

Neuhausen auf den Fildern

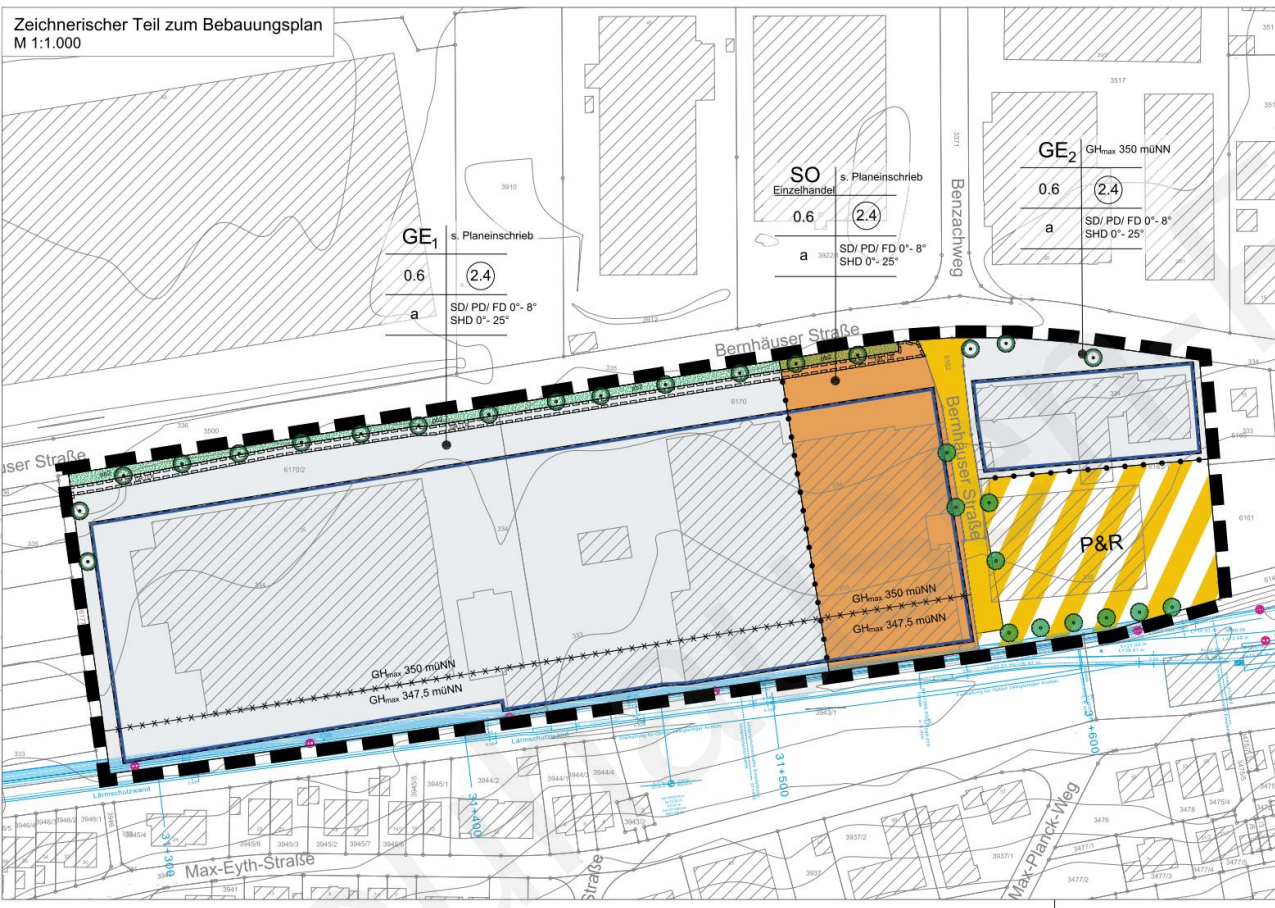
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

