

Neuhausen auf den Fildern

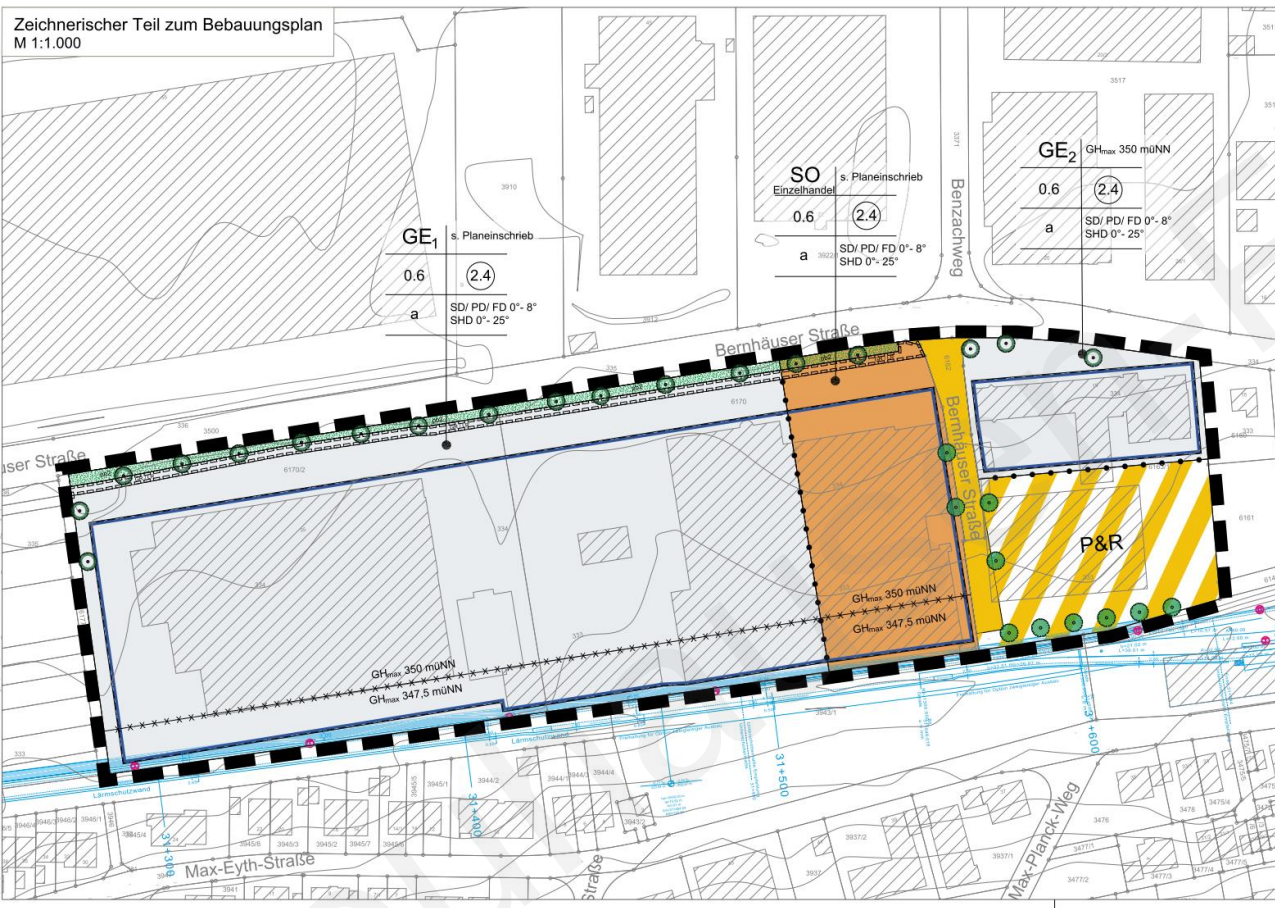
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

