

Neuhausen auf den Fildern

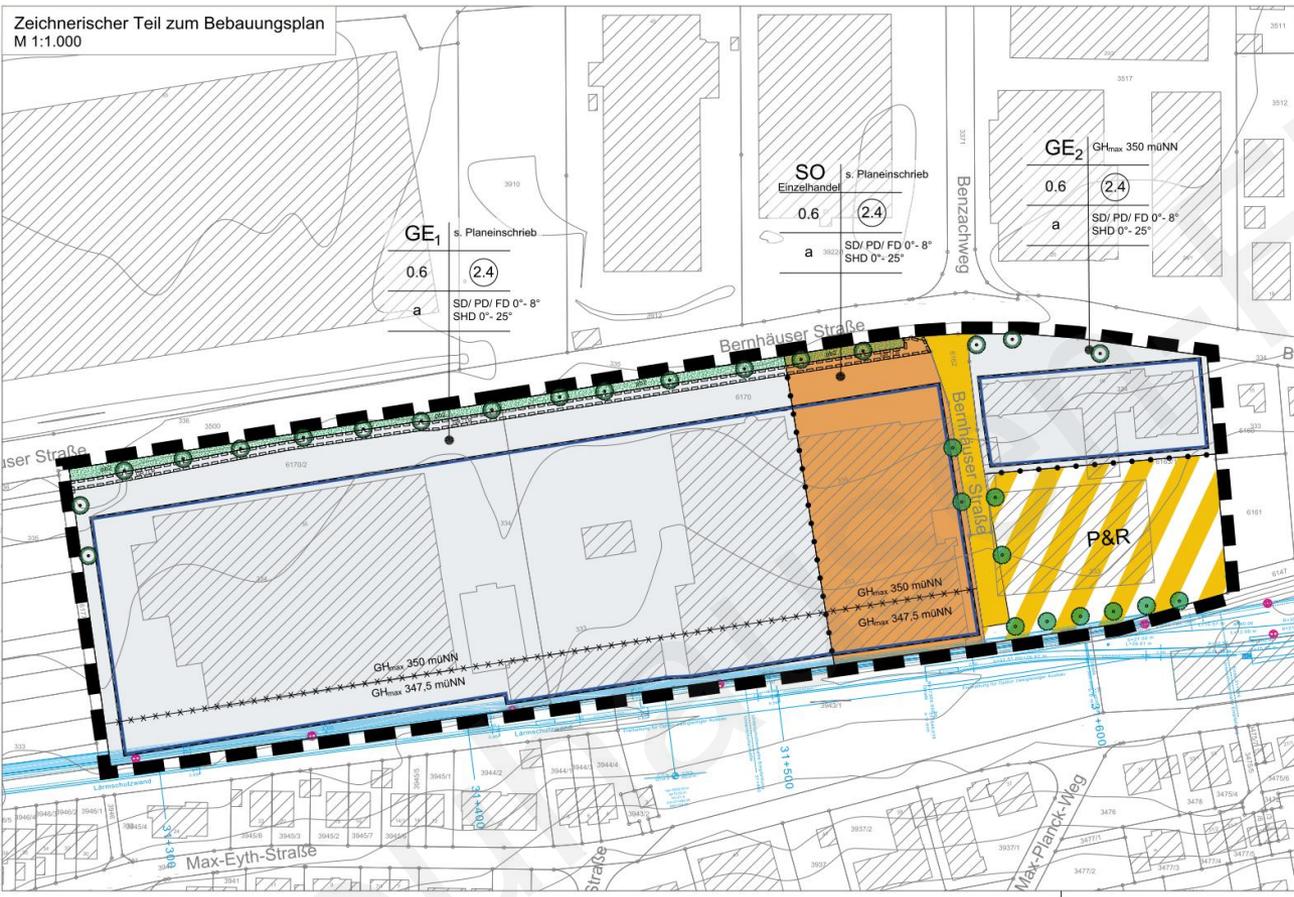
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023



