

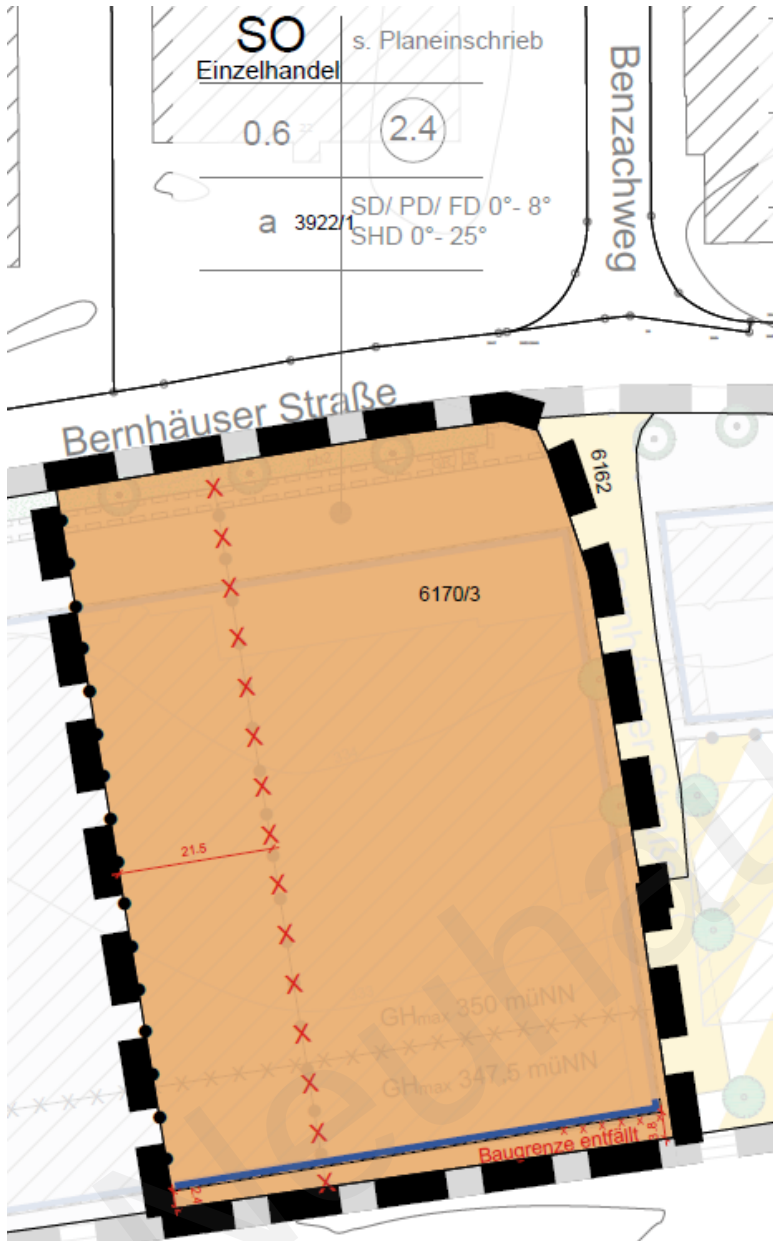
Neuhausen auf den Fildern

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

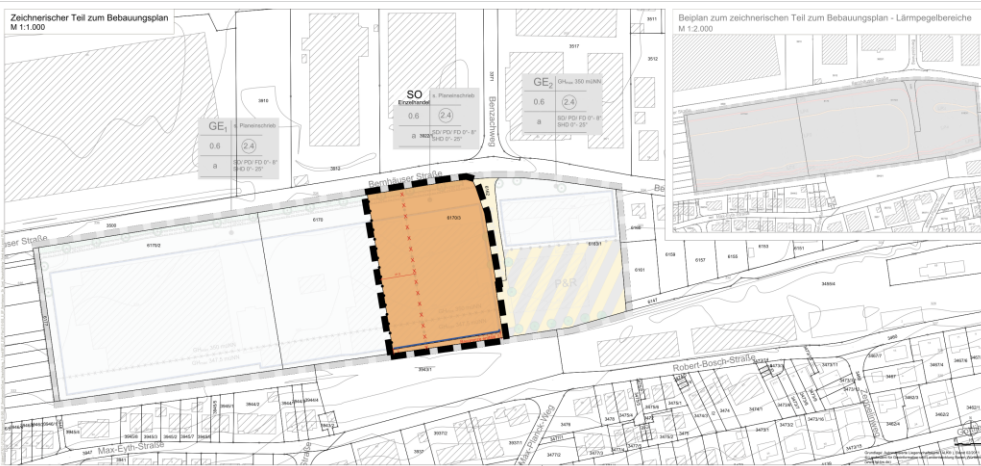
Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

