

Neuhausen auf den Fildern

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

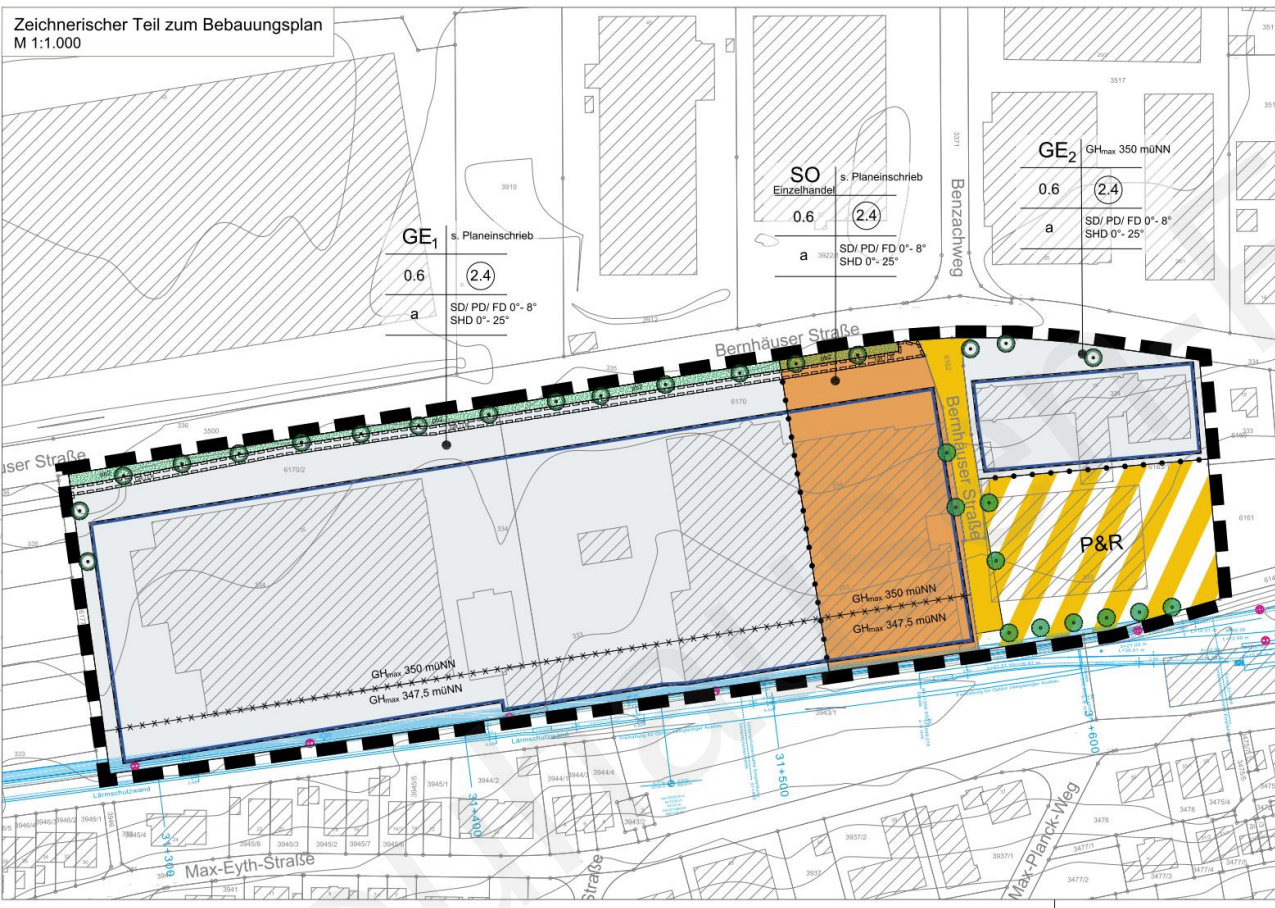
29.11.2023



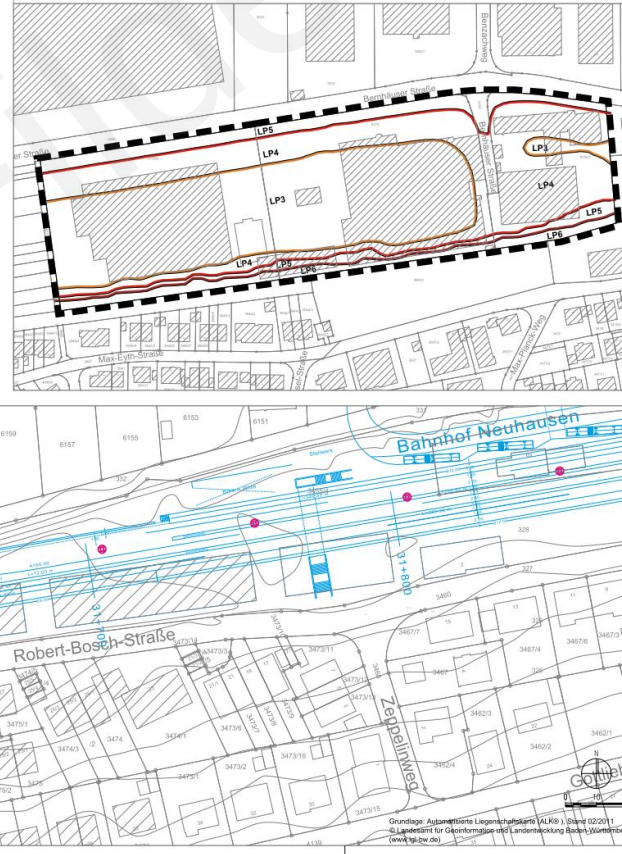


# Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

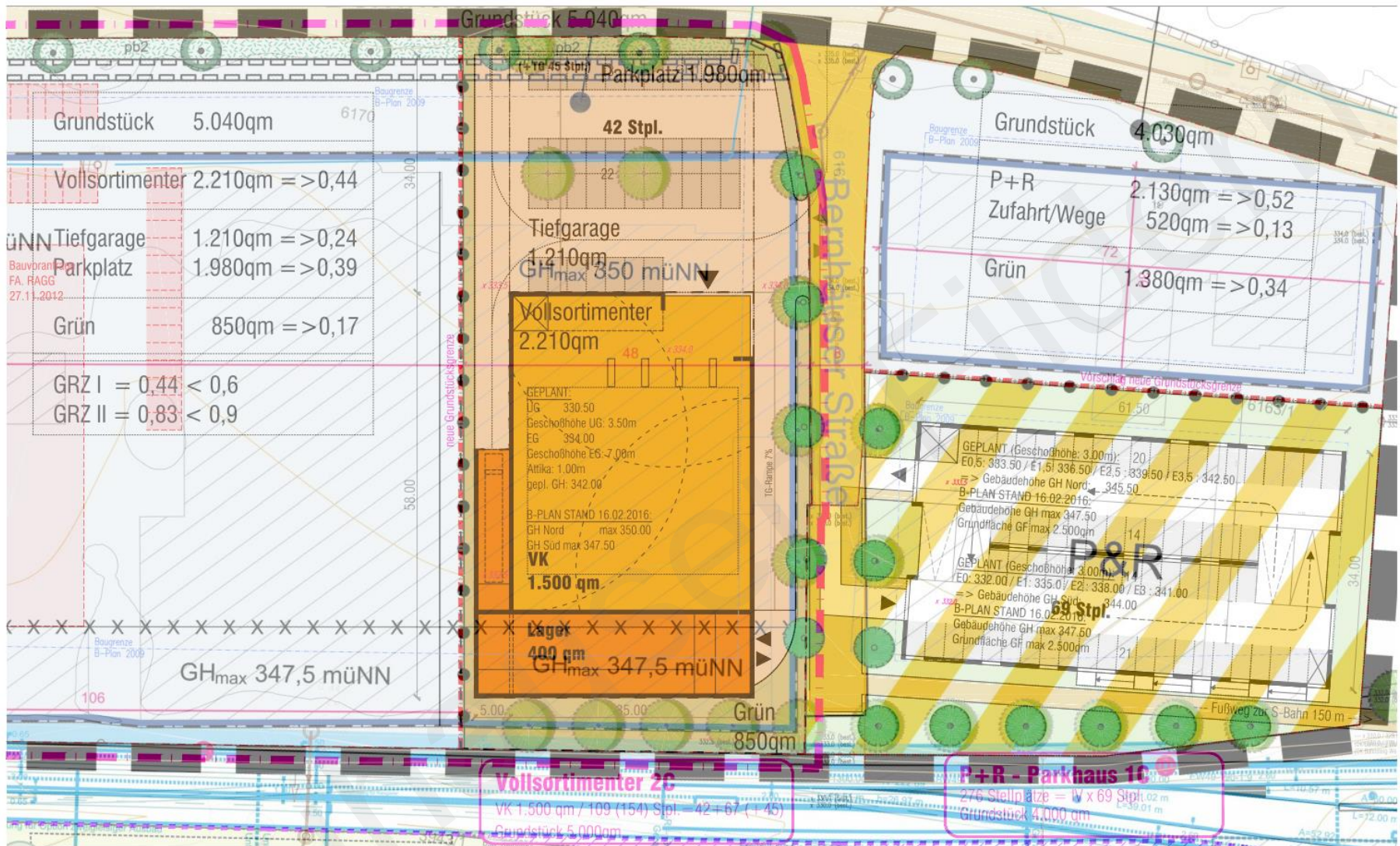
Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan  
M 1:1.000



