

Neuhausen auf den Fildern

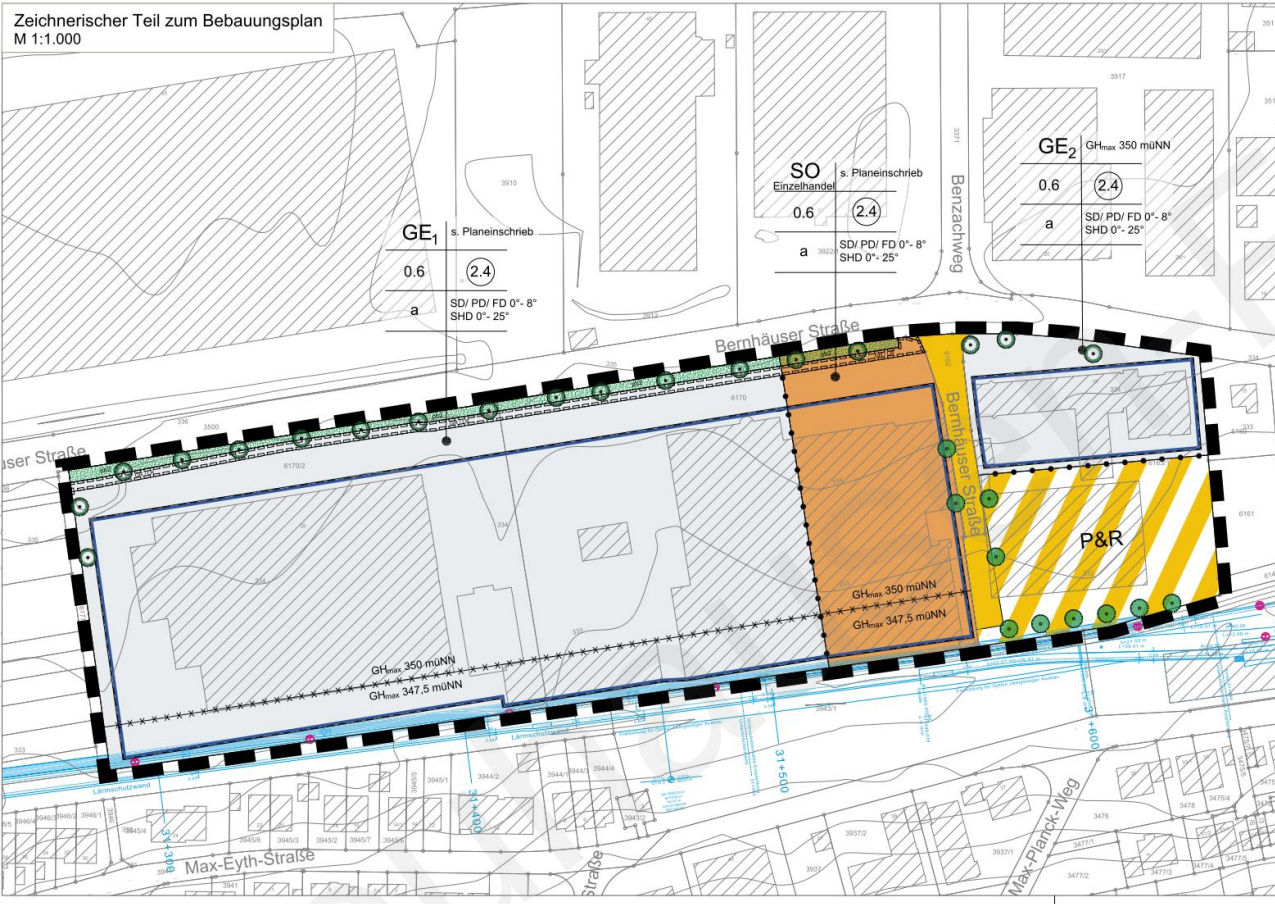
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