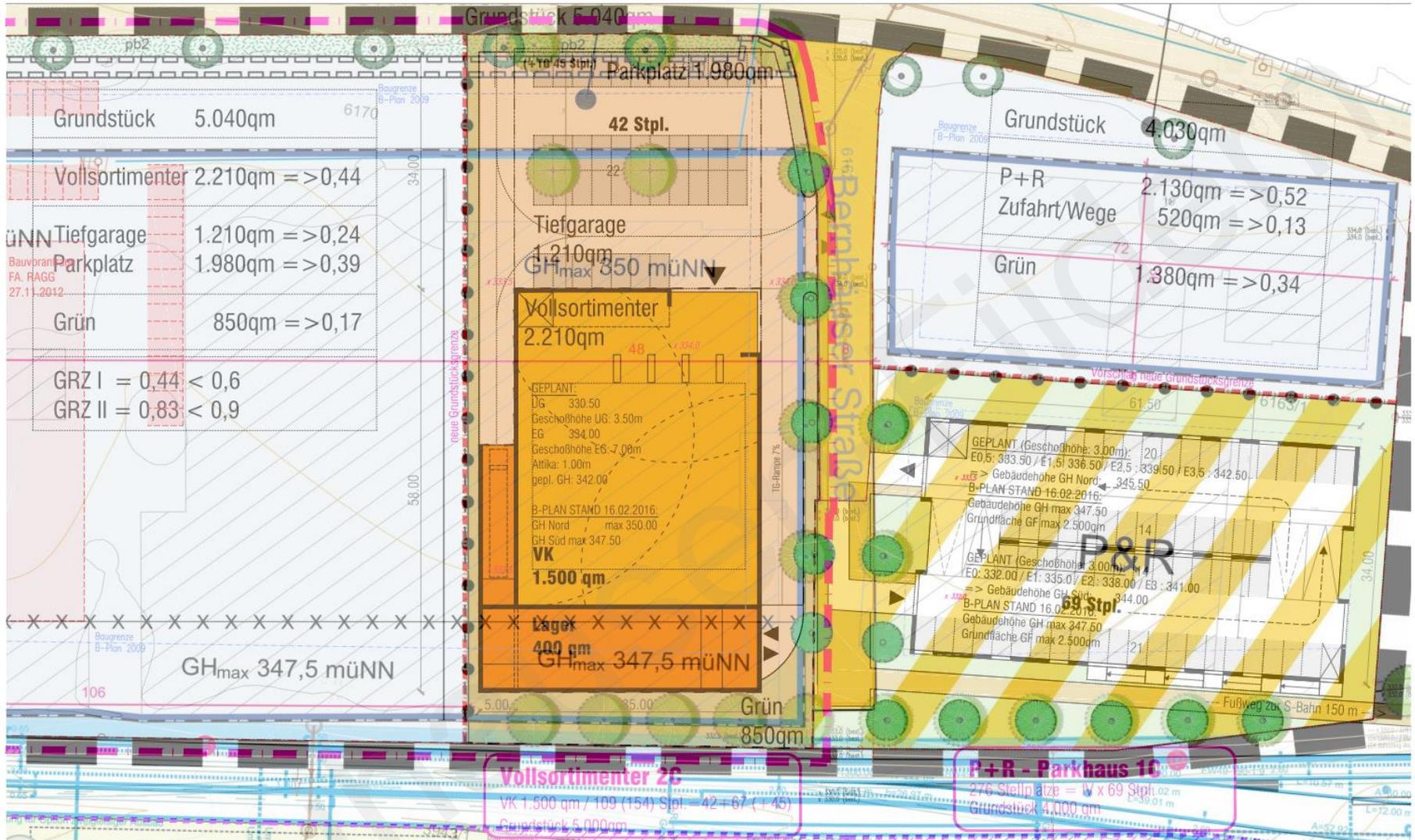
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000



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





nrSTADT-LP216 Neuhausen216-090_3K_Raupf2_SK(SK01_RAAGG.dwg; Layout: 2-vx Seminare 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
 ARCHITECTEN
 STADTPLANER

