



# STADT RUTESHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „Bosch-Areal“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	21.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	22.07.2022 bis 02.09.2022
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	10.07.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	19.07.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	21.07.2023 bis 08.09.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	06.11.2023

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stadt Rutesheim, den **7. Nov. 2023**

  
Susanne Widmaier (Bürgermeisterin)



Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

**9. Nov. 2023**

Plandatum: 06.11.2023



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

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Bosch-Areal“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 4 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>(3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. § 1 (5) BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(4) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(5) nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(6) Anlagen für die Verwaltung,</li> <li>(7) Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5), § 1 (6) 1 und § 1 (9) BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(8) Anlagen für kirchliche Zwecke,</li> <li>(9) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>(10) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(11) Tankstellen,</li> <li>(12) Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops mit Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter.</li> </ol>
-----------	--

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Teilweise sind innerhalb der überbaubaren Fläche mehrere Bezugshöhen eingetragen, sie gelten jeweils für den abgegrenzten Bereich.</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m sind zulässig.</p> <p>Diese Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für Aufzüge und zur Energiegewinnung.</p>
II	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Festsetzungen zur Abgrenzung der unterschiedlichen maximalen Zahl der Vollgeschosse sind bis 0,7 m innerhalb des Baufensters parallel verschiebbar.</p>

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

○	o = offene Bauweise.
△ D	D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.
△ H	H = offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig
a1	a 1 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längengrenzung.

<b>a<sub>2</sub></b>	a 2 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung. Innerhalb der Baufenster sind die Gebäude als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.
<b>a<sub>3</sub></b>	a 3 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Die maximale Länge von Gebäuden darf 35 m nicht überschreiten.

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke z.B. Hauszugänge und deren Überdachungen, Fluchttreppenhäuser o.ä. sind zulässig. Terrassen, Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. Die Einzellänge darf maximal 5,0 m betragen.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten ist nicht zulässig.</p>
---	--

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b></p> <p>Die Hauptgebäuderichtung ist parallel zu den Baugrenzen zu stellen.</p>
---	---

#### 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Generell gilt, dass innerhalb der als „Wohnhof“ festgesetzten Flächen keine Nebenanlagen als Gebäude zulässig sind.</p> <p>Im Bereich der Nutzungsschablonen ①, ③, ⑤ und ⑦, bei denen keine als „Wohnhof“ festgesetzte Fläche festgelegt ist, sind Nebenanlagen als Gebäude nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Im Bereich der Nutzungsschablone ④ ist eine Nebenanlage als Gebäude bis maximal 10 qm je Grundstück zulässig.</p>
---	--

	<p>Im Bereich der Nutzungsschablone ⑥ ist eine Nebenanlage als Gebäude bis maximal 10 qm je Hauseinheit innerhalb der für Tiefgaragen (TiGa) und Nebenanlagen (Na) festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>In Bereichen, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, sind Abfallsammelbehälter in diesen unterzubringen.</p>
--	--

**7. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung Flächen für Tiefgaragen „TiGA“) sind Tiefgaragen zulässig. Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Tiefgaragen müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,7 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.</p> <p>Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung „Ga“) zulässig.</p> <p>Im Bereich der Nutzungsschablone ⑦ sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung „St“) zulässig.</p>
---	--

**8. Wohneinheiten**

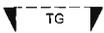
(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Im Bereich der Nutzungsschablone ④ ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.</p>
--	--

**9. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Straßenverkehrsflächen</b> <b>Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche</b> Siehe Plandarstellung</p>

	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.</p>
	<p><b>Straßenverkehrsflächen</b>  <b>Zweckbestimmung: Fußwege / Fuß- und Radwege</b>                  Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Einfahrtsbereich</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Einfahrtsbereiche ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.</p> <p>Außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs sind Anschlüsse der Tiefgarage an die Verkehrsflächen nicht zulässig.</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

**10. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p><b>Versorgungsflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrizität</li> </ul>
---	--

**11. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)</b>                  Siehe Plandarstellung</p>
---	---

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	<p>Flachdächer und flach geneigte Dächer mit DN 0-5° sind mit einer Dachbegrünung mit mind. 20 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für Dachterrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> je Wohnung und für technische Dachaufbauten.</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.</p>

## 13. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen</b></p> <p>Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III</li> <li>• Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.</li> </ul> <p>Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.</p> <p>Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p> <p><i>Grundlage für die Festsetzung sind die schalltechnischen Untersuchungen des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 30. August 2019 (A 6271 und A 6272).</i></p> <p><i>Hinweis: Für Schlaf- und Ruheräume in einer Kindertagesstätte ist ebenfalls der Nachtzeitraum zugrunde zu legen.</i></p> <p><i>Schlaf- und Ruheräume sollten von der Straße abgewandt angeordnet werden.</i></p>
--	--

#### 14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Einzelbäume im öffentlichen Raum</b> Siehe Plandarstellung / Ohne Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p> <p>Innerhalb der Platzfläche (auf der zwischen den Baulinien gelegenen Verkehrsfläche) sind mindestens drei standortgerechte, heimische Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Vorzugsweise sind Bäume der Pflanzqualität: 3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18, Kronenansatz mind. 2,0 m zu verwenden.</p> <p>Die Bäume des PFG 1 sind in Baumrigolen mit einer mind. 30 cm starken, belebten Bodenschicht zu pflanzen.</p>
	<p><b>Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Vorzugsweise sind Bäume der Pflanzqualität: 3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18, Kronenansatz mind. 2,0 m zu verwenden.</p>
	<p><b>Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Innere Durchgrünung</b> Ohne Plandarstellung</p> <p>Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die über PFG 2 festgesetzten Einzelbäume sind darauf anrechenbar. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>Vorzugsweise sind Bäume der Pflanzqualität: 3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18, Kronenansatz mind. 2,0 m zu verwenden.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bosch-Areal“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022, S. 1,4).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständerungen für Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.</p>
	<p><b>Tiefgaragenzufahrten</b></p> <p>Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren bzw. für Tiefgaragen festgesetzten Fläche darf die Neigung der Zufahrtsrampe maximal 5 % betragen.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone/bis Oberkante des Erdgeschosses zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

