

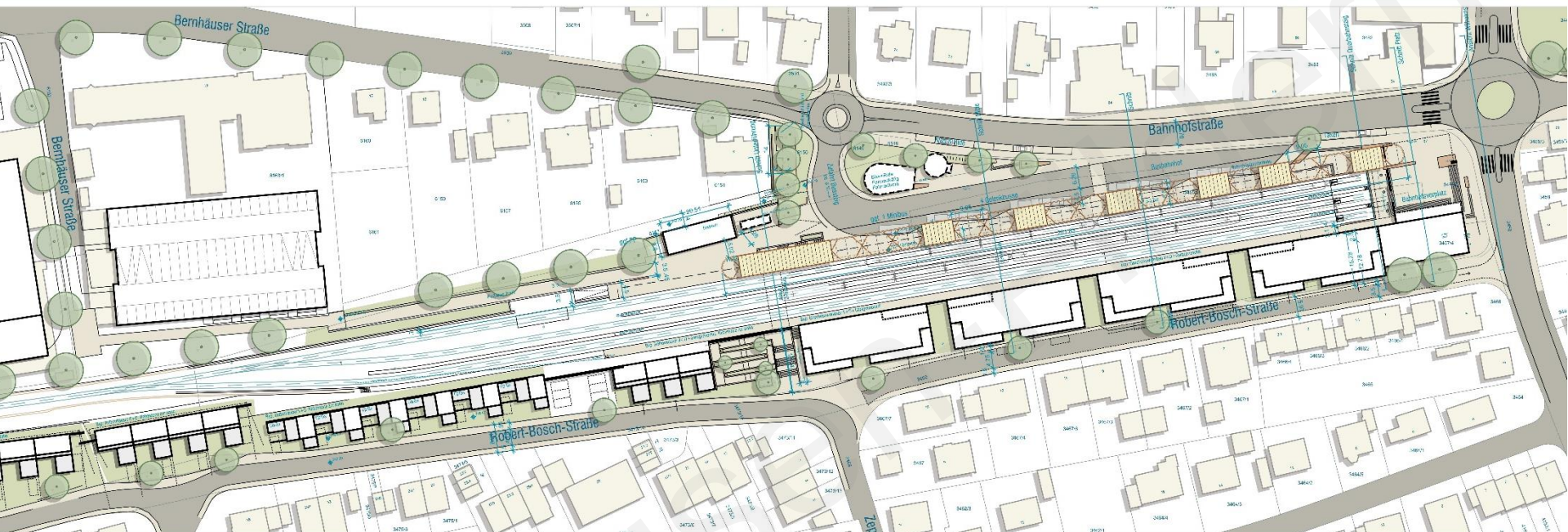
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern **Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord**

15.12.2020



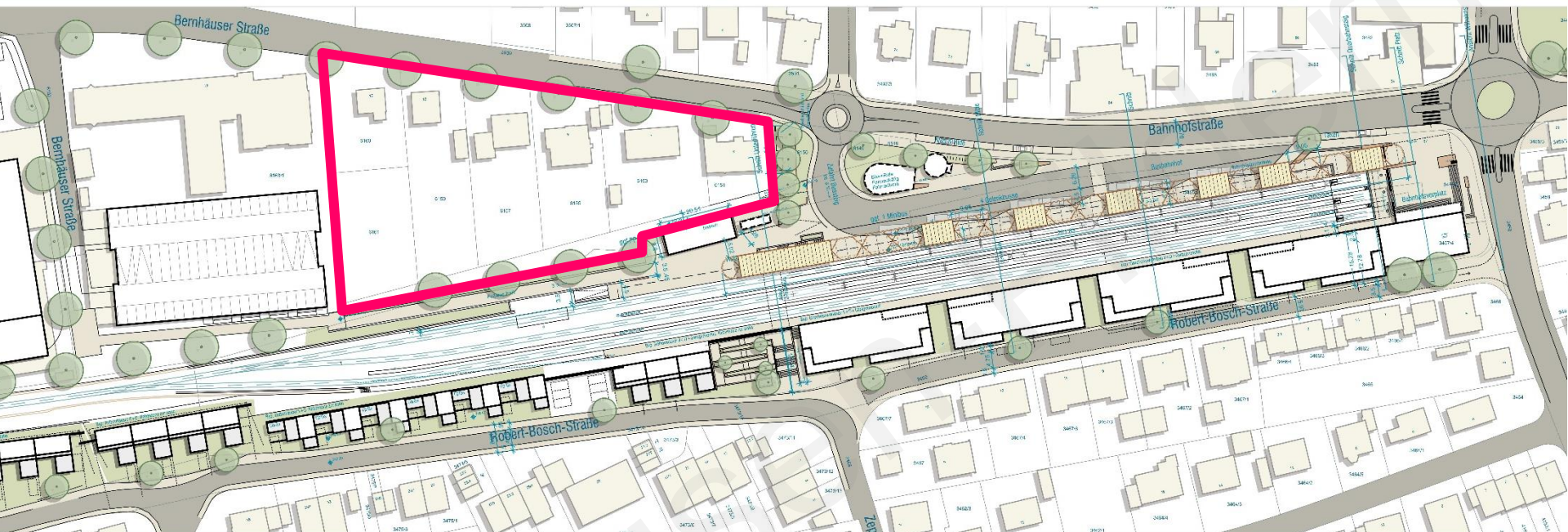
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



