

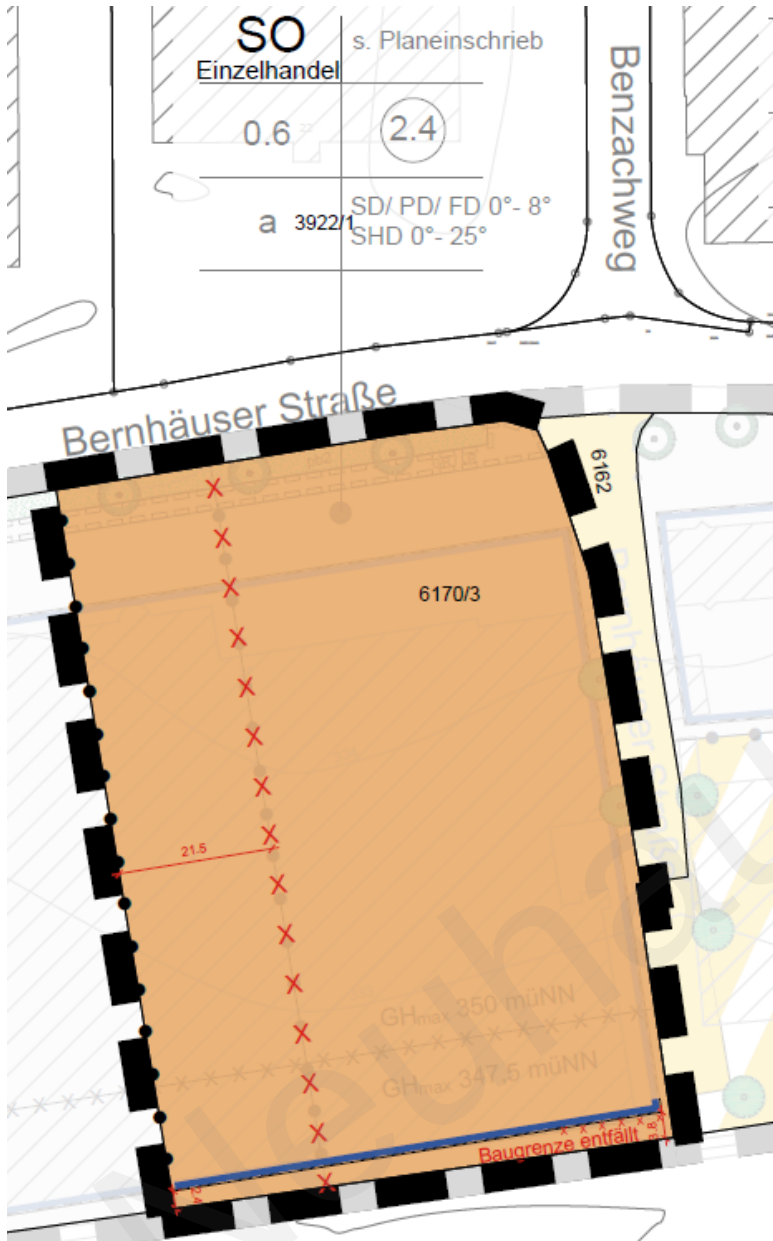
Neuhausen auf den Fildern

# 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



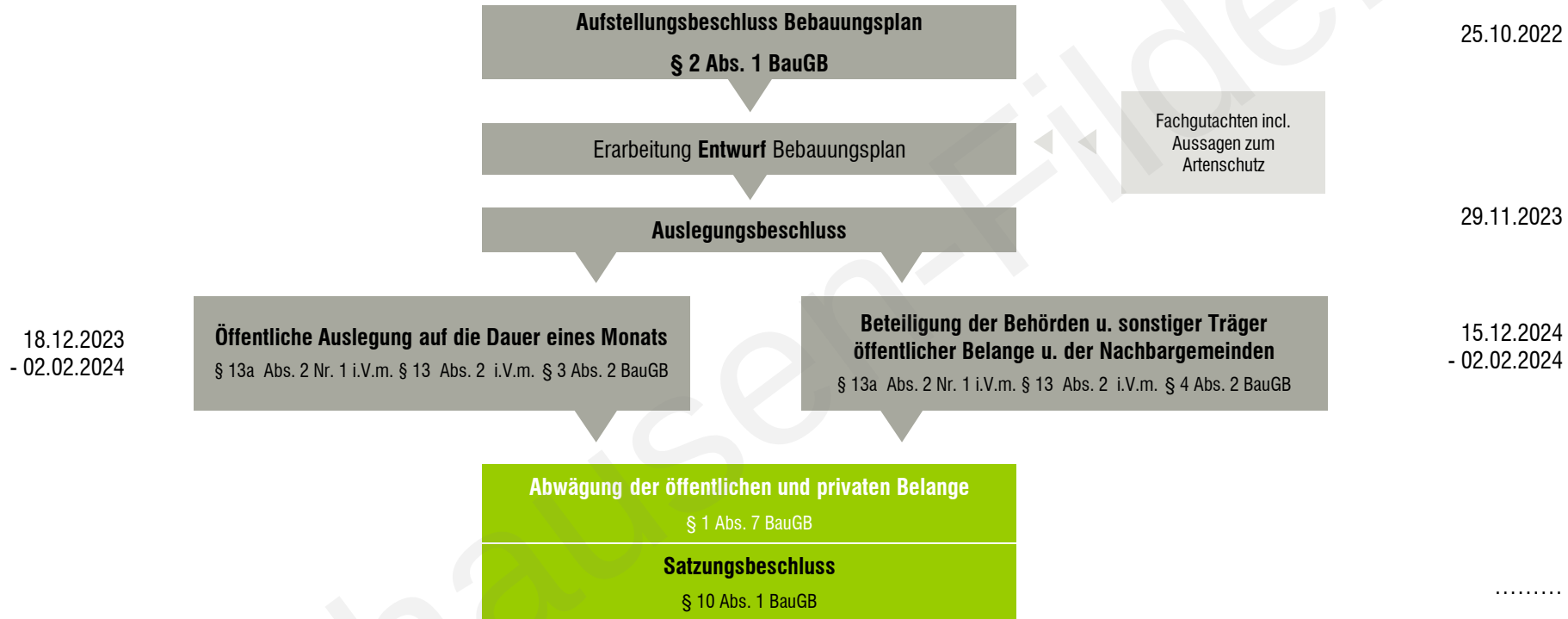
**baldauf**  
BILDUNGSPROJEKTE

Bildung für Inklusion und Teilhabe. Baldau  
Inklusionshilfe, Fort- u. Weiterbildung  
für alle Beteiligten. • 10 Jahre Erfahrung  
74, 94, 96, 97, 98, 99, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12  
[www.baldau-projekte.de](http://www.baldau-projekte.de) • [info@baldau-projekte.de](mailto:info@baldau-projekte.de)

baldauf  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

