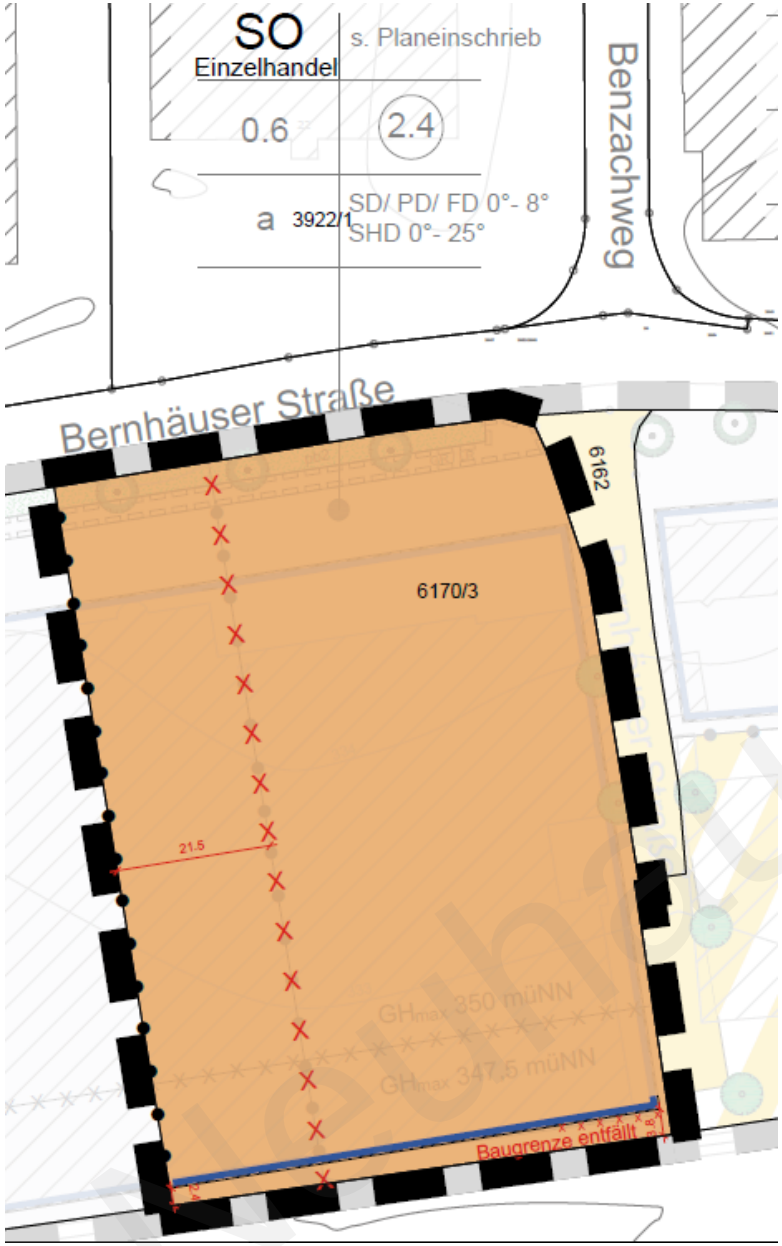
Neuhausen auf den Fildern

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.

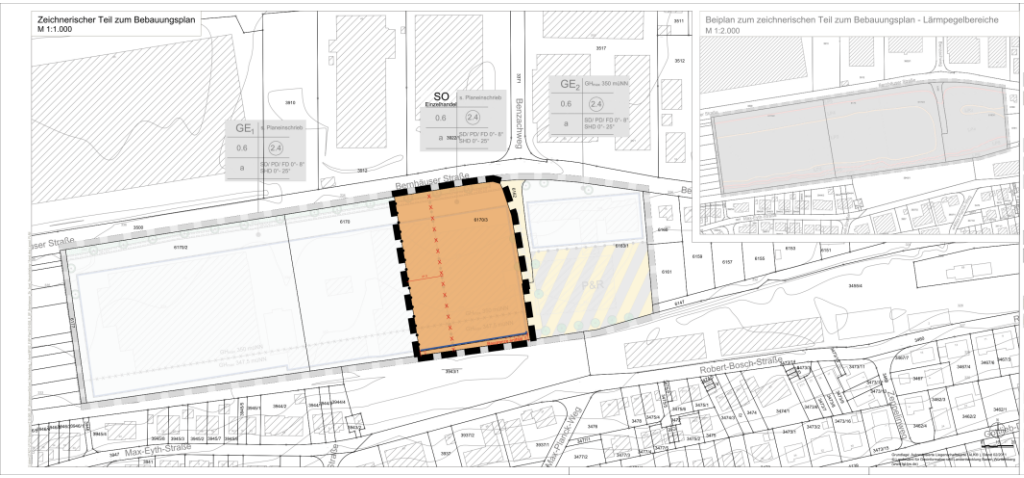
~~**Roter Text, durchgestrichen**~~
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