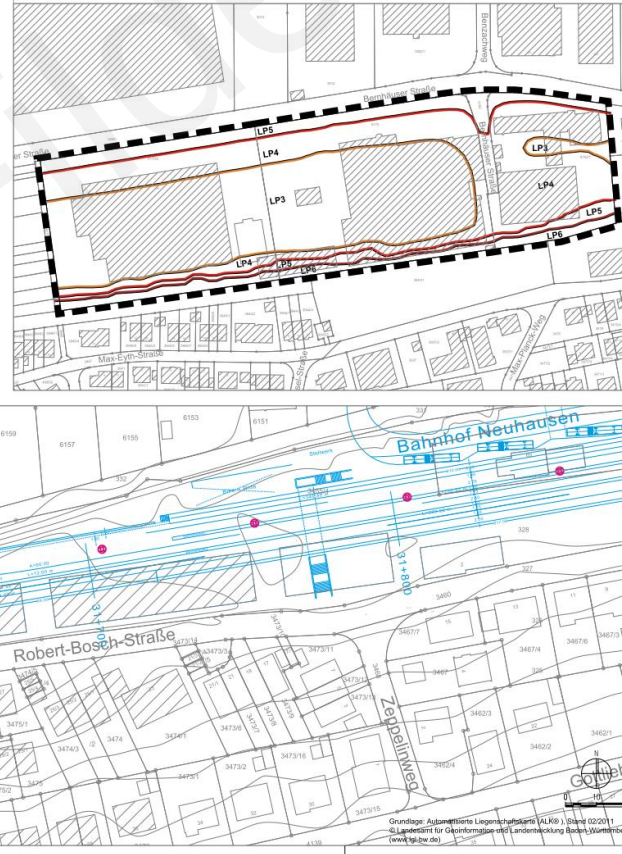


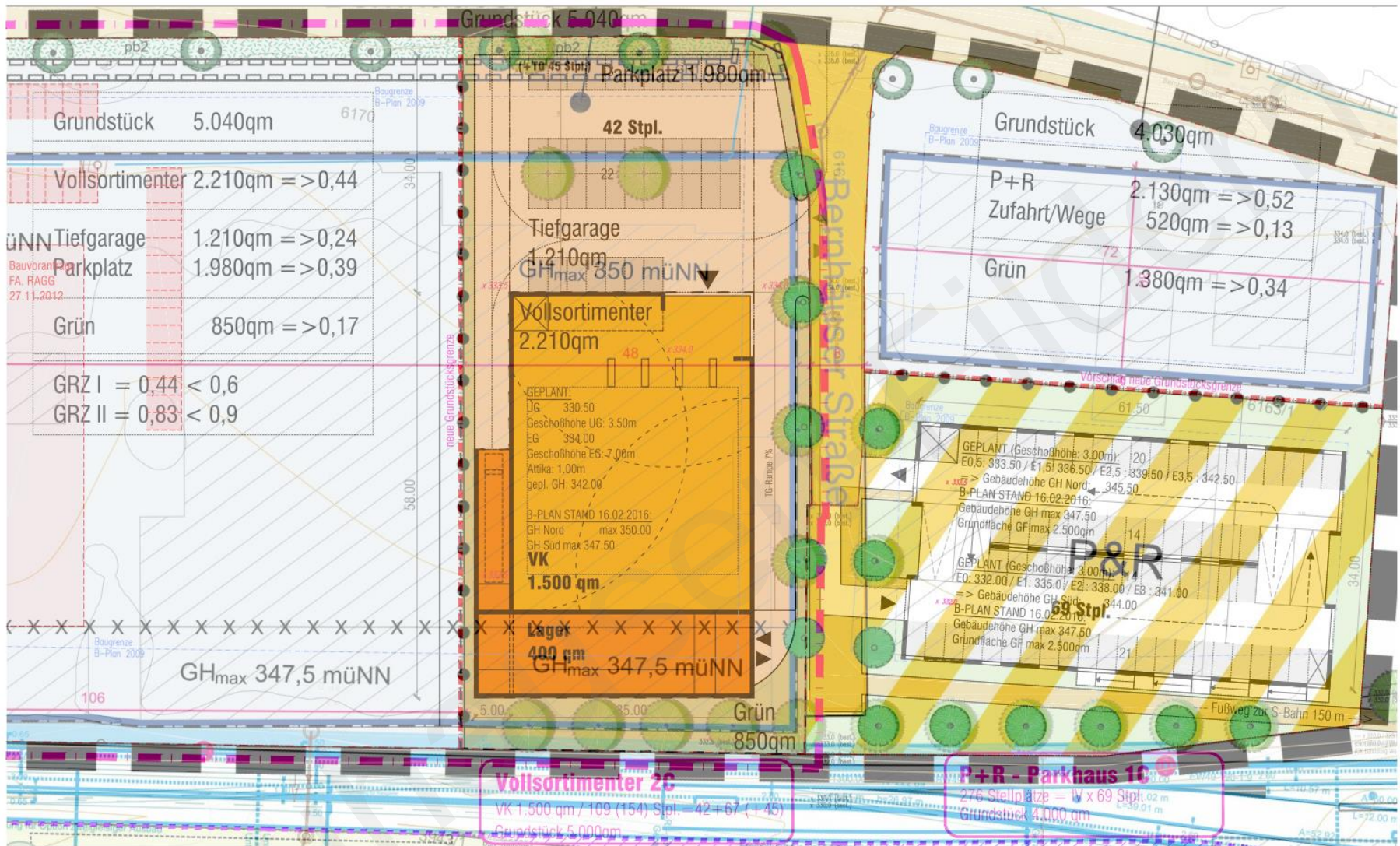
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000