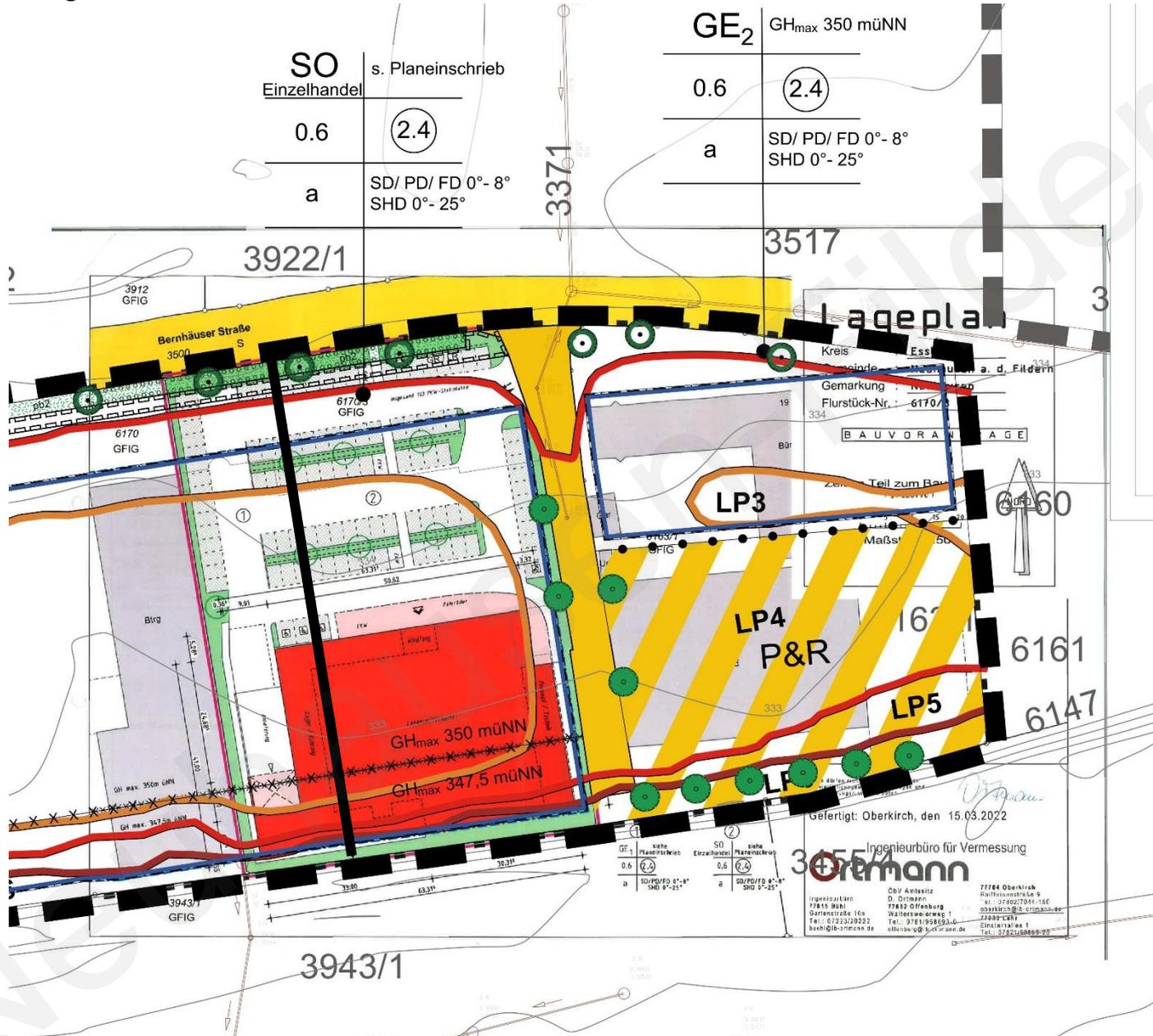
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
 Schönerstraße 27 70199 Stuttgart
 Tel. 0711 967 87-0 Fax 0711 967 87-22
 www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt