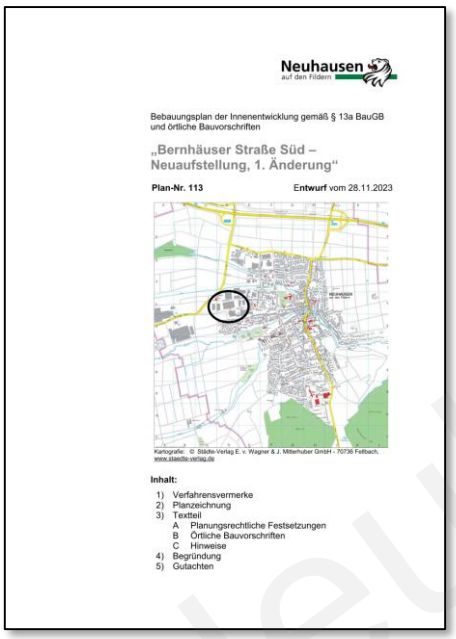
– Abstand der technische Aufbauten vom Dachrand aufgehoben.
– Vereinfachung Zulässigkeit Stellplätze und Nebenanlagen.
– Dachbegrünung trotz PV; bisher konnte Fläche reduziert werden.
– Aktualisierung Artenschutzprüfung.
– Entfall örtliche Bauvorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen wg. Entwässerung.

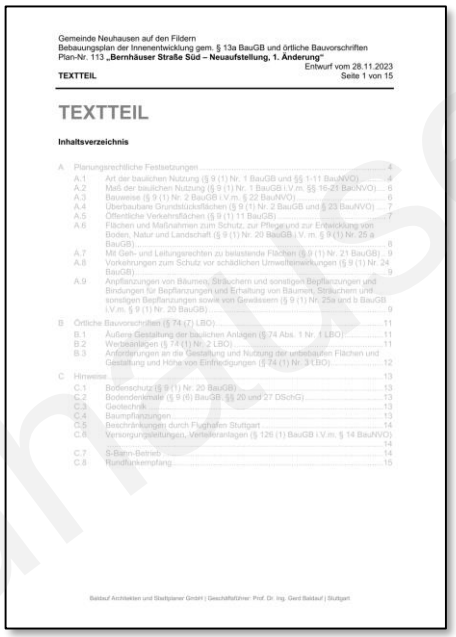
– Berücksichtigung der Anregung aus dem GR Einhausung techn. Aufbauten

