

# Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

## **Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof**

**27.02.2024**



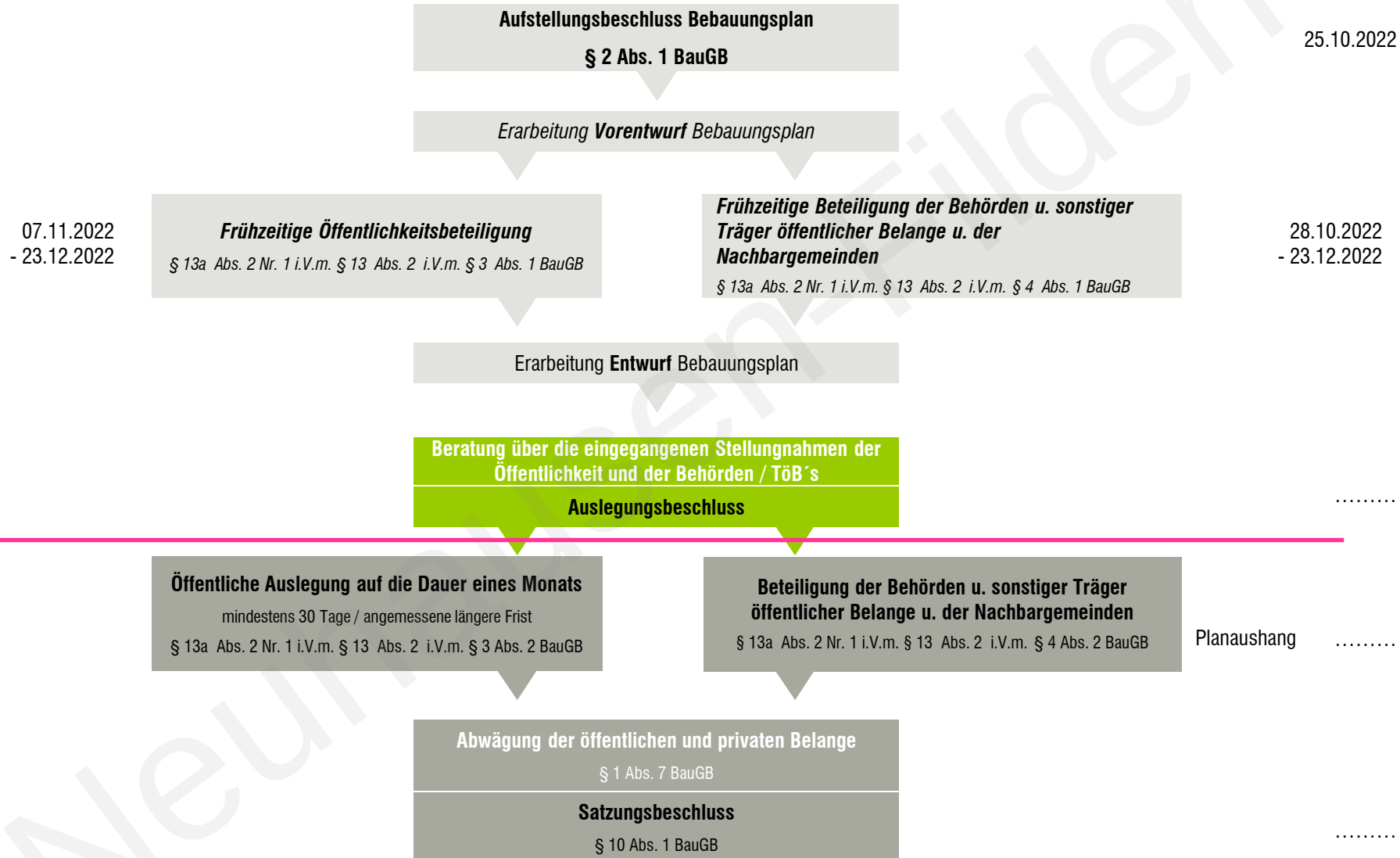




STADT BASEL

# 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:

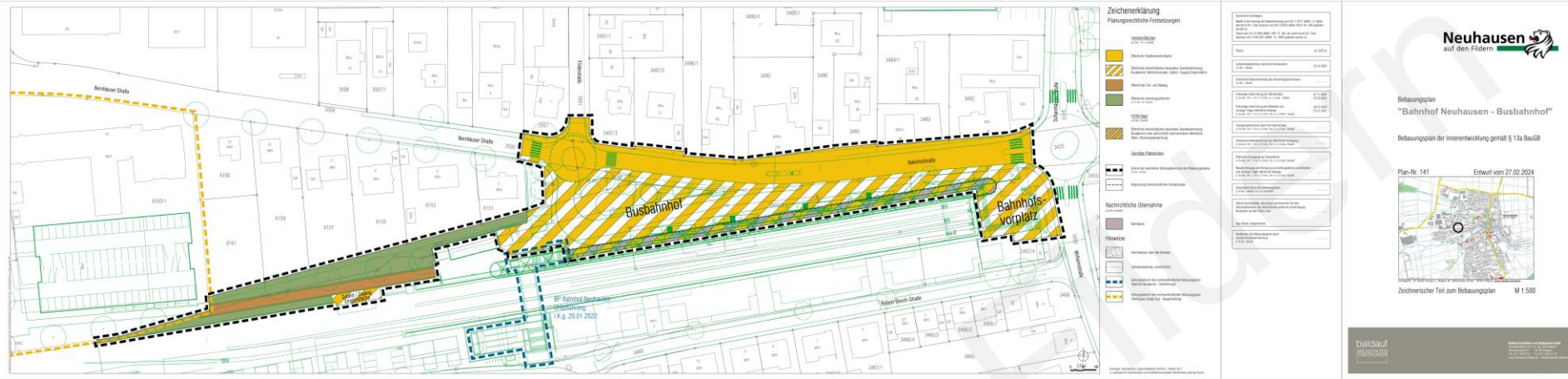
| Nr. | Name                                                                                                      | Antwortschreiben vom |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1   | Landratsamt Esslingen                                                                                     | 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



**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
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 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 DStG)                                                                                                    | 4 |
| B.3 | Abfallverwertungsgesetz / Bodenschutzbereich                                                                                                       | 4 |
| B.4 | Geotisch                                                                                                                                           | 5 |
| B.5 | Grundwasser                                                                                                                                        | 5 |
| B.6 | Bodenschutz / Altlasten                                                                                                                            | 5 |
