

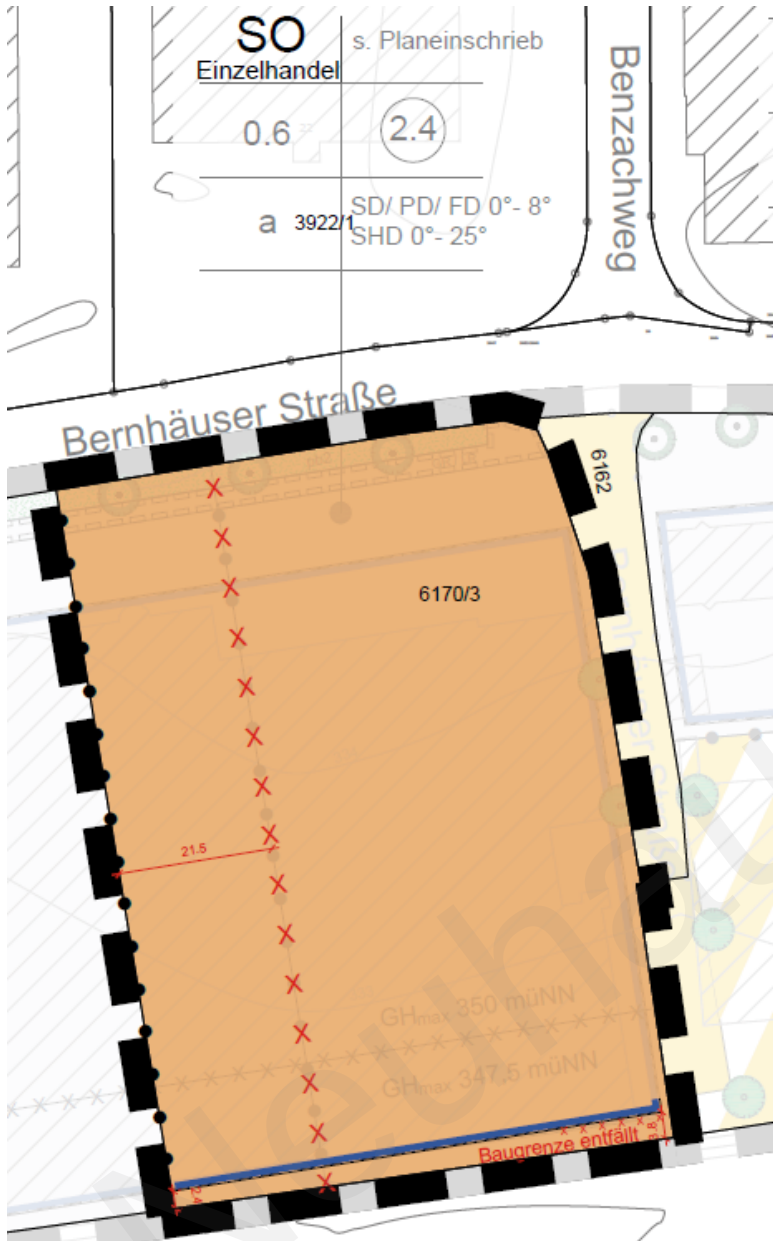
Neuhausen auf den Fildern

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

19.03.2024



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

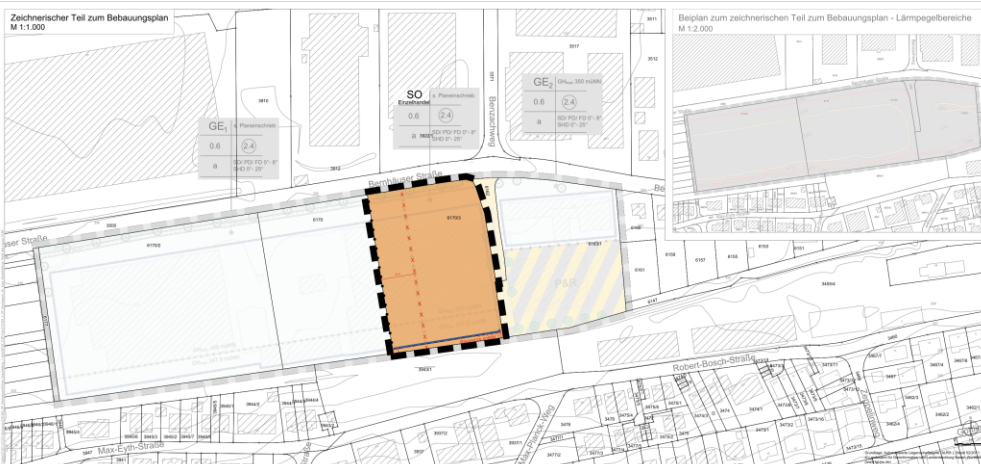
Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

