

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

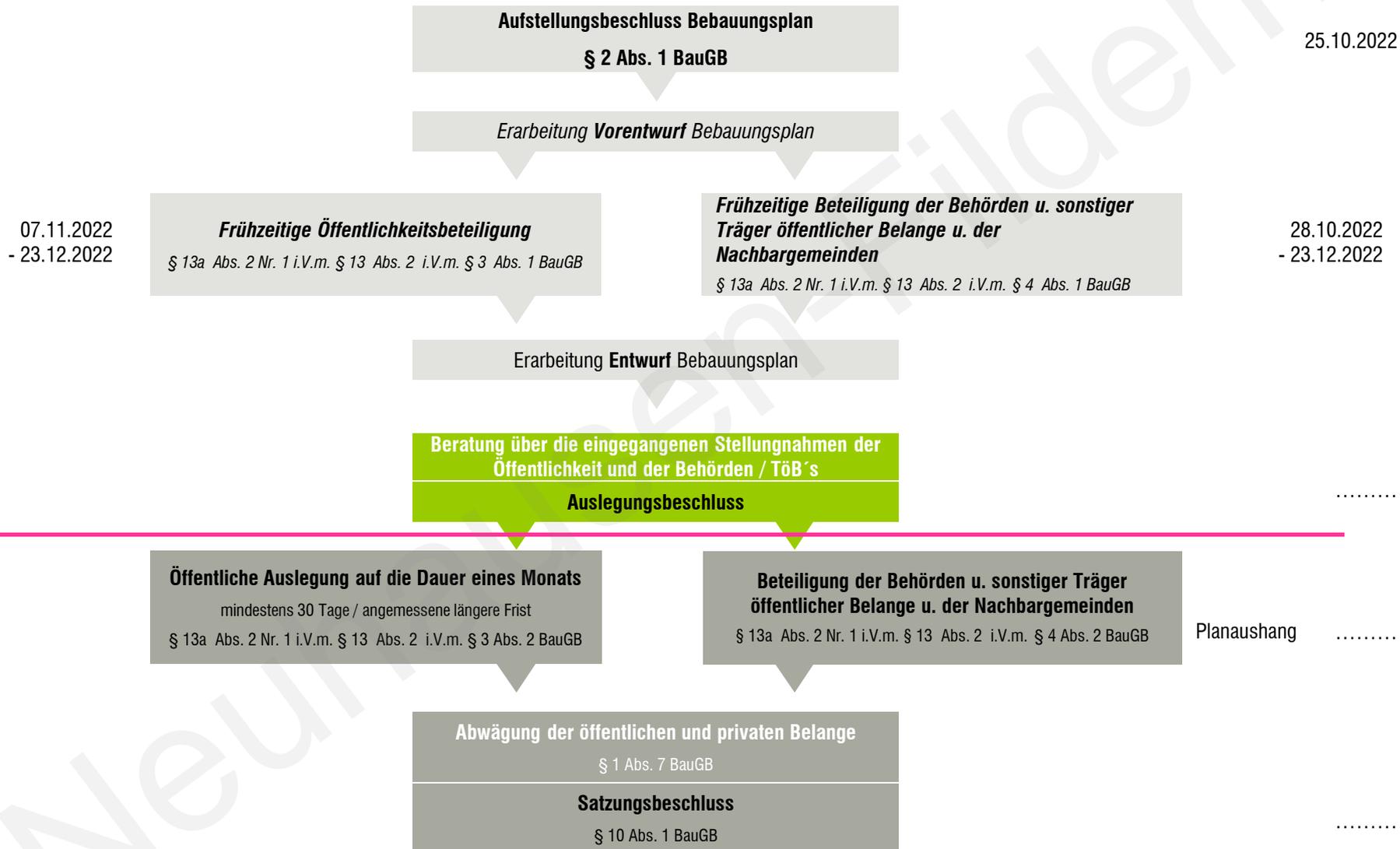
Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof

27.02.2024



Verfahrensverlauf

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB



Frühzeitige Unterrichtung

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 Festsetzungen

	Bereich Individualverkehr
	Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)
	Bereich für den ÖPNV
	Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)
	Bereich für den ÖPNV
	Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)
	Bereich für den ÖPNV
	Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)
	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Bereich Individualverkehr	10.000
Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)	10.000
Bereich für den ÖPNV	10.000
Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)	10.000
Bereich für den ÖPNV	10.000
Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)	10.000
Bereich für den ÖPNV	10.000
Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)	10.000
Bereich für den ÖPNV	10.000
Bereich Individualverkehr (Planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen)	10.000
Bereich für den ÖPNV	10.000

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan
"Bahnhof Neuhausen - Busbahnhof"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 141 Entwurf vom 27.02.2024

Zeichenerklärer zum Bebauungsplan M 1:500

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Neuhausen
auf den Fildern

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

Plan-Nr. 141 Entwurf vom 27.02.2024

Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerk
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
- 4) Begründung
- 5) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“ Entwurf vom 27.02.2024

TEXTTEIL Seite 1 von 6

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verfahrensvermerk sowie Verfahrensfachliche 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 DStGB)	4
B.3	Abfallverwertungskonzept/Bodenschutzkonzept	4
B.4	Geotisch	5
B.5	Grundwasser	5
B.6	Bodenschutz / Altlasten	5
B.7	Luftrechtliche Auflagen	5

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 141 „Bahnhof Neuhausen – Busbahnhof“ Entwurf vom 27.02.2024

BEGRÜNDUNG Seite 1 von 15

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Beschreibung des Planungsbereichs	2
3	Vorbereitung	2
4	Erfüllen in bestehende Rechtsverhältnisse	7
5	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	10
6	Gutachten / Untersuchungen	10
7	Umweltbelangen	12
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	14
9	Flächenkenn	15
10	Aussagen des Bebauungsplans	15

1. ERFOORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Verlängerung der S-Bahnlinie S2 von Fildesfeld Bernhausen über Seiringen, mit einem neuen Endhaltpunkt in Neuhausen auf den Fildern, stellt zukünftig durch den neu gelagerten Standort für Reisende mit der Bahn eine zentrale Rolle in der Gemeinde. Gleichzeitig bildet die Verlängerung, neben dem Zentrum um das Bahnhofsforum, einen zweiten Ortskernpunkt von großer Bedeutung. Mit weitreichenden, städtebaulichen Folgen für Neuhausen auf den Fildern ist zu rechnen.

Ein Endhaltpunkt hat gleichzeitig auch die Funktion einer Über- und Weiterleitung der Reisenden in das Umfeld und Umstiegsmöglichkeiten zwischen Bahn, Bus, Fahrrad und motorisierten Individualverkehr. Elementar ist deshalb die Realisierung eines Busbahnhofs 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 die ersten und ggf. letzten Eindrücke, den Abreisenden, Ankommenden oder Durchreisenden von Neuhausen auf den Fildern bekommen.

Von wichtiger Bedeutung ist deshalb auch ein, dem Endhaltpunkt gerecht werdendes Angebot an Dienstleistungen, insbesondere langfristige 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 Dächler, Neuhausen

1. Blatt

DR. ALEXANDER SZCZITA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

7163 Neuhausen • Harkhausstraße 28 • Tel.: 07158 / 947842 • E-mail: mail@szc.it

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

accon
ARCHITECTURAL ENGINEERING

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

Dipl.-Ing. (FH) Jörg M. Czapka
Bericht-Nr.: ACS-1223-23029404
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 08:20 Uhr