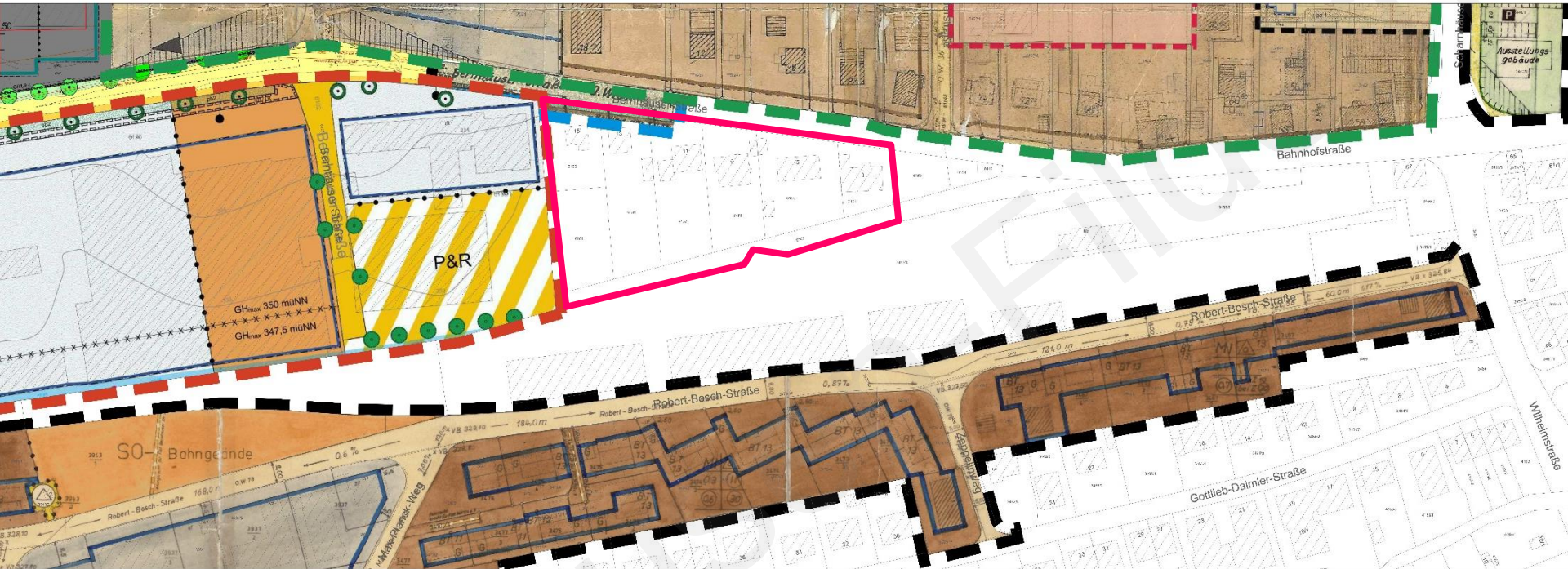
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof