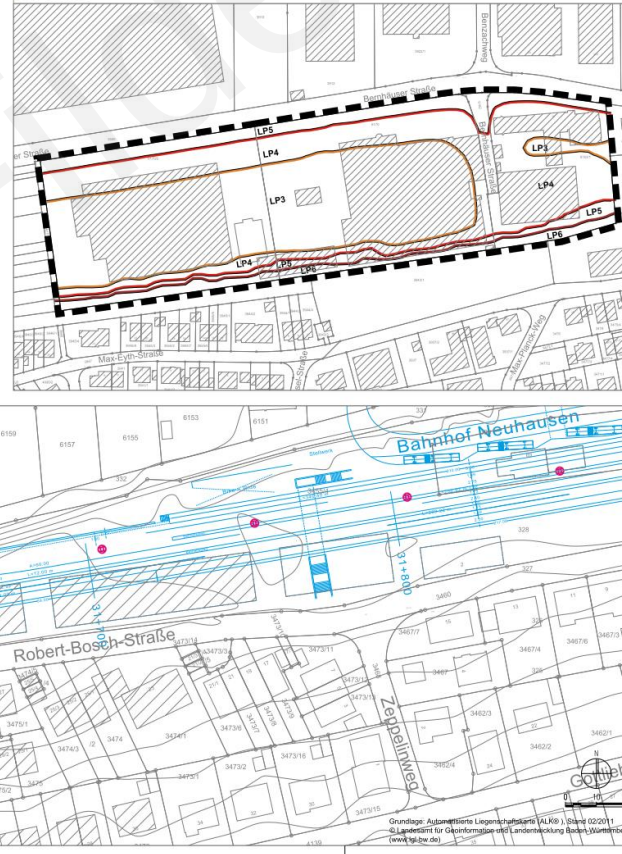


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000



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





nrSTADT-LP216 Neuhausen\216-090_0K_Rapp2_SK\SK01_RAGG.dwg Layout: 2-xx 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		61703	
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 ARCHITEKTENBÜRO Kornwiesengasse 17/17A Oberhof 73785 Neuhausen auf den Fildern			
Übersichtsplan		Maßstab: 1:200	
Zeichnung: A_12189	Blatt: 1400	Datum: 10.10.2023	Zeichner: M
		Projekt: BA01	

