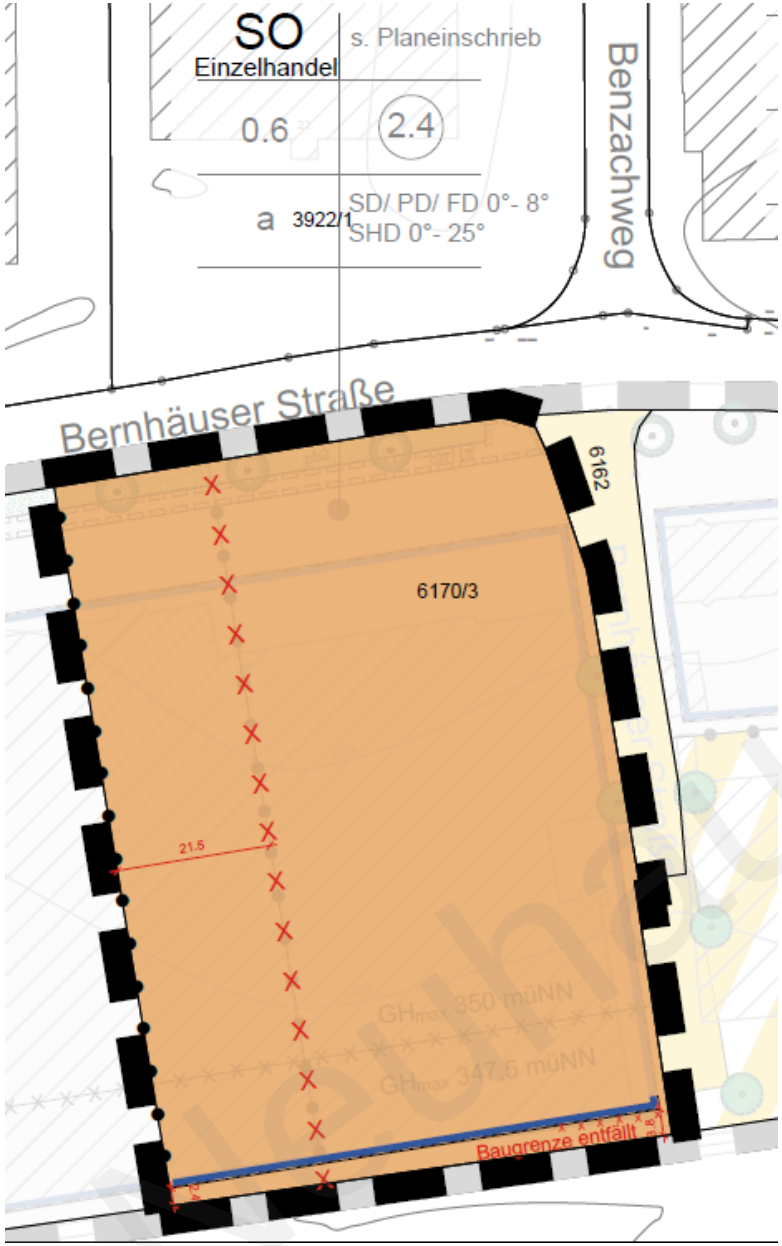
Neuhausen auf den Fildern

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.

<u>Erläuterungen zu den Änderungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften</u>

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.

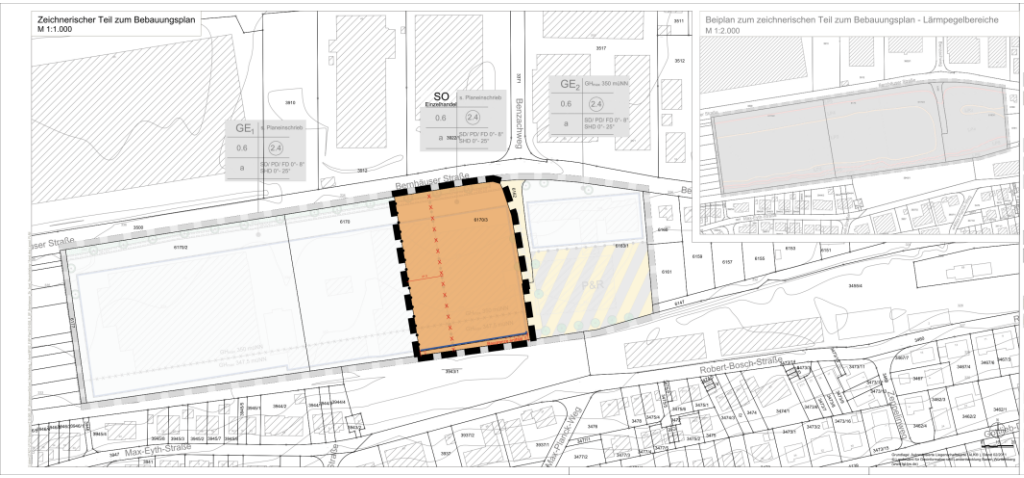
~~**Roter Text, durchgestrichen**~~
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