### 3. Einfriedungen und Stützmauern, Sichtschutz

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Generell gilt, dass innerhalb der als „Wohnhof“ festgesetzten Flächen weder lebende noch tote Einfriedungen zulässig sind.</p>
--	---

	<p>Für den Bereich der Nutzungsschablone ⑥ sind nur lebende Einfriedungen zulässig.</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 0,80 m Höhe über Gelände in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken, als Holzzaun oder als Maschendrahtzaun, der in eine Hecke integriert ist, zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher bei toten Einfriedungen zu bepflanzen ist.</p>
	<p><b>Stützmauern</b></p> <p>Stützmauern bzw. Aufbauten entlang von Tiefgaragenzufahrten sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren bzw. für Tiefgaragen festgesetzten Fläche mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p>
	<p><b>Sichtschutzelemente</b></p> <p>Sichtschutzelemente sind geschlossen oder als Sträucher und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem künftigen Gelände oder dem Terrassenniveau und nur zwischen unmittelbar angrenzenden Terrassen von Doppel- und Reihenhäusern auf einer Länge von max. 3,00 m zugelassen.</p>

#### 4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bosch-Areal“ bei Bauvorhaben mit Wohnungen mit einer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnfläche über 75 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung,</li> <li>• Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup> auf 2 Stellplätze pro Wohnung</li> </ul> <p>erhöht. Soweit sich danach in der Gesamtzahl Bruchteile ergeben, wird aufgerundet.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> und weniger bleibt entsprechend der LBO weiterhin bei 1 Stellplatz.</p>
--	---

## 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p><b>Zisternen</b></p> <p>Für jedes Gebäude bzw. jede Hausgruppe ist ein Regenwasserspeicher (Einkammerzisterne) zur Nutzung (Gartenbewässerung) des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 11,0 m<sup>3</sup>. Mehrere Zisternen können dabei zu einer gemeinsamen Anlage zusammengefasst werden.</p> <p>Für den Bereich der Nutzungsschablone ④ ist je Doppelhaushälfte eine Zisterne mit Fassungsvermögen von mindestens 5,0 m<sup>3</sup> herzustellen.</p> <p>Für den Bereich der Nutzungsschablone ② sind zwei Zisternen mit je 11,0 m<sup>3</sup> (mindestens) Fassungsvermögen herzustellen.</p> <p>Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Es ist, mit Ausnahme des Bereichs der Nutzungsschablone ④, eine automatische, feuchtesensorgesteuerte Verrieselung/Bewässerung vorzusehen. Mindestens die Hälfte des Fassungsvermögens ist hierfür zu nutzen.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Bosch Areal“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bosch Areal“

#### 1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten

#### 3. Altlasten

Die ehemals im Planbereich vorkommenden Altlasten wurde im Zuge der Baureifmachung beseitigt, so dass im Planbereich keine Anhaltspunkte für Altlasten in Sinne des BBodSchG mehr vorliegen. Lediglich an bzw. teilweise unter der Robert-Bosch-Straße, gegenüber dem Gebäude Robert-Bosch-Str. 9, mussten aus bautechnischen Gründen entsorgungsrelevante Verunreinigungen im Untergrund belassen werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter ist daraus nicht zu erwarten.

Sollte bei den Baumaßnahmen optisch bzw. geruchlich auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen. Anfallendes verunreinigtes Boden/Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

#### 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 280m südlich).

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

An dieser Stelle wird auf die beiden Baugeologischen Gutachten „BV Kita und Geschosswohnungsbau, Parkplatz Bosch-Areal, Bahnhofstraße, Rutesheim“ (18. Juli 2019) und „BV Erschließung Bosch-Areal, Rutesheim“ (19. Juni 2023) des Geologischen Büros Dr. Behringer, Stuttgart verwiesen.

#### 5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist einzuhalten. Etwaige Verunreinigungen des Schutzgutes Grundwasser müssen vermieden werden.

Da im Zuge der Baumaßnahme (Erschließung, Aushub, Gründungen, Tiefgaragen) eine Reduzierung der Deckschichten nicht ausgeschlossen werden kann, werden vorhabenbezogene hydrogeologische Erkundungen erforderlich. Dabei ist zu klären, wie unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der weiteren Planung und der späteren Bebauung hinsichtlich der einzuhaltenden Deckschichtenmächtigkeit zu verfahren ist bzw. welche speziellen bautechnischen Maßnahmen bei Aushub und Gründungen umzusetzen sind.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind unter einem - im Einzelfall festzulegenden - Bemessungswasserspiegel wasserdicht zu erstellen.

Alle Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren, sind beim Landratsamt Böblingen anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 6. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

#### 7. Rodungszeitraum / Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden ist die Rodung von Bäumen und Eingriffe in Gehölzbestände in der Zeit zwischen 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, frühestens jedoch nach Beendigung der Brutzeit der im Gebiet vorkommenden Vogelarten ab Spätsommer. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine erneute Überprüfung der Bäume und Gehölze auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.

Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

8. Schutz gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Insbesondere wird hier auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2023) hingewiesen.

9. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung wird die Verwendung streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise sowie ein nicht anlockendes Lichtspektrum empfohlen.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

11. Technische Gebäudesicherung

Durch Sicherungstechnik können Einbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten.

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg, Arbeitsbereich Böblingen, ist gerne bereit, kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten

12. Umgang mit Abfällen

Im Zusammenhang mit Bau- und Abbruchabfällen wird auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) und dessen § 3 Abs. 3 und 4 verwiesen.

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Bosch-Areal“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bosch-Areal“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bosch in Rutesheim fällt eine attraktive innerstädtische Fläche brach. Damit besteht die städtebauliche Notwendigkeit, dieses Bosch-Areal zu überplanen.

Im April 2022 wurde vom Regionalverband Stuttgart die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf bis 2035 für die Stadt Rutesheim vorgestellt. Dabei wurde davon ausgegangen, 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 von einer Deckungslücke für rund 350 Einwohnern ausgegangen.

Hinzu kommt der Bedarf an 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. Im Flächennutzungsplan, dessen Planungshorizont den Zeitraum von 2008-2025 umfasst, sind noch Reserveflächen von 8,8 ha vorhanden. Mit diesen lässt sich der voraussichtlich ermittelte Bedarf nur zur Hälfte decken.

So ist die Konversion des Bosch-Areals für Wohnzwecke vor diesem Hintergrund als positiv anzusehen, da durch dessen Umsetzung bereits jetzt diesem Mangel an Wohnraum ein Stück entgegengewirkt werden kann.

Als Beitrag zum Klimaschutz und mit Blick auf die angespannte Pendlersituation im Großraum Stuttgart, soll laut Regionalverband ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung von Siedlungsflächen in Bahnnähe gelegt werden. Mit dem Bosch-Areal wird diese Lagegunst genutzt. Denn es befindet sich direkt an einer attraktiven Bushaltestelle im Stadtverkehr der Linie 655, die auch den S-Bahnhof Rutesheim über die Bahnhofstraße gut – derzeit im Halbstundentakt - erschließt. Der S-Bahnhof Rutesheim befindet sich in 2 km Entfernung und kann selbst fußläufig oder mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus gut erreicht werden. Mit dem Bosch-Areal ist somit gewährleistet, dass Mobilität klimaverträglich gelingen kann.

Im Vorfeld der nun erarbeiteten Bebauungsplanung wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Mit eingeflossen in die Anforderungen an das Quartier sind hierbei auch die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung in Form einer Planungswerkstatt und einer Online-Befragung.

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist der Siegerentwurf des Büros Hähnig + Gemecke, freie Architekten, Tübingen. Zur Konzeption des Entwurfes wird im Erläuterungstext ausgeführt:

*„Zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Gartenstraße und dem Schulcampus an der Robert-Bosch-Straße im Süden des Plangebiets entsteht ein Mix aus verschiedenen Wohnformen. Die Bebauung des Quartiers gewährleistet flexible Wohnungsgrundrisse und lässt ein individuelles Wohnareal für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Es wird mit der Fortführung des kleinteiligen städtebaulichen Charakters von der Gartenstraße, Römerstraße und Robert-Bosch-Straße kommend mit gereihten Stadthäusern, Duplexhäusern und in Richtung Bahnhofstraße mit größeren Baukörpern angeknüpft. Durch die Anordnung der Gebäude kann auf die jeweiligen räumlichen Rahmenbedingungen gezielt reagiert werden. Innerhalb des Wohnquartiers werden Hochpunkte gesetzt, welche die städtebauliche Struktur akzentuieren.“*

*Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Robert-Bosch-Straße im Süden sowie der Bahnhofstraße von Osten.*

*Die Parkierung der Geschosswohnungsbauten ist jeweils über eine Tiefgarage organisiert, welche von der Bahnhofstraße und der Wohnstraße im Süden zugefahren werden. [...].*

*Durch das 5-geschossige Punktgebäude an der Robert-Bosch-Straße wird ein Eingang, eine Adresse für das neue Wohnquartier gebildet. Attraktive, ergänzende Gewerbe- und Büronutzungen in den mit flexiblen Grundrissen ausgestatteten Erdgeschossen des Punktgebäudes und der Bebauung am Platz beleben und bespielen diese Bereiche. [...] Der zentrale Quartiersplatz bildet einen ruhigen Rückzugs- und Begegnungsort und wird mit einer Spielfläche ergänzt.*

*Mit der geschlossenen Bauweise entlang der Bahnhofstraße im Osten des Plangebiets wird auf die Gegebenheiten reagiert, die Wohnbebauung vor Immissionen geschützt und so eine hohe Wohnqualität gewährleistet. [...]*

*Der geplante Wohnungsmix an freifinanzierten Wohneinheiten, förderfähigen Eigentumswohnungen sowie geförderter Mietwohnungsbau mit flexiblen Wohnungsgrundrissen von der 1- bis zur 5-Zimmerwohnung, Duplexhäusern, Mehrgenerationenwohnen, seniorenrechtliches Wohnen, Loftwohnungen sowie den Starterhäusern für junge Familien schafft die Voraussetzung für die gewünschte soziale Durchmischung.“*

Der südlich der Robert-Bosch-Straße gelegene Planbereich war nicht Teil der Mehrfachbeauftragung betrachteten Gebiets. Bislang befanden sich dort die betrieblichen Stellplätze der Firma Bosch, welche durch den Standortwechsel ebenfalls aufgegeben werden. Mit einer Erweiterung des Siegerentwurfes wurde auch diese Fläche mit Blick auf eine Wohnbebauung überplant. Dort sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Parkierung über Tiefgaragen erfolgt. Zudem soll an der Bahnhofstraße eine Kindertagesstätte entstehen, in deren Gebäude auch weitere Wohnungen untergebracht werden sollen.