~~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.
- Berücksichtigung der Anregung aus dem GR Einhausung techn. Aufbauten

Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000

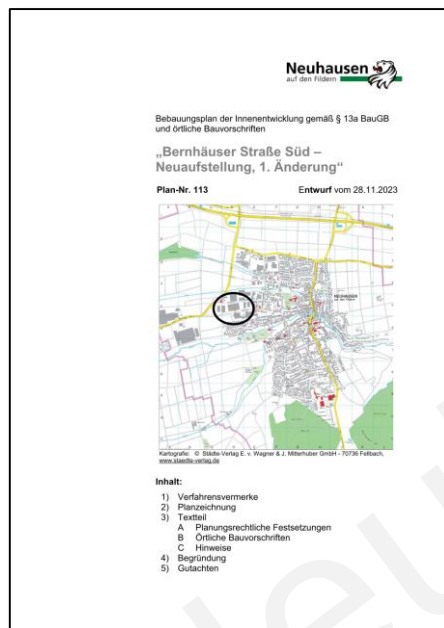
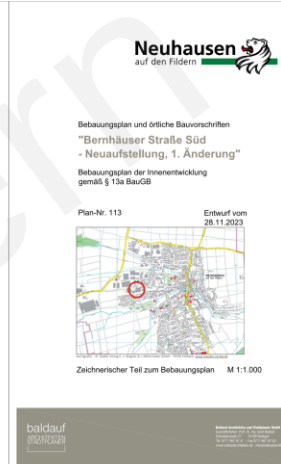
Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
M 1:2.000



Textteil

Inhaltsverzeichnis

A.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.2.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.3.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.4.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.5.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.6.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.7.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.8.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
A.9.	Mit der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
B.1.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.3.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
C.1.	Hinweise	13
C.2.	Hinweise	13
C.3.	Hinweise	13
C.4.	Hinweise	13
C.5.	Hinweise	13
C.6.	Hinweise	13
C.7.	Hinweise	13
C.8.	Hinweise	13

Begründung

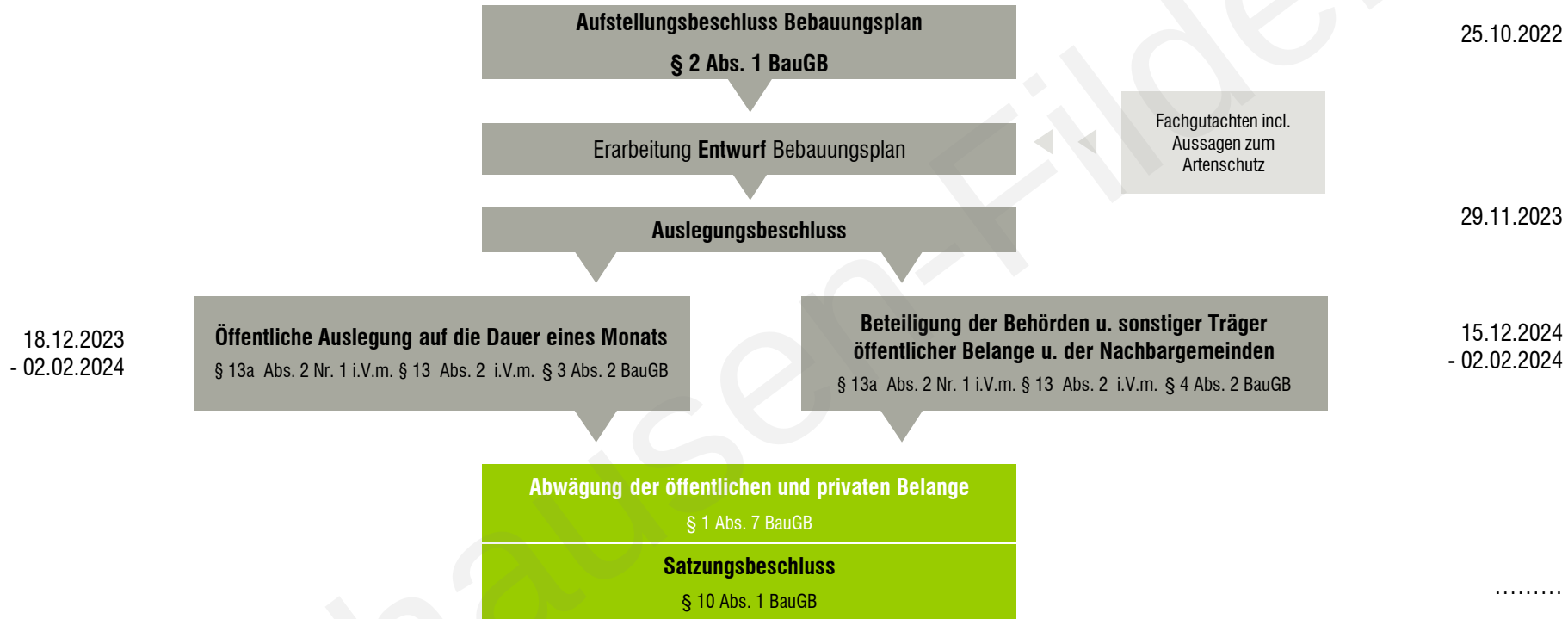
Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	2
3.	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	4
5.	Städtebauliches Konzept	5
6.	Umweltbelange	6
7.	Gutachten / Untersuchungen	7
8.	Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9.	Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften	11
10.	Flächenbilanz	12
11.	Bodenordnung / Folgeverfahren	12
12.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12



Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB



ABWÄGUNGSTABELLE

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

Veröffentlichung im Internet vom 10.07.2023 bis 18.08.2023

(gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB) und

**Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
vom 04.07.2023 bis 18.08.2023**

(gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, § 4 (2), § 3 (2) und § 4a (2) BauGB)

18.12.2023 bis 02.02.2024

15.12.2023 bis 02.02.2024

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“
der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern**

Entwurf vom 28.11.2023

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

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

Abwägungstabelle

Seite 3 von 31

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
1	Landratsamt Easingen	29.01.2024
2	Regierungspräsidium Stuttgart	
2.1	Abteilung 2 – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	02.02.2024
2.2	Abteilung 4 – Referat 42 – Mobilität, Verkehr, Straßen	31.01.2024
2.3	Abteilung 4 – Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit	-
2.4	Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege	-
3	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	19.01.2024
4	Verband Region Stuttgart	11.01.2024
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAUIDBW) – Referat Infra 3	18.12.2024
6	Polizeipräsidium Reutlingen – Führungs- und Einsatzstab	18.12.2023
7	Stadtverwaltung Ostfildern	-
8	Gemeindeverwaltung Denkendorf	-
9	Gemeinde Wolfschlugen	-
10	Stadt Filderstadt	31.01.2024
11	Netze BW GmbH	23.01.2024
12	terraneis BW GmbH	11.01.2024
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-
14	SWR Südwestrundfunk	18.12.2023
15	Flughafen Stuttgart GmbH	29.12.2023
16	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	24.01.2024

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Begründung
- Anpassung Festsetzung zur Verkaufsflächengröße an Rechtsprechung

A.1.2 Sonstiges Sondergebiet – **großflächiger Einzelhandel** (§ 11 (3) BauNVO)

Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig soweit sie nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm 1998 an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm 1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzschwelle). Abweichungen davon können durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass gemäß TA Lärm 1998 auch in der Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu befürchten ist.

Im **Erdgeschoss** ist ein (1) **Lebensmittevollsortimenter** (nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen **Verkaufsflächenzahl von 0,2083 (entspricht einer Verkaufsfläche von 1.500 m²)** zulässig.

- Aufnahme von diversen Hinweisen

Neuhausen
auf den Fildern 

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.00

[illegible]

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



Inhalt:

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

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“

Seite 1 von 15

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

Reinhold Leibert (Lehrstuhl für Wirtschaftsinformatik) | Dr. rer. oec. Gerd Rauterd | Dr. rer. oec. Gerd Rauterd | Dr. rer. oec. Gerd Rauterd

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfließen in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Umweltbelange
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Änderungen an den Ortslichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

- ## 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ wurden im Jahr 2016 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 Lebensmittelversorgermarktes und die Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnende Synergieeffekte aus dem Endhaltepunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsverfahren und der damit einhergehenden Flächenplanung der verschiedenen Nutzungsbausteine lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittellieferanten (SO-Gebäude) wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 1.500 m² (ca. 1,5 Hektar) als Standort für ein Geschäftszentrum (eigentlich ein Geschäftszentrum für die Lebensmittelbranche) ausgewählt, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Da mit geringe sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Sondernutzung der Sondernutzung der Fläche von 1.500 m² (ca. 1,5 Hektar) gebildet wurde. Die Ausschreibung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

Die nun folgende Vorhabenplanung stellt die Ausschreibung des Gebäudes im 90°-Winkel in Ost-West-Richtung dar. Die Fläche von 1.500 m² (ca. 1,5 Hektar) wurde ebenfalls organisiert um dies im Sinne der Kundenfreundlichkeit allesamt dem Markt vorgelegt anordnen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.000 m² benötigt, was eine Fläche von 1.500 m² (ca. 1,5 Hektar) ergibt. Die Fläche von 21,5 m nach Westen einnehmen. Die Größe der Verkaufsfäche wird nach wie vor

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldau | Stuttgart

Bebauungsplan

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

Artenschutzprüfung gemäß
§ 44 Abs. 1 BNatSchG



GÖG
GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

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 21.05.2024 um 07:10 Uhr