

## I. BEGRÜNDUNG - VORENTWURF

zum Bebauungsplan „Spissen II“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Eigentum wie auch zur Miete, sind im weiteren Umland der Landeshauptstadt und damit auch in der Stadt Rutesheim weiterhin hoch. Um diesem Bedarf zu begegnen, hat sich Stadt Rutesheim entschlossen ein weiteres Baugebiet für die Schaffung von Wohnraum zu erschließen.

Zunächst war vorgesehen das Verfahren für den Planbereich „Spissen II“ gem. §13b BauGB durchzuführen. Hierzu wurde am 12.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nachdem aufgrund eines Urteils der §13b BauGB inzwischen aufgehoben wurde und dem Bebauungsplanverfahren somit auch die Rechtsgrundlage entzogen wurde, soll das Verfahren nun als „Regelverfahren“ durchgeführt werden. Da die Flächen des Planbereichs im Flächennutzungsplan 2008-2025 als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, ist eine Entwicklung auf dieser Grundlage möglich.

In den für den Planbereich erarbeiteten städtebaulichen Entwürfen ist die Erschließungsmöglichkeit aufgezeigt und es ist die Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen dargestellt, mit denen die verschiedenen Bedarfsansprüche bedient werden sollen. Diese Entwürfe bilden die Grundlage für eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die weiteren Entwicklungsabsichten der Stadt.

### 2 Bedarf

Die Stadt Rutesheim hat auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 2008-2025 bis 2019 Wohnbauflächen in den Gebieten Drescher-Areal, Taläcker, Vallon II und Nördlich Schelmenäcker entwickelt. Bei den Flächen Drescher-Areal und Taläcker handelt es sich zudem um Konversionsflächen bisheriger Gewerbestandorte. Rutesheim ist damit der Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren nachgekommen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass der Bedarf weiterhin ungebrochen anhält.

Belegt wird dies einerseits durch die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ (2017), wonach die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch eine breite und weitestgehend flächendeckend steigende Nachfrage geprägt sind und die Jahre 2020 und 2025 dabei entscheidend für die weitere Entwicklung seien.

Auch die Einschätzungen des Verband Region Stuttgart, der aus der regionalplanerischen Perspektive die Entwicklung der Stadt Rutesheim ab 2019 bis zum Jahr 2035 betrachtet hat, bestätigt diese Vorhersage. Der Verband geht davon aus, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus der Eigenentwicklung heraus zwar abnehmen wird, jedoch bedingt durch den „Enkelüberschuss“ (es gibt mehr Haushaltsgründer als Hochbetagte, deren Wohnungen frei werden) trotzdem nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Es wird demnach eine Deckungslücke für rund 350 Einwohner entstehen. Hinzu kommt der Bedarf aus Zuwanderung, welcher auch dem Fachkräftemangel entgegenwirken soll und welcher für die Stadt Rutesheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit und mit Blick auf die verkehrsgünstige Lage anzustreben ist. Infolgedessen wird hier zusätzlicher Wohnraum für weitere rund 800 Einwohner bis 2035 erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund geht der Regionalverband von einem Baulandbedarf von insgesamt 19,6 ha an Wohnbauflächen bis 2035 aus.

Und auch nach der Einordnung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums werden bis 2035 12,5 ha Wohnbaufläche benötigt. Es zeigt sich also auch hier, dass auch über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes mit dem Jahr 2025 weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum bestehen wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Rutesheim in Fortführung der oben beschriebenen Entwicklung die Gelegenheit genutzt, mit dem innerstädtischen Bosch-Areal eine weitere Gewerbefläche

für Wohnzwecke umzunutzen. Der hierfür aufgestellte Bebauungsplan ist seit November 2023 in Kraft getreten.

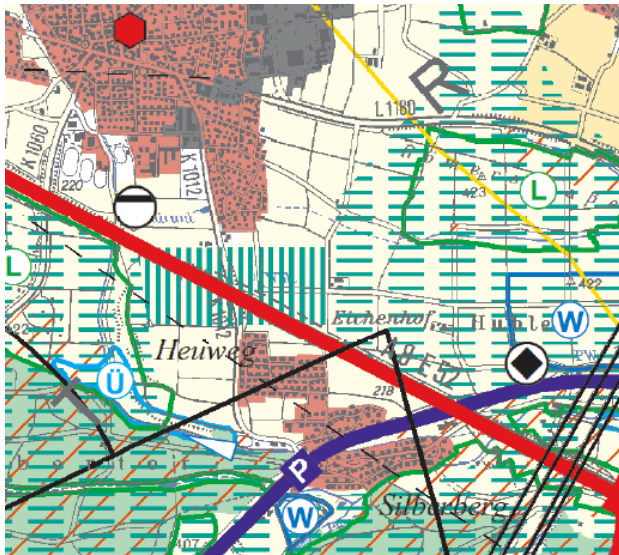
Wird der bis 2035 ermittelte Bedarf auf das Jahr 2024 heruntergebrochen, so kann festgestellt werden, dass trotz der bisher entwickelten Wohnbauflächen in der Stadt Rutesheim ein noch nicht gedeckter Bedarf von gut 6,0 ha vorliegt, der allein durch das Bosch-Areal nicht gedeckt werden kann.