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



|                                                                                                                                                               |              |                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| <b>BAUANTRAG</b>                                                                                                                                              |              | P.1747            |             |
| Neubau Lebensmittelmarkt                                                                                                                                      |              |                   |             |
| Bernhäuser Strasse 27                                                                                                                                         |              | Fl. Nr. 6170/3    |             |
| 73785 Neuhausen auf den Fildern                                                                                                                               |              |                   |             |
|                                                                                                                                                               |              |                   |             |
|                                                                                                                                                               |              |                   |             |
| OK RFB EG = 10.00 = 333.00 m³                                                                                                                                 |              |                   |             |
| Firma EDEKA Deutschland AG, Geschäftsbereich EDEKA Markt<br>EDEKA Markt AG, 73785 Neuhausen auf den Fildern                                                   |              |                   |             |
|                                                                                                                                                               |              |                   |             |
| Müller + Huber<br>ARCHITEKTURBÜRO<br>Kornwangenstr. 17/18a, 73785 Neuhausen auf den Fildern, Tel. 07141 12189, Fax 07141 12190, E-Mail: info@mueller-huber.de |              |                   |             |
| <b>Übersichtsplan</b>                                                                                                                                         |              | Maßstab 1:200     |             |
| Zeichner: A.12189                                                                                                                                             | Fläche: 1400 | Datum: 10.10.2023 | Zeichner: M |
| Projekt: BA01                                                                                                                                                 |              | Seite: 1          |             |

