

An aerial photograph of the town of Neuhausen am Fildern. The image shows a dense residential area with many houses featuring red-tiled roofs. There are several green spaces, including a large park in the center and smaller lawns between buildings. A church with a prominent steeple is visible on the left side. The overall scene is a typical suburban or small-town landscape.

Gemeinde Neuhausen am Fildern **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** **„Kinderhaus Waagenbachaue“**

Gemeinderatssitzung am 23.04.2024



Wagnerstraße

Waagenbach

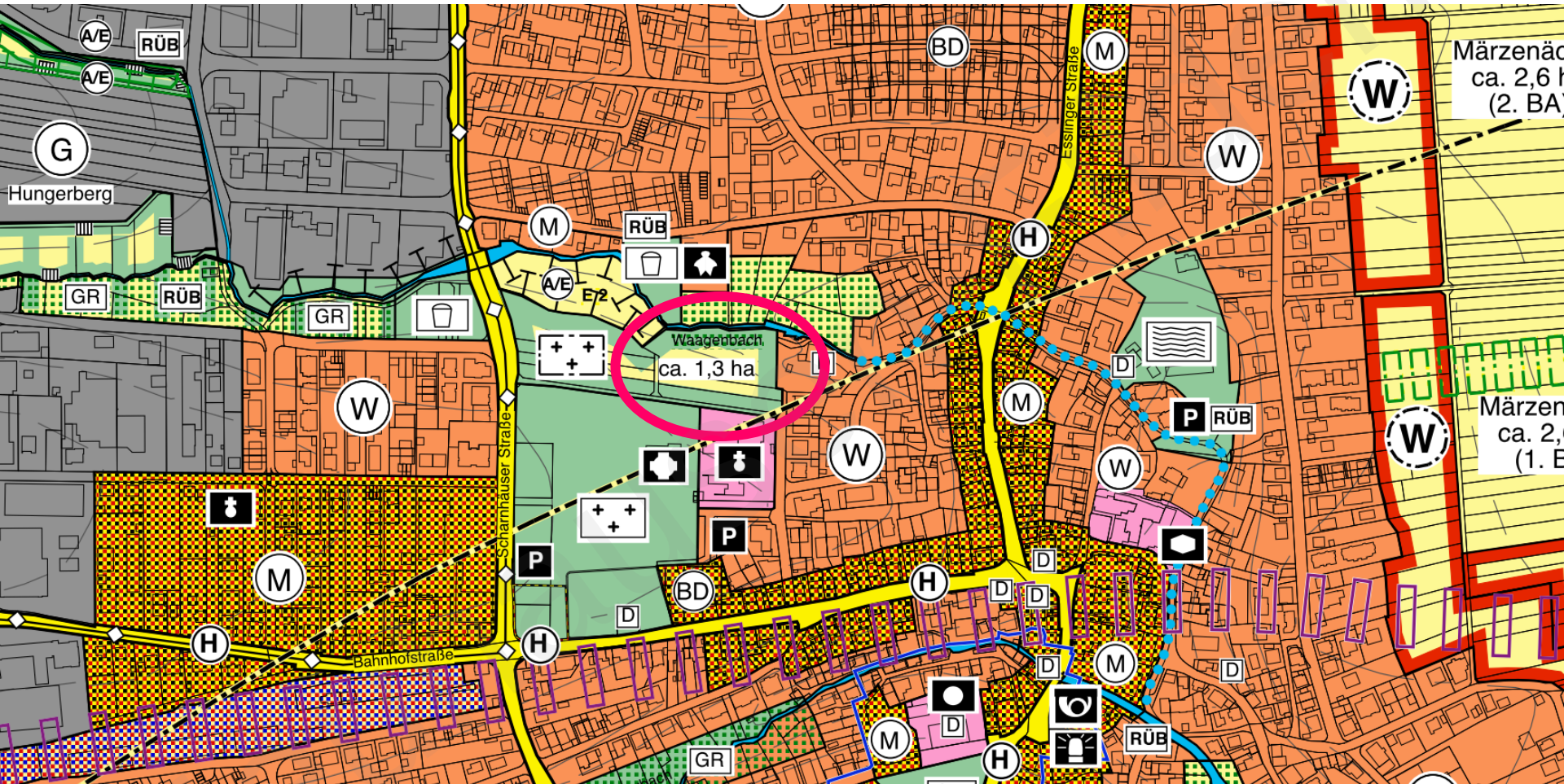
Friedhof

Dietrich-Bonhoeffer-Straße

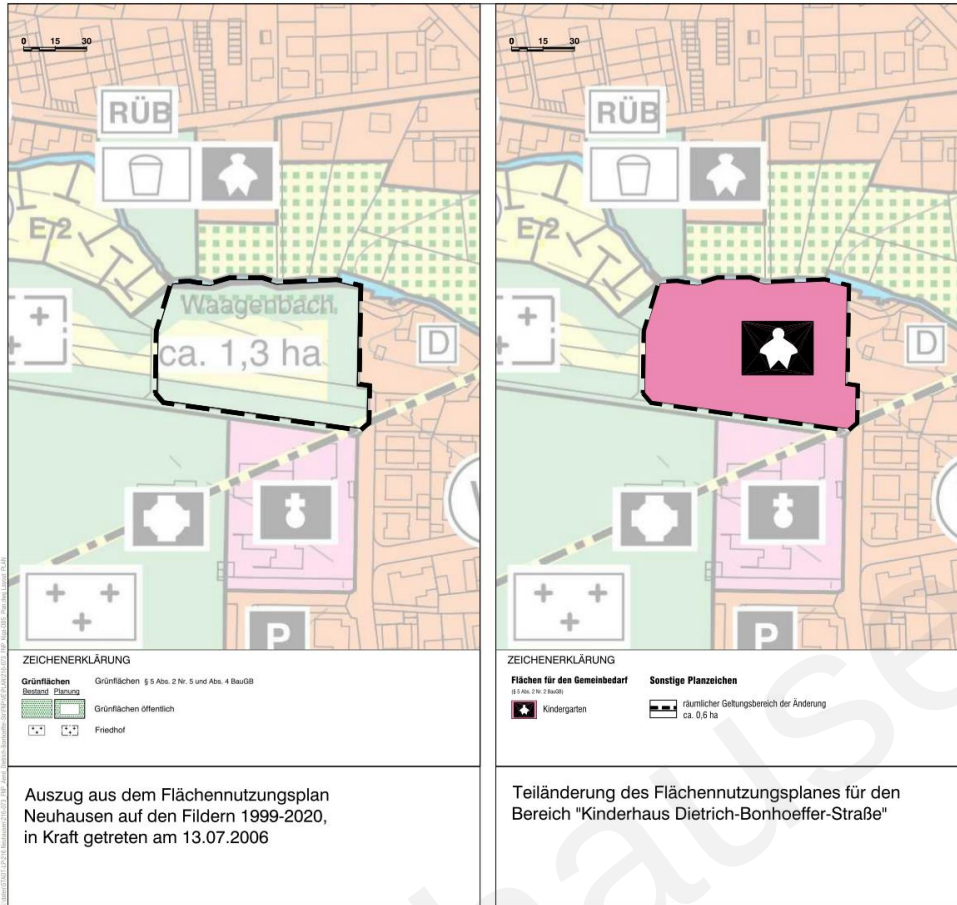
Christuskirche

Dietrich-Bonhoeffer-Straße

Waagenbach Straße



Änderung des Flächennutzungsplanes



Gesetzliche Grundlagen: BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 474), BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1002), PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1002).	
Aufstellungsbeschluss: § 9 Abs. 1 BauGB	27.07.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 9 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 9 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 9 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss: § 9 Abs. 2 BauGB	
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 9 Abs. 2 BauGB	
Öffentlichen Auslegung des Planentwurfs: § 9 Abs. 2 BauGB	
Berechtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 9 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB	
Feststellungsbeschluss: Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung): Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, den Ingo Hecker, Bürgermeister	
Gemehrungsbeschluss: § 9 Abs. 1 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung: § 9 Abs. 1 BauGB	
Inkrafttreten: § 9 Abs. 1 BauGB	

Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße"

