

Neuhausen auf den Fildern

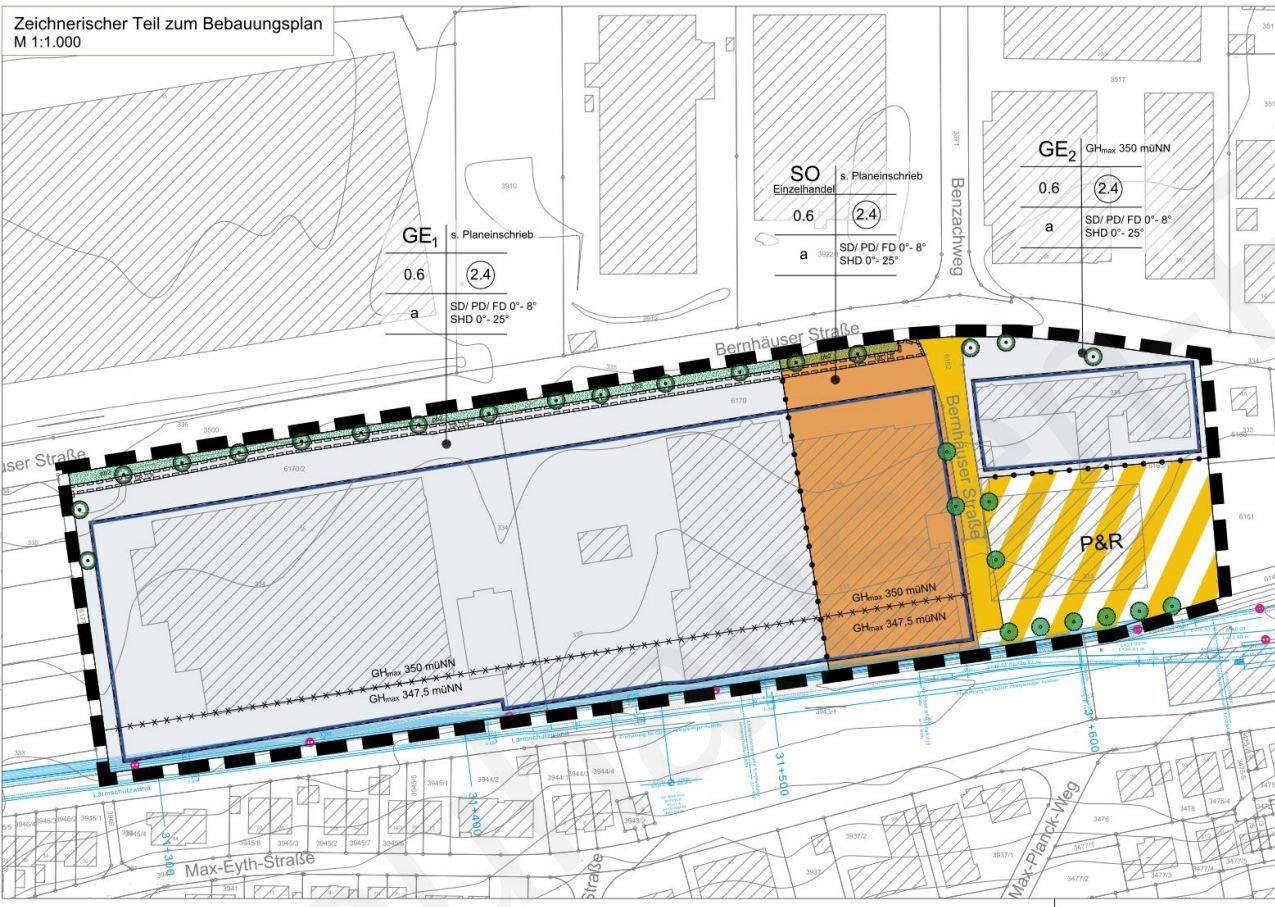
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