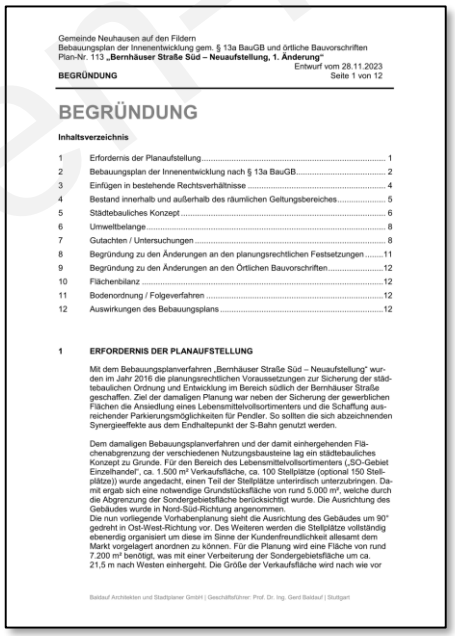
Neuhausen-Filder

Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



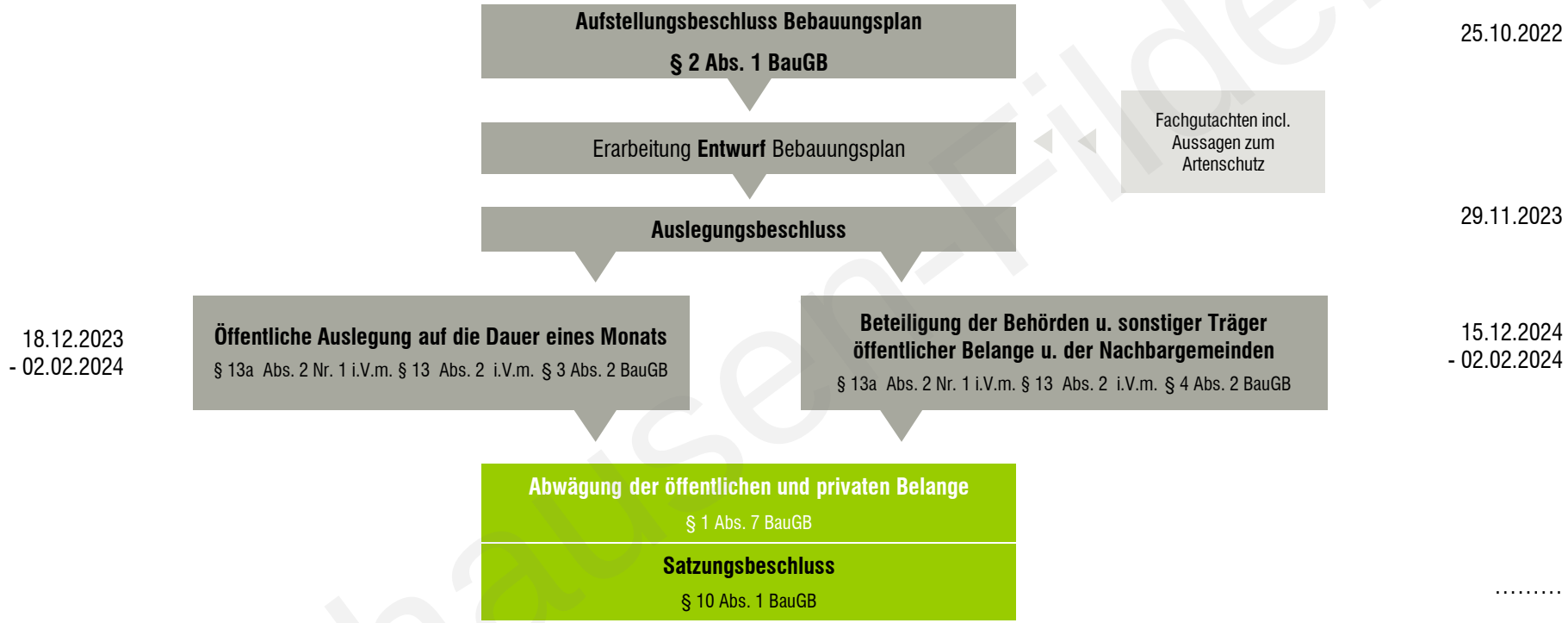






Formales Verfahren

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)

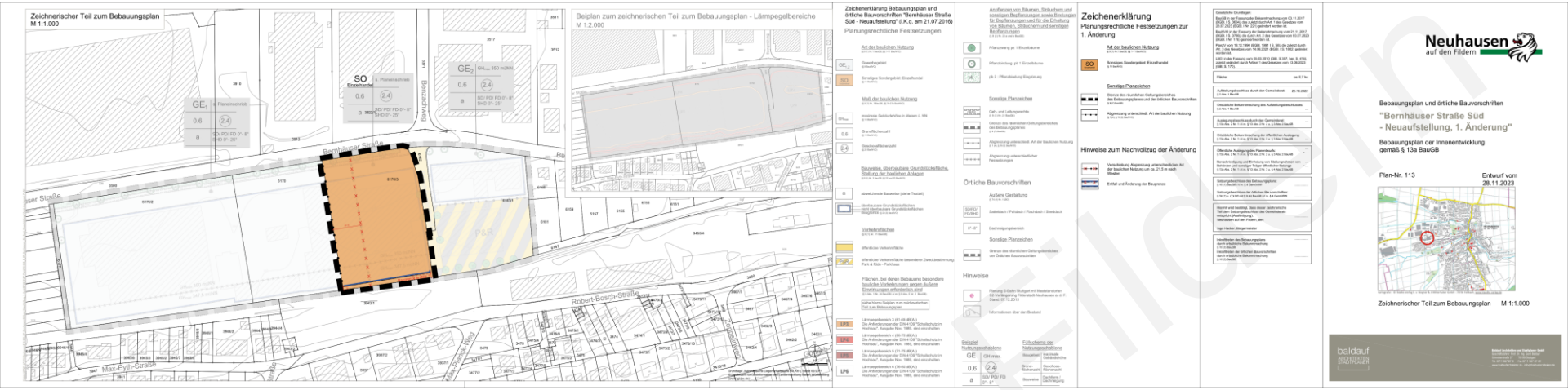
Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig soweit sie nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm 1998 an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm 1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzschwelle).
Abweichungen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