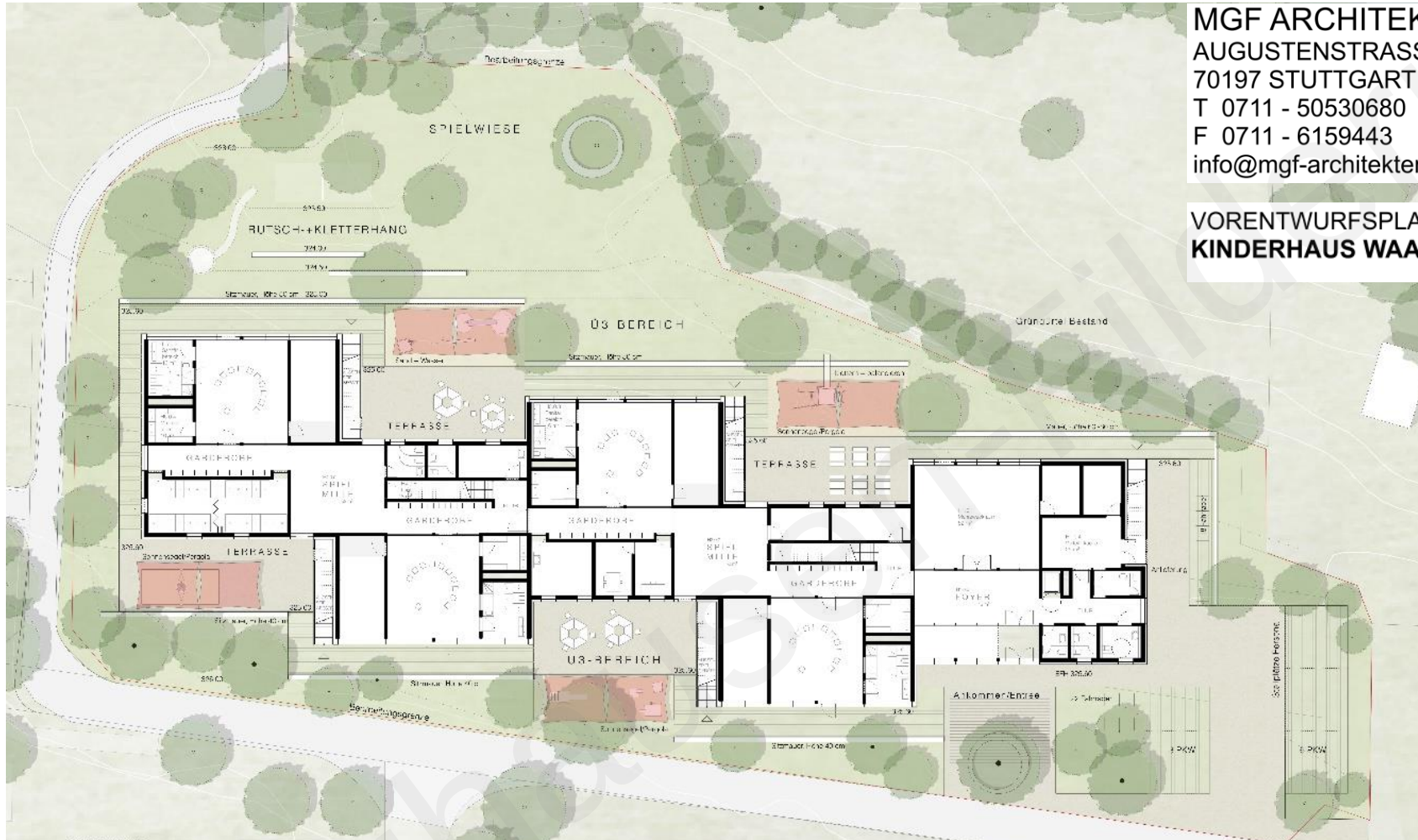
Plan-Nr. 140

Vorentwurf vom 19.07.2022



Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2021 gefasst.

