

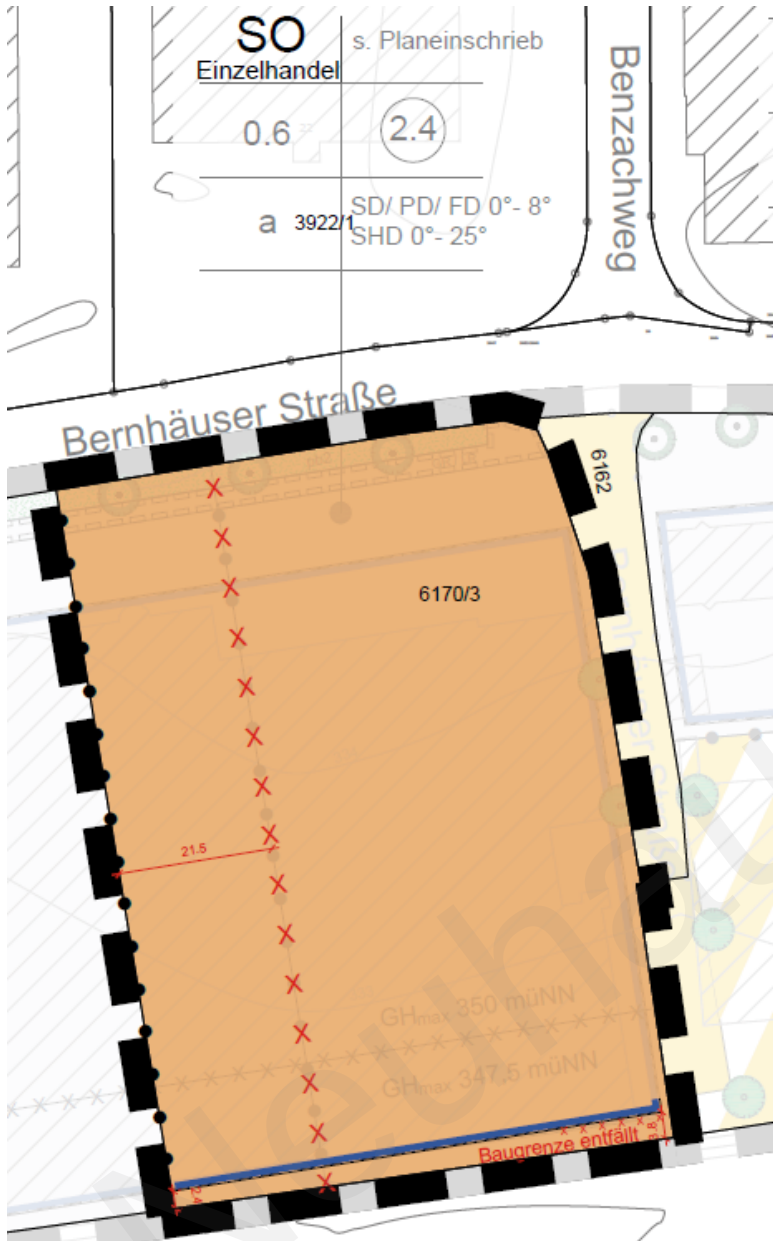
Neuhausen auf den Fildern

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

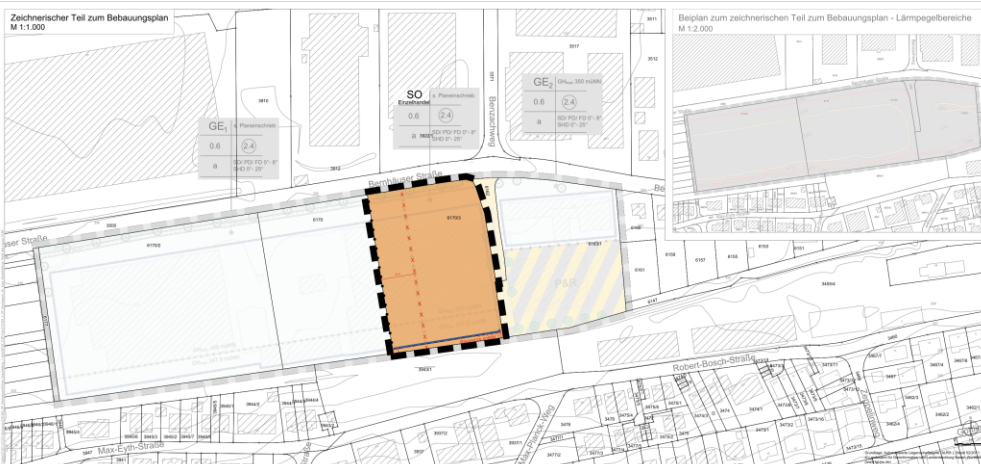
Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

~~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
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