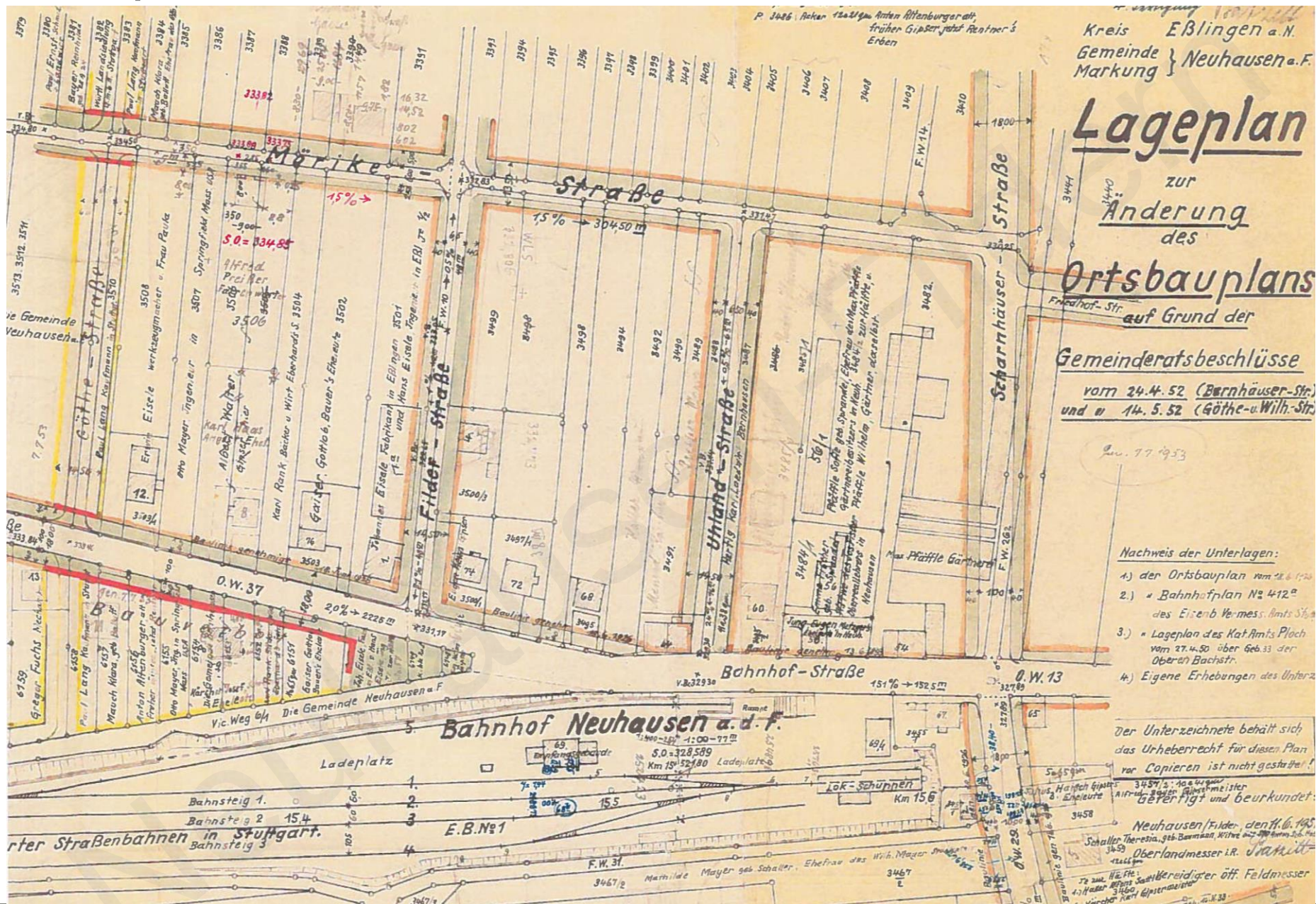


Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

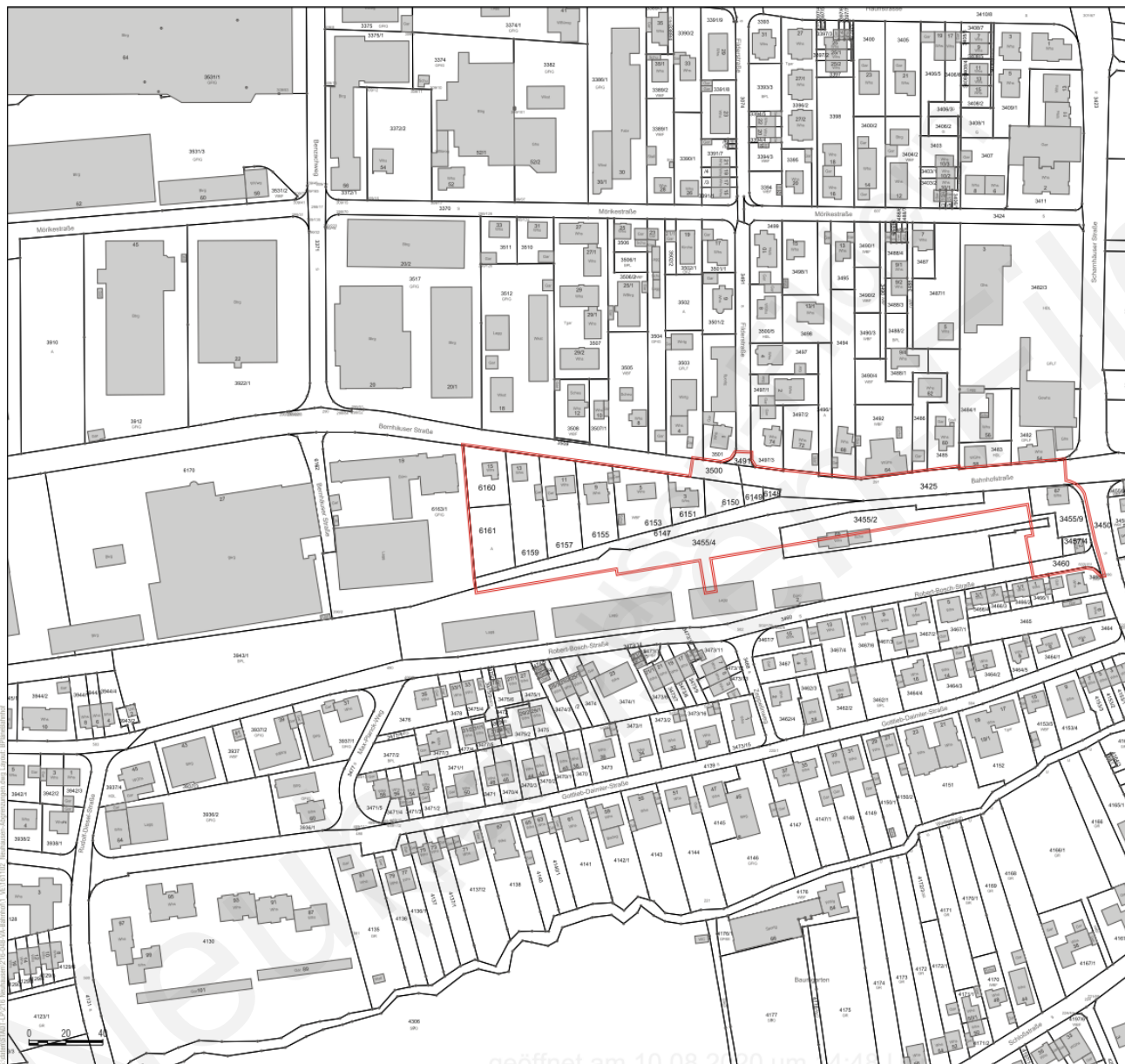
Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020



Einleitung Bebauungsplanverfahren 27.11.2016



LEGENDE

Geltungsbereich
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Busbahnhof Neuhausen"
ca. 1,56 ha



Maßstab 1:2000



Gemeinde

Neuhausen auf den Fildern

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Busbahnhof Neuhausen"

Stand: 22.11.2016

baldauf **Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Anlage 1 zur Vorlage 113/2016