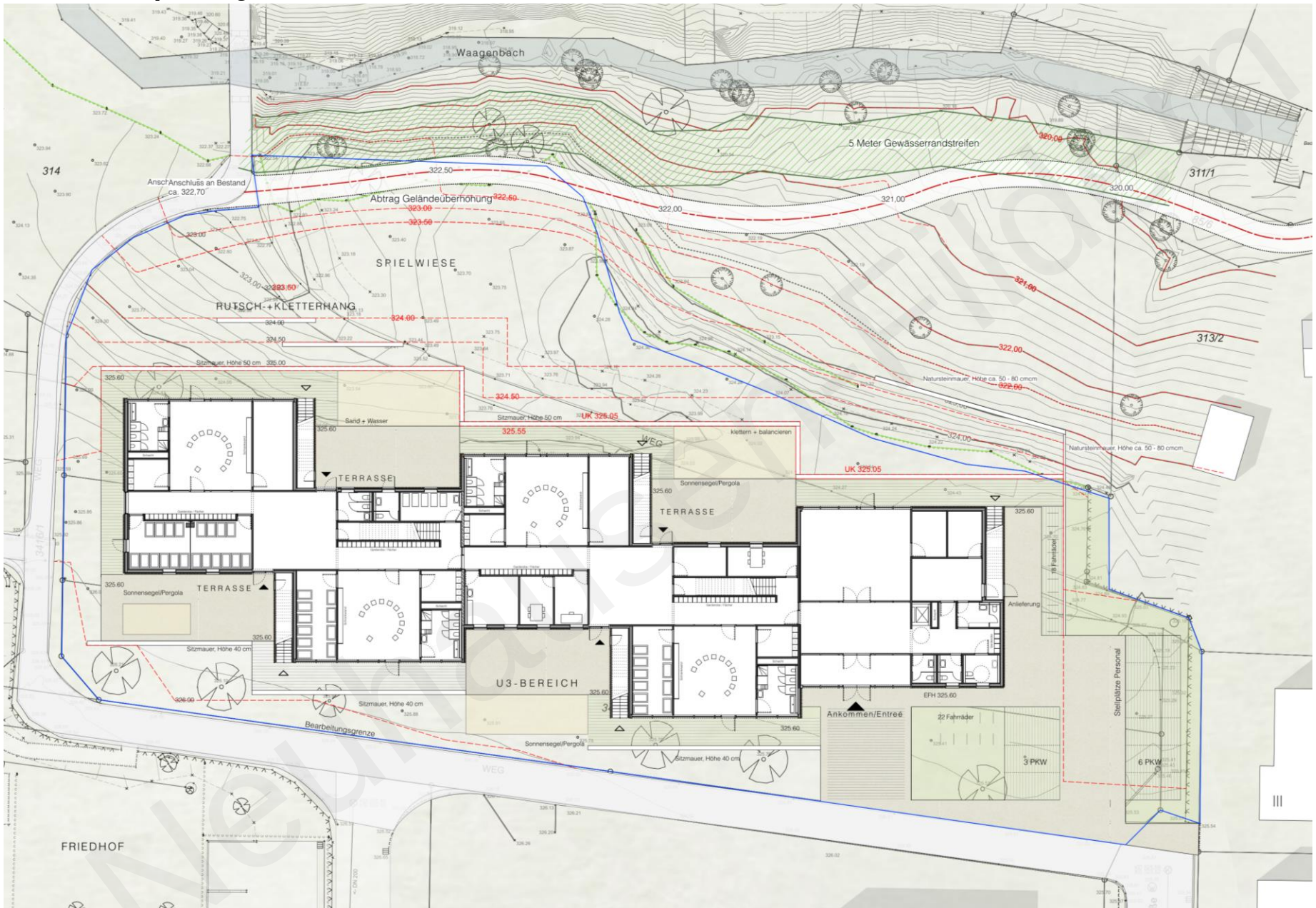
Frühzeitige Unterrichtung Öffentlichkeit / Behörden: 29.07.2022 – 02.09.2022