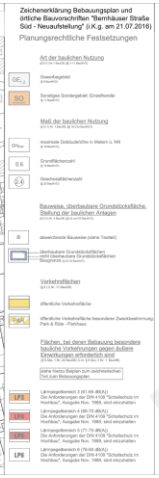
– Abstand der technische Aufbauten vom Dachrand aufgehoben.
– Vereinfachung Zulässigkeit Stellplätze und Nebenanlagen.
– Dachbegrünung trotz PV; bisher konnte Fläche reduziert werden.
– Aktualisierung Artenschutzprüfung.
– Entfall örtliche Bauvorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen wg. Entwässerung.

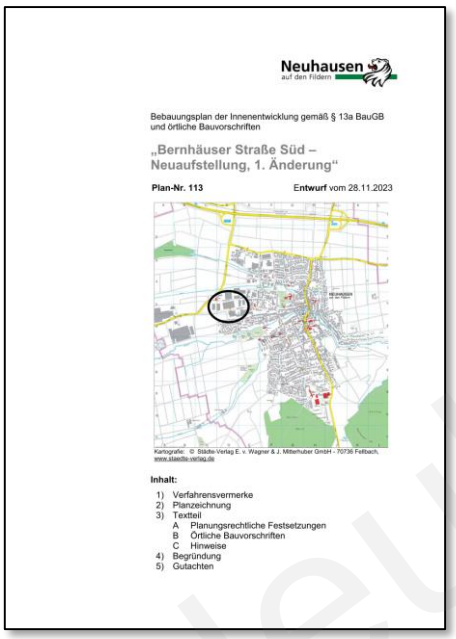
– Berücksichtigung der Anregung aus dem GR Einhausung techn. Aufbauten

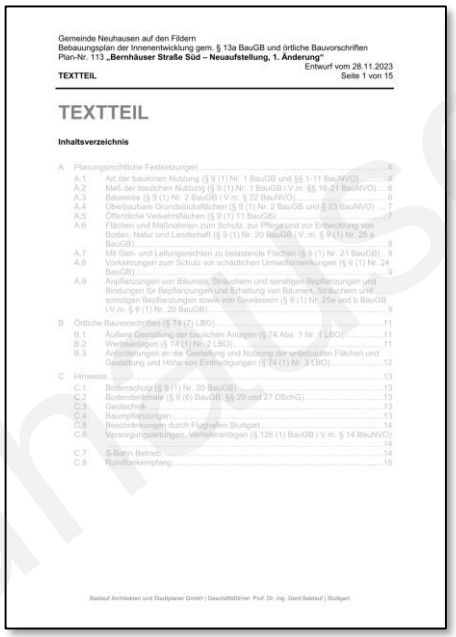
Neuhausen-Filder

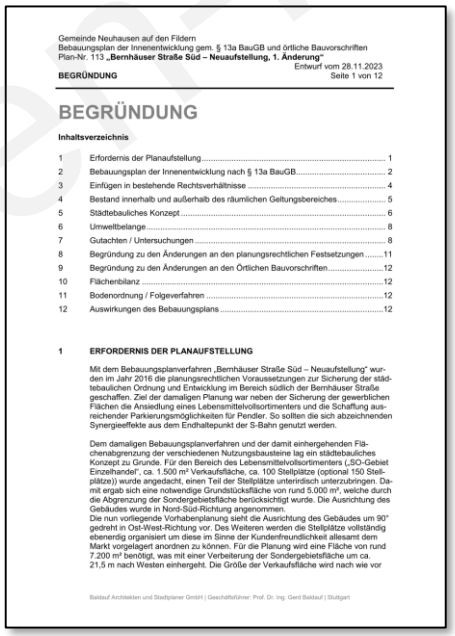
Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023





