

Neuhausen auf den Fildern

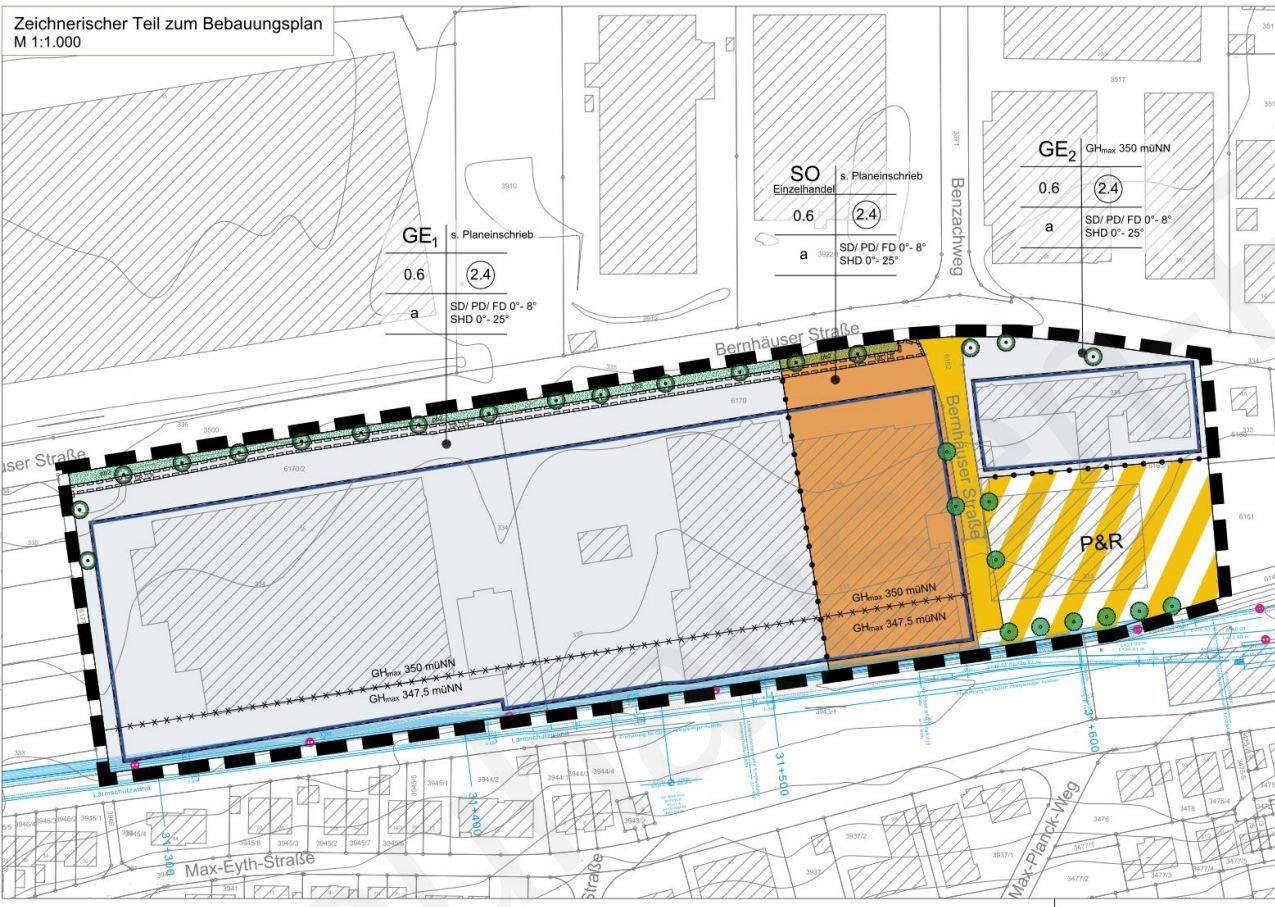
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