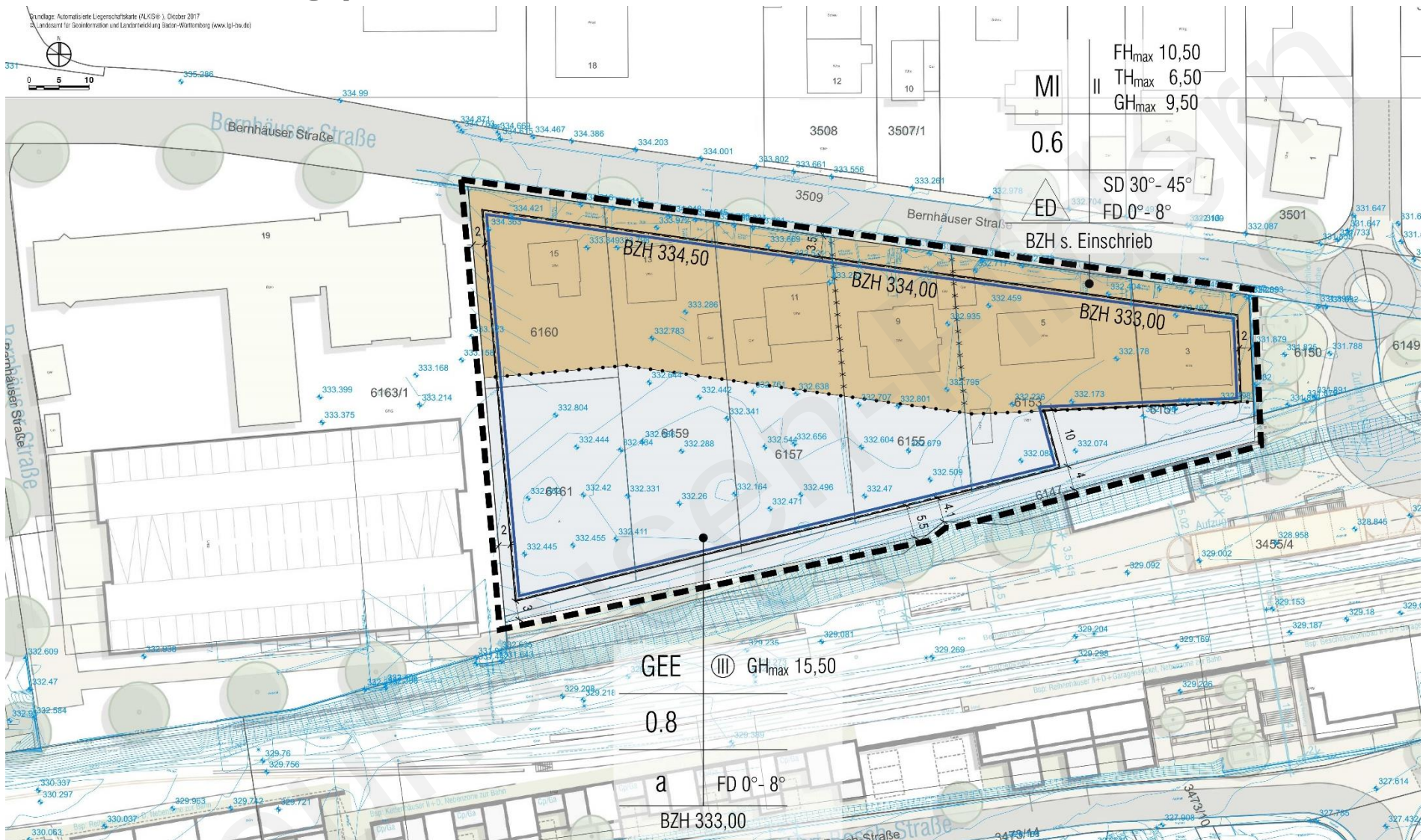
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Standort

- Zentrale Lage
 - Mobilitätszentrum (P&R, Busbahnhof, S-Bahnhof, Sharing-Modelle, Bike&Ride, etc.)
 - Hohe städtebauliche Standortgunst
 - Schallemissionen aus Verkehrslärm (S-Bahn, Busbahnhof, Bernhäuser Straße)
 - Verdichteter Wohnungsbau südlich der Bahn als Schallschirm Richtung Süden; Aufenthaltsräume schallabgewandt orientiert
 - Aufenthaltsräume / Freibereiche würden hier schallzugewandt realisiert werden > Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude + Lärmschutzwand zum Schutz der Außenwohnbereiche
-
- > Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum
 - > Großer Baukörper als Schallschutz für Bestandsbebauung an der Bernhäuser Straße

