



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 06.05.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/601

TOP 4

**Bebauungsplan „Neuhausen-West,,
im Bereich südlich der Augustinerstraße und dem Ortsrand
Neuhausens westlich der Straße Bei der Wagnerei;
A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Als westliche Ortsranderweiterung Neuhausens soll auf Flurstück 1030/9 ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 22 Baugrundstücken entstehen. Auf den jeweiligen Baugrundstücken werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit Satteldächern festgesetzt, um die Voraussetzungen für den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Am 19.11.2024 wurde der Vorentwurf des BP „Neuhausen-West“ im Bereich südlich der Augustinerstraße und dem Ortsrand Neuhausens westlich der Straße Bei der Wagnerei im Stadtrat vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 11.12.2024 bis einschließlich dem 15.01.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2025 im Zeitraum bis zum 15.01.2025. Insgesamt wurden 21 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 17 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen 10 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, zu folgenden Themen:

1. Anfahrbarkeit verschiedener landwirtschaftlich genutzter Flächen
2. Anzahl der Bewerber um eine Wohnung
3. Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser
4. Planung der West- und Südgrenze hin zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Zaunabstände, Grünweg)
5. Ausgleichsflächen (Berechnung, Pflege)
6. Bodenschutz und Altlasten

7. Stromnetz
8. Brandschutz
9. Baumschutz und Grünordnung
10. Schutzgebiete und besonderer Artenschutz
11. Verkehrswesen
12. Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
13. Denkmäler und Bodendenkmäler

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sowie die ggf. empfohlenen umweltbezogenen Informationen sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Die Planzeichnung wurde an die aktualisierte Verkehrsplanung angepasst und dementsprechend geringfügig verändert. Außerdem wurde folgende Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Flächen hinzugefügt:

Überbaubare Flächen:

„Elemente von Wärmepumpen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 1,5 m² und einer maximalen Höhe von 1,5 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen:

„Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird ein Leitungsrecht für eine Stromtrasse am Südrand des Geltungsbereichs festgesetzt.“

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Neuhausen-West“ vom 06.05.2025 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.05.2025 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument „Neuhausen-West“ in der Fassung vom 06.05.2025
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Baugrunduntersuchung

- Stellungnahme Immissionsschutz
 - Stellungnahme Entwässerung
 - Verkehrsplanung
 - Umweltbezogene Stellungnahmen
- Präsentation