# 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 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  | terrants 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)

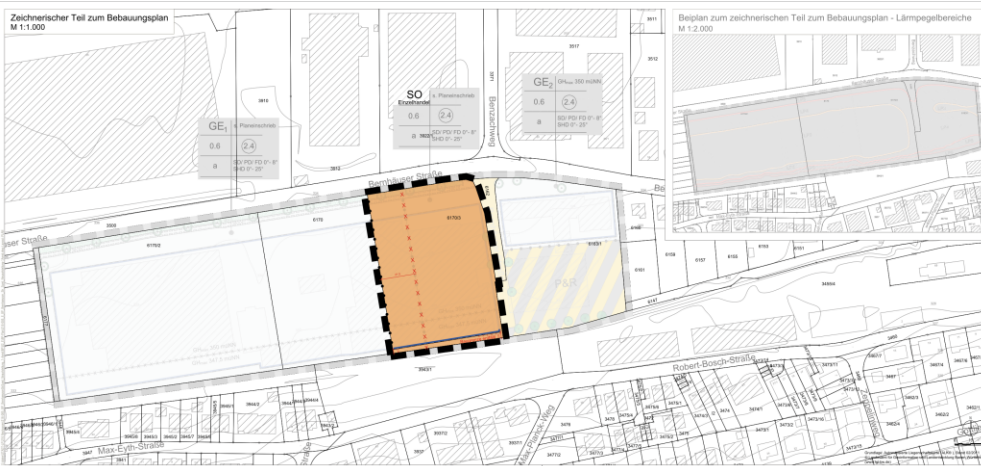
Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig soweit sie nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm 1998 an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm 1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzschwelle). Abweichungen 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 m<sup>2</sup>)** zulässig.