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

Neuhausen
auf den Fildern

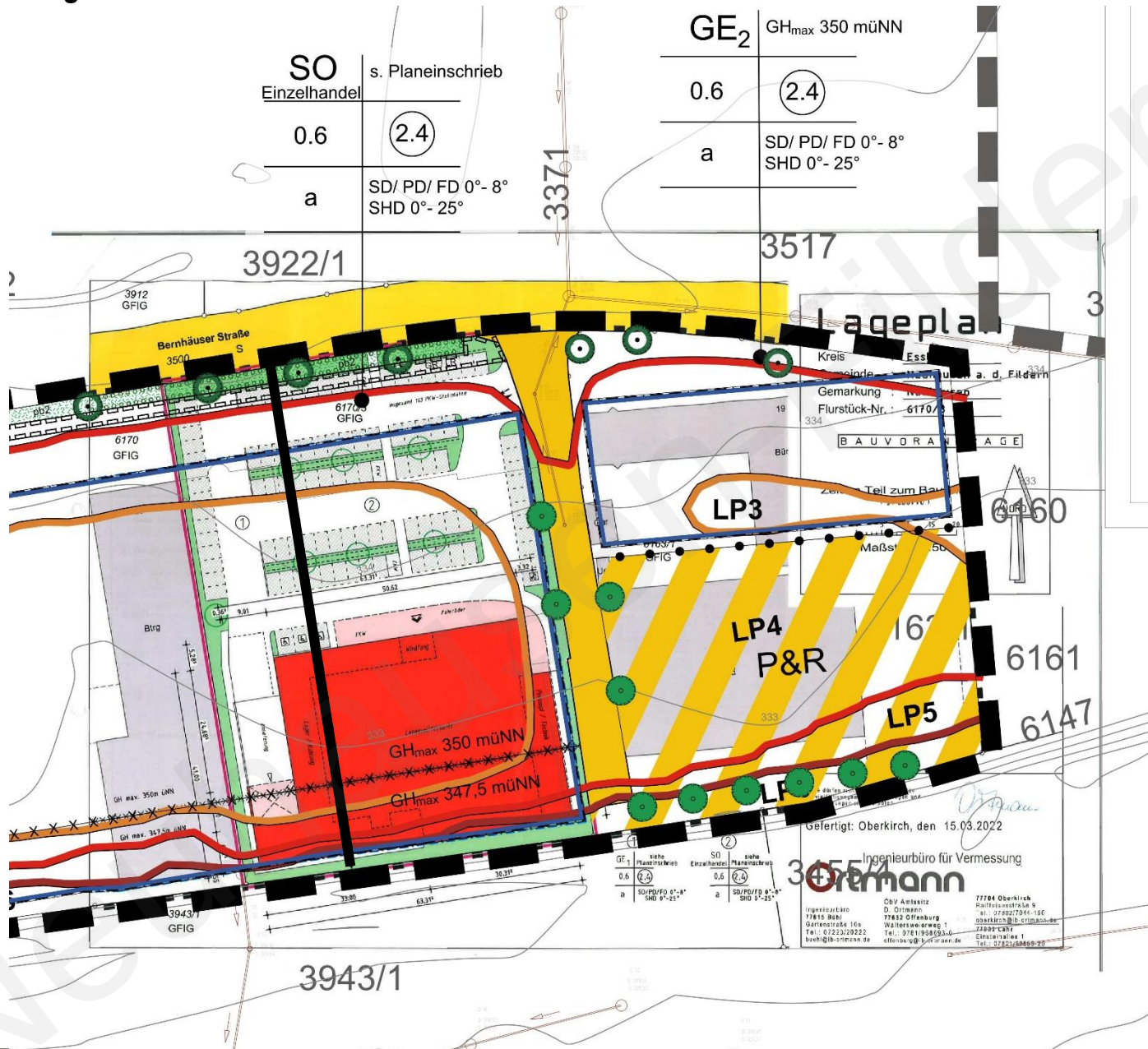


4

216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000

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

Neuhausen
auf den Fildern 

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
**"Bernhäuser Straße Süd
 - Neuaufstellung, 1. Änderung"**
 Bebauungsplan der Innenentwicklung
 gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 113 Entwurf vom

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.000

Katholische Seelsorge und Seelsorge-Beauftragte
 Seelsorgebüro, Post 10, 70372 Berlin
 Sonnenstraße 21 • 10119 Berlin
 Tel. 030 461 81 41 • Fax 030 461 81 42
 www.katholische-seelsorge.de • info@katholische-seelsorge.de

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

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

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 Lebensmittelversorcenters 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 Nutzungsbauzonen lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelunternehmens („SO-Geziet“) wurde ca. 1,6 ha Fläche als „Nutzungszone Sondergebiet“ festgesetzt. Diese Zone wurde abgedeckt, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzunehmen. Damit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Verknüpfung der beiden Nutzungsarten erreicht werden konnte. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

Die nun vorliegende Vorhabenplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gedreht in Ost-West-Richtung vor. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet. Der Markt vor dem Gebäude wird im Vergleich zum Markt vor dem geplanten Standort vergrößert. Um die Fläche von rund 7.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietsfläche um ca. 1.600 m² verbunden wäre, werden weitere Maßnahmen erforderlich sein.

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

Bebauungsplan

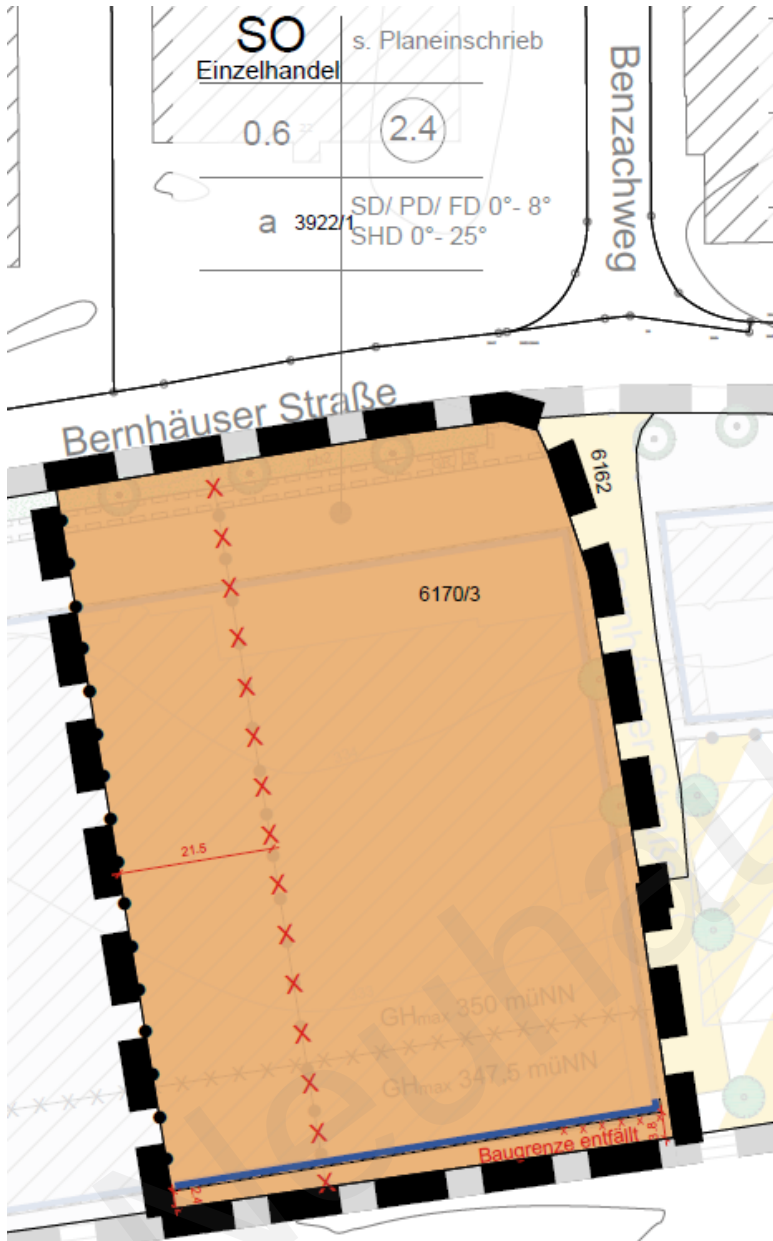
**Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung**