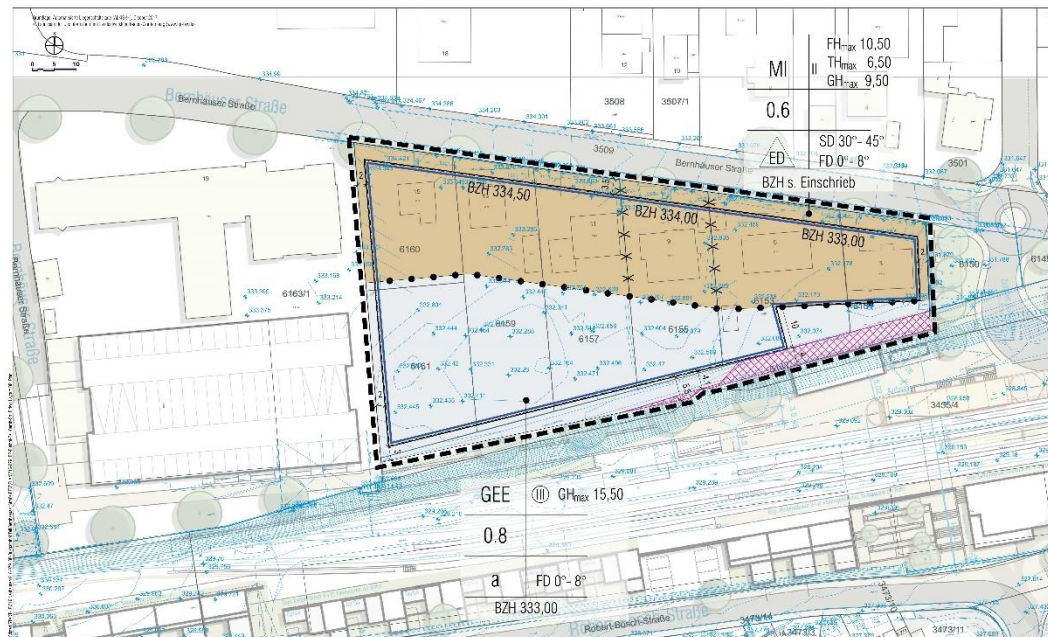
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2020



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2020



Zeichenerklärung

Planungsspezifische Festsetzungen

	M	Mischgebiet
	GEE	Gemeinschaftsgebiet
	B	Baugebiet
	D	Dachgeschoss
	H	Höhenbegrenzung
	F	Flächenbegrenzung
	L	Liniarabstand
	P	Parkplatz
	S	Sportplatz
	T	Tennisplatz
	V	Verkehrsfläche
	W	Wasserfläche
	X	X-Bereich
	Y	Y-Bereich
	Z	Z-Bereich
	AA	AA-Bereich
	BB	BB-Bereich
	CC	CC-Bereich
	DD	DD-Bereich
	EE	EE-Bereich
	FF	FF-Bereich
	GG	GG-Bereich
	HH	HH-Bereich
	II	II-Bereich
	JJ	JJ-Bereich
	KK	KK-Bereich
	LL	LL-Bereich
	MM	MM-Bereich
	NN	NN-Bereich
	OO	OO-Bereich
	PP	PP-Bereich
	QQ	QQ-Bereich
	RR	RR-Bereich
	SS	SS-Bereich
	TT	TT-Bereich
	UU	UU-Bereich
	VV	VV-Bereich
	WW	WW-Bereich
	XX	XX-Bereich
	YY	YY-Bereich
	ZZ	ZZ-Bereich
	AAA	AAA-Bereich
	BBB	BBB-Bereich
	CCC	CCC-Bereich
	DDD	DDD-Bereich
	EEE	EEE-Bereich
	FFF	FFF-Bereich
	GGG	GGG-Bereich
	HHH	HHH-Bereich
	III	III-Bereich
	JJJ	JJJ-Bereich
	KKK	KKK-Bereich
	LLL	LLL-Bereich
	MMM	MMM-Bereich
	NNN	NNN-Bereich
	OOO	OOO-Bereich
	PPP	PPP-Bereich
	QQQ	QQQ-Bereich
	RRR	RRR-Bereich
	SSS	SSS-Bereich
	TTT	TTT-Bereich
	UUU	UUU-Bereich
	VVV	VVV-Bereich
	WWW	WWW-Bereich
	XXX	XXX-Bereich
	YYY	YYY-Bereich
	ZZZ	ZZZ-Bereich
	AAA	AAA-Bereich
	BBB	BBB-Bereich
	CCC	CCC-Bereich
	DDD	DDD-Bereich
	EEE	EEE-Bereich
	FFF	FFF-Bereich
	GGG	GGG-Bereich
	HHH	HHH-Bereich
	III	III-Bereich
	JJJ	JJJ-Bereich
	KKK	KKK-Bereich
	LLL	LLL-Bereich
	MMM	MMM-Bereich
	NNN	NNN-Bereich
	OOO	OOO-Bereich
	PPP	PPP-Bereich
	QQQ	QQQ-Bereich
	RRR	RRR-Bereich
	SSS	SSS-Bereich
	TTT	TTT-Bereich
	UUU	UUU-Bereich
	VVV	VVV-Bereich
	WWW	WWW-Bereich
	XXX	XXX-Bereich
	YYY	YYY-Bereich
	ZZZ	ZZZ-Bereich