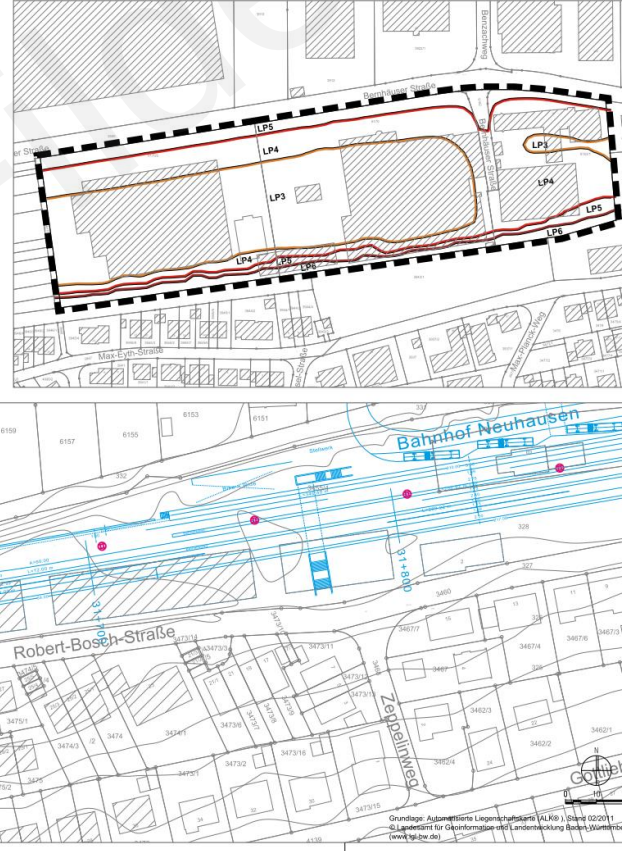


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000



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





EG - Maßstab 1:500

Stand 19.01.2016 KU



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 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.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 ARCHITEKTURBÜRO Kornwiesengasse 17/17A, 70564 Stuttgart T: 07141 3000-1000, F: 07141 3000-1001 m.hub@mueller-huber.de, www.mueller-huber.de			
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