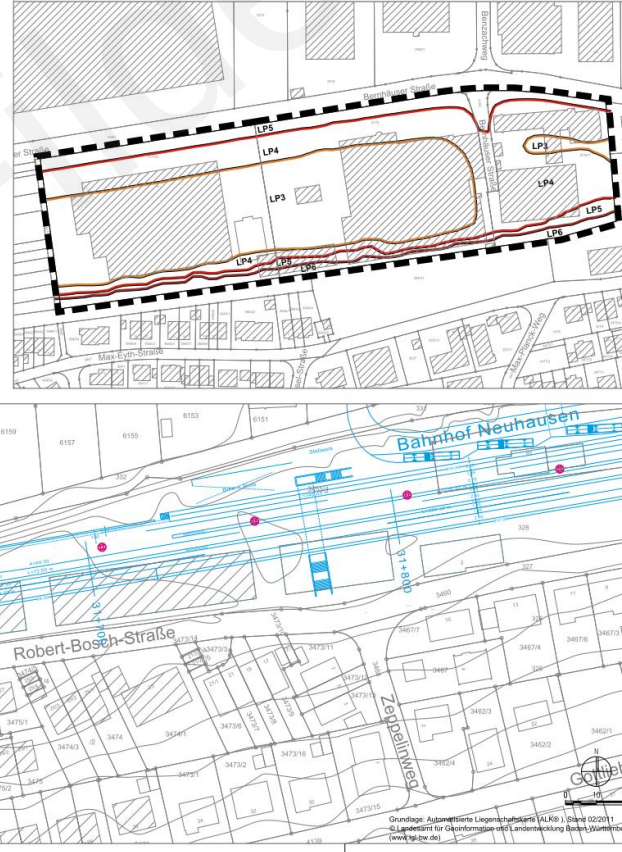


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

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 m³			
MAßSTAB: Firma EDEKA Deutschland AG, Filiale Neuhausen auf den Fildern Baueinst. 1 77656 Ulm/Donau			
GEZEITET: MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO Konzipiert v. 17.11.2023 1. Entwurf v. 17.11.2023, 2. Entwurf v. 17.11.2023, 3. Entwurf v. 17.11.2023			
Übersichtsplan Maßstab: 1:200 Blatt: 1400 Datum: 10.10.2023 Zeichner: M Prüfer: BA01			

