

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof

27.02.2024



Bebauungsplanvorentwurf vom 25.10.2022



Zeichenerklärung
Planungsgesetzliche Festsetzungen

- Bestand: Bestehende Bebauung
- Planung: Planungsgebiet
- Verkehr: Verkehrsflächen
- Grün: Grünflächen
- Wasser: Gewässer
- Technisch: Technische Anlagen
- Andere: Sonstige Festsetzungen

Bestand
Bestand: Bestehende Bebauung

Planung
Planung: Planungsgebiet

Verkehr
Verkehr: Verkehrsflächen

Grün
Grün: Grünflächen

Wasser
Wasser: Gewässer

Technisch
Technisch: Technische Anlagen

Andere
Andere: Sonstige Festsetzungen



Gemeinde Neuhausen am Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“
Vorentwurf vom 25.10.2022
Seite 1 von 5

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen 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. Bodenkennungen (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DstG)	4
B.3. Abfallverwertungskonzept Bodenschutzkonzept	4
B.4. Geotechnik	5
B.5. Grundwasser	5
B.6. Bodenschutz / Altlasten	5

Gemeinde Neuhausen am Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“
Vorentwurf vom 25.10.2022
Seite 1 von 5

GRÜNDUNG

Beitrag

Beitrag: Der Planungsgegenstand ist ein Teil des Planungsgebietes, der in der Gemeinde Neuhausen am Fildern liegt. Der Planungsgegenstand ist ein Teil des Planungsgebietes, der in der Gemeinde Neuhausen am Fildern liegt.

RECHTSPERSON DER PLANUNG

Rechtsperson der Planung: Die Planung wird von der Gemeinde Neuhausen am Fildern durchgeführt.

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen am Fildern

Vertreter: Herr Nowak, Neuhausen; Herr Döcker, Neuhausen

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH
73765 Neuhausen • Heilbrunnstraße 18 • Tel.: 07146 / 94 79 42 • E-Mail: info@szichta.de

**Geologisches Gutachten zum BV
„Umgestaltung Bahnhof Neuhausen“ in
73765 Neuhausen am Fildern**

Bauherr: Gemeinde Neuhausen am Fildern, vertreten durch das Ortsbauamt, Schloßplatz 1, 73765 Neuhausen am Fildern

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen am Fildern, vertreten durch das Ortsbauamt, Schloßplatz 1, 73765 Neuhausen am Fildern

Betreff: BV „Umgestaltung Bahnhof Neuhausen“ in 73765 Neuhausen am Fildern

Beitrag: Schriftlicher Auftrag des Bauherrn vom November 2017

Ort, Datum: Neuhausen, 19. Februar 2018

Bearbeiter: Dr. Szichta

Durchwahl: (07146) 94 79 42

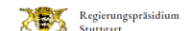
Seitenzahl: 14

Auflagen: 3

Gemeinde: Neuhausen am Fildern

Landkreis: Esslingen

Gutachten: Dipl.-Ing. Geol. Dr. Alexander Szichta
Ausgestellt: Stuttgart, 19.02.2018
Betreiber: BMB, 01.01.2018, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024



- Über uns**
- Aufgaben und Organisation
 - Regierungspräsidium
 - Regierungsbezirk
 - RPS als Arbeitgeber
 - Abteilungen
 - Abteilung 1 - Steuerung, Verwaltung und Bevölkerungsschutz
 - Abteilung 2 - Wirtschaft und Infrastruktur
 - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
 - Referat 22 - Stadtplanung, Gewerbe, Preisrecht
 - Referat 23 - Kultur und soziale Infrastruktur, Krankenhausplanung, Fachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen
 - Referat 24 - Recht, Planfeststellung
 - Planfeststellungen
 - Referat 25 - Patent- und Markenamt / Design Center Baden-Württemberg
 - Referat 26 - Landesamt für Auszubildendenförderung
 - Abteilung 3 - Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
 - Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen
 - Abteilung 5 - Umwelt
 - Abteilung 7 - Schule und Bildung
 - Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege
 - Abteilung 9 - Landesversorgungsamt und Gesundheit
 - Staatliche Energiewende, Windenergie und Klimaschutz
 - Leitbild
 - Kontakt
 - Anfahrt

Verlängerung der S-Bahnstrecke von Filderstadt-Bernhausen nach Neuhausen a.d.F.

Beschreibung	Unterlagen-Nr	Teil	Datentyp	Größe
Deckblatt			pdf	228 KB
Inhaltsverzeichnis			pdf	4 MB
Dokumentation der Änderungen im Laufe des Planfeststellungsverfahrens	00		zip	30 MB
Erläuterungsbericht	01		zip	10 MB
Betriebliche Aufgabenstellung	02		zip	669 KB
Übersichten	03		zip	27 MB
Bestandspläne	04		zip	11 MB
Baumentwurf Lagepläne	05		zip	46 MB
Baumentwurf Längsschnitte	06		zip	5 MB
Baumentwurf Querschnitte außerhalb von Ingenieurbauwerken	07		zip	5 MB
Regelverschnitte Baukörper	08		zip	5 MB
Bauwerkspläne	09		zip	38 MB
Haltestellen und Betriebsgebäude	10		zip	9 MB
Verkehrsanlagen Straße und Leitungen	11	1	zip	111 MB
Verkehrsanlagen Straße und Leitungen	11	2	zip	49 MB
Entwässerungsplanung	12		zip	15 MB
Bauwerksverzeichnis	13		zip	2 MB
Bauphysik und Umgrenzung Beweisicherung	14		zip	32 MB
Grunderwerb	15		zip	24 MB
Haltestellenausstattung	16		zip	4 MB
Technische Gebäudeausrüstung	17		zip	7 MB
Elektromagnetische Verträglichkeit	18		pdf	8 MB
Leit- und Sicherungstechnik	19		zip	1 MB
Geotechnischer Bericht	20		pdf	13 MB
Brandschutzgutachten	21		zip	10 MB
Kampfmittelkondition	22		pdf	3 MB
Schalltechnische Untersuchung	23		zip	61 MB
Erschütterungstechnische Untersuchung	24		pdf	6 MB
Baubedingte Emissionen Schall Erschütterungen	25		zip	8 MB
Umweltverträglichkeitsstudie	26		zip	22 MB
SAP Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	27		zip	26 MB
Landschaftsaffregener Begleitplan	28		zip	58 MB
Fahrdiagramme	29		zip	1 MB

