getreten ist, kann der Waldabstand für die Baugrenzen auf den Grundstücken Flst.Nr. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 Gemarkung Neuhausen entfallen.

Die Eigentümer dieser Parzellen haben deshalb mit Schreiben vom 19.01.2019 den Antrag gestellt, die Baugrenzen – wie auf den künftig angrenzenden Grundstücken im Gewerbegebiet „West II“ - bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze zu erweitern.

Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Baugrenzen sowie die Grund- und Geschossflächenzahl im Bereich der genannten Grundstücke erforderlich.

Aus Sicht des Gemeinderates ist der Antrag nachvollziehbar und begründet, jedoch ist eine Ausweitung der Baugrenzen in den Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentionsfläche nicht möglich, da diese Fläche nach der Entwässerungsplanung des Baugebietes zwingend vorzuhalten ist. Diese Einschätzung wurde auf Nachfrage auch vom Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis geteilt.

Ziele und Zweck der Planänderung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die gewerblichen Baugrundstücke Flst.Nr. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 Gemarkung Neuhausen entsprechend ihrer Grundstücksgröße angemessen baulich nutzen zu können.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, weil

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und
- durch die Änderung des Bebauungsplans nur in geringem Maß überbaubare Flächen ergänzt werden.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB bestehen;
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn, dem die Gemeinde Neuhausen angehört, ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die bisher vorliegenden Verfahrensunterlagen (Erläuterungen zum Anlass der Bebauungsplanänderung, den Zielen und Zwecken der Planung, zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch und zur vorbereitenden Bauleitplanung sowie der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“) liegen in der Zeit vom 24.Mai 2019 bis 14.Juni 2019 im Rathaus Neuhausen, Flur im Erdgeschoss, Pforzheimer Straße 20, 75242 Neuhausen, während der Dienststunden Montag bis Freitag vormittags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstagnachmittag von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr öffentlich aus. Die Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen (www.neuhausen-enzkreis.de) unter dem Link: Bauen – Bauleitplanung – Bebauungspläne im

Beteiligungsverfahren - 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“
Ortsteil Neuhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch)
eingesehen werden.

Neuhausen, den 10.Mai 2019

gez.Korz,Bürgermeister

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



PROJEKT-NR. 188.10	FASSUNG 15.04.2019
STATUS PLANUNG	ÄNDERUNGEN
GEMEINDE NEUHAUSEN Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" 2. Änderung Teil A (Zeichnerischer Teil)	
SCHÖFFLER STADTPLANER/ARCHITECTEN WEIMARERSTR. 13 74153 KARLSRUHE WIRTSCHAFTSFAKULTÄT - IMPLANTENFAKULTÄT	