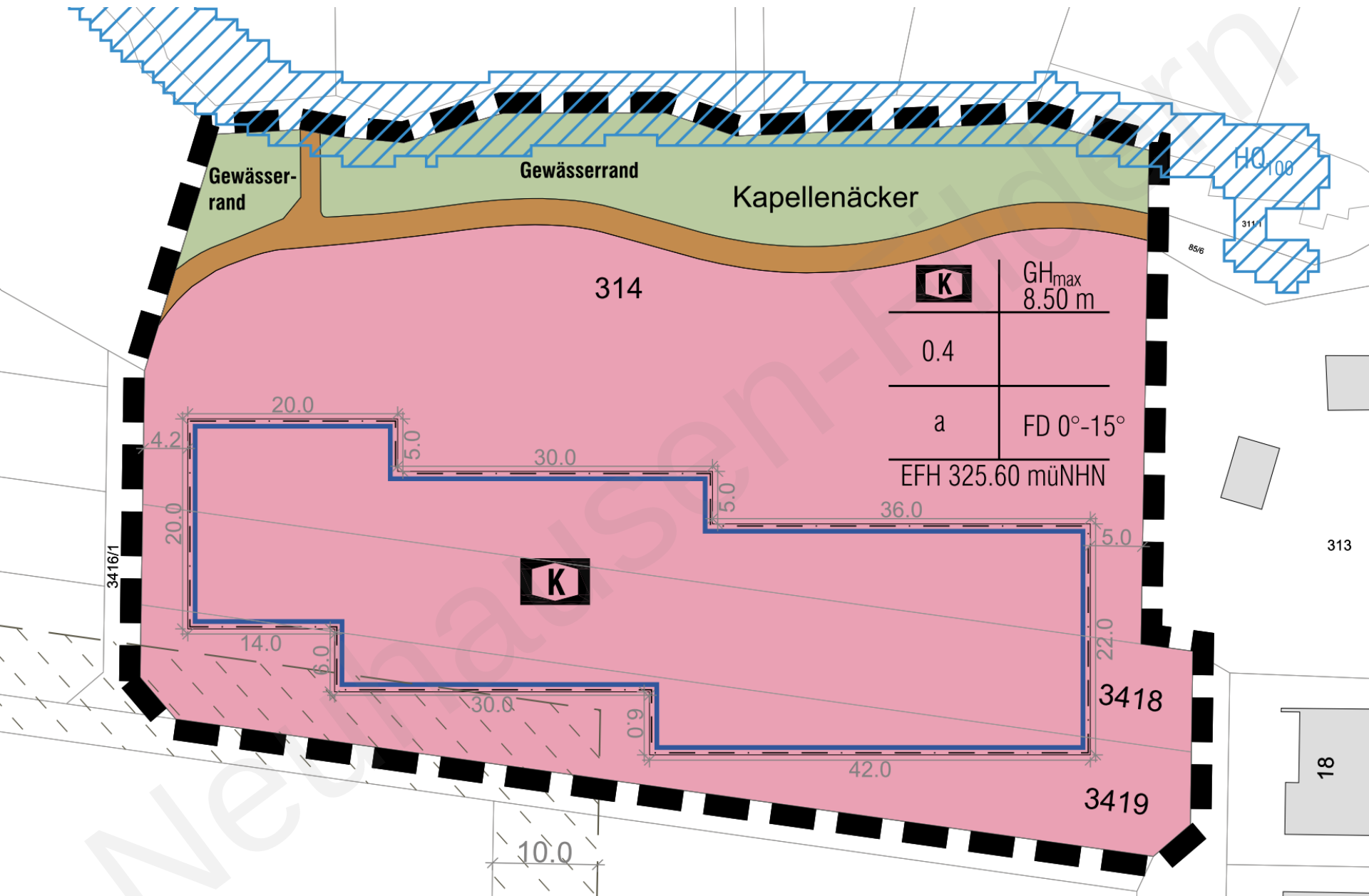
ANSICHT SÜD



Vorhabenplanung



Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“



Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kindergarten Waagenbachaue“
Plan-Nr. 140 Vorentwurf vom 23.04.2024



Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerk
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
- 4) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5) Örtliche Bauvorschriften
- 6) Hinweise
- 7) Begründung
- 8) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Kinderhaus Waagenbachaue“
Vorentwurf vom 23.04.2024
Seite 1 von 9

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	4
A.2	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
A.3	Bestandene Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO)	4
A.4	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	4
A.5	Verkehrsmitteln sowie Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	5
A.6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	5
A.7	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. 29 BauGB)	5
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)	6
B.1	Aufbau Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	6
C	Hinweise	6
C.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
C.2	Bodenkennzeichnung (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DöSchG)	6
C.3	Grundwassererschließung	6
C.4	Außenbeleuchtung	7
C.5	Bauanforderungen durch Flughafen Stuttgart	7
C.6	Abfallwirtschaftskonzept/ Bodenschuttschutzkonzept	7
C.7	Vogelschutz	9

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesamtkonzept: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart)

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Kinderhaus Waagenbachaue“
Vorentwurf vom 23.04.2024
Seite 1 von 14

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Erfüllen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Beschreibung des Plangebietes	2
4	Erhellung / Ver- und Entbaurung	6
5	Gutachten und Untersuchungen	7
6	Bauliches Konzept	8
7	Umweltbericht	10
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	13
10	Flächenkennzeichnung	13
11	Botenordnung / Folgeverfahren	14

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nach der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung 2019/2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern wird davon ausgegangen, dass trotz der geplanten Erweiterung des Kindergartens St. Viktor der Bedarf an Kindergartenplätzen mit den momentanen vorhandenen Einrichtungen nicht abgedeckt werden kann.