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

Neuhausen  
auf den Fildern



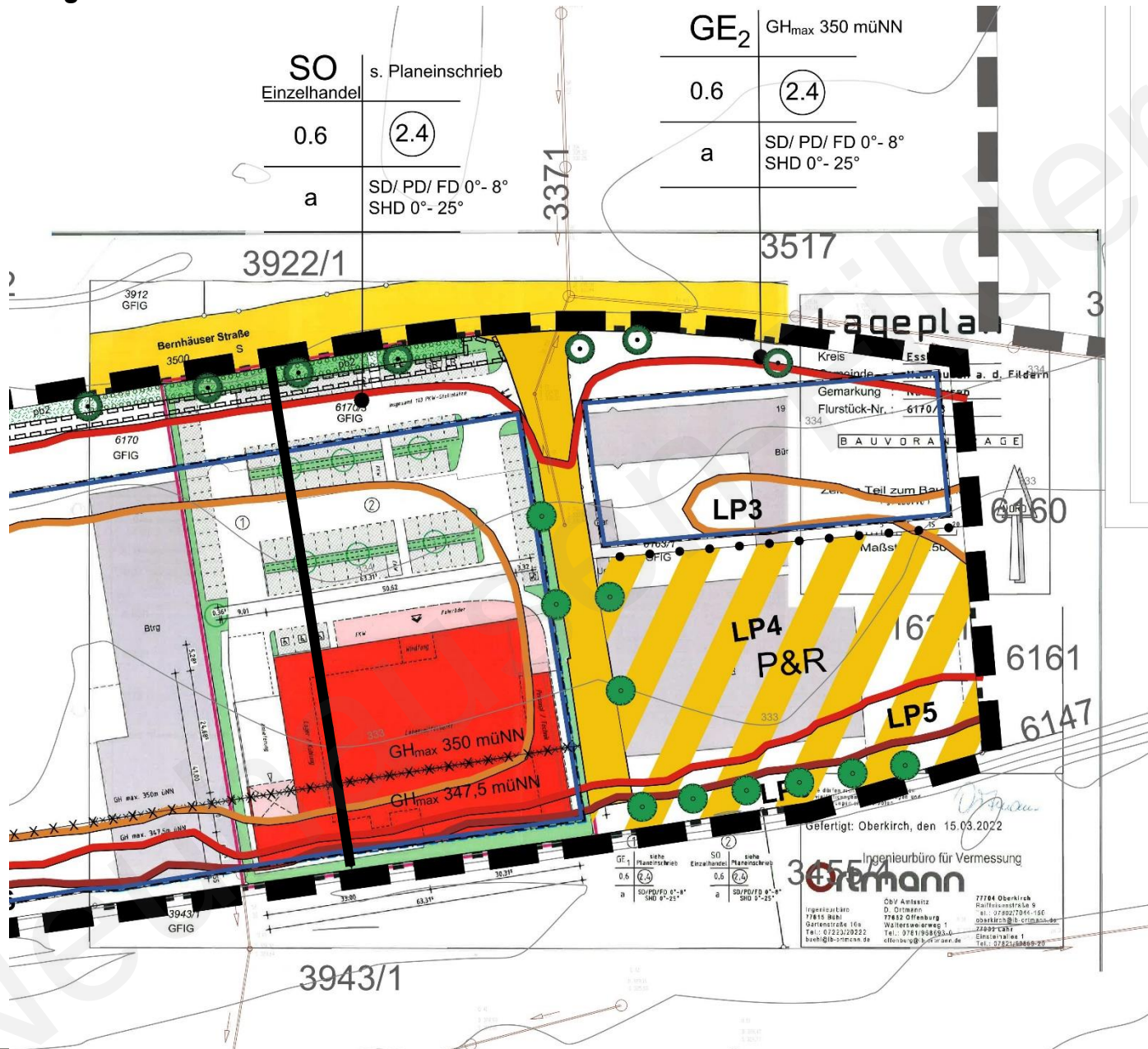
4

216-085  
29.11.2023

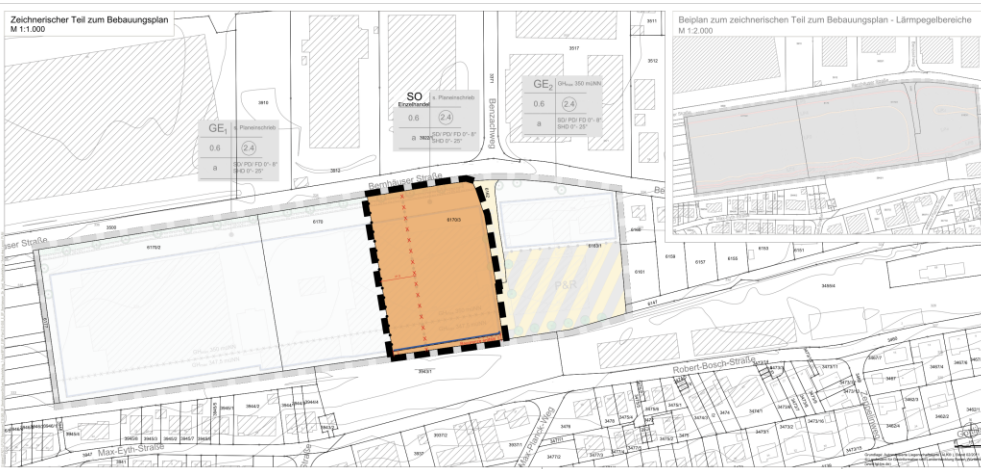
baldau  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER



# Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



# Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



| Zeichenerklärung                                                                                                             |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anforderungen an Baumaßnahmen und sonstige Bauvorschriften sowie Festsetzungen zu Baumaßnahmen und sonstigen Bauvorschriften |                     |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 1   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 2   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 3   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 4   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 5   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 6   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 7   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 8   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 9   |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 10  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 11  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 12  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 13  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 14  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 15  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 16  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 17  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 18  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 19  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 20  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 21  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 22  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 23  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 24  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 25  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 26  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 27  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 28  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 29  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 30  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 31  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 32  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 33  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 34  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 35  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 36  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 37  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 38  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 39  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 40  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 41  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 42  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 43  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 44  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 45  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 46  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 47  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 48  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 49  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 50  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 51  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 52  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 53  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 54  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 55  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 56  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 57  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 58  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 59  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 60  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 61  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 62  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 63  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 64  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 65  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 66  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 67  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 68  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 69  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 70  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 71  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 72  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 73  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 74  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 75  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 76  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 77  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 78  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 79  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 80  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 81  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 82  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 83  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 84  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 85  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 86  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 87  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 88  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 89  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 90  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 91  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 92  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 93  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 94  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 95  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 96  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 97  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 98  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 99  |
|                                                                                                                              | Planungsbereich 100 |