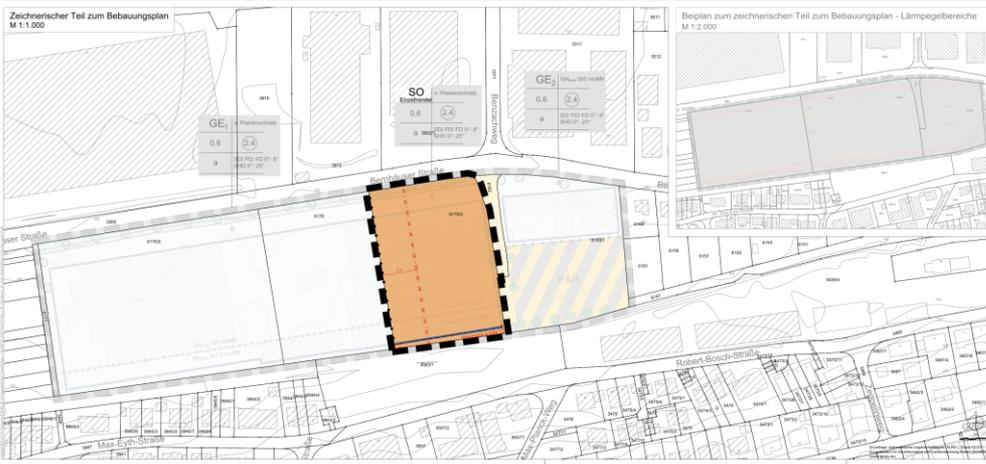


BAUANTRAG		P-BAU P_1747
Neubau Lebensmittelmarkt		
Bernhäuser Straße 27 73755 Neuhausen auf den Fildern		Blatt-Nr. 6170/3
		
		
VORABZUG OK RFB EG = 10.00 = 333,33 m³		
Firma EDEKA Deutschland AG Edekastr. 1 77656 Ulm/Donau		
Gutachter: MÜLLER + HUBER ARCHITECTURBÜRO		
Konstruktive Ausführung: T. GROSCH (Bauteil- und Statik) H. GROSCH (Bauteil- und Statik)		
Übersichtsplan		Maßstab: 1:200
Blatt-Nr.: A_12189	Format: 1400	Datum: xx.10.2023
		Zust.: M
		Plan-Nr.: BA01

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Zeichenerklärung
 Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung

SO Sonder-Parkplatz-Flächen
 Gebiete für die Errichtung von Sonder-Parkplätzen

GE Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

B Bebauungsfläche
 Gebiete für die Errichtung von Bebauungsflächen

GE 1 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 2 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 3 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 4 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 5 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 6 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 7 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 8 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 9 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 10 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 11 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 12 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 13 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 14 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 15 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 16 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 17 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 18 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 19 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 20 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

Zeichenerklärung
 Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung

SO Sonder-Parkplatz-Flächen
 Gebiete für die Errichtung von Sonder-Parkplätzen

GE Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

B Bebauungsfläche
 Gebiete für die Errichtung von Bebauungsflächen

GE 1 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 2 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 3 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 4 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 5 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 6 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 7 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 8 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 9 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 10 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 11 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 12 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 13 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 14 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 15 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 16 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 17 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 18 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 19 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 20 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

Zeichenerklärung
 Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung

SO Sonder-Parkplatz-Flächen
 Gebiete für die Errichtung von Sonder-Parkplätzen

GE Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

B Bebauungsfläche
 Gebiete für die Errichtung von Bebauungsflächen

GE 1 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 2 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 3 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 4 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 5 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 6 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 7 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 8 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 9 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 10 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 11 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 12 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 13 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 14 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 15 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 16 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 17 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 18 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 19 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

GE 20 Grünflächen
 Gebiete für die Errichtung von Grünflächen

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 28.11.2023

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.000

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
- 4) Hinweise
- 5) Begründung
- 6) Gutachten