Um dieser Situation gerecht zu werden, sollen weitere Flächen unter anderem aus dem Flächenpotential des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und so neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Entwicklung soll dabei auf die verschiedenen Stadtbereiche verteilt werden, so dass trotz des Schwerpunktes am Hauptort Rutesheim auch Flächen in Perouse und in der Heuweg-Siedlung erschlossen werden sollen. Für den Bereich Rutesheim ist nun mit dem vorliegenden Plangebiet Spissen II eine weitere Wohnbaufläche vorgesehen.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:

Die Stadt Rutesheim ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und dem Verdichtungsraum zugeordnet.



In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zwischen dem Hauptort Rutesheim und dem Stadtteil Heuweg ist eine Grünzäsur eingetragen.

In „Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ ist eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2008-2025 der Stadt Rutesheim (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.09.2008) stellt für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche mit ca. 1,46 ha dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne bestehen für den Planbereich nicht.

### 5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden der Siedlungslage von Rutesheim und umfasst ca. 1,54 Hektar. Östlich der Fläche grenzt das Wohngebiet Spissen an. Nördlich davon ist das Schulzentrum

gelegen. Im Übergangsbereich zum Gebiet Spissen sowie im Süden und Westen verlaufen Feldwege, die den Planbereich eingrenzen.

In einer Entfernung von etwa 250-300 m verläuft südlich des Plangebietes die Autobahn 8 Stuttgart-Heilbronn.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf.

## 6 Bebauungsplan im Regelverfahren

Ursprünglich wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan am 12.12.2022 für das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB gefasst.

Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Rechtslage, nach der der §13b aus dem Baugesetzbuch entfallen ist, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan im Regelverfahren fortgeführt werden.

Demnach wird ein Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung erstellt.

## 7 Bestand

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt.

### 7.2 Topographie

Das Gelände fällt von Nordosten Richtung Südwesten hin ab. Es reicht dabei von etwa 445 m ü.NN bis auf 439 m ü.NN.

### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

### 7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich sowohl in privatem Eigentum als auch im Besitz der Stadt Rutesheim.

### 7.5 Verkehr, ÖPNV

Durch die offen gehaltene Anbindung an die Spissenstraße kann die vorliegende Weiterentwicklung an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden werden. Über die Bahnhofstraße, etwa 150 m östlich des Gebiets gelegen, kann Richtung Norden die Leonberger Straße erreicht werden, die weiter in östlicher Richtung an die Nordumfahrung K 1082 anbindet. Richtung Süden führt die Bahnhofstraße über den Leonberger Stadtteil Silberberg im Weiteren über die K 1011 bis Leonberg. Es besteht jedoch ein Durchfahrtsverbot für Silberberg, so dass die im Wesentlichen der Bahnhof Rutesheim erreicht werden kann.

Mit den an der Bahnhofstraße gelegenen Bushaltestellen „Bosch“ und „Lessingstraße“ – beide sind in jeweils ca. 450 m fußläufig erreichbar - liegt das Gebiet an der Linie 655, die über die Stadtmitte Rutesheim bis zum S-Bahnhof Rutesheim reicht. Zusätzlich ist eine weitere Haltestelle nördlich des Schulzentrums gelegen. Damit ist der Planbereich in einer guten fußläufigen Entfernung zum ÖPNV gelegen. Über die Linie 655 ist im Halbstunden-Takt der Bahnhof Rutesheim erreichbar.