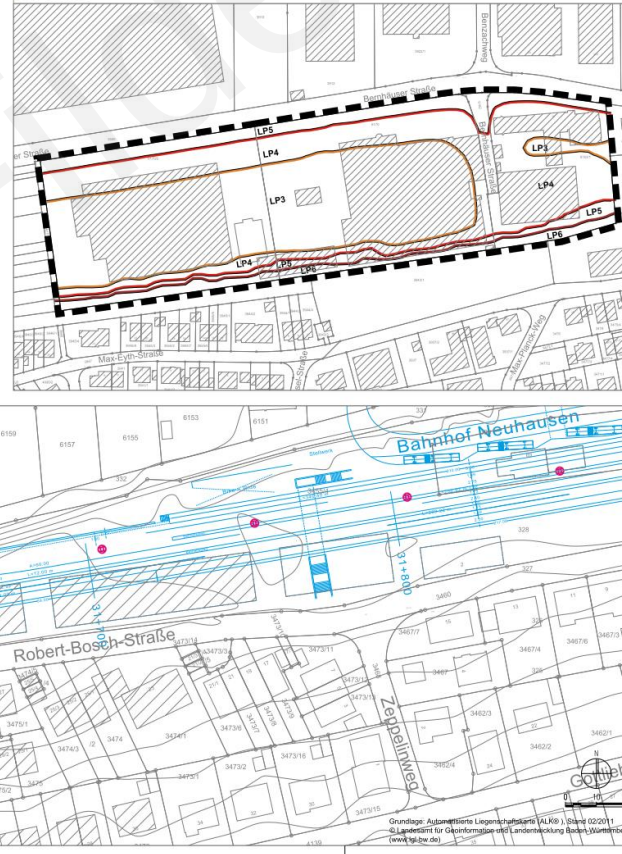


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

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

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

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

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			
MAßSTAB: Firma EDEKA Deutschland AG, Geschäftsbereich Baugeschäft mbH Baueinst. 1 77656 Ulm/Donau			
CREATED: MÜLLER + HUBER ARCHITEKTENBÜRO Konstruktions- / 17.11.2023 1. Entwurf / 17.11.2023 / 17.11.2023			
P.1747: Übersichtsplan Maßstab: 1:200 Blatt: 1400 Datum: 10.10.2023 Zeichner: M. P. 1747 Blatt: A_12189			