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

Neuhausen
auf den Fildern

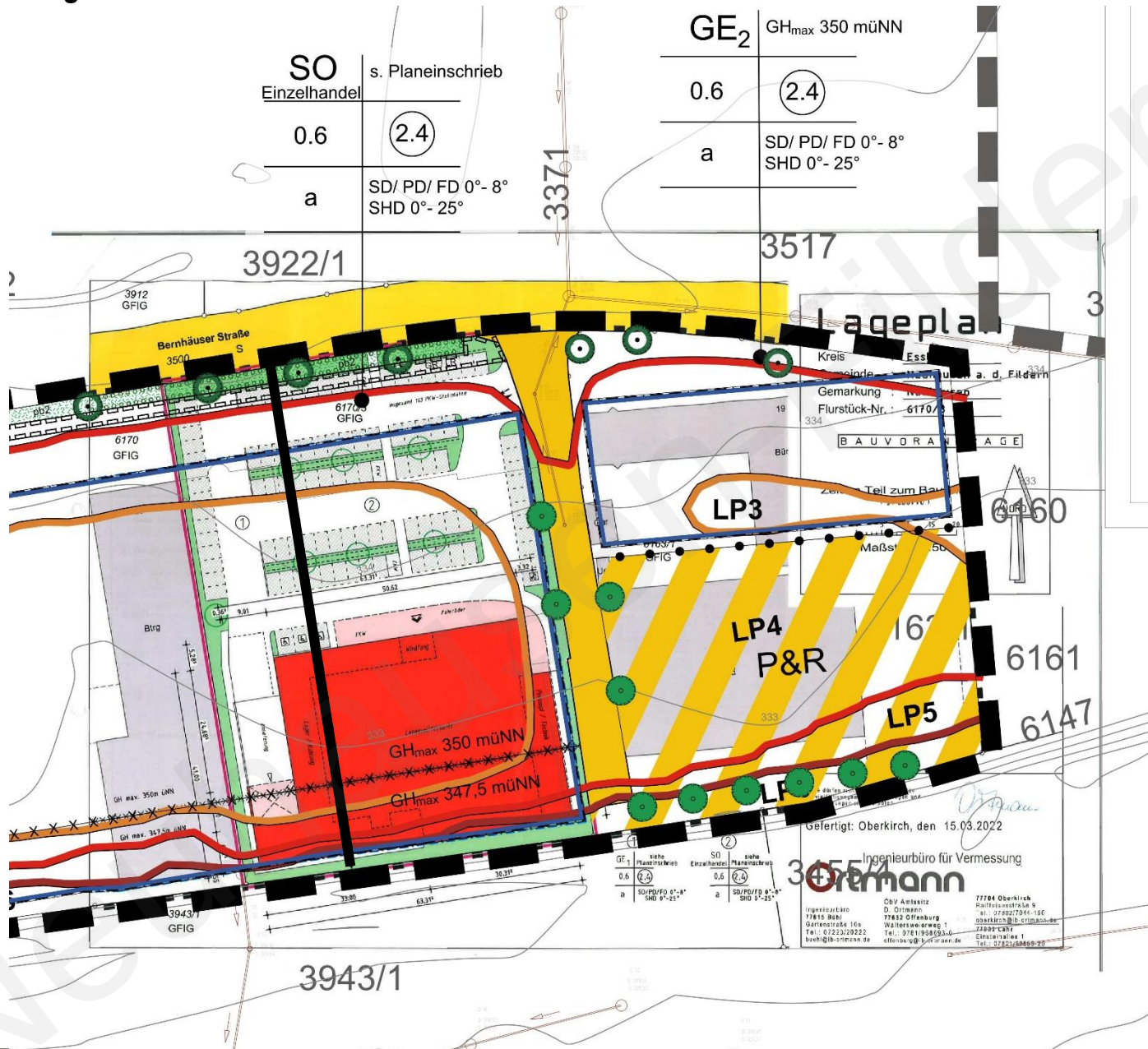


4

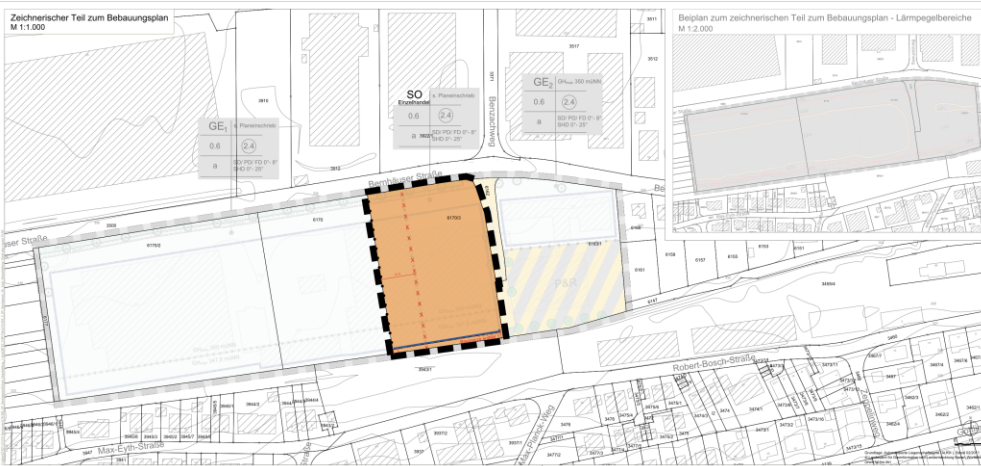
216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
GE 1/1
SO 1/1

Maß der baulichen Nutzung
0,6
0,4

Städtebauliches Konzept
GE 1/1
SO 1/1

Örtliche Bauvorschriften
GE 1/1
SO 1/1

Hinweise
1. Änderung

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen zur
1. Änderung

Art der baulichen Nutzung
GE 1/1
SO 1/1

Maß der baulichen Nutzung
0,6
0,4

Städtebauliches Konzept
GE 1/1
SO 1/1

Örtliche Bauvorschriften
GE 1/1
SO 1/1

Hinweise
1. Änderung

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen zur
1. Änderung

Art der baulichen Nutzung
GE 1/1
SO 1/1

Maß der baulichen Nutzung
0,6
0,4

Städtebauliches Konzept
GE 1/1
SO 1/1

Örtliche Bauvorschriften
GE 1/1
SO 1/1

Hinweise
1. Änderung

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen zur
1. Änderung

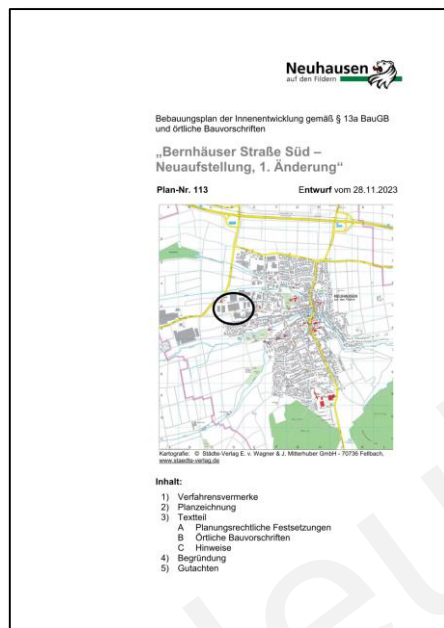
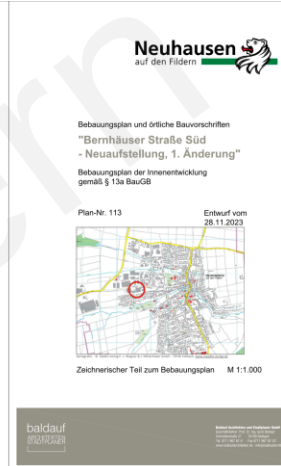
Art der baulichen Nutzung
GE 1/1
SO 1/1