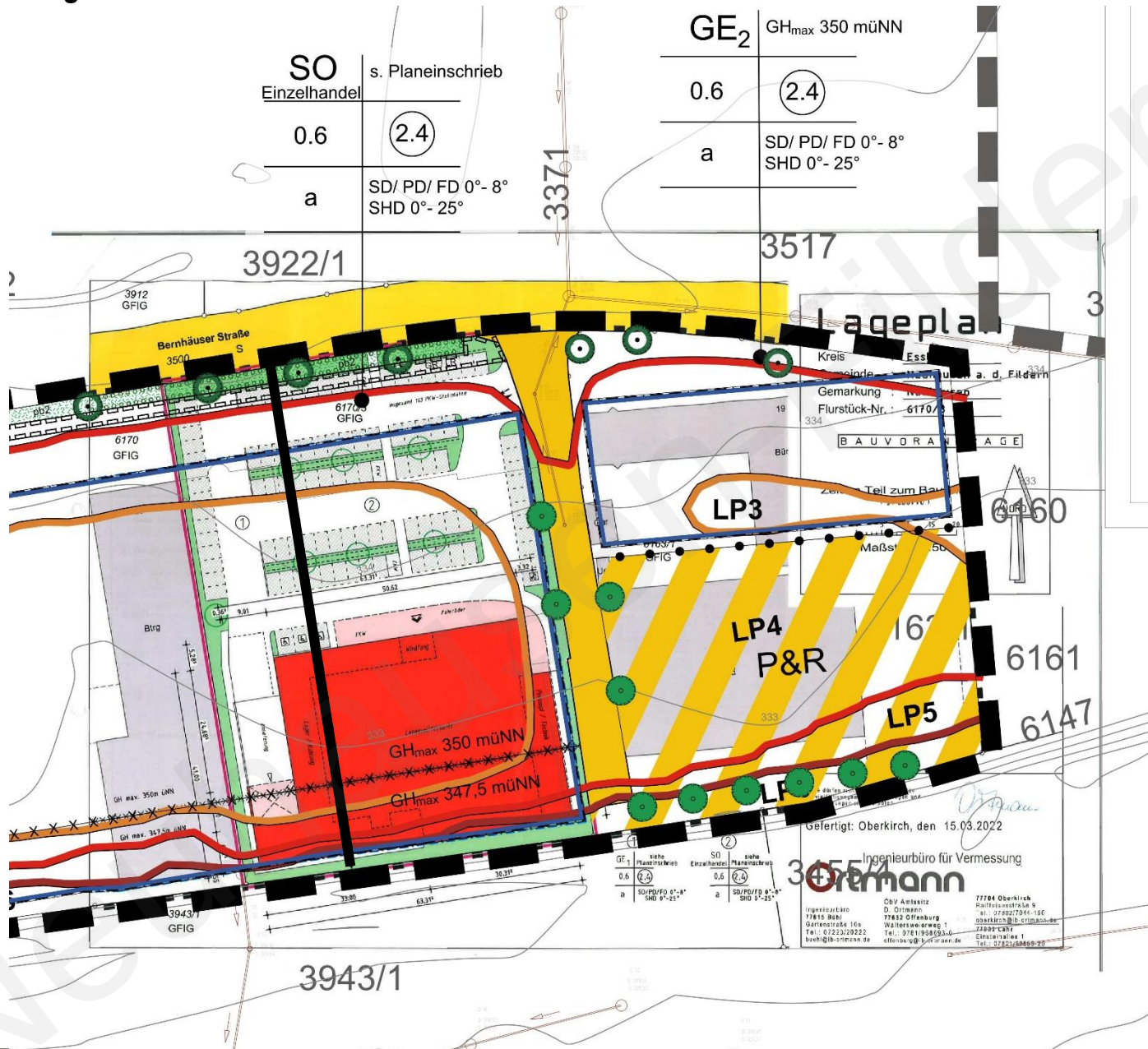


4

216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Zusammenfassung Beobachtungen und zeitliche Bauverfahren: Werkzeuge (Stufe 3) Stad - Neuaufbau (K.K. am 21.07.2016)

Planungsgründliche Feststellungen

Art der baulichen Nutzung
SO
 Sonstige Sonderzweckzone Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels

Wahl der baulichen Nutzung
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1

Bestand: überlappende Grundstücksfläche, bestehend aus mehreren Grundstücken
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Verfahrenliche Feststellungen
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Flächen, die dem Bestandsverfahren überlappend sind
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Anforderungen von Baubau, Struktur und zeitliche Bauverfahren: Werkzeuge (Stufe 3) Stad - Neuaufbau (K.K. am 21.07.2016)

Planungsgründliche Feststellungen

Art der baulichen Nutzung
SO
 Sonstige Sonderzweckzone Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels

Wahl der baulichen Nutzung
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1

Bestand: überlappende Grundstücksfläche, bestehend aus mehreren Grundstücken
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Verfahrenliche Feststellungen
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Flächen, die dem Bestandsverfahren überlappend sind
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Zeichenklärung

Planungsgründliche Feststellungen zur 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung
SO
 Sonstige Sonderzweckzone Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels

Wahl der baulichen Nutzung
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1
 Einzelhandelsbetriebe Einzelhandels in Klasse 1

Bestand: überlappende Grundstücksfläche, bestehend aus mehreren Grundstücken
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Verfahrenliche Feststellungen
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Flächen, die dem Bestandsverfahren überlappend sind
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

UPE
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)
 überlappende Grundstücke (je nach Zustand)

Bestandsskizze

Bestandsskizze des Bestandsgebietes
 Best.-Nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 83

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**



Kartographie: © Eschke Vorlag E. v. Wagner & J. Möhrhuber GmbH - 70736 Fellbach,
www.eschke-vorlag.de

Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerke
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
 - A. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B. Örtliche Bauvorschriften
 - C. Hinweise
- 4) Begründung
- 5) Gutachten

Gemeinde Neuhäusern auf den Fildern
 Bauabsatzplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
 Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd + Neuhäuserfeld, 1. Änderung“

TEXTTEIL

Entwurf vom 28.11.2018
 Seite 1 von 15

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Nr. der baurechtlichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO
A.2	Maß der baurechtlichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauVO
A.3	Baumasse	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO
A.4	Überbauten Großverkefahflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
A.5	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
A.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflegegefahr zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (3) Nr. 25 a BauGB
A.7	Mit Gehr- und Leitungsgrößen zu bebaubaren Flächen	§ 9 (1) Nr. 23 BauGB
A.8	Verfahren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
A.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25a und § 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
B	Örtliche Bauvorschriften	7
B.1	Außere Gestaltungs- und Nutzungsbedingungen	§ 74 Abs. 1 BauGB
B.2	Vorbeständen	§ 74 (2) Nr. 1 BauGB
B.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unmittelbaren Flächen und Gestaltung und Höhe von Einwirkungen	§ 74 (1) Nr. 3 BauGB
C	Hinweise	10
C.1	Baufortschritt	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
C.2	Bodenheimer	§ 20 und 27 DSchG
C.3	Gesundheit	13
C.4	Baumartengruppen	13
C.5	Bewässerungsanlagen durch Fließendes Stuttgart	14
C.6	Versorgungsanlagen, Verkehrsanlagen	§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauVO
C.7	B-Baum-Betrieb	14
C.8	Flächenverwertung	15