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

Neuhausen
auf den Fildern

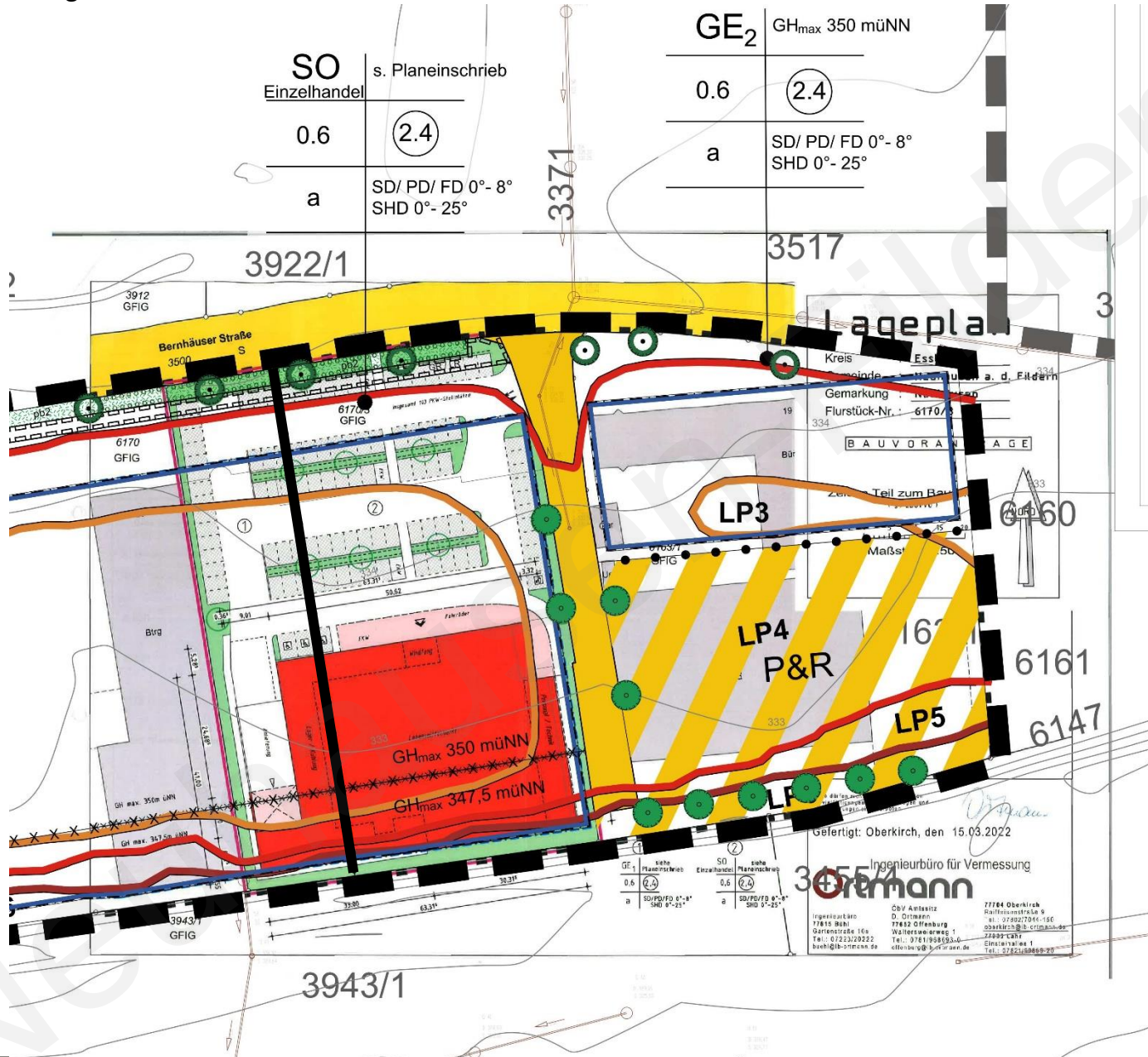


4

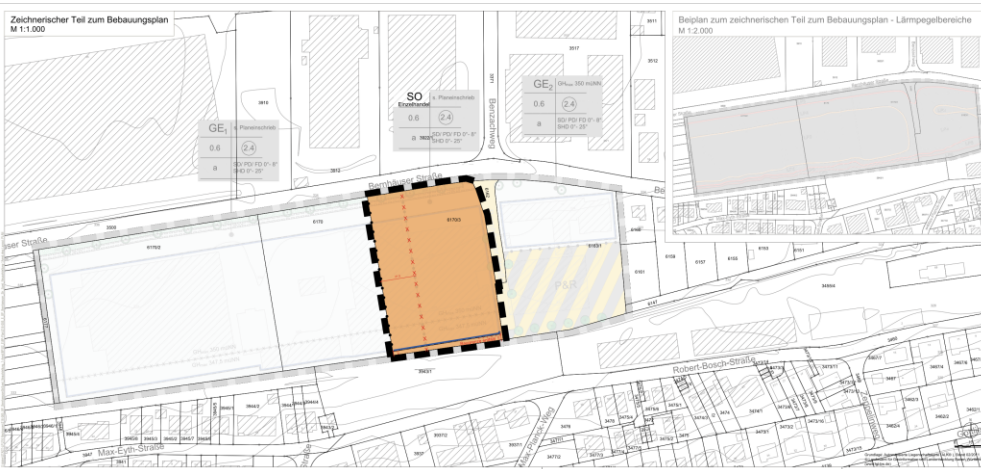
216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Zeichenerklärung	
Planungsgerechte Festsetzungen zur 1. Änderung	
Mit der baulichen Nutzung	
Sonstige Planzeichen	
Hinweise zum Nachvollzug der Änderung	
Hinweise	
Bemerkungen	

