

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof

27.02.2024

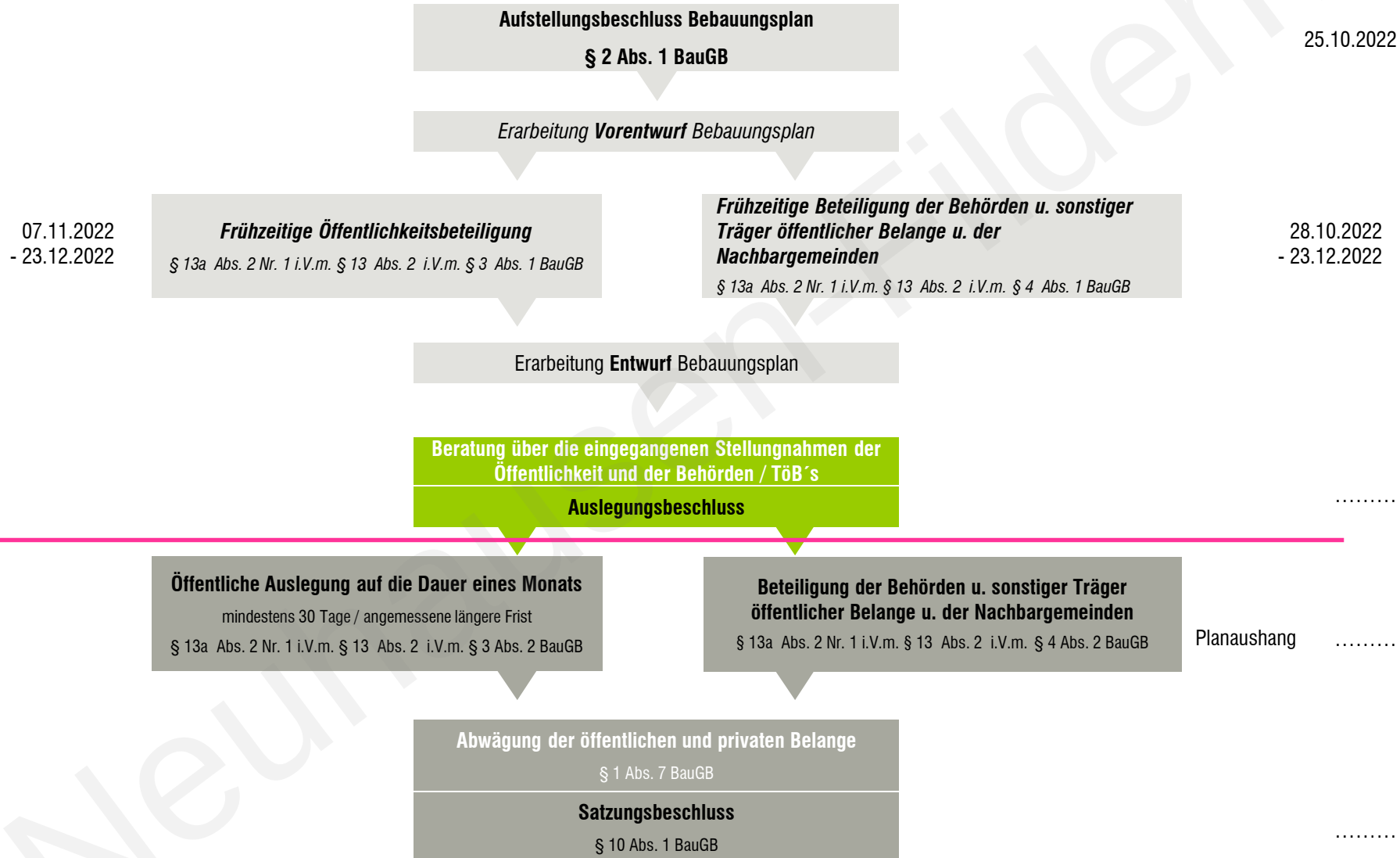




STADT LAND

Verfahrensverlauf

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB



ABWÄGUNGSTABELLE ZUR ZWISCHENABWÄGUNG

Bearbeitungsstand: 15.01.2024

zu den eingegangenen Anregungen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit
vom 07.11.2022 bis 23.12.2022

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und der

frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
vom 28.10.2022 bis 23.12.2022

(gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan

„BAHNHOF NEUHAUSEN – BUSBAHNHOF“,

Vorentwurf vom 25.10.2022
der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Bewertung der Anregungen

Bebauungsplan „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“

Seite 3 von 33

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
1	Landratsamt Esslingen	19.12.2022
2	Regierungspräsidium Stuttgart	
2.1	Abteilung 2 – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	30.11.2022
2.2	Abteilung 4 – Referat 42 – Mobilität, Verkehr, Straßen	15.12.2022
2.3	Abteilung 4 – Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit	01.12.2022
2.4	Abteilung 5 – Umwelt	13.12.2022
2.5	Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege	-
3	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	-
4	Verband Region Stuttgart	22.12.2022
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAUIDBw) – Referat Infra 3	-
6	Polizeipräsidium Reutlingen – Führungs- und Einsatzstab	03.11.2022
7	Stadtverwaltung Ostfildern	-
8	Gemeindeverwaltung Denkendorf	07.11.2022
9	Gemeinde Wolfschlugen	-
10	Netze BW GmbH	05.12.2022
11	Unitymedia BW GmbH	-
12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-
13	Amprion GmbH	09.11.2022
14	SWR Südwestrundfunk	-
15	Flughafen Stuttgart GmbH	17.11.2022
16	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	12.12.2022
17	Landeseisenbahnaufsicht	-
18	SSB AG	16.12.2022