Artenschutzprüfung gemäß
§ 44 Abs. 1 BNatSchG



GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind nur:

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

Erläuterungen zu den Änderungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

Es bedeuten:

Grauer Text:

Unverändert fortbestehende Festsetzungen, nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Schwarzer Text

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

Roter Text

Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

~~Roter Text, durchgestrichen~~

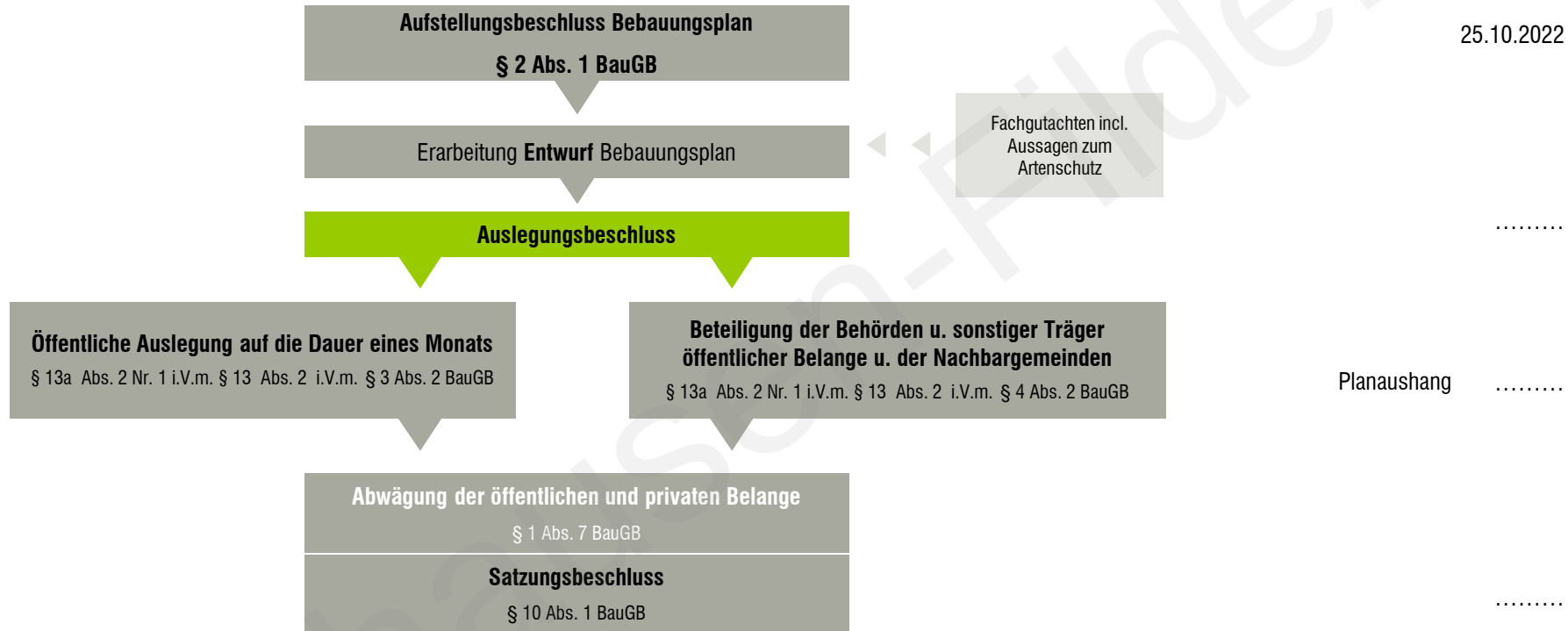
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

- 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



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

geöffnet am 20.05.2024 um 17:04 Uhr