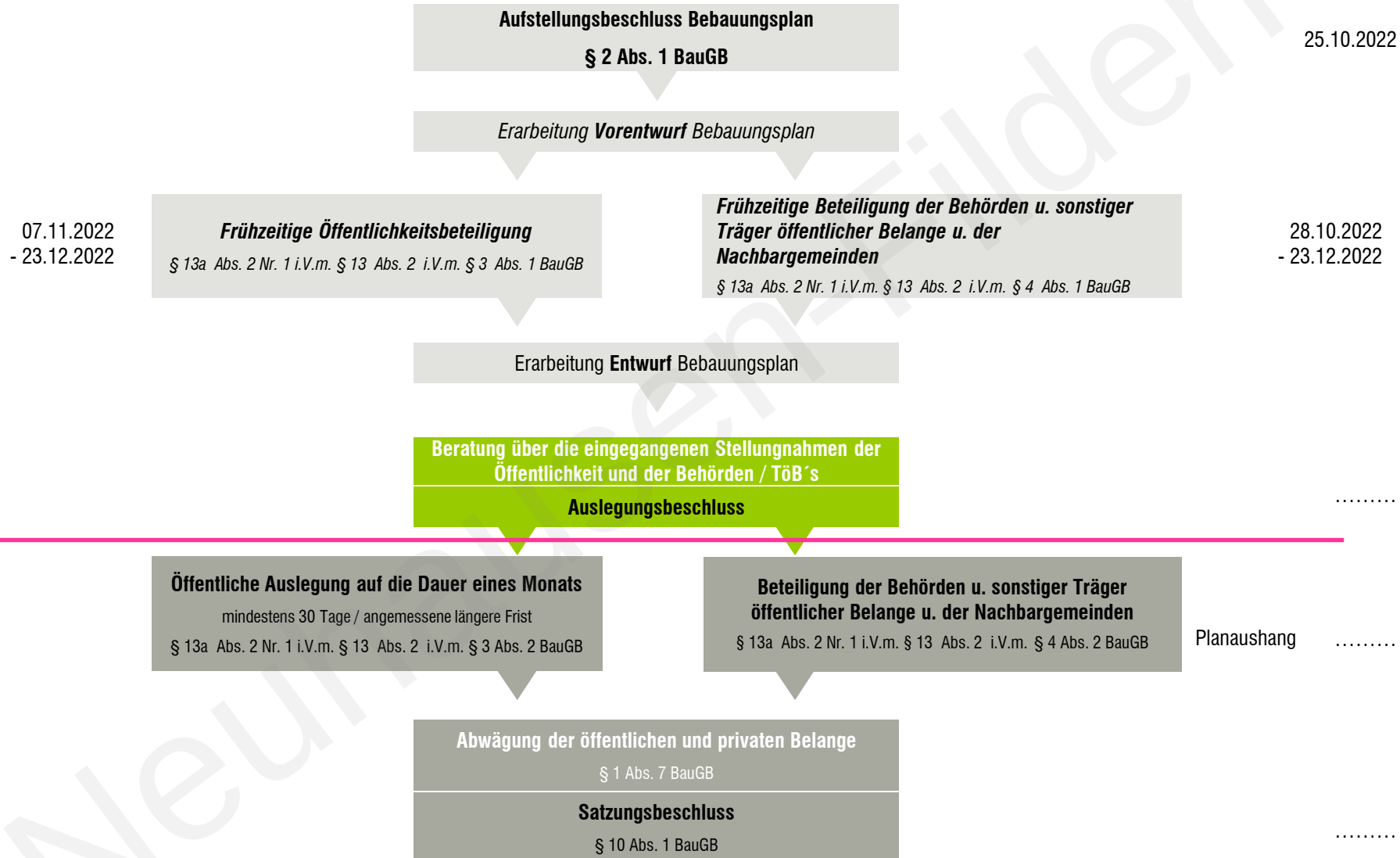


Gemeinde Neuhausen am Fildern



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 Umschreibung

	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 DStG)	4
B.3	Abfallverwertung (§ 9 (8) BauGB, §§ 20 und 27 DStG)	4
B.4	Geodach	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 der 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. ERWÖRTERUNG DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Verlängerung der S-Bahnlinie S2 von Fildersbach Bernhausen über Seirringen, 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 Erlebnis, den Abreisenden, Ankommenden oder Durchreisenden von Neuhausen auf den Fildern betreffen.

Von wichtiger Bedeutung ist deshalb auch ein, dem Endhaltepunkt gerecht werdendes, Angebot an öffentlichen, langfristigen, langfristigen Nutzungen unterzubringen, 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

71953 Neuhausen • Harthausen Straße 28 • Tel.: 07148 / 947842 • E-Mail: info@szchita.de

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

accon
ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER

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

Dat.-Ing. (FH) Jörg M. Czapka
Berichts-Nr.: ACS-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 09.05.2024 um 11:18 Uhr