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

Zeichenerklärung

Planungsgerechte Festsetzungen zur 1. Änderung

Mit der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

Hinweise zum Nachvollzug der Änderung

Hinweise

Bemerkungen

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:

- Verfahrensvermerke
- Planzeichnung
- Textteil
- Planungsgerechte Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise
- Begründung
- 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	
A.	Planungsgerechte Festsetzungen
A.1.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 Bau-NOV)
A.2.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 Bau-NOV)
A.3.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Bau-NOV)
A.4.	Überschaubarkeit (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau-NOV)
A.5.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
A.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflegegründe zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
A.7.	Mit dem und dem Lärmschutz zu bebauenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
A.8.	Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
A.9.	Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 26 und § 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
B.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)
B.1.	Außere Gestalt der Bauwerke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
B.2.	Verordnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
B.3.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
C.	Hinweise
C.1.	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
C.2.	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
C.3.	Geschichte
C.4.	Baumfällungen
C.5.	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart
C.6.	Vergleichungen, Verordnungen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauGB)
C.7.	S-Bahn-Betrieb
C.8.	Rundumverriegelung

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

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ werden im Jahr 2016 die planungsgerechten 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 Lebensmittelkorrektors und die Schaffung ausreichender Parkungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltpunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweise lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelkorrektors (SOG-Gabel Einzelhandels) ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angestrebt, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Da mit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sonderbebauungsfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