Beiplan zum zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan - Lärmpegelbereiche
M 1:2.000





5 10

nrSTADT-LP216 Neuhausen\216-090_0K_Rapp2_SK(SK01)_RAGG.dwg Layout: 2-vx Szenarien 0-1-2-3; 17.02.2016; 14:40

VORABZUG
17.02.2016 KU

EG - Maßstab 1:500

3B Vollsortim.(2C) & P+R(1C)

Grundstücksentwicklung FA. RAGG

Gemeinde NEUHAUSEN auf den Fildern

Stand 19.01.2016 KU

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schneidersstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt



BAUANTRAG		P.1747	
Neubau Lebensmittelmarkt			
Bernhäuser Strasse 27		Fl. Nr. 6170/3	
73785 Neuhausen auf den Fildern			
OK RFB EG = 10.00 = 333.00 m²			
Firma EDEKA Deutschland AG, Geschäftsbereich EDEKA Markt EDEKA Markt AG, 73785 Neuhausen auf den Fildern			
Müller + Huber ARCHITEKTURBÜRO Kornwiesengasse 11, 73785 Neuhausen auf den Fildern, Tel. 07143 9000-0, Fax 07143 9000-1, e-mail: mueller@mueller-huber.de, www.mueller-huber.de			
Übersichtsplan		Maßstab 1:200	
Zeichnung: A_12189	Fläche: 1400	Datum: 10.10.2023	Zeichner: M
		Papier: BA01	