Maß der baulichen Nutzung
0,6
0,4

Städtebauliches Konzept
GE 1/1
SO 1/1

Örtliche Bauvorschriften
GE 1/1
SO 1/1

Hinweise
1. Änderung



Textteil

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	4
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)	6
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	6
A.4. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	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 Gärten (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.1. Außen-Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 74 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, § 20 und 21 DtschG)	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 BauVO)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Rundumverengung	15

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. Umweltbelange	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

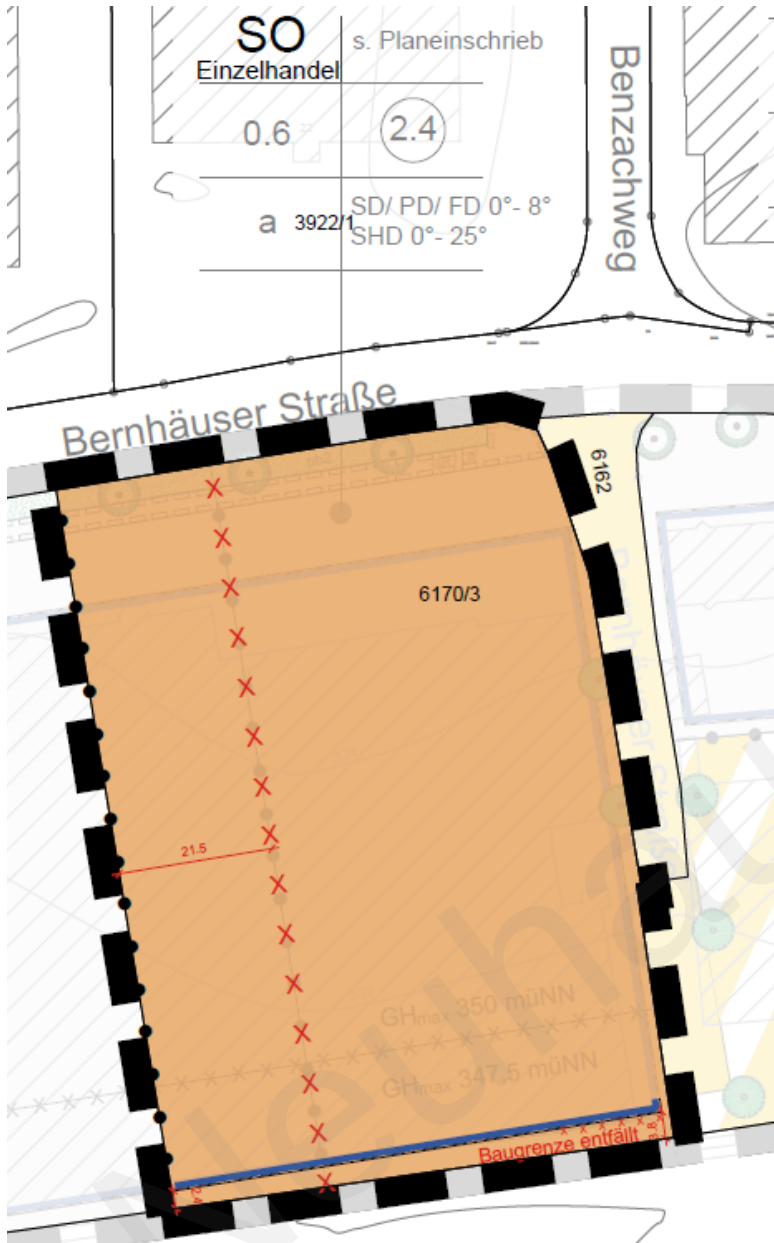
Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ werden im Jahr 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich der Bernhäuser Straße geschaffen. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der gewerblichen Flächen die Anbindung eines Lebensmittelkorrektors 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 Lebensmittelkorrektors (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 Sondergebietsfläche 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 allesamt dem Markt vorgelegt werden zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietsfläche um ca. 215 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor



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

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

geöffnet am 17.05.2024 um 12:55 Uhr