### 7.6 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten verzeichnet.

### 7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

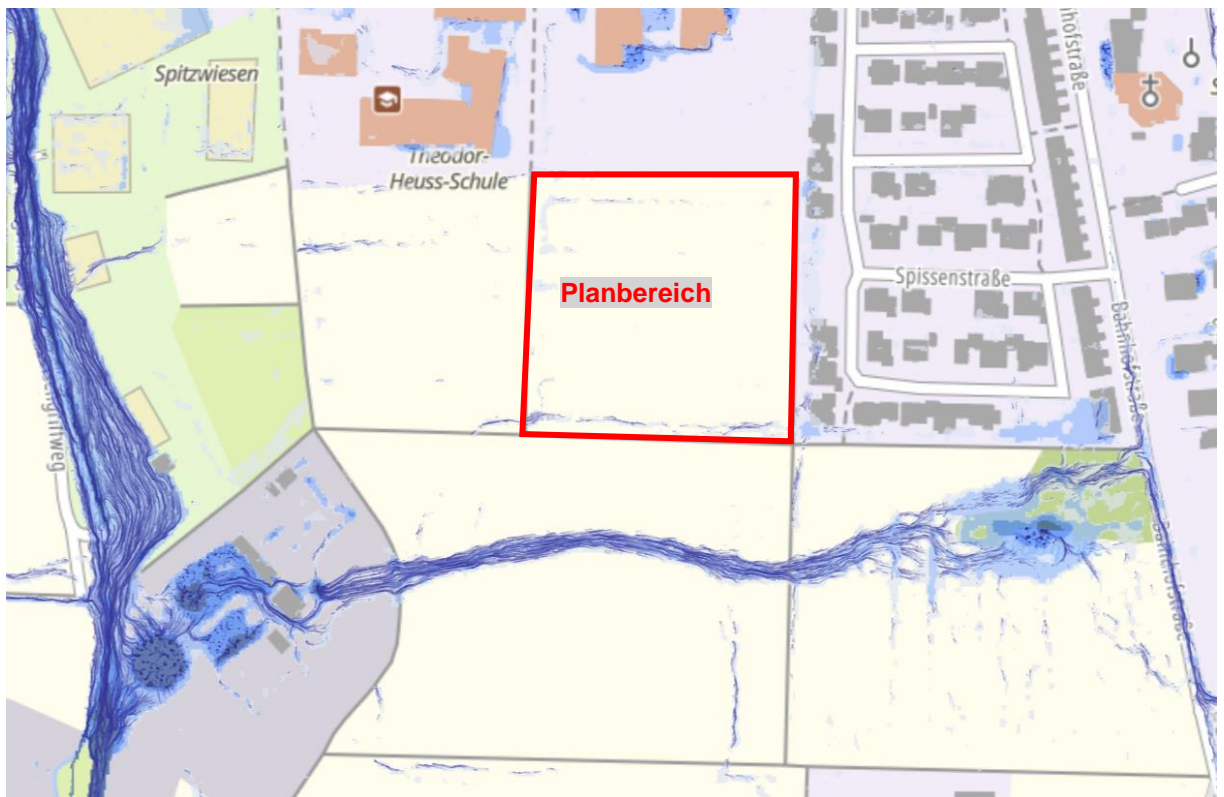
### 7.8 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung. Der Eisengriffgraben ist Luftlinie ca. 200 m westlich des Planbereichs zu finden.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart.

### 7.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Auch bei einem extremen Starkregenereignis tritt nur geringfügig ein Wasseranstieg auf. Ein Abfließen oder Durchströmen ist für den südlichen Randbereich zu verzeichnen. Dessen Abfluss ist in Richtung Eisengriffgraben bzw. Kläranlage gekennzeichnet.



[starkregengefahr.de/glemsregion](http://starkregengefahr.de/glemsregion)

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Autobahn wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und vom Planungsbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg mit Stand 15.08.2023 vorgelegt. Im Gutachten wird folgendes ausgeführt:

*„Das Plangebiet ist maßgebend den Verkehrsgeräuschen der Bundesautobahn A8 ausgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen nach DIN 18005 mit Beurteilungspegel in der maßgeblichen Höhe des 2. Obergeschosses von ca. 58 - 59 dB(A) tags und 54 - 55 dB(A) nachts nicht erreicht. Daher sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.*

*Bei der Gebäudeplanung empfiehlt sich daher grundsätzlich eine Positionierung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten.*

*Falls dies nicht oder nur in einem unzureichenden Maß gelingt, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an der Planbebauung sichergestellt werden.*

*Dazu sind bei Verkehrsgeräuschen nach Abwägung an den Außenbauteilen auch passive, immissionsseitige Schallschutzmaßnahmen (z. B. vorgesetzter baulicher Schallschutz oder, falls ausreichend, Schallschutzfenster) zulässig, die auf einen verträglichen Innenraumpegel abzielen.*