Stadtrat Architekten und Stadtplaner GmbH / Geschäftsführer: Prof. Dr. Gerd Baldauf / Stuttgart

Gemeinde Neuhäusen auf der Fläme	
Baubeschränken der Innenentwicklung gem § 13a BauGB und 1. Änderung	
Plan-Nr. 13 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“	
Entwurf vom 28.1.2023	
BEGÜNDUNG	Seite 1 von 12
BEGÜNDUNG	
Inhaltsverzeichnis	
1	Erfordernis der Neuaufstellung.....1
2	Baubeschränken der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....2
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse.....5
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 Ortslichen Bauvorschriften.....12
10	Flächenersatz.....12
11	Bodennutzung / Folgenverfahren.....12
12	Auswirkungen des Baubeschränkungs.....12
1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
Mit dem Baubeschränkungsverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ wurden im Jahr 2018 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 Lebensleistungsbereiches und die Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endbaupunkt der 8-Bahn genutzt werden. Dem damaligen Baubeschränkungsverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauzonen lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensleistungsbereiches („SO-Gebiet Endbahnhof“, ca. 1.500 Verkaufsfäche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angedacht, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Damit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sonderangebotsfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wird in Nord-Süd ausgerichtet angenommen. Die nach vorliegende Vorüberplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gegen im Ost-West-Richtung vor. Die Weikeren werden die Stellplätze vollständig oberirdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit akzeptant dem Markt vorgelegt werden können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, um eine Verbelierung der Sonderangebotsfläche um ca. 21,5 m nach Westen einhergibt. Die Größe der Verkaufsfäche wird nach wie	
Bestand Architekten und Stadtplaner GmbH Geschäftsführer: Prof. Dr. Ina Grottel-Baumann Stuttgart	

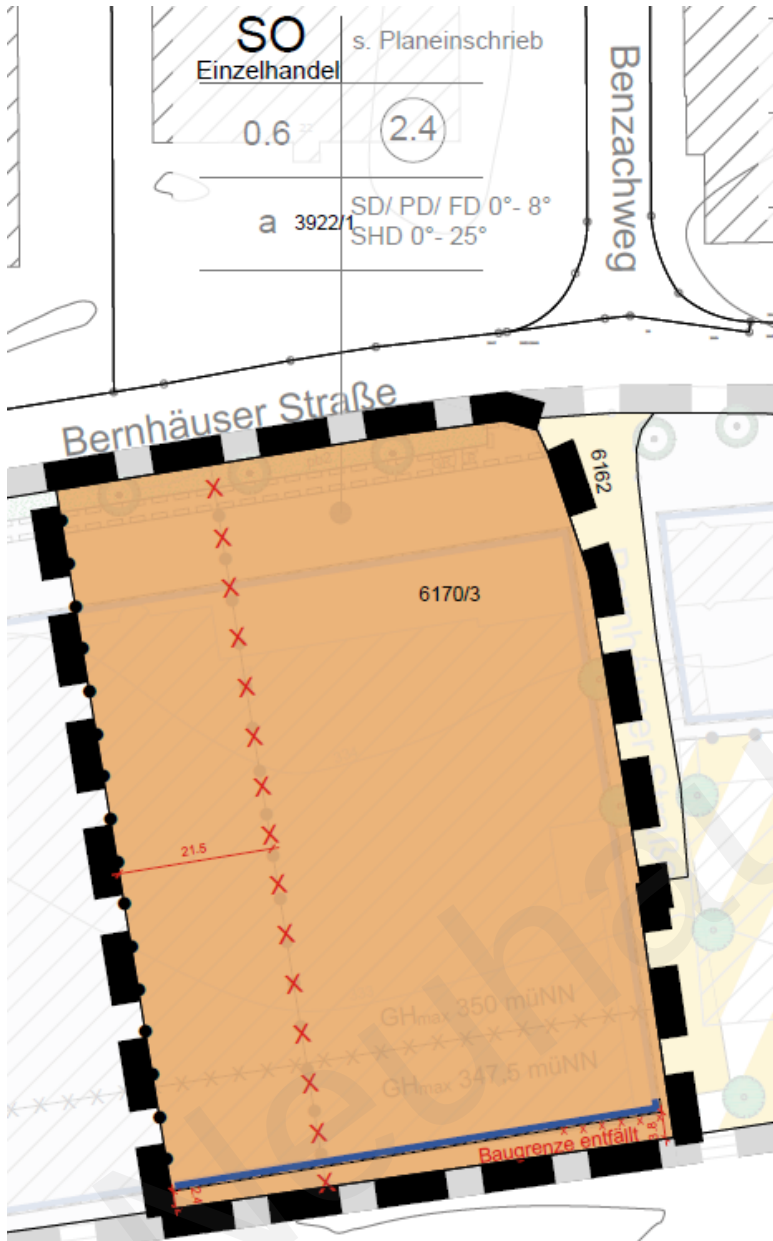
Bebauungsplan
***Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung***