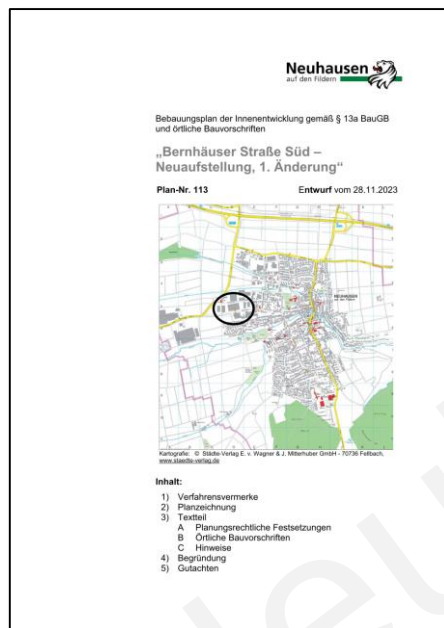
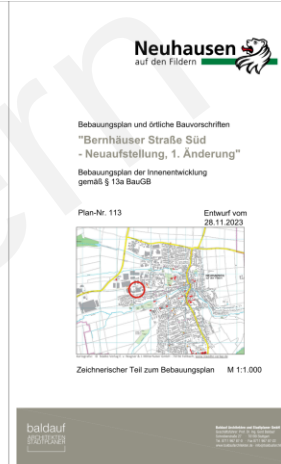
Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsgesetzliche Festsetzungen



TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	4
A.2.	Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)	4
A.3.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	6
A.4.	Überschaubarkeit (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	7
A.5.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
A.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflegegründe zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	8
A.7.	Mit dem und Lärmschutz zu bebauenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
A.8.	Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9.	Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 26 und § 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
B.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	11
B.2.	Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)	11
B.3.	Überschaubarkeit (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	12
C.1.	Bodenordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.2.	Bodenordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.3.	Gedächtnis (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.4.	Baumordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.5.	Baumordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.6.	Baumordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.7.	Baumordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.8.	Baumordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13

BEGRÜNDUNG

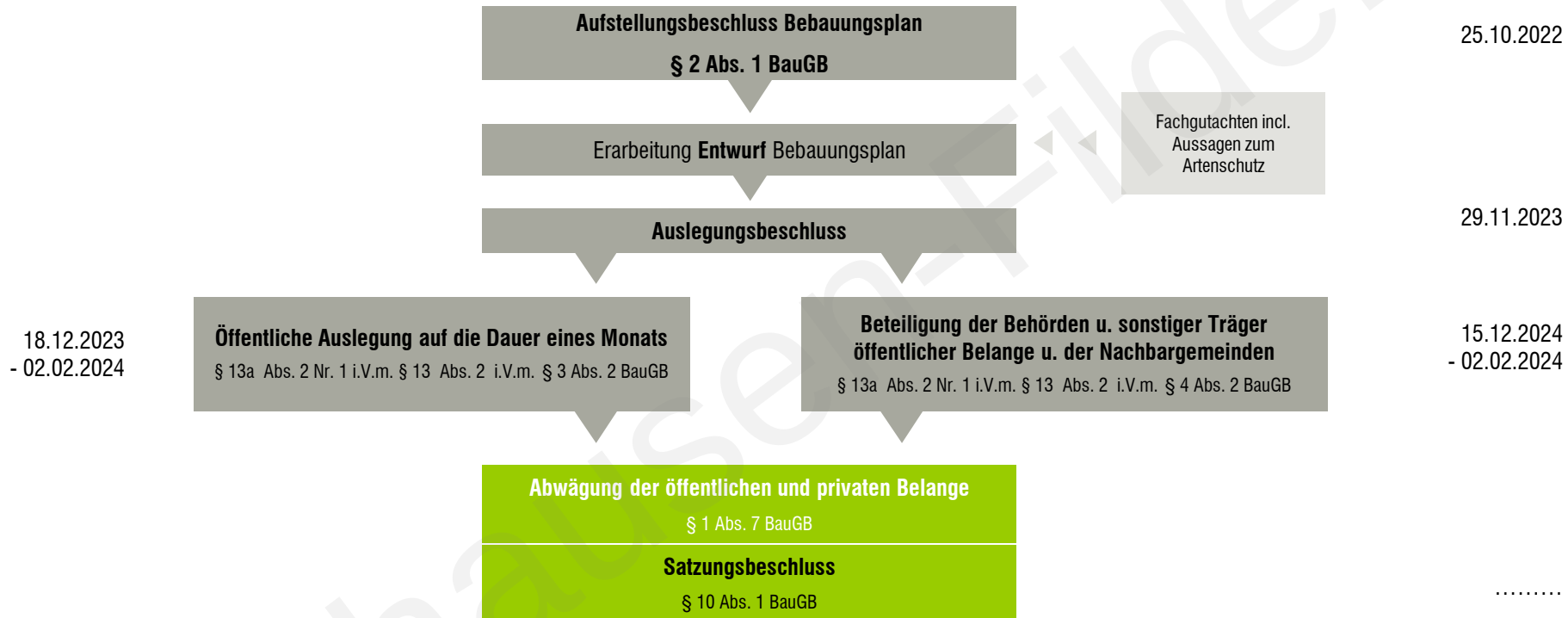
Inhaltsverzeichnis

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

Abwägungstabelle

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

Seite 3 von 31

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	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

Nationalen Institutionen und Hochschulen: Institut für Arbeitsmarktforschung, Prof. Dr. Ingrid Kretzer, Universität Wien, 1040 Wien, Österreich
Tel. +43-1-4779-41-2 Fax +43-1-4779-41-33
www.institut-fuer-arbeitsmarktforschung.at

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

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 18:31 Uhr