Da es sich insgesamt um innerörtliche Flächen handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 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.

Der Großteil des Planbereichs ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Lediglich am nördlichen Randbereich findet sich die Eintragung Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2008-2025 der Stadt Rutesheim (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.09.2008) stellt für das Plangebiet Gewerbebaufläche sowie gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Nördlich der Robert-Bosch-Straße besteht bisher Planungsrecht durch

- Baulinienplan Hofrain III (November 1949), teilweise überplant durch den nachfolgend genannten Bebauungsplan
- Bebauungsplan Hofrain IV (in Kraft getreten am 7.6.1971)

Südlich der Robert-Bosch-Straße wird der nördliche Randbereich des bisherigen Planungsrechts

- Bebauungsplan Spissen (in Kraft getreten am 22.09.2005)

überplant.

### 3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes und umfasst ca. 3,31 Hektar. Es wird im Norden durch die Gartenstraße, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Süden durch die Staufenbergstraße begrenzt. Im Westen schließt sich vorhandene Wohnbebauung an bzw. begrenzt die Römerstraße den Planbereich.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und liegt größtenteils im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile, da mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan eine Konversion von Gewerbeflächen hin zu Wohnflächen in einem innerörtlichen Bereich stattfindet, der bereits weitgehend von Wohnbebauung umgeben ist.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. So sind bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ), keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,31 ha von denen bereits 2,35 ha durch Bebauungspläne überplant sind. Damit werden 0,96 ha erstmals überplant und sind bei der Ermittlung des o.g. Schwellenwertes zu berücksichtigen. Geht man nun von einer GRZ von 0,4 und damit von der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete aus, so ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 3.800 qm, welche weit hinter dem Schwellenwert liegt. Somit ist das Verfahren nach §13a ohne die „Vorprüfung des Einzelfalls“ anwendbar.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten

Beim Plangebiet handelt es sich wie beschrieben um einen aufgegebenen Betriebsstandort. In kleineren Teilbereichen findet sich bereits Wohnbebauung.

Die Betriebsgebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen und auch die Altlastenentsorgung wurde vorgenommen.

### 5.2 Topographie

Das Gebiet befindet sich auf einem Geländerrücken, der ausgehend von der Bahnhofstraße Richtung Westen abfällt. Von etwa 445 m ü.NN neigt sich das Gelände bis auf 439 m ü.NN.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Gemeindeverbindungsstraße (Bahnhofstraße) bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bahnhofstraße bindet im Norden an die Leonberger Straße und in östlicher Richtung an die Nordumfahrung K 1082 an. Richtung Süden führt die Bahnhofstraße über den Leonberger Stadtteil Silberberg im Weiteren über die K 1011 bis Leonberg. In diesem Zusammenhang ist auf das bestehende Durchfahrtsverbot in Silberberg hinzuweisen. Dies hat zur Folge, dass dieser Streckenabschnitt für die Erschließung des neuen Wohngebiets (Bosch-Areal) nicht herangezogen werden darf.

Mit der an der Bahnhofstraße gelegenen Bushaltestelle „Bosch“ liegt das Gebiet an der Linie 655, die über die Stadtmitte bis zum S-Bahnhof Rutesheim reicht. Damit verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### 5.6 Altlasten

Die im Planbereich vorhandenen Altlasten wurden über den bisherigen Besitzer beseitigt.

### 5.7 Denkmale

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

### 5.8 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung. Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im Nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben. Dabei wird das bestehende Planungsrecht mit in die Bewertung einbezogen.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beim Planbereich handelt es sich um gewerbliche Konversionsflächen. Diese waren im nördlichen Teil mit Gewerbebauten bestanden und im südlichen Teil als Mitarbeiterparkplätze genutzt.

Der sich daraus ergebende, hohe Versiegelungsgrad geht einher mit dem Fehlen an Grünstrukturen. Daraus wiederum resultiert die geringe Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Pflanzen.

Für das Schutzgut Tier und biologische Vielfalt wird auf die Ausführungen in Kapitel 7 „Artenschutz“ verwiesen, der jedoch in Teilen bereits die Situation nach Abbruch der Gewerbeanlagen betrachtet hat.

Nichts destotrotz lässt sich feststellen, dass die Flächen nur von geringer Bedeutung für das vorliegende Schutzgut sind und sich durch die Schaffung von Wohnraum mit begrünten Gebäuden und deren Freiflächen voraussichtlich sogar eine positive Entwicklung erwarten lässt.

### 6.2 Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel beschrieben, werden die versiegelten Flächen im Planbereich abnehmen und es werden auf bereits überformten Böden neue Freiflächen entstehen, die auch wenn sie als Dachbegrünung angelegt werden wieder mehr Bodenfunktionen übernehmen werden, als es bislang der Fall war. Dies korrespondiert mit dem Wasserhaushalt, der sich durch die beschriebenen Umstände ebenfalls günstiger gegenüber der bisherigen Gewerbefläche entwickeln wird.

### 6.3 Schutzgut Luft und Klima

Auch in diesem Schutzgut wird sich durch die Planung eine Verbesserung einstellen. So kann durch die Dachbegrünungen und die damit verbundene Verdunstung des Niederschlagswassers die Aufheizung der Flächen reduziert werden.

Auch die Verringerung des Versiegelungsgrades wirkt sich in dieser Hinsicht günstig aus.