Örtliche Bauvorschriften

	H	Höhenbegrenzung
	F	Flächenbegrenzung
	L	Liniarabstand
	P	Parkplatz
	S	Sportplatz
	T	Tennisplatz
	V	Verkehrsfläche
	W	Wasserfläche
	X	X-Bereich
	Y	Y-Bereich
	Z	Z-Bereich
	AA	AA-Bereich
	BB	BB-Bereich
	CC	CC-Bereich
	DD	DD-Bereich
	EE	EE-Bereich
	FF	FF-Bereich
	GG	GG-Bereich
	HH	HH-Bereich
	II	II-Bereich
	JJ	JJ-Bereich
	KK	KK-Bereich
	LL	LL-Bereich
	MM	MM-Bereich
	NN	NN-Bereich
	OO	OO-Bereich
	PP	PP-Bereich
	QQ	QQ-Bereich
	RR	RR-Bereich
	SS	SS-Bereich
	TT	TT-Bereich
	UU	UU-Bereich
	VV	VV-Bereich
	WW	WW-Bereich
	XX	XX-Bereich
	YY	YY-Bereich
	ZZ	ZZ-Bereich

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bahnhof Neuhausen - Teilbereich Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 140 Entwurf vom 02.12.2020



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:500

baldau
ARCHITECTEN

baldau
ARCHITECTEN
STADTPLANER

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Bahnhof Neuhausen - Teilbereich Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 140 Entwurf vom 02.12.2020



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

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord“ Entwurf vom 02.12.2020
Seite 1 von 11

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1. Art der beizubehaltenden Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	3
A.2. Art der beizubehaltenden Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauVO)	4
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	5
A.4. Oberirdische Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	5
A.5. Flächen für Bebauung und Anlagen mit ihren Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	5
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 25 a BauVO)	5
A.7. Anforderungen an Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und Anlagen für Bepflanzungen und Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)	5
A.8. Baulinien (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)	7
B.1. Art der beizubehaltenden Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	7
B.2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der bebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für öffentliche Aufenthaltsräume sowie an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
C. Hinweise	10
C.1. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
C.2. Bodennutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 20 und 27 DRingB)	10
C.3. Geotechnik	10

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH / Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Siegfried Baldau / Stuttgart

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord“ Entwurf vom 02.12.2020
Seite 1 von 22

BEGRIÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	
1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2. Beschreibung des Planungsbereichs	2
3. Vorhabenplanung	4
4. Einflüsse bestehender Rechtsvorschriften	5
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	10
6. Gutachten / Untersuchungen	12
7. Umweltverträglichkeit	13
8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	15
9. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	20
10. Flächenbezug	21
11. Bodennutzung / Folgenverfahren	21
12. Auswirkungen des Bebauungsplans	21

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord“ existiert bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Die bebauten Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Ortsbauabgrenzung „Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord“ von 1982. Der Bebauungsplan wurde in der Gemeindeversammlung am 11.12.2018 gemäß der Aufstellungsbeschluss beschlossen. Für den Geltungsbereich des unqualifizierten Bebauungsplans „Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord“ in der Vergangenheit wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, da sich die Planungen rund um die S-Bahnverlängerung verschoben haben und die Gemeinde ihre Wohnbaustrategie neu überdenken musste.