~~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
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

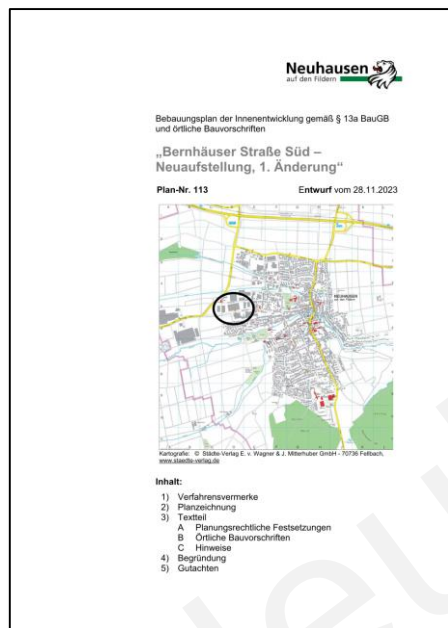
Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen



Gemeinde Neuhausen am 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 baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	4
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)	6
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	6
A.4. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	7
A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Erhaltung von Biotop, 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. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen und Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 14 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. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (§ 20 und § 21 DtschG)	13
C.3. Gärte (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.4. Baumfällungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	14
C.6. Verordnungen, Verordnungen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauGB)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Grundverordnungen	15

Gemeinde Neuhausen am 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	
BEGRIÜNDUNG	
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	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“ werden 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 Anbindung eines Lebensmittelkorrektors und die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltpunkt der S-Bahn genutzt werden.

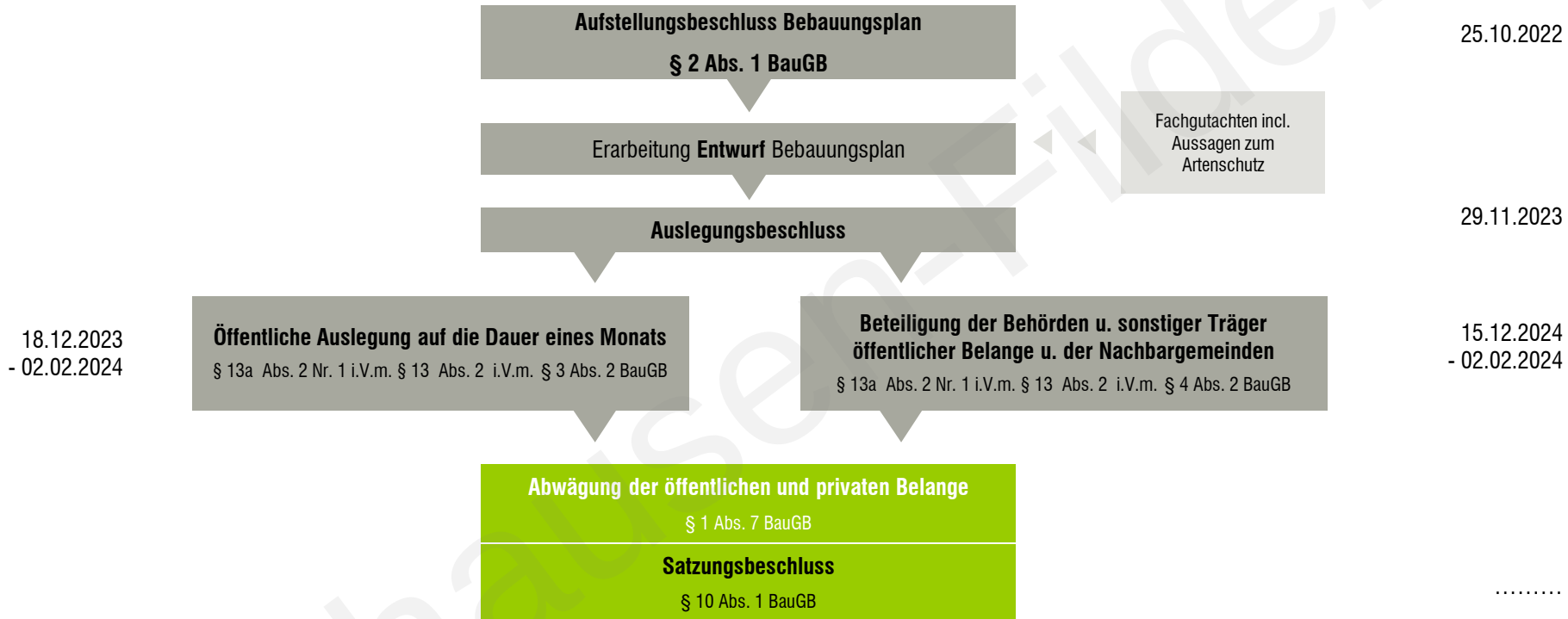
Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweise lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelkorrektors (SBO-Gebiet Einzelhandels) ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) 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. Des 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 Sondergebietsfläche um ca. 2.15 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor



