

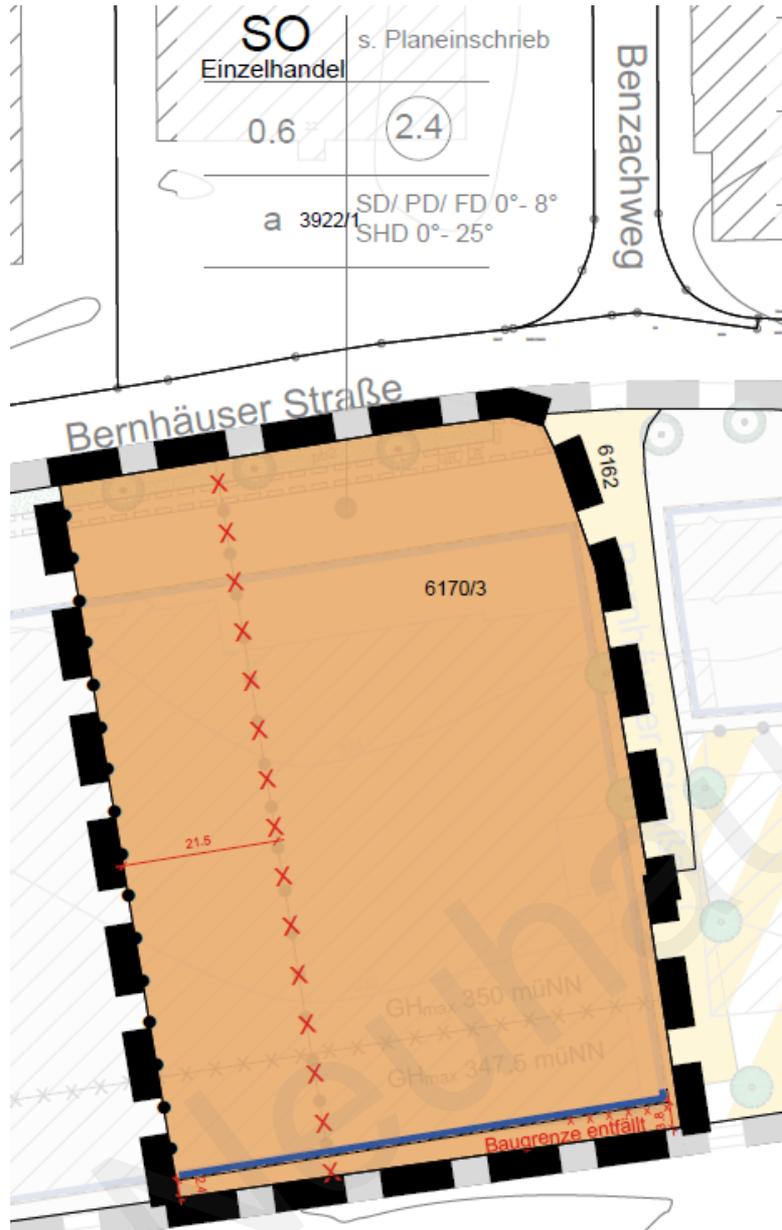
Neuhausen auf den Fildern

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.