So wurde am 25.11.2018 der Standortbeschluss für den Bau des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße gefasst. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kitaplätzen soll durch den Neubau der 8-gruppigen Kindertagesstätte der erhöhte Bedarf gedeckt werden. Der Neubau wurde in einem nicht offenen Realisierungsverfahren entschieden.

Das Grundstück liegt nördlich der evangelischen Kirche, sehr zentral und eignet sich hinsichtlich des Zustroms, der Topographie und des städtebaulichen Umfeldes für eine Bebauung als Kinderhaus. Erschlossen wird der Standort über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Lage am Bach ist günstig und reizvoll und in die Nutzung integriert. Die erforderlichen Außenanlagen für ein zweigeschossiges Kinderhaus können abgeteilt werden.

In einem vorgelagerten Wettbewerbsverfahren wurde der Beitrag von MGF Architekten zur Realisierung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“ besteht bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Freizeitanlage“ (B-Pl. 03.06.1971). Das geplante Vorhaben ist mit dem

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesamtkonzept: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart)

Anlage 6 zur Vorlage 63/2024

DR. ALEXANDER ZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESellschaft MBH

73730 Neuhausen • Hardtbergstraße 28 • Tel.: 07149/747942 • E-Mail: info@zichta.de

Geologisches Gutachten zum BV
„Baugutachten zur Gründung des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73730 Neuhausen a. d. F.

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulhof 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Bauherr: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulhof 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Beruf: BV „Baugutachten zur Gründung des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73730 Neuhausen a. d. F.

Bemerkung: Schriftlicher Auftrag durch die Gemeinde Neuhausen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Haecker vom 05.03.2024

Ort, Datum: Neuhausen, 23.04.2024

Bearbeiter: Dr. Zichta
Dipl.-Ing. 94 74 82

Seitenzahl: 15
Anlagen: 3

Gutachten: Neuhausen auf den Fildern

Landkreis: Esslingen

Geotechnische Begutachtung Dr. Alexander Zichta
Ammersee-Straße 108-110
Bodenbauingenieur (BA) 01/02/2017-01/02/2022, BCI, DILDEWITZ

Anlage 7 zur Vorlage 63/2024

DR. ALEXANDER ZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESellschaft MBH

73730 Neuhausen • Hardtbergstraße 28 • Tel.: 07149/747942 • E-Mail: info@zichta.de

Geologisches Gutachten zum BV
„Baugutachten zur Gründung des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73730 Neuhausen a. d. F.

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulhof 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Bauherr: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulhof 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Beruf: BV „Baugutachten zur Gründung des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73730 Neuhausen a. d. F.

Bemerkung: Schriftlicher Auftrag durch die Gemeinde Neuhausen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Haecker vom 05.03.2024

Ort, Datum: Neuhausen, 23.04.2024

Bearbeiter: Dr. Zichta
Dipl.-Ing. 94 74 82

Seitenzahl: 15
Anlagen: 3

Gutachten: Neuhausen auf den Fildern

Landkreis: Esslingen

Geotechnische Begutachtung Dr. Alexander Zichta
Ammersee-Straße 108-110
Bodenbauingenieur (BA) 01/02/2017-01/02/2022, BCI, DILDEWITZ

Anlage 8 zur Vorlage 63/2024

Verkehrsuntersuchungen
zum geplanten Neubau
einer Kindertagesstätte
in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
in Neuhausen auf den Fildern

Im Auftrag von:
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Schulhof 1
73730 Neuhausen auf den Fildern

Verkehrsuntersuchungen
zum geplanten Neubau
einer Kindertagesstätte
in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
in Neuhausen auf den Fildern

Verkehrsuntersuchungen
zum geplanten Neubau
einer Kindertagesstätte
in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
in Neuhausen auf den Fildern

Anlage 9 zur Vorlage 63/2024

Baden-Württemberg
Freiburger Institut für Luft- und Schallforschung

Kommunales Gutachten zur Luft- und Schallbelastung
Geplantes Kinderhaus in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern

1. Zusammenfassung

Das geplante Kinderhaus in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern wird in der Lage sein, die Luft- und Schallbelastung in der Umgebung zu erhöhen. Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Luft- und Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

Anlage 10 zur Vorlage 63/2024

accon

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan „Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße“
in Neuhausen auf den Fildern

1. Zusammenfassung

Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

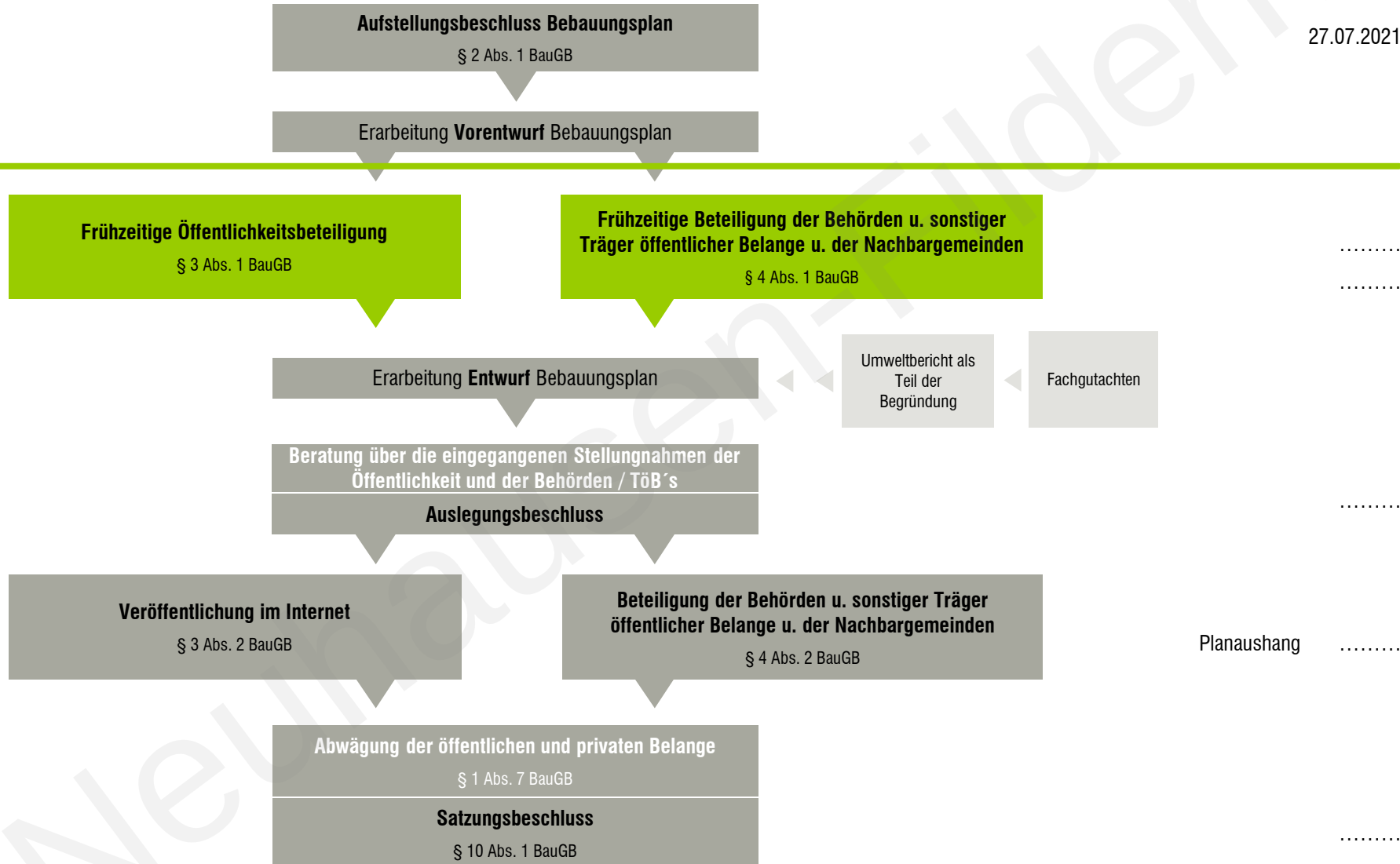
Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden. Die Schallbelastung wird durch den Betrieb des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern erhöht werden.

Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

27.07.2021



.....

.....

.....

.....

.....

Planaushang

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 17:04 Uhr