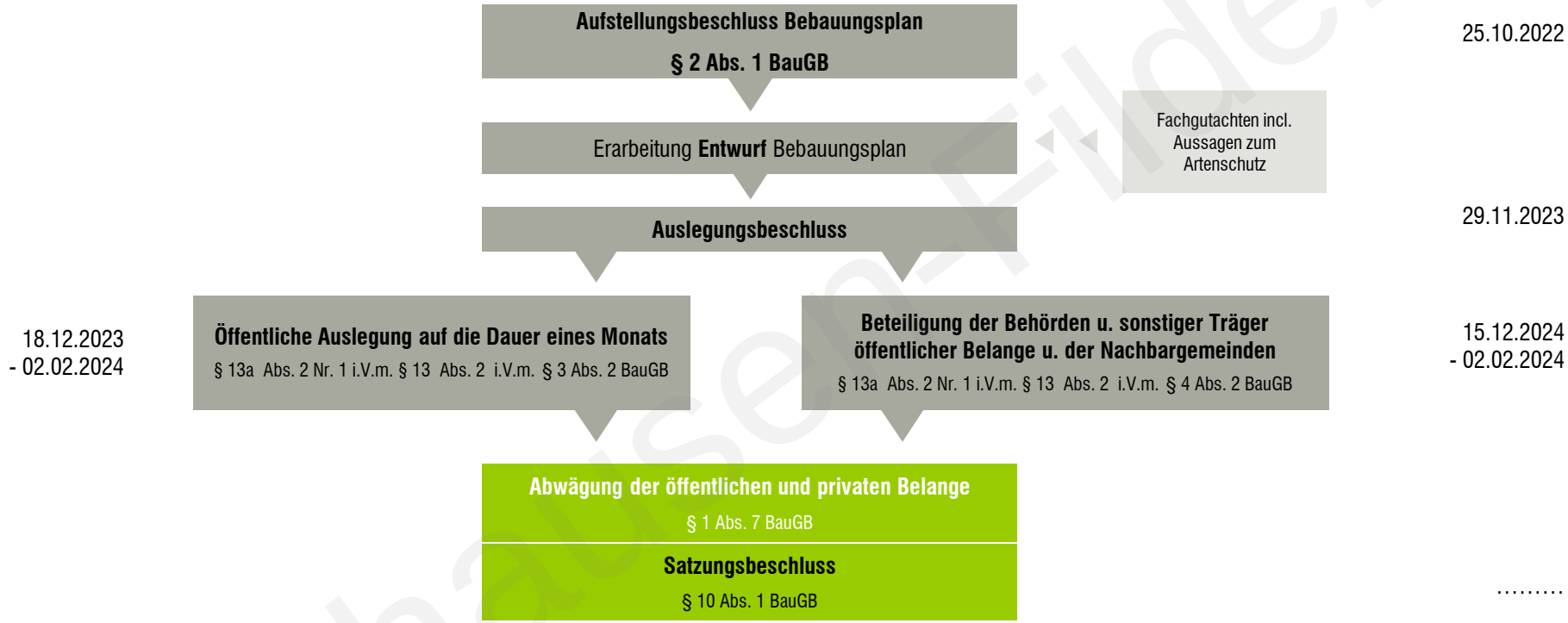






Formales Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB



Neuhausen-Filder

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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 Gemeine Neuhausen auf den Fildern

Entwurf vom 28.11.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
1	**Landratsamt Esslingen**	**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	**terranets 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.

Neuhausen-Filder

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)

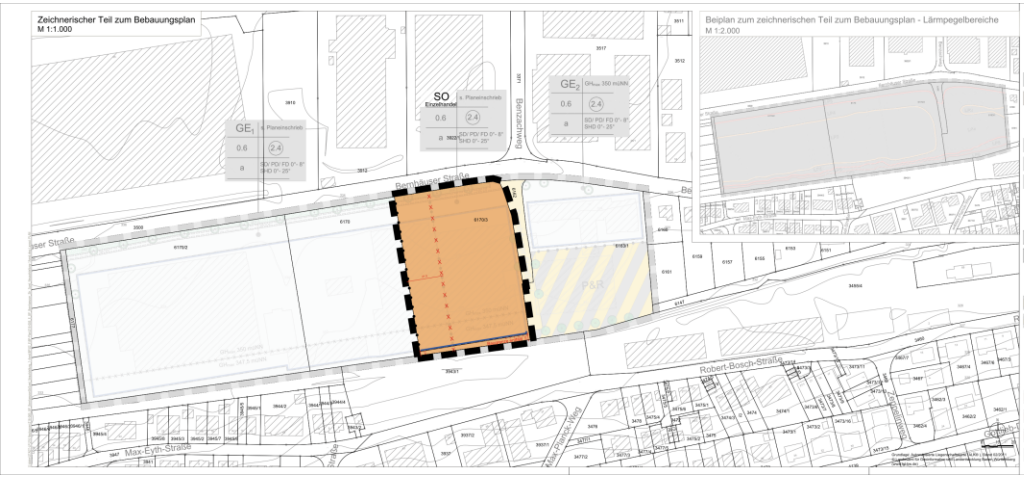
Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig soweit sie nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm 1998 an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm 1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzschwelle).
Abweichungen 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.