### 6.4 Schutzgut Landschaft

Da es sich um eine innerörtliche Konversionsfläche handelt, sind die Belange dieses Schutzgutes zu vernachlässigen.

### 6.5 Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von Wohnraum, die nach den baubedingten Auswirkungen auch mit der benachbarten Wohnbebauung verträglicher ist als die bisherige Gewerbenutzung, wird in diesem Schutzgut eine günstige Situation entstehen.

### 6.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder auch sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht betroffen sind, sind keine Auswirkungen in diesem Schutzgut zu verzeichnen.

## 7 **Artenschutz**

Für die südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Parkplatzflächen wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet.

Diese Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Eingriffe weitgehend auszuschließen sind.

Konflikte mit dem Artenschutz und möglichen vorkommenden Tierarten können sich vor allem durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen ergeben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind die Rodung von Bäumen (Hainbuchen) und Eingriffe in Gehölzbestände wegen eines möglichen vereinzelt Brutvorkommens freibrütender Vogelarten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, frühestens jedoch nach Beendigung der Brutzeit der im Gebiet

vorkommenden Vogelarten ab Spätsommer. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine erneute Überprüfung der Bäume und Gehölze auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.

Bis auf die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 und Ziff. 3 BNatSchG sind keine Ausgleichsmaßnahmen etwa für den Verlust von Niststätten erforderlich.

*(Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Rutesheim, Bebauungsplan Bosch-Areal Süd – Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., Stuttgart, Juli 2019)*

Zwischenzeitlich wurde für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes eine Habitatanalyse erstellt, da von der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der vorliegenden, o.g. Untersuchung, das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit der erforderlichen hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Durch den aktuellen Zustand des Plangebietes als Brachfläche besteht Möglichkeit auf Besiedelung durch FFH-Anhang IV-Arten wie Zauneidechse oder Großer Feuerfalter, evtl. auch durch Fledermäuse oder Vögel.

Mit Hilfe einer Habitatpotentialanalyse sollte eine Aussage dazu getroffen werden, ob und warum eine Besiedelung ausgeschlossen werden könne.

Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen von Reproduktionslebensräumen für Feuerfalter und Zaun- und Mauereidechse im südlichen Teilgebiet auszuschließen sind.

Für das nördliche Teilgebiet ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalters aufgrund des dürrtigen Nahrungsangebots unwahrscheinlich. Außerdem wird nicht von einer Besiedelung durch die Zauneidechse ausgegangen. Sicherheitshalber sollte man ab dem Frühjahr (2023) einen Schutzzaun gegen das Einwandern von Individuen (Zaun- und Mauereidechse) auf der nördlichen und westlichen Seite des nördlichen Teilgebietes aufstellen. Dieser wurde erreicht und begrenzt aktuell diesen Bereich des Plangebiets.

*(Habitatanalyse zum Bebauungsplan „Bosch Areal“, Bahnhofstraße / Robert-Bosch-Straße, Stadt Rutesheim“ – mquadrat, Bad Boll, 23.10.2023).*

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Teilung des Planbereichs in einen Nord- und Südteil zu Projektbeginn wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt, die dem nun vorliegenden Plan zugrunde gelegt sind.

Das Planungsbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg hat mit Stand 30.08.2019 ein Gutachten (6272) für den nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Bereich vorgelegt. Darin wird folgendes ausgeführt:

*„Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der östlich gelegenen Bahnhofstraße und der südlichen Robert-Bosch-Straße beeinflusst. Die berechneten Beurteilungspegel liegen im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 8 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 9 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.*

*Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.*

*Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.*

*Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen 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.*

*Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.“*

Ebenfalls mit Stand 30.08.2019 wurde ein Gutachten (6271) für den südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Bereich vorgelegt. Darin wird folgendes ausgeführt:

*„Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der östlich gelegenen Bahnhofstraße und der nördlichen Robert-Bosch-Straße beeinflusst. Die berechneten Beurteilungspegel liegen im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 7 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 8 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.*

*Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.*

*Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.*

*Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen 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.*

*Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.“*

Ergänzend ist hierbei auf die vorgesehene Kindertagesstätte und die sich daraus ergebenden Ruhezeiten während des Tagzeitraumes festzuhalten, dass für Schlaf- und Ruheräume in einer Kindertagesstätte der Nachtzeitraum zugrunde zu legen ist.

Schlaf- und Ruheräume sollten auch in anderen betroffenen Bereichen von der Straße abgewandt angeordnet werden.

Die aus dem Gutachten entnommenen relevanten Lärmpegelbereich für die Zeitbereiche Tag und Nacht sind in die Planzeichnung aufgenommen.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **9.1 Städtebauliche Konzeption**

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Konversion einer Gewerbefläche hin zu einer wohnbaulichen Nutzung erfolgen. Die Planungskonzeption basiert auf den Inhalten des Siegerentwurfes aus der Mehrfachbeauftragung, weshalb an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen wird.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ist die Versorgung durch Fernwärme vorgesehen. Mit einer Heizzentrale auf den Flurstücken 3227 und 3240, südwestlich des Schulzentrums gelegen, sollen langfristig weite

Teile des Stadtgebiets versorgt werden. Zunächst soll mit der Wärmeversorgung für den vorliegenden Planbereich und das Schulzentrum begonnen werden.

In einem ersten Konzeptansatz ist vorgesehen, dies über eine Kombination aus verschiedenen Komponenten zu erreichen. So sollen Wärmepumpen, Holzheizung und ein Blockheizkraftwerk entstehen. Ergänzt werden diese Anlagen durch die Nutzung bzw. Erneuerung der Bestandsheizkessel im Schulzentrum und den Bau einer PV-Anlage zur Eigenstromnutzung.