| B.7 | Luftschadstoffe                                                                                                                                    | 5 |

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 bestehender 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 Fildersbach Neuhausen über Seirringen, mit einem neuen Endhaltepunkt in Neuhausen auf den Fildern, spielt zukünftig eine wichtige Rolle in der Gemeinde. Gleichzeitig bildet die Verlängerung, neben dem Zentrum um das Rathaus herum, einen zweiten Ortshauptpunkt 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 soziale und ggf. mittlere Einkommen, den Arbeitsmarkt, den Anreiz zum Durchleben von Neuhausen auf den Fildern bestimmen.

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

Bericht: Gemeinde Neuhausen, Bahnhof

**BV Bahnhof Neuhausen**

**Orientierende abf.**

**Auftraggeber:**

**Verteiler:**

Herr Nowak, Neuhausen  
Herr Döcker, Neuhausen

**DR. ALEXANDER SZCHITA**  
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH  
71935 Neuhausen • Hartmann-Str. 28 • Tel.: 07148 / 947842 • E-Mail: [info@szchita.de](mailto:info@szchita.de)

**Geologisches Gutachten zum BV  
„Umgangung Bahnhof Neuhausen“ in**

**accon**  
ARCHITEKTEN UND PLANER

**Schalltechnische Untersuchung**  
Bebauungsplan Nr. 141  
„Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“

Dat.-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 20.05.2024 um 22:13 Uhr