Zwischenmisch ist der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die S-Bahnverlängerung ebenfalls im Oktober 2020 bei der Endausfertigung. Die Planungen der Gemeinde sind ebenfalls vorangegangen und die Gestaltung des Bahnhofsneubaus konkretisiert.

Eine nun eingeleitete Bauabgrenzung für die Errichtung eines Erdgeschosses gibt den Rahmen für die abschließende Planung der Gemeinde. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und über eine neue Veränderungssperre zu sichern.

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH / Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Siegfried Baldau / Stuttgart

Bebauungsplan Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord in Neuhausen a. d. F.

Artenschutzrechtliche Prüfung



baldau
ARCHITECTEN

Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Neuhausen
auf den Fildern

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

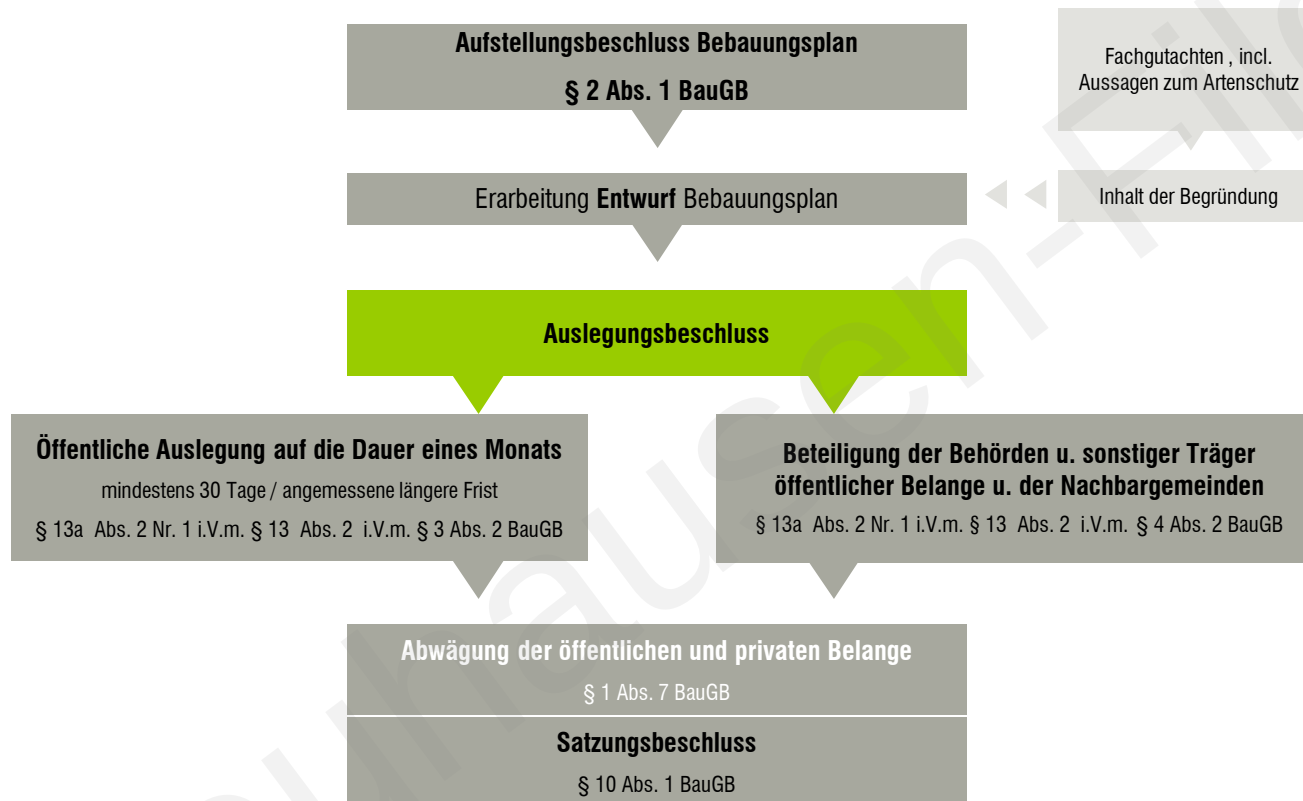
9

216-079
15.12.2020

baldau
ARCHITECTEN
STADTPLANER

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§13 a BauGB im
beschleunigten Verfahren



29.09.2020

Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

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