Das Niederschlagswasser wird durch die festgesetzte Dachbegrünung von Gebäuden und von Tiefgaragen innerhalb des Gebietes zurückgehalten und in seiner Abflussmenge reduziert. Ergänzend werden für die privaten Bereiche Zisternen zur Rückhaltung und Gartenbewässerung sowie im öffentlichen Bereich Baumrigolen zur Behandlung des Oberflächenwassers im Gebiet vorgegeben.

Das Abwasser wird in die das Gebiet umgebenden Entsorgungsanlagen geführt und über diese im Weiteren abgeleitet.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Ziel der verdichteten wohnbaulichen Nutzung werden die Bauflächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist hierin allgemein zulässig und im südöstlichen Gebietsbereich vorgesehen.

Um dem Zweck der Wohnnutzung den Vorrang zu gewähren, sollen ergänzend nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Als Ausnahmen wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für die Verwaltung sowie für sportliche Zwecke möglich. Mit der Wahl der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung lässt sich eine Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung und deren Anzahl steuern.

Was hingegen gänzlich ausgeschlossen werden soll sind neben Anlagen für kirchliche Zwecke die nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, da hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen bereits vorhanden sind oder entwickelt werden. Insbesondere da das Plangebiet von Wohngebieten umgeben ist und es das Ziel der Stadt ist, die gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten Schertlenswald bzw. Gebersheimer Weg – östlich - und am Autobahnanschluss - westlich der Ortslage zu konzentrieren. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets Gebersheimer Weg ist für die Ansiedlung kleiner Handwerksbetriebe vorgesehen.

Der Vorteil dieser Gebiete liegt an der verkehrlich günstigen Anbindung an das überörtliche Straßennetz, wodurch die Ortslage Rutesheim keine verkehrliche Belastung erfährt.

Zudem werden Tankstellen ausgeschlossen, da zur ausreichenden Versorgung innerhalb der Stadt diese bereits in genügender Anzahl vorhanden sind, so dass hierfür keine weiteren Flächen vorgesehen werden müssen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich dargelegt. Für die Höhenlage der Gebäude werden Bezugshöhen festgelegt. Diese sind die Grundlage für eine maximale Gebäudehöhe, welche die Zahl der Vollgeschosse ergänzt.

Die Bezugshöhen werden an den Höhen der geplanten Erschließungsanlagen orientiert. Je nach Länge der überbaubaren Flächen entlang der Straßenflächen werden auch mehrere Bezugshöhen pro Baufenster festgelegt, so dass sich die künftige Bebauung trotz großzügiger Baugrenzen in das Gelände einfügt.

Ausgehend von der Bezugshöhe werden unter Berücksichtigung der maximal möglichen Vollgeschosse Gebäudehöhen festgelegt. Dabei wird für die Bebauung am Quartiersplatz berücksichtigt, dass sich in den Erdgeschossebenen Ladenflächen etablieren sollen, bei denen von etwas

höheren Geschossen auszugehen ist. Da im Gebiet Flachdachgebäude entstehen sollen gilt diese maximale Höhe für den höchsten Punkt des Gebäudes, was in der Regel die Attika der Flachdächer darstellt.

Für technische Aufbauten, zu denen neben Aufzugsschächten oder Belichtungskuppeln auch Anlagen zur Solarenergienutzung zählen, darf diese Gebäudehöhe überschritten werden.

§ 17 BauNVO empfiehlt Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ). Da es sich im vorliegenden Plangebiet um eine Konversionsfläche mit dem Ziel der verdichteten Bebauung im innerstädtischen Bereich handelt, wird von den Orientierungswerten abgewichen. Dabei wird die Verdichtung im Bereich nördlich der Robert-Bosch-Straße durch die Festlegung einer GRZ von 0,45 und 0,5 erzielt. Dabei soll die GRZ von 0,5 auf die Quartiere östlich und westlich des Platzbereichs beschränkt werden, die einen städtischen Charakter erhalten sollen.

Lediglich am westlichen Randbereich, wo Doppelhäuser entstehen sollen, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt.

Im südlichen Teilgebiet wird die GRZ nur im Bereich der städtischen Fläche, auf welcher die Kindertagesstätte entstehen soll, auf 0,5 angehoben, um eine bestmögliche Ausnutzung zu erreichen. Dabei bleiben dennoch ausreichend Freibereiche, aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen, für die angestrebte Nutzung verfügbar.

Vereinzelt ist es nicht möglich, durch die festgelegten überbaubaren Flächen, diese Grundflächenzahl vollständig auszuschöpfen.

Die Zahl der Vollgeschosse gilt gem. Planeintrag für gesamte Baufenster oder auch für Abschnitte innerhalb von Baufenstern und orientiert sich an den Geschossigkeiten des Städtebaulichen Entwurfes. Im Bereich der bestehenden Gebäude soll mit Blick auf die Homogenität des Quartiers auf lange Sicht ebenfalls eine Bebauung mit Flachdach-Gebäuden entstehen. Die Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe ist sichergestellt, dass über dem obersten Vollgeschoss ist kein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss entstehen kann. So verbleibt trotz der Verdichtung und bei Gebäuden mit bis zu fünf Geschossen eine Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung.

### 10.3 Bauweise

Die Bauweise in weiten Teilen des Plangebiets wird als offene Bauweise bzw. auf dieser basierend mit Abweichungen festgelegt. Um entlang der Bahnhofstraße den Entwurfsgedanken der geschlossenen Bebauung zu erreichen, werden in Verbindung mit den festgelegten Baufenstern keine Längenbeschränkungen festgesetzt bzw. diese sogar als Riegelbebauung gefordert.