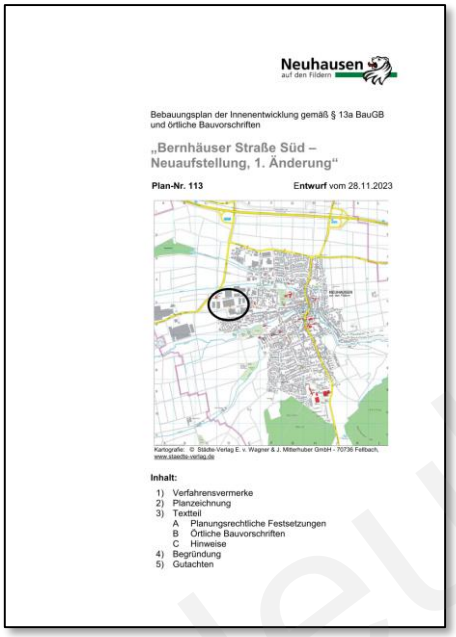
Im **Erdgeschoss** ist ein (1) **Lebensmittevollsortimenter** (nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2083 (entspricht einer Verkaufsfläche von 1.500 m²) zulässig.

- Aufnahme von diversen Hinweisen

Neuhausen-Fildern

Bebauungsplan vom 19.03.2023




Neuhausen auf den Fildern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

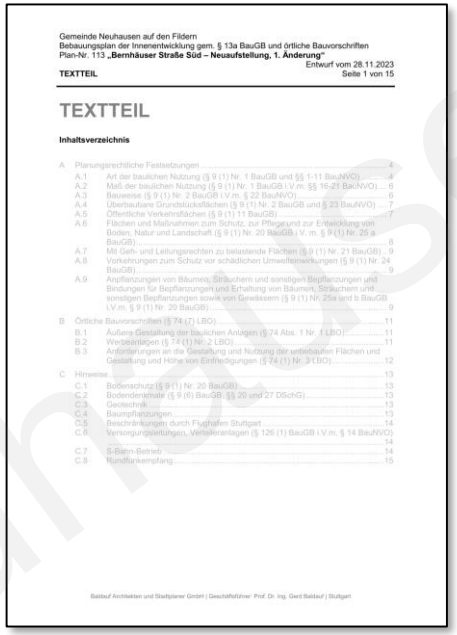
„Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung"

Plan-Nr. 113 **Entwurf** vom 28.11.2023

Kartografie: © Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH - 70736 Fellbach, www.staedte-verlag.de

Inhalt:

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

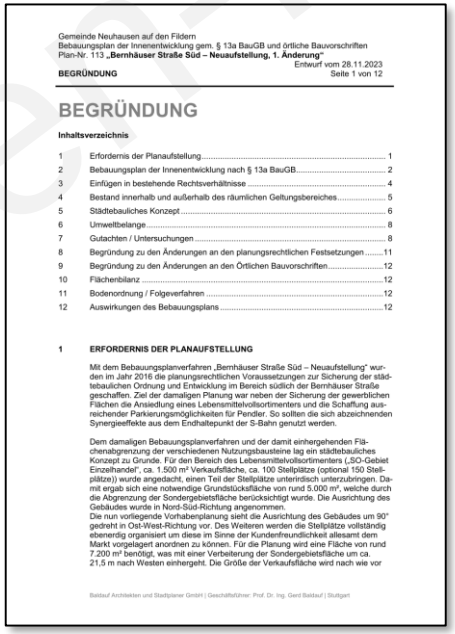

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 113 **„Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung"**
Entwurf vom 28.11.2023
TEXTTEIL Seite 1 von 15

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A Planungsrechtliche 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) 5
A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 6
A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) 7
A 5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) 8
A 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) 8
A 7 Mit Geh- 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 und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) 9
B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO) 11
B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 11
B 2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) 11
B 3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten 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 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG) 13
C 3 Geotechnik 13
C 4 Baumpflanzungen 13
C 5 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart 14
C 6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) 14
C 7 S-Bahn-Betrieb 14
C 8 Rundfunkempfang 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
BEGRÜNDUNG 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 Umweltbelange 8
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" 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 Lebensmittelvollsortimenters und die Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltepunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbausteine lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelvollsortimenters („SO-Gebiet Einzelhandel", ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze)) wurde angedacht, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Damit 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° gedreht in Ost-West-Richtung vor. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit allesamt dem Markt vorgelagert anordnen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 7.200 m² benötigt, was mit einer Verbreiterung der Sondergebietsfläche 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

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 07:24 Uhr