- Aufnahme von diversen Hinweisen



# Bebauungsplan vom 19.03.2023



**Zeichenerklärung**

**Planungsgerechte Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Zeichenerklärung**

**Planungsgerechte Festsetzungen zur 1. Änderung**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Zeichenerklärung**

**Planungsgerechte Festsetzungen zur 1. Änderung**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Städtebauliches Konzept**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Neuhausen**  
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Bernhäuser Straße Süd - Neuaufstellung, 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 113

Entwurf vom 28.11.2023

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.000

**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:**

- Verfahrensvermerke
- Planzeichnung
- Textteil
- Planungsgerechte Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise
- Begründung
- Gutachten

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

Entwurf vom 28.11.2023  
Seite 1 von 15

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Planungsgerechte Festsetzungen                                                                                                                                                                                                             | 4  |
| A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)                                                                                                                                                                       | 4  |
| A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)                                                                                                                                                                   | 6  |
| A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)                                                                                                                                                                                        | 6  |
| A.4. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)                                                                                                                                                                      | 7  |
| A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 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 Gärten und Ländereien zu bebauende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)                                                                                                                                                                    | 9  |
| A.8. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)                                                                                                                                                        | 9  |
| A.9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befestigungen und Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befestigungen sowie von Gärten (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) | 9  |
| B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)                                                                                                                                                                                                    | 11 |
| B.1. Außen-Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                                                                                                                                                                           | 11 |
| B.2. Verordnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)                                                                                                                                                                                                        | 11 |
| B.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)                                                                                                     | 12 |
| C. Hinweise                                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| C.1. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| C.2. Bodendruck (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 20 der 27. DtschG)                                                                                                                                                                                   | 13 |
| C.3. Gärte (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                                                                                                                                                                                             | 13 |
| C.4. Baumfällungen                                                                                                                                                                                                                            | 13 |
| C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart                                                                                                                                                                                                 | 14 |
| C.6. Verordnungen, Verordnungen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)                                                                                                                                                                          | 14 |
| C.7. S-Bahn-Betrieb                                                                                                                                                                                                                           | 14 |
| C.8. Grundverordnungen                                                                                                                                                                                                                        | 15 |

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

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

Entwurf vom 28.11.2023  
Seite 1 von 12

**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. Umweltverträglichkeit                                               | 6  |
| 7. Gutachten / Untersuchungen                                          | 8  |
| 8. Begründung zu den Änderungen an den planungsgerechten Festsetzungen | 11 |
| 9. Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften       | 12 |
| 10. Flächenbilanz                                                      | 12 |
| 11. Bodenordnung / Folgeverfahren                                      | 12 |
| 12. Auswirkungen des Bebauungsplans                                    | 12 |

**1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Bernhäuser Straße Süd - Neuaufstellung" werden im Jahr 2016 die planungsgerechten 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 Anweisung eines Lebensmittelkorrektors und die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltpunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweise lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelkorrektors (SBO-Gebiet Einzelhandels) ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angestrebt, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Da mit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietsfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

Die nun vorliegende Vorhabenplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° geneigt in Ost-West-Richtung vor. Dies Weichen werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit alleinstand dem Markt vorgelegt werden zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietsfläche um ca. 215 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | 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 20.05.2024 um 21:45 Uhr