Entlang der Gartenstraße und damit im Übergang zur nördlichen Bestandsbebauung soll trotz des zusammenhängenden Baufensters keine geschlossene Bebauung entstehen. Daher wird hier eine Gebäudelängenbegrenzung gewählt, die maximal Gebäude in einer Länge entsprechend der heutigen Bebauung entstehen lässt.

Am westlichen Gebietsrand sollen im Anschluss an die bestehenden Gebäude Doppelhäuser entstehen, die in östlicher Richtung über eine verkettete Bebauung in das neue Quartier und seine verdichtete Bebauung übergehen sollen. Um diesen Planungsgedanken umzusetzen, werden hier nur Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zugelassen.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Konzeption sichergestellt werden.

Um klar definierte Raumkanten am Quartiersplatz sicher zu stellen, werden hier Baulinien festgesetzt, die für das nordwestliche Baufenster durch über dem Erdgeschoss liegende Stockwerke überschritten werden darf (s. nachfolgende Skizze).



Büro Hähnig + Gemecke, freie Architekten, Tübingen

#### 10.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäudeorientierung

Die Lage der Baufenster nimmt die orthogonale Struktur des städtebaulichen Entwurfes auf, so dass sich auch die Hauptgebäudeorientierungen parallel zu den Baugrenzen orientieren.

Auch für die an der Bahnhofstraße gelegenen Baufenster sind diese ausschlaggebend für die Stellung der Baukörper.

#### 10.6 Nebenanlagen

Gemäß dem Städtebaulichen Entwurf sollen im inneren Bereich der Quartiere Wohnhöfe entstehen, die den Bewohnern der umliegenden Gebäude als privater Aufenthaltsraum dienen. Um diese Flächen auch als „Frei“-Bereich zu sichern, sollen hier keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zugelassen werden. Für jene Bereiche, die keinem dieser Wohnhöfe zugeordnet sind, werden Regelungen hinsichtlich der Größe und Anzahl getroffen, die ein Übermaß an Nebengebäuden verhindern sollen. Denn trotz der Verdichtung im Gebiet, sollen die Freibereiche in ausreichender Fläche entstehen.

Aufgrund der Verdichtung sollen die Straßenräume nicht durch weitere, nah am Rand der Verkehrsfläche befindliche Nebenanlagen eingeengt werden. So sind Nebenanlagen auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt.

Auch Anlagen für Abfallsammelbehälter sollen nicht zusätzlich die Außenbereiche in Beschlag nehmen und sollen daher, wo Tiefgaragen errichtet werden, in diesen Untergeschossen untergebracht werden.

#### 10.7 Stellplätze und Garagen

Damit das Plangebiet nicht durch oberirdischen ruhenden Verkehr, d.h. parkende Autos dominiert wird, sind Garagen und oberirdische überdachte Stellplätze nur in eingeschränktem Umfang zulässig. Neben den Bereichen mit bereits vorhandenen Garagen an Bestandsgebäuden sind diese im Übergang zur Bestandsbebauung am Westrand des Gebietes ermöglicht. Die Parkierung erfolgt daher weitestgehend über Tiefgaragen. An der Stauffenbergstraße sind nicht-überdachte Stellplätze möglich, die der angedachten Kindertagesstätten-Nutzung zugestanden werden sollen. Hierfür sind gesonderte Flächen ausgewiesen.

#### 10.8 Wohneinheiten

Für den Bereich, in dem nur Doppelhäuser zulässig sind, wird aufgrund der Grundstücksgrößen in Verbindung mit der Anhebung der Stellplatzverpflichtung die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Bei mehr als einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte, wäre die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht mehr sinnvoll auf den Grundstücken unterzubringen und würde die Freiflächen erheblich reduzieren.

### 10.9 Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Robert-Bosch-Straße sowie der aus Richtung Süden kommend bestehende Fuß- und Radweg werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Haupterschließungsflächen des nördlichen Gebietsteils werden von der Bahnhofstraße Richtung Westen sowie von der Robert-Bosch-Straße Richtung Norden mit Gehwegen ausgestaltet. Da die Ost-West-Spange im mittleren Planbereich als untergeordnete Verkehrsverbindungen fungiert, wird sie als gemischte Verkehrsfläche mit geringerer Breite ausgewiesen, da hier auch nur eine Aus- und keine Einfahrt in bzw. von der Bahnhofstraße erfolgen soll.

Für den Quartiersplatz, dessen Anbindung an die Römerstraße sowie den westlichen Ringchluss ist ebenfalls eine gemischte Nutzung vorgesehen. Insbesondere für die Platzfläche lassen sich so durch eine entsprechende Gestaltung unterschiedliche Nutzungsansprüche befriedigen.

Darüber hinaus werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die beispielsweise während des Einkaufs oder für Besucher genutzt werden können.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen und die Freibereiche der Grundstücke zu schonen, werden Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs festgelegt und weite Teile für Zu- und Abfahren ausgeschlossen. Für den nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Teilbereich werden auf der gesamten Länge keine Zufahrten von der Bahnhofstraße aus ermöglicht. So werden Nachteile auf den Verkehrsfluss dieser Haupterschließungsstraße vermieden.

Die aktuell vorhandene Bushaltestelle „Bosch“ auf der Westseite der Bahnhofstraße wird im Zuge der Neuplanungen verlegt werden, da sie sich aktuell im Vorbereich der geplanten Kindertagesstätte befindet. In diesem Zuge wird die Gehwegfläche optimiert und es werden geringfügige Erweiterungsflächen in Richtung Westen vorgesehen.