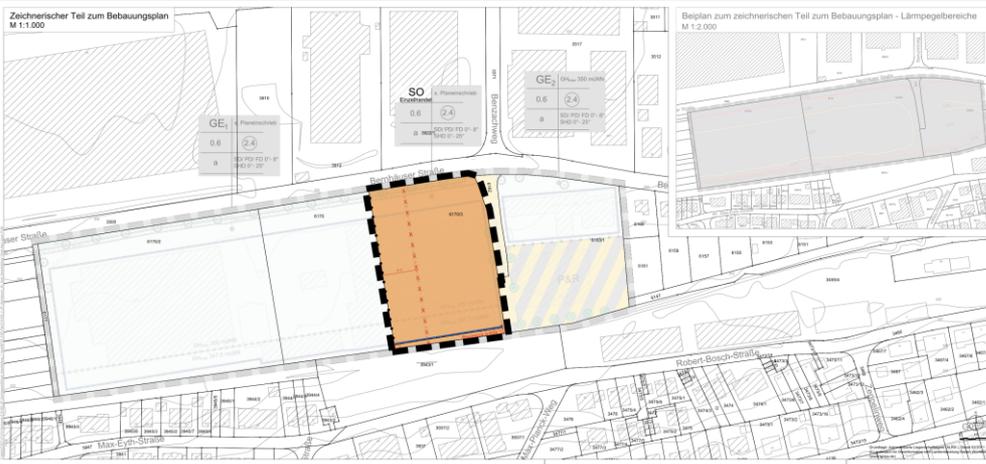
~~Roter Text, durchgestrichen~~

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

Planungserklärung

Ortliche Bauvorschriften

Autoren

Hinweise

Standort

Feldzeichen der Bebauungspläne

Zeichenerklärung

Planungserklärung

Hinweise zum Nachvollzug der Änderung

Übersicht

Legende

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

baldauf
ARCHITECTEN

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
 - Planungserklärung
 - Ortliche 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. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1. Art der beauftragten Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	4
A.2. Maß der beauftragten 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. Überbauten, Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	7
A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	7
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	6
A.7. Mit dem- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
A.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie von Grünanlagen (§ 9 (1) Nr. 25a und § 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	11
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.1. Außenabgrenzung der Bauweise (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	11
B.2. Vorlängeln (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	11
B.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbelasteten 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. Bodenerosion (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 20 und 27 DtschG)	13
C.3. Gasdruck	13
C.4. Bauverfahren	13
C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	14
C.6. Vereinbarstellungen, Verkehrsanlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Rundbauverengung	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 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

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ wird den 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 Lebensmittelkonzerns und die Schaffung ausreichender Parkungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltepunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit eingehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweisen lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelkonzerns (SO-Gebiet Einzelhandl.) ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angeplant, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzuzulagen. Da mit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

Die nun vorliegende Vorhabenplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gedreht in Ost-West-Richtung vor. Dies Weiteren werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit alleinstand dem Markt veräußert werden zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietfläche um ca. 21,5 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor

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

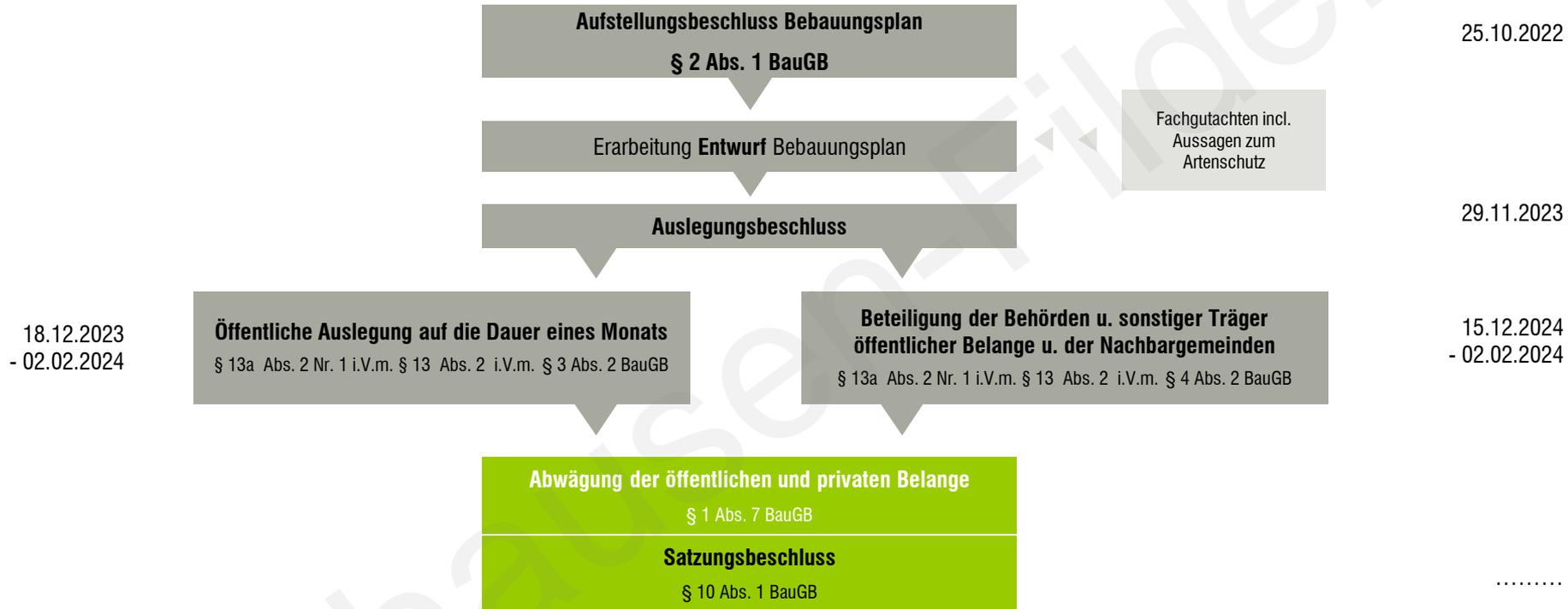
Bebauungsplan
Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung

Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

GÖG
GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

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 Gemeine 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	terransets 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

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 22:56 Uhr