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 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

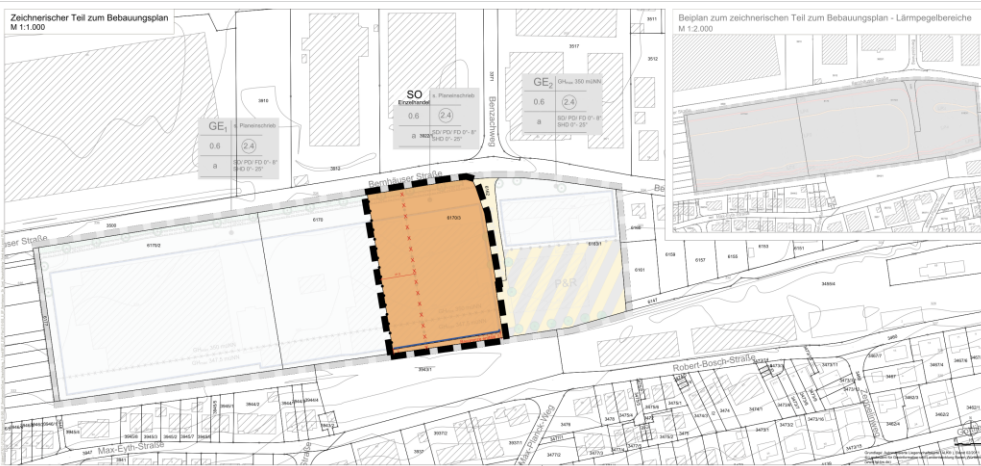
A.1.2 Sonstiges Sondergebiet – **großflächiger Einzelhandel** (§ 11 (3) BauNVO)

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

Bebauungsplan vom 19.03.2023



Zeichenerklärung
Planungsgesetzliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Zeichenerklärung
Planungsgesetzliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Zeichenerklärung
Planungsgesetzliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Zeichenerklärung
Planungsgesetzliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

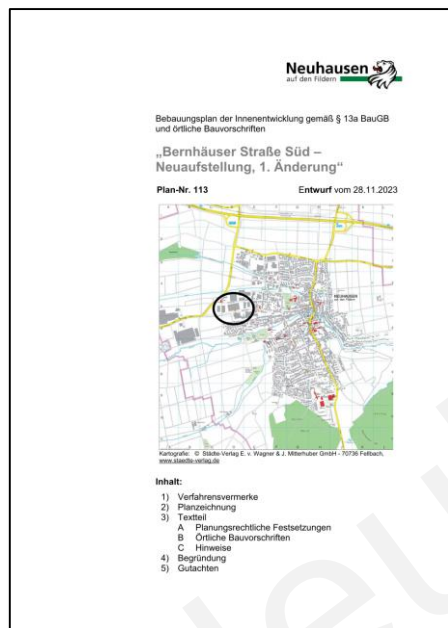
- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstige öffentliche Einrichtungen
- GE: Gewerbe
- B: Bauland



Gemeinde Neuhausen am 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 baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	4
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)	6
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	6
A.4. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	7
A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, 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. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen und Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 26 und § 14 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. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	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 BauGB)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Grundverordnungen	15

Gemeinde Neuhausen am 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. Umweltbelange	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“ werden 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 Anbindung 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 Sondergebietfläche 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. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit allesamt 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. 215 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor



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 17.05.2024 um 13:18 Uhr