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

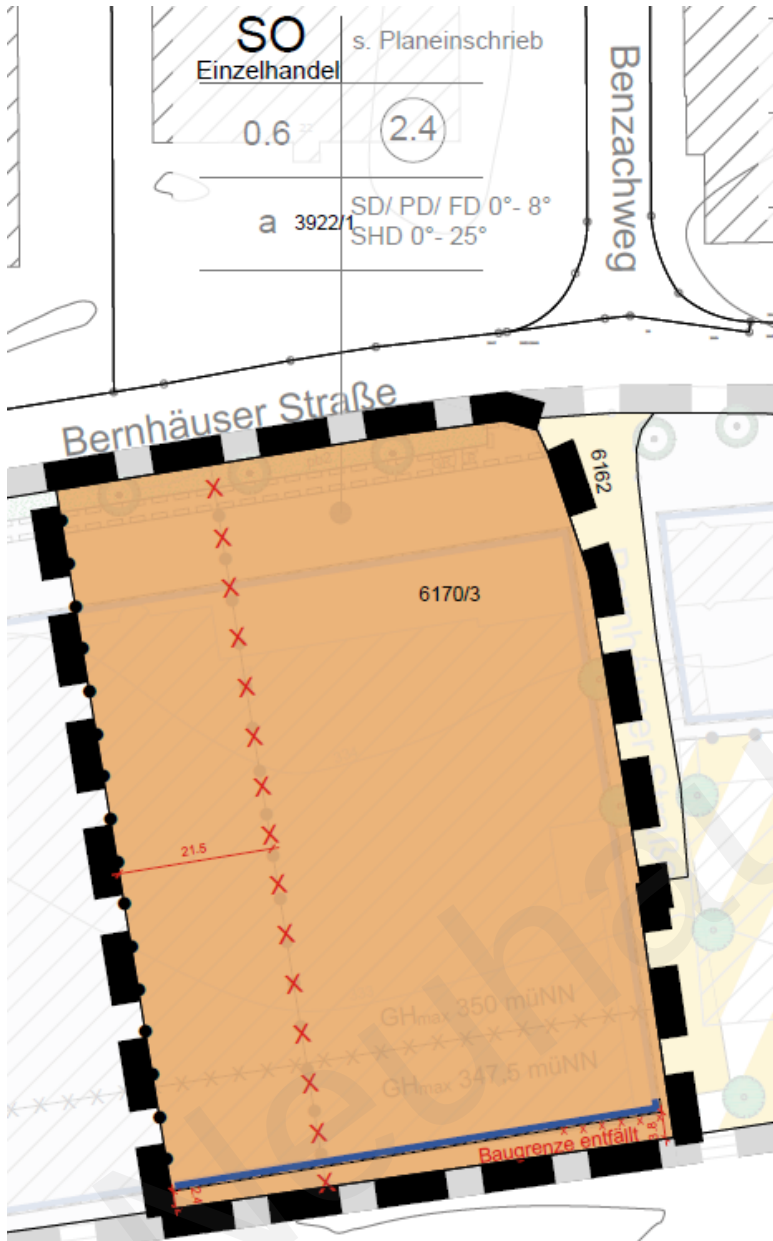
Bebauungsplan

**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~~

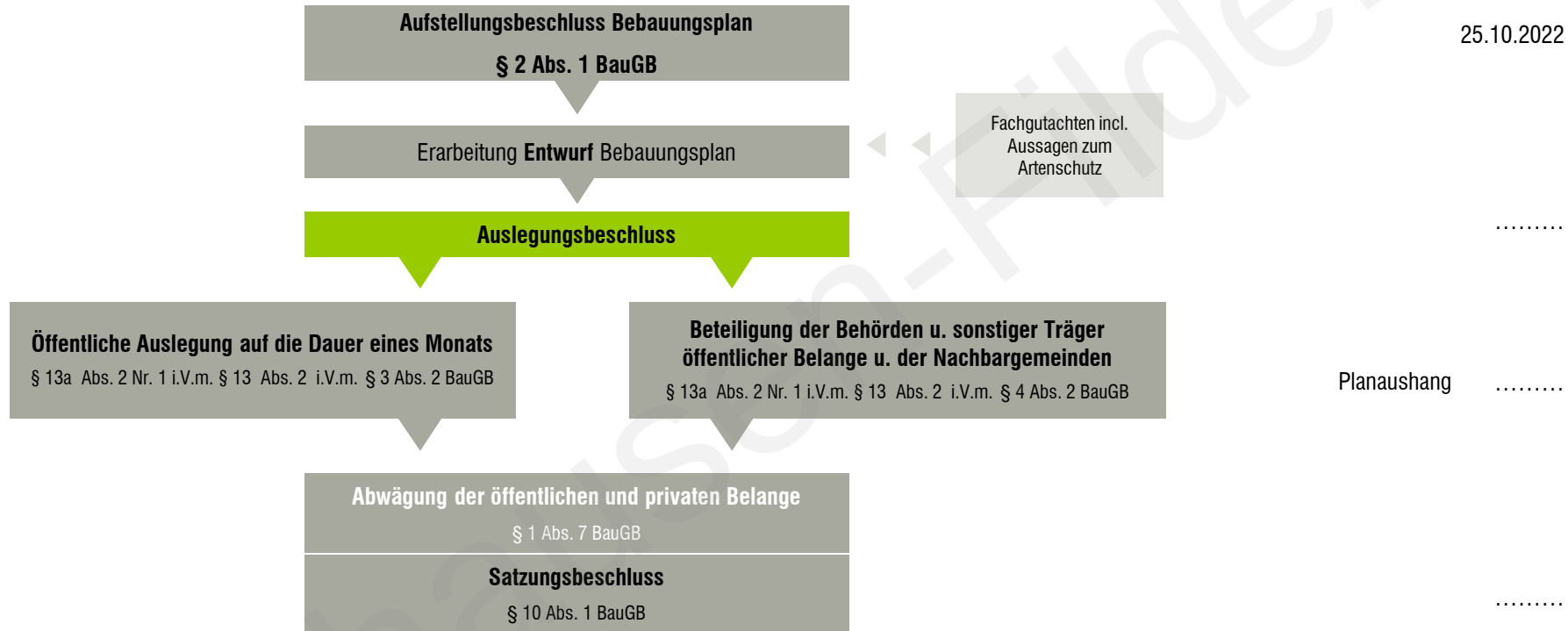
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

- 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 16.05.2024 um 20:32 Uhr