**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.

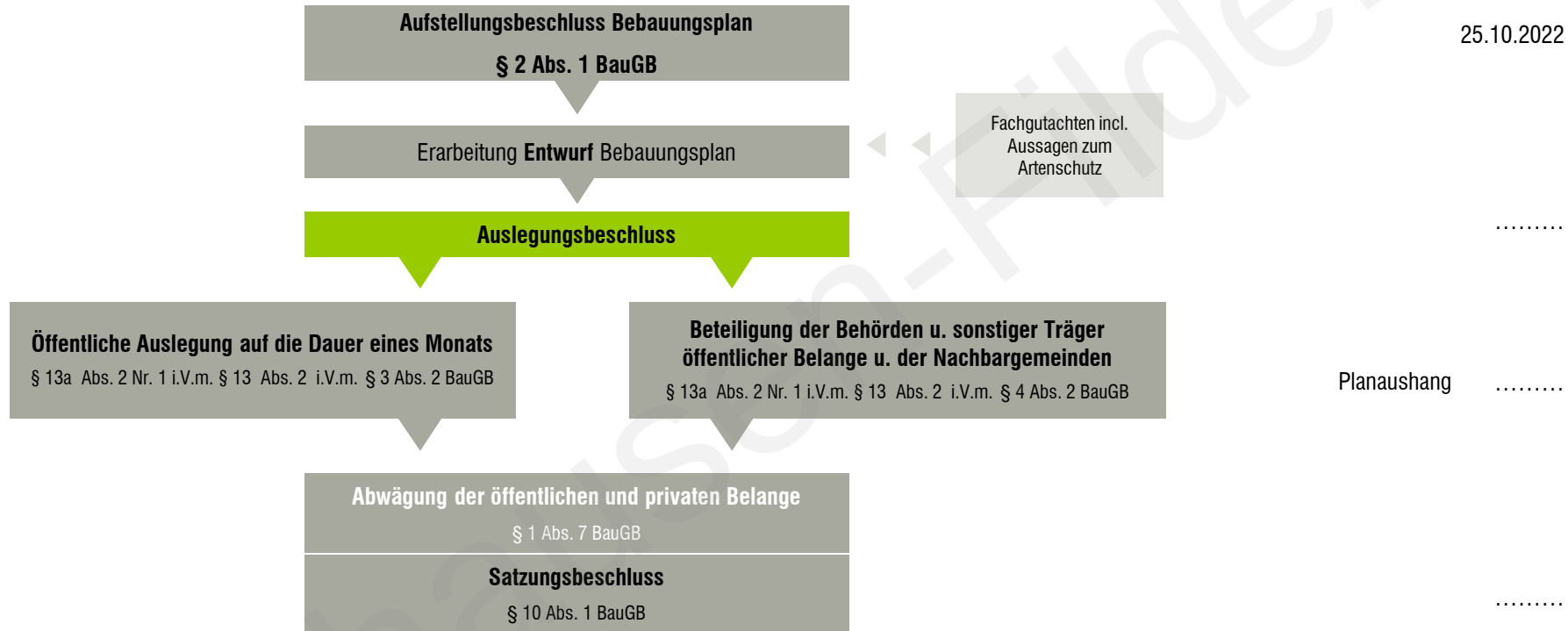
~~Roter Text, durchgestrichen~~

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 18:53 Uhr