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

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1. Art der beauftragten Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	4
A.2. Maß der beauftragten Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	6
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	6
A.4. Überbauten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	7
A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	7
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflegegegend zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	6
A.7. Mit dem- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
A.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungsarten und Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 (1) Nr. 25a und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.1. Außenabgrenzung der Bauteile (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	11
B.2. Vorlängeln (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	11
B.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbelasteten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	12
C. Hinweise	13
C.1. Bogenstraßen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.2. Bodenverhältnisse (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (2) und 27 DtschG)	13
C.3. Gasleitnetze	13
C.4. Bauverfahren	13
C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	14
C.6. Vereinbarstellungen, Verkehrsanlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Rundbauverengung	15

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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 der Planaufstellung	1
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	2
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5. Städtebauliches Konzept	6
6. Umweltverträglichkeit	6
7. Gutachten / Untersuchungen	8
8. Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9. Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften	11
10. Flächenbilanz	12
11. Bodenordnung / Folgeverfahren	12
12. Auswirkungen des Bebauungsplans	12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ wird den 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 Anbindung eines Lebensmittelkorrespondenzers und die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten 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 Lebensmittelkorrespondenzers (SO-Gebiet Einzelhandl., ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze)) wurde angeordnet, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzulegen. Da mit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

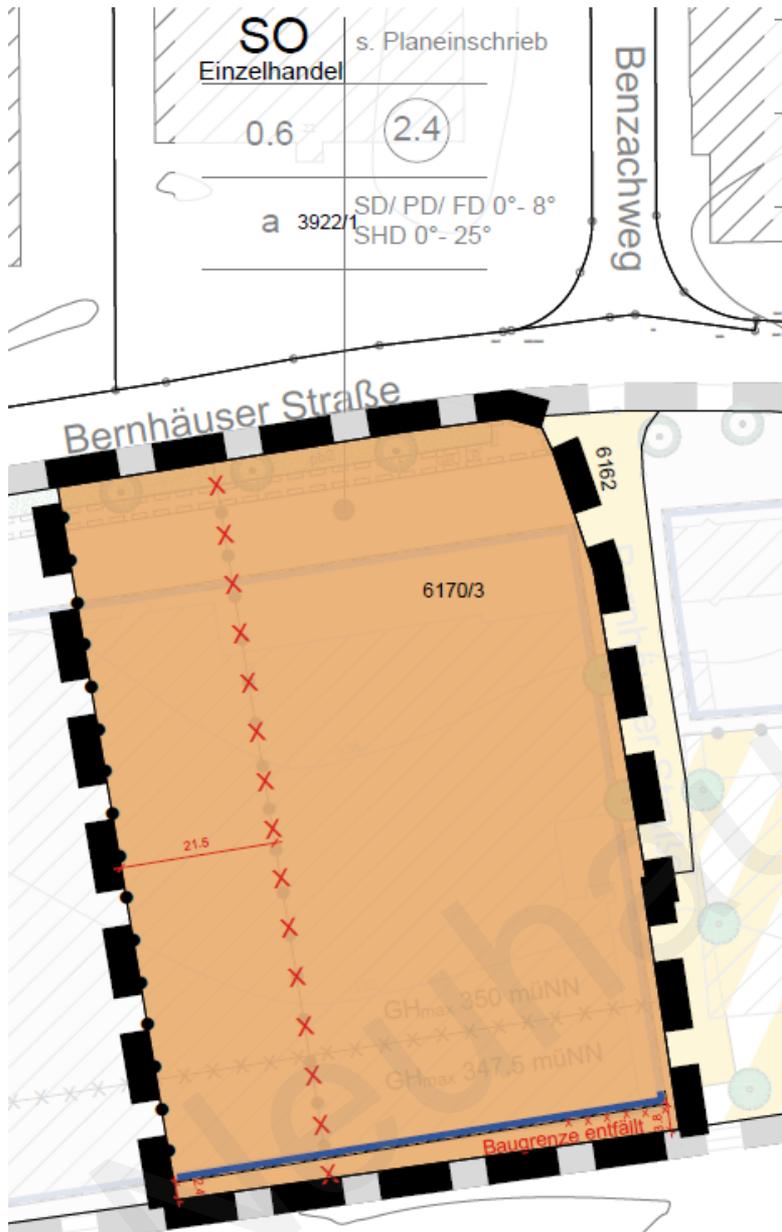
Die nun vorliegende Vorhabenplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gedreht in Ost-West-Richtung vor. Dies Weiteren werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit alleinstand dem Markt vorzugeben anordnen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietfläche um ca. 215 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor

Bebauungsplan
 Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung

Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

GÖG
 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~~

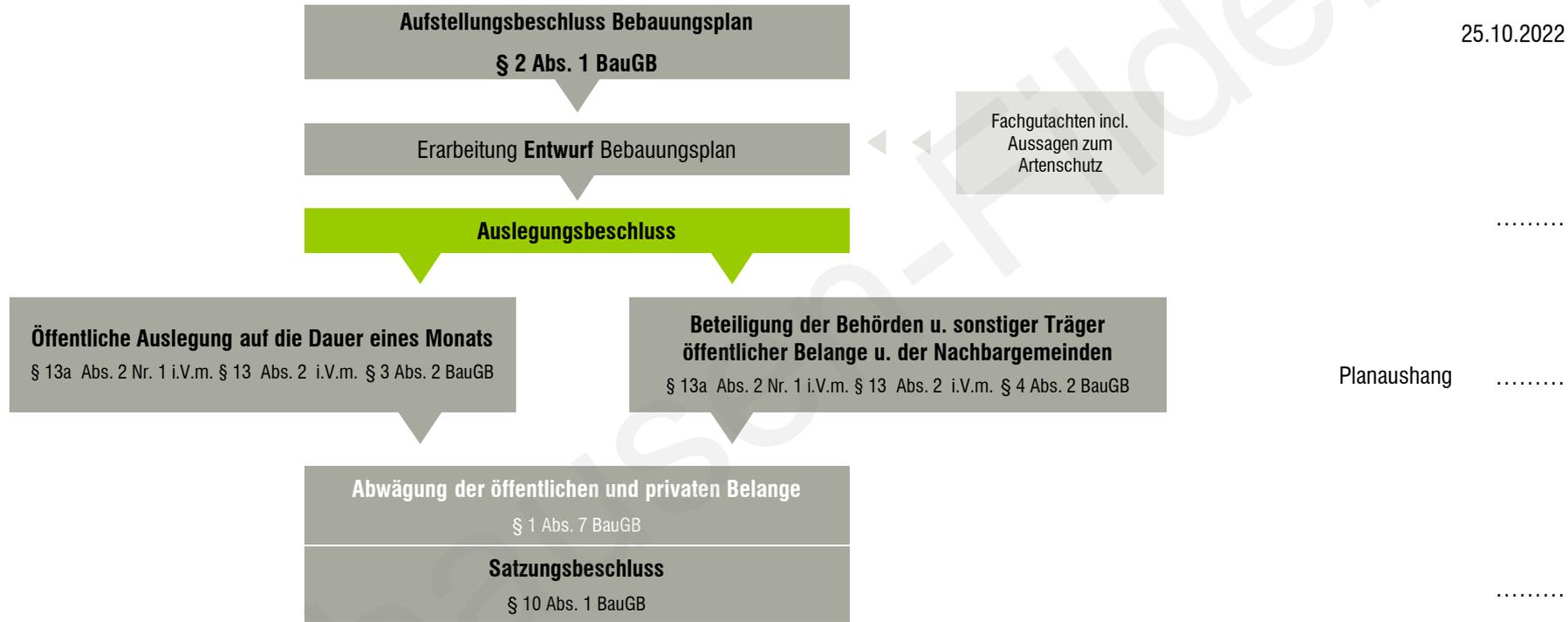
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

- 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 19.05.2024 um 19:17 Uhr