Neuhausen auf den Fildern
„Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

Neuhausen
auf den Fildern

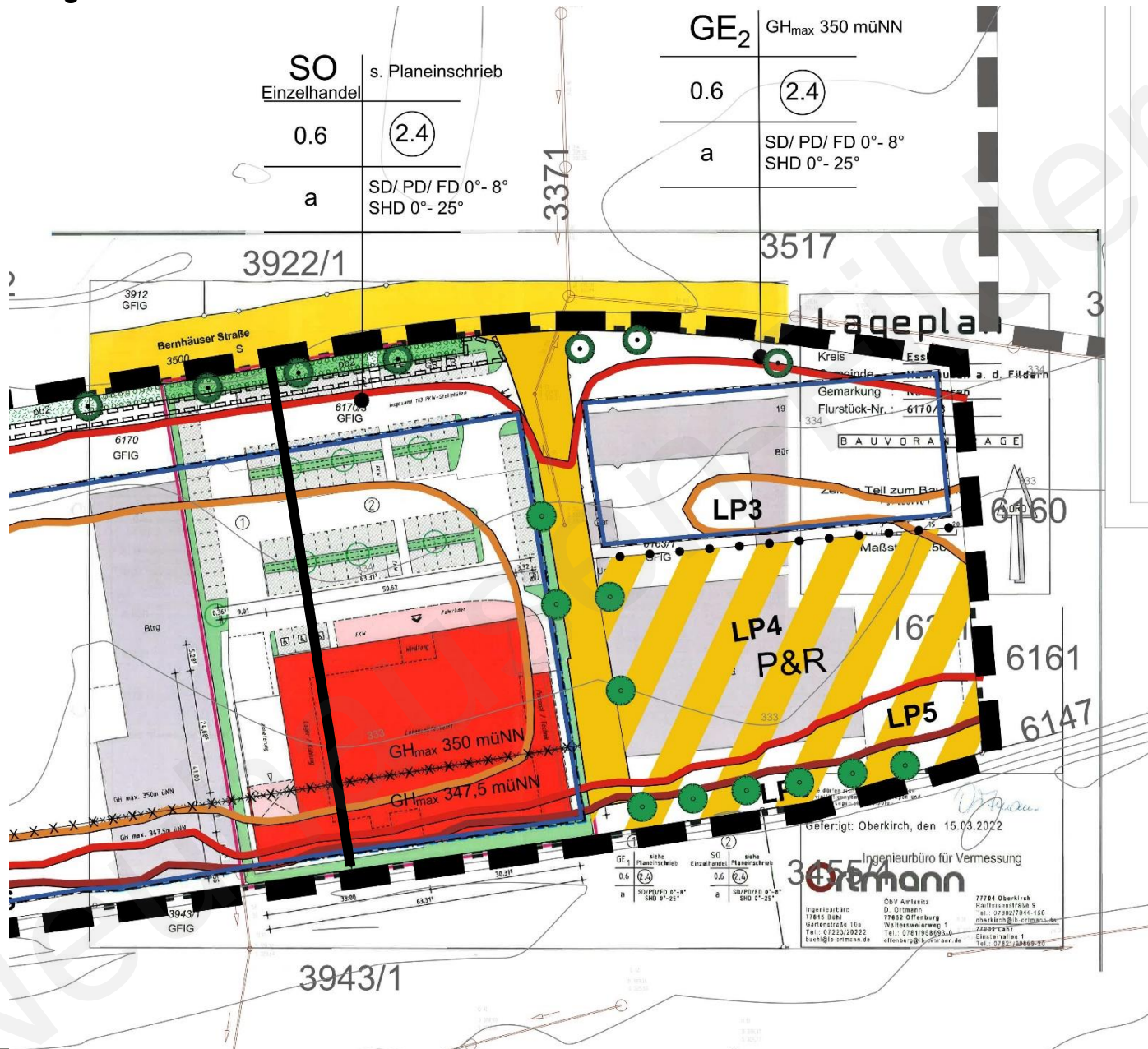


4

216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Neuhausen
auf den Fildern 

Plan-Nr. 113 Entwurf vom
28.11.2022

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.00

[illegible]

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung“

Plan-Nr. 113 Entwurf vom 28.11.2023



Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerke
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
- 4) Begründung
- 5) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“

Entwurf vom 28.11.2023
Seite 1 von 15

Inhaltsverzeichnis

Beitrag Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Riekurf | Stuttgart

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“

Entwurf vom 28.11.2023
Seite 1 von 12

Inhaltsverzeichnis

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Erfordernis der Planaufstellung | |
| 2 | Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauOB | |
| 3 | Einfließen in bestehende Rechtsverhältnisse | |
| 4 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs | |
| 5 | Städtebauliches Konzept | |
| 6 | Umweltbelange | |
| 7 | Gutachten / Untersuchungen | |
| 8 | Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen | 1 |
| 9 | Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften | 1 |
| 10 | Flächenbilanz | 1 |
| 11 | Bodenordnung / Folgeverfahren | 1 |
| 12 | Auswirkungen des Bebauungsplans | 1 |

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ wurden im Jahr 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich der Bernhäuser Straße geschaffen. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der gewerblichen Flächen die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgermarktes und die Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltepunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit eingehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweise lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittellieferanten („SO-Geziet“) entstand, ca. 1.500 v. Chr. eine kleine, rechteckige (optional) ummauerte Fläche, welche angeseht, aber nicht der Stützfläche unterworfen wurde. Damit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m². Ausgehend von der Abgrenzung der Sondergebietsfläche berücksichtigt wurde, die weiche des Gelände wurde in Nord-Süd-Richtung angedeutet. Die nun vorliegende Vorhabenplanung stellt die Ausrichtung des Gebäudes „b0“ gedrückt in Ost-West-Richtung. Des Weiteren werden die Stützfläche vollständig organisiert. Die Fläche des Gebäudes wird in der Planung als ein kleiner Markt berücksichtigt anordnen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 7.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietsfläche um ca. 2.200 m² besteht. Weiterhin wird die Fläche des Gebäudes in der Planung als ein

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart

Bebauungsplan

**Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung**

Artenschutzprüfung gemäß
§ 44 Abs. 1 BNatSchG




 GRUPPE FÜR
 ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

SO Einzelhandel s. Planeinschrieb

0.6 2.4

a 3922/1 SD/ PD/ FD 0° - 8° SHD 0° - 25°

Bernhäuser Straße

Benzachweg

6162

6170/3

21.5

GH_{max} 350 mÜNN

GH_{max} 347.5 mÜNN

Baugrenze entfällt

- Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen gemäß Darstellung in der Planurkunde,
- die textlichen Festsetzungen, gemäß den nachfolgenden Erläuterungen.

Unverändert fortbestehende Festsetzungen, nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Festsetzungen innerhalb derer Änderungen vorgenommen wurden, wobei der schwarze Text selbst nicht geändert wurde und dieser somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

- Abstand der technische Aufbauten vom Dachrand aufgehoben.
- Vereinfachung Zulässigkeit Stellplätze und Nebenanlagen.
- Dachbegrünung trotz PV; bisher konnte Fläche reduziert werden.
- Aktualisierung Artenschutzprüfung.
- Entfall örtliche Bauvorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen wg. Entwässerung.

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
§ 2 Abs. 1 BauGB

25.10.2022

Erarbeitung **Entwurf** Bebauungsplan

Fachgutachten incl.
Aussagen zum
Artenschutz

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger
öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden**
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Planaushang

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

.....

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de