### Zeichenerklärung

Planungsbereich 1

Planungsbereich 2

Planungsbereich 3

Planungsbereich 4

Planungsbereich 5

Planungsbereich 6

Planungsbereich 7

Planungsbereich 8

Planungsbereich 9

Planungsbereich 10

Planungsbereich 11

Planungsbereich 12

Planungsbereich 13

Planungsbereich 14

Planungsbereich 15

Planungsbereich 16

Planungsbereich 17

Planungsbereich 18

Planungsbereich 19

Planungsbereich 20

Planungsbereich 21

Planungsbereich 22

Planungsbereich 23

Planungsbereich 24

Planungsbereich 25

Planungsbereich 26

Planungsbereich 27

Planungsbereich 28

Planungsbereich 29

Planungsbereich 30

Planungsbereich 31

Planungsbereich 32

Planungsbereich 33

Planungsbereich 34

Planungsbereich 35

Planungsbereich 36

Planungsbereich 37

Planungsbereich 38

Planungsbereich 39

Planungsbereich 40

Planungsbereich 41

Planungsbereich 42

Planungsbereich 43

Planungsbereich 44

Planungsbereich 45

Planungsbereich 46

Planungsbereich 47

Planungsbereich 48

Planungsbereich 49

Planungsbereich 50

Planungsbereich 51

Planungsbereich 52

Planungsbereich 53

Planungsbereich 54

Planungsbereich 55

Planungsbereich 56

Planungsbereich 57

Planungsbereich 58

Planungsbereich 59

Planungsbereich 60

Planungsbereich 61

Planungsbereich 62

Planungsbereich 63

Planungsbereich 64

Planungsbereich 65

Planungsbereich 66

Planungsbereich 67

Planungsbereich 68

Planungsbereich 69

Planungsbereich 70

Planungsbereich 71

Planungsbereich 72

Planungsbereich 73

Planungsbereich 74

Planungsbereich 75

Planungsbereich 76

Planungsbereich 77

Planungsbereich 78

Planungsbereich 79

Planungsbereich 80

Planungsbereich 81

Planungsbereich 82

Planungsbereich 83

Planungsbereich 84

Planungsbereich 85

Planungsbereich 86

Planungsbereich 87

Planungsbereich 88

Planungsbereich 89

Planungsbereich 90

Planungsbereich 91

Planungsbereich 92

Planungsbereich 93

Planungsbereich 94

Planungsbereich 95

Planungsbereich 96

Planungsbereich 97

Planungsbereich 98

Planungsbereich 99

Planungsbereich 100

### 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:

- Verfahrensvermerke
- Planzeichnung
- Textteil
  - Planungsrechtliche 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. Planungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                            | 4  |
| A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)                                                                                                                                                                        | 4  |
| A.2. Maß der baulichen 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. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)                                                                                                                                                                       | 7  |
| A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)                                                                                                                                                                                            | 7  |
| 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)                                                                                      | 8  |
| A.7. Mit Gärten und Ländereien zu bebauende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)                                                                                                                                                                     | 9  |
| A.8. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)                                                                                                                                                         | 9  |
| A.9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen und Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 26 und § 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) | 9  |
| B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| B.1. Außen-Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                                                                                                                                                                            | 11 |
| B.2. Verordnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| B.3. Anordnungen an die Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)                                                                                                        | 12 |
| C. Hinweise                                                                                                                                                                                                                                    | 13 |
| C.1. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                                                                                                                                                                                        | 13 |
| C.2. Bodendruck (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                                                                                                                                                                                         | 13 |
| C.3. Gärte (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                                                                                                                                                                                              | 13 |
| C.4. Baumfällungen                                                                                                                                                                                                                             | 13 |
| C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart                                                                                                                                                                                                  | 14 |
| C.6. Verordnungen, Verordnungen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauGB)                                                                                                                                                                            | 14 |
| C.7. S-Bahn-Betrieb                                                                                                                                                                                                                            | 14 |
| C.8. Grundverordnungen                                                                                                                                                                                                                         | 15 |

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf | 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 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         | 12 |
| 10. Flächenbilanz                                                        | 12 |
| 11. Bodenordnung / Folgeverfahren                                        | 12 |
| 12. Auswirkungen des Bebauungsplans                                      | 12 |

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ werden 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 Lebensmittelkollanten und die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten 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 Lebensmittelkollanten (SBO-Gebiet 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 Sondergebietfläche 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. Dies Weichen werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit alleinstand dem Markt veräußert werden zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietfläche um ca. 2.15 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor

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

### Bebauungsplan

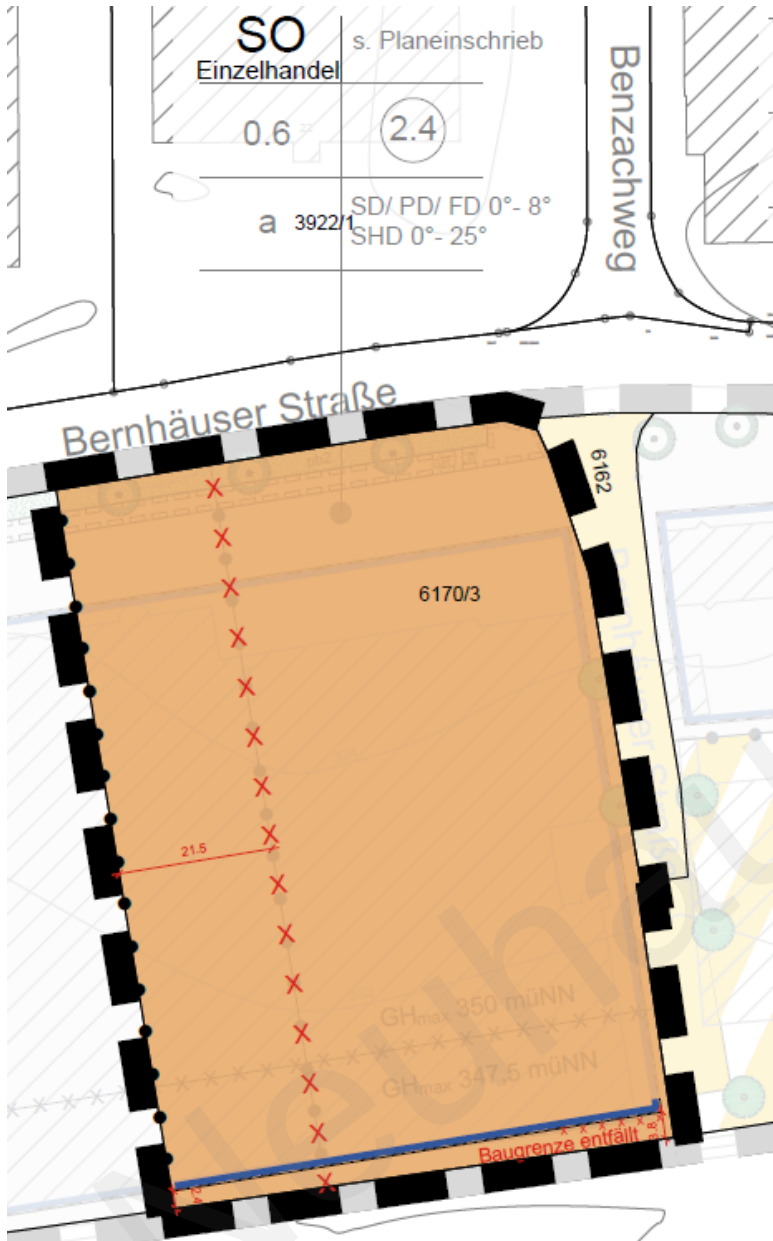
Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung

Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

### 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.

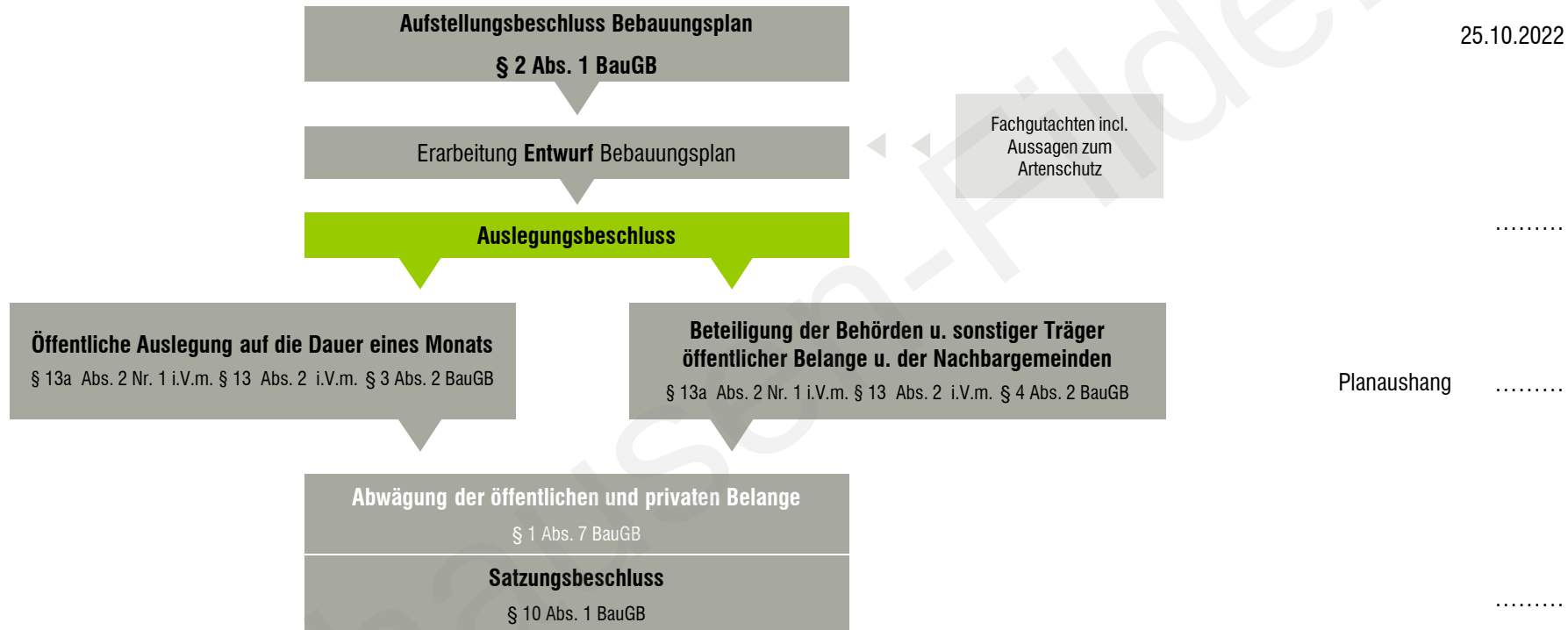
- Abstand der technische Aufbauten vom Dachrand aufgehoben.
- Vereinfachung Zulässigkeit Stellplätze und Nebenanlagen.
- Dachbegrünung trotz PV; bisher konnte Fläche reduziert werden.
- Aktualisierung Artenschutzprüfung.
- Entfall örtliche Bauvorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen wg. Entwässerung.





# 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 14.05.2024 um 19:15 Uhr