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Unterrichtung

- Keine inhaltlich / planerische Änderung am Bebauungsplan notwendig.
- Lediglich Aufnahme von Hinweisen und Ergänzungen.
- der überwiegende Teil der Anregungen und Hinweise ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen, da nicht Aufgabe der Bauleitplanung (z.B. Detailplanung in der Ausführung).
- Ergänzung einer schalltechnischen Untersuchung (Berücksichtigung aller Lärmarten).

Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2024



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festlegungen

	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand
	Bestand: Bestand

Technische Übersicht

Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand
Bestand: Bestand	Bestand: Bestand

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan
"Bahnhof Neuhausen - Busbahnhof"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 141 Entwurf vom 27.02.2024

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:500

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
„Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“

Plan-Nr. 141 Entwurf vom 27.02.2024

Inhalt:

- Verfahrensmerkmale
- Planzeichnung
- Textteil
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise
- Begründung
- Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“

Entwurf vom 27.02.2024
Seite 1 von 6

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verfahrensschritte sowie Verfahrensschritte besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	3
A.2	Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)	3
B	Hinweise	4
B.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
B.2	Bodennutzung (§ 9 (8) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)	4
B.3	Abfallverwertung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
B.4	Geodachse	5
B.5	Grundwasser	5
B.6	Bodenschutz / Altlasten	5
B.7	Luftschallschutz	5

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesellschaft mbH) Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf / Stuttgart

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“

Entwurf vom 27.02.2024
Seite 1 von 15

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterung der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
3	Vorbereitung	5
4	Erläuterung der bestehenden Rechtsverhältnisse	7
5	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	7
6	Gutachten / Untersuchungen	10
7	Umweltverträglichkeit	11
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	14
9	Flächenhaushalt	15
10	Aussagen des Bebauungsplans	15

1. ERWÄGUNG DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Verlängerung der S-Bahnlinie S2 von Fildesfeld Neuhausen über Seilingen, mit einem neuen Endhaltepunkt in Neuhausen auf den Fildern, spielt zukünftig auch eine wichtige Rolle für die Gemeinde, neben dem Zentrum um das Rathaus herum, einen zweiten Ortskernpunkt von großer Bedeutung. Mit weitreichenden, städtebaulichen Folgen für Neuhausen auf den Fildern ist zu rechnen.

Ein Endhaltepunkt hat gleichzeitig die Funktion einer Über- und Weiterleitung der Reisenden in das Umfeld und Umstiegsmöglichkeiten zwischen Bahn, Bus, Fahrrad und motorischem Individualverkehr. Elementar ist deshalb die Realisierung eines Busbahnhofes an dieser Stelle, um zudem auch die wichtige Funktion im Pendler, Fern- und Nahverkehr übernehmen zu können. Der zentrale Mobilitätsknotenpunkt ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde, da ein Zugang zu Mobilität eine der Grundvoraussetzungen für Produktivität und Wohlstand bedeutet. Gleichzeitig wird der ansonsten erforderliche motorisierte Individualverkehr reduziert.

Ein leistungsfähiger und attraktiver Bahnhof ist erforderlich, da dieser zusammen mit dem neuen Busbahnhof wesentliche Bestandteile des Zentrums sind und damit das erste und ggf. letzte Eindrücke, den Abreisenden, Ankommenden oder Durchreisenden von Neuhausen auf den Fildern verkörpern.

Von wichtiger Bedeutung ist deshalb auch ein, dem Endhaltepunkt gerecht werdendes, Angebot an, insbesondere, langfristige Nutzungen unterstützen, die dem Reiseverkehr, Tourismus und auch der Bevölkerung dienen.

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesellschaft mbH) Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf / Stuttgart

Bericht: Gemeinde Neuhausen, Bahnhof

BV Bahnhof Neuhausen

Orientierende abf.

Auftraggeber:

Verteiler:

Herr Nowak, Neuhausen

Herr Döschner, Neuhausen

1. Bericht

DR. ALEXANDER SZCHITA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

71635 Neuhausen • Hartmanns-Str. 28 • Tel.: 07148 / 947842 • E-Mail: info@szchita.de

**Geologisches Gutachten zum BV
"Umgangung Bahnhof Neuhausen" in**

accon
ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan Nr. 141
„Bahnhof Neuhausen - Busbahnhof“

Prof. Ing. (FH) Jörg M. Czapka
Berichts-Nr.: ACB-1223-2303404
21.12.2023

> Keine wesentlichen Änderungen + neue Anlage (Schallgutachten)

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 14:32 Uhr