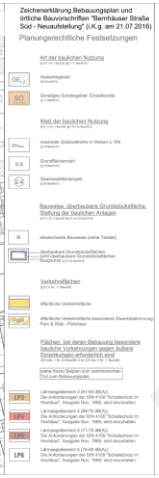
Im **Erdgeschoss** ist ein (1) **Lebensmittevollsortimenter** (nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2083 (entspricht einer Verkaufsfläche von 1.500 m²) zulässig.

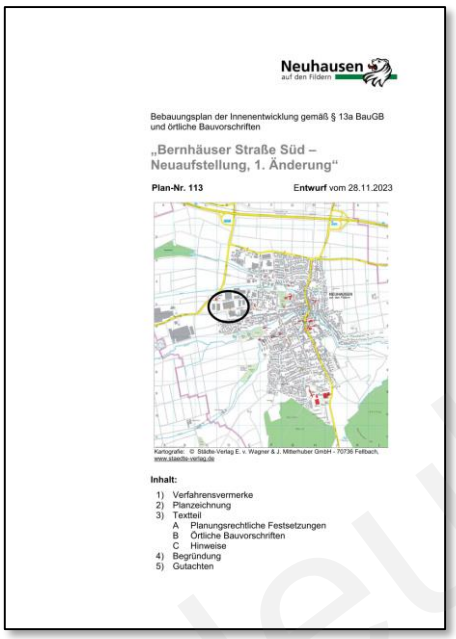
- Aufnahme von diversen Hinweisen

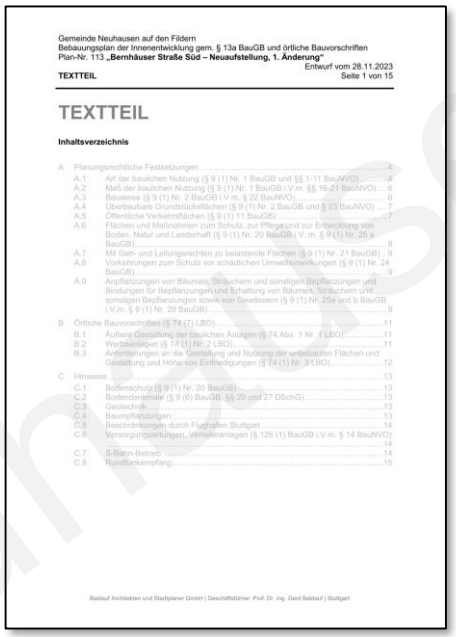
Neuhausen-Fildern

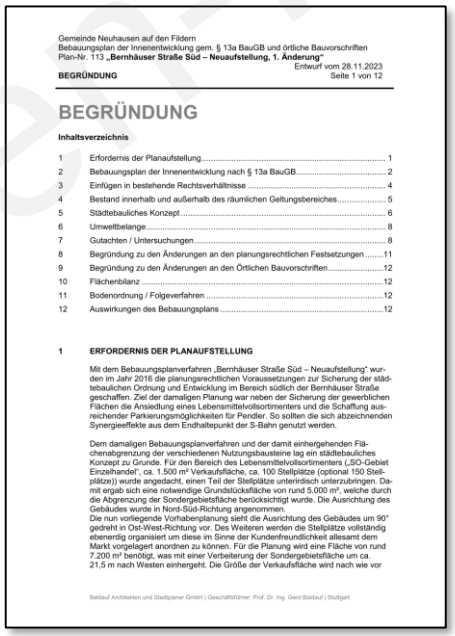
Bebauungsplan vom 19.03.2023











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

Neuhausen-Filder

geöffnet am 20.05.2024 um 19:28 Uhr