*Entsprechend der jeweiligen Raumnutzungen stellt die DIN 4109-1 zur Bemessung des passiven Schallschutzes Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Diese Anforderungen ergeben sich aus den resultierenden Außenlärmpegeln der den berechneten Verkehrsgeräuschen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel.*

*Bei freier Schallausbreitung ohne Planbebauung als ungünstige Betrachtung sind im Bebauungsplan „Spissen II“ im 2. Obergeschoss resultierende Außenlärmpegel im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von bis zu 62 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von bis zu 68 dB(A) zu erwarten.*

*Eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen bedarf es, wenn der maßgebliche bzw. resultierende Außenlärmpegel gleich oder höher ist als*

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien*
- 66 dB(A) bei Büroräumen*

*Hieraus ergibt sich gegebenenfalls eine Nachweispflicht im Rahmen eines Bauantrags über die Mindestqualität der Außenbauteile.*

*Wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der Bebauung an den Fassaden schutzbedürftiger Räume hiervon abweichend und als dauerhaft anzusehende geringere maßgebliche bzw. resultierende Außenlärmpegel ergeben, können diese für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden.*

*An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.*

*Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel von tags/nachts 70/60 dB(A) nicht erreicht werden.*

*Grundsätzlich ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlaf geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.*

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **9.1 Städtebauliche Konzeption**

Gemäß der Ausweisung des Flächennutzungsplanes soll durch die Entwicklung des vorliegenden Planbereichs weiteres Wohnbauland geschaffen werden. Hierfür wird ausgehend von der östlich gelegenen Spissenstraße über eine bereits freigehaltene Anbindemöglichkeit eine Ringerschließung vorgesehen.

In der Quartiersmitte gruppieren sich Mehrfamilienhäuser um eine grüne Mitte. Am Randbereich im Westen sowie im Anschlussbereich an die Bestandsbebauung im Osten sind Einzelhäuser vorgesehen. Dichter gebaut werden kann im Übergangsbereich zum Schulzentrum sowie am Südrand in Form von Ketten- bzw. Doppelhäusern.

Die beiden städtebaulichen Entwürfe unterscheiden sich durch die Anordnung und Höhe der Mehrfamilienhäuser in der Quartiersmitte. Die übrige Bebauung setzt die Strukturen und Dimensionen aus dem östlich gelegenen Gebiet Spissen fort. So umfassen die Grundstücke für die Einzelgebäude etwa 380 m<sup>2</sup> und die Ketten- und Doppelhausgrundstücke gut 200 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>. Auch die Gebäudehöhen nehmen mit den vorgesehenen zwei Geschossen Bezug zu den benachbarten Bestandsgebäuden.

Alle Gebäude sind als Flachdachgebäude mit Dachbegrünung vorgesehen, um dadurch zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses beizutragen und die klimatischen und energetischen Aspekte zu berücksichtigen. Vorsorglich ist am tiefsten Geländepunkt im Südwesten eine Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Mit diesen grundsätzlichen Überlegungen werden im weiteren Verfahren die Planung zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ausgearbeitet und der Bedarf der Rückhaltefläche geprüft werden.

Die Stadt Rutesheim plant den Aufbau einer Nahwärmeversorgung. Die bereits im Bereich des Schulzentrums vorhandene Energiezentrale soll hierfür erweitert werden. In einem ersten Schritt soll das Nahwärmenetz das Bosch-Areal, nordwestlich des vorliegenden Plangebietes gelegen, versorgen. Diese innerörtliche Konversionsfläche soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden, so dass sich in räumlicher Nähe zur bestehenden Anlage eine Anbindung realisieren lässt. Im weiteren Ausbau könnte dann auch das Gebiet Spissen II in das künftige Fernwärmenetz der Stadt einbezogen werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Mit der geplanten Bebauung werden in etwa 68 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,15 (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 147 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt bei einem Plangebiet von 1,5 ha eine Einwohnerdichte von ungefähr 96 EW/ha Bruttobauland.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Rutesheim eine Einwohnerdichte von 60 EW/ha vor, die mit der Umsetzung dieses Plangebietes erreicht ist und zudem der Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit dem sparsamen Umgang von Boden Rechnung trägt.

#### Anlagen

- *Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 15.08.2023*
- *Artenschutz-Voruntersuchung, mquadrat, Bad Boll vom 09.02.2024*

Gefertigt: Bad Boll, den 10.04.2024



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18