### 10.10 Versorgungsflächen

Im Süden des Plangebiets findet sich entlang der Stauffenbergstraße bereits eine Umspannstation. Zur Versorgung des Gebiets ist diese Anlage nicht ausreichend dimensioniert und lässt sich auch nicht hierfür erweitern. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen werden insgesamt drei weitere Flächen für Trafoanlagen vorgesehen. Da die Bestandsanlage nicht erweiterbar ist, wird direkt angrenzend eine zusätzliche Fläche vorgesehen. Weitere Flächen finden sich mittig und im Norden des Planbereichs innerhalb bzw. im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Somit ist eine ausreichende Versorgung auch mit Blick auf die künftigen Ansprüche an Elektromobilität gewährleistet.

### 10.11 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsgrünflächen im Bereich der Straßenbäume vorgesehen.

### 10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Blick auf die Niederschlagswasserrückhaltung, deren Verdunstung und damit die positive Wirkung auf das Gebietsklima werden neben wasserdurchlässigen Belägen auch für alle Gebäude sowie für Tiefgaragenflächen außerhalb von Hochbauten Dachbegrünungen vorgegeben.

### 10.13 Lärmschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage der unter Ziffer 8 genannten Gutachten werden entsprechend Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen.

### 10.14 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Quartiers werden neben Einzelbaum-Pflanzgeboten auf privater und auf öffentlicher Fläche weitere Pflanzgebote für Baugrundstücke in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgelegt.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sollen ausschließlich begrünte Flachdächer errichtet werden. Da diese in Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung möglich sind, werden zudem Regelungen in Bezug auf deren Höhe getroffen.

### 11.2 Tiefgaragenzufahrten

In Verbindung mit der Festsetzung zu Stützmauern und den Sichtverhältnissen im Zufahrtsbereich von Tiefgaragen sollen die Rampen im Anschlussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche bereits in einer flachen Neigung ausgeführt werden, um den Straßenverkehr vom Fahrzeug aus gut einsehen zu können.

### 11.3 Werbeanlagen

Da im Gebiet Nutzungen zulässig sind, die einer Außenwerbung bedürfen bzw. diese wünschen, werden in den örtlichen Bauvorschriften hierzu Regelungen getroffen, die eine Werbung auf den Bereich der Erdgeschosses beschränken. Eine Fernwirkung von an oberen Geschossen angebrachten Werbeflächen sollen so vermieden werden.

Mit Blick auf das umgebende Wohnen sollen Werbeanlagen mit Wechsellicht oder bewegte Werbeanlagen nicht ermöglicht werden.

### 11.4 Einfriedungen und Stützmauern, Sichtschutz

Um eine einengende Wirkung von zu hohen Einfriedungen auf den Straßenraum zu verhindern, sollen sowohl lebende als auch tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden. Aus demselben Grund ist mit ihnen ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Innerhalb der Wohnhöfe, die als Treffpunkt der Anwohner dienen sollen, sind Hecken und Einfriedungen, die eine Teilung bzw. eingeschränkte Nutzung der Fläche zur Folge hätten, ausgeschlossen. Auch für den Bereich der Hausgruppen wird mit Blick auf die Art der Bebauung eine Regelung für Einfriedungen innerhalb der von den Verkehrsflächen abgewandten Freiflächen vorgenommen. Mit Ausnahme von Sichtschutzelementen werden hier nur lebende Einfriedungen zugelassen.

Aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern nur an Tiefgaragenzufahrten erforderlich. Um die Sichtverhältnisse im direkten Anschlussbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten, werden diese in ihrer Höhe begrenzt.

Ergänzend zu den Vorgaben für Einfriedungen sollen Sichtschutzelemente nur in einer maximalen Höhe und Länge für aneinandergrenzende Freisitze zugelassen werden. Einerseits wird somit eine Privatsphäre ermöglicht und andererseits ein Freihalten der unbebauten Flächen sichergestellt.

### 11.5 Stellplätze

Die Stadt Rutesheim hat eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1996 für 14 Teilbereiche im Stadtgebiet. Deren Vorgaben wurden ab 1996 in jedem neuen Bebauungsplan übernommen. Im Zuge der Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden die darin gewählten Ansätze kritisch hinterfragt. In einem gesonderten Gemeinderatsbeschluss erfolgte eine Abwägung der möglichen neuen Regelungen, dessen Ergebnis nun in diese Festsetzung eingeflossen sind.

### 11.6 Zisternen

Zur Oberflächenwasserbehandlung sind Zisternen vorgegeben, über welche das anfallende Oberflächenwasser in den privaten Grundstücksbereichen zur Gartenbewässerung genutzt werden soll. Es ist ein Mindestfassungsvermögen vorgegeben, damit Oberflächenwasser innerhalb eines Quartiers über eine oder wahlweise mehrere Zisternen zurückgehalten werden kann.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 33.120 m<sup>2</sup> und damit ca. 3,31 ha Bruttobauland. Abzüglich vorhandener und geplanter Verkehrsflächen im Umfang von etwa 6.600 m<sup>2</sup> und Versorgungsflächen mit rund 100 m<sup>2</sup> verbleiben 26.400 m<sup>2</sup> Nettobauland.

Mit der geplanten Bebauung werden ca. 240 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 500 Einwohner (EW/ha) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 160 EW/ha Bruttobauland.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Rutesheim eine Einwohnerdichte von 60 EW/ha vor, die mit der Umsetzung dieses Plangebietes bei weitem erfüllt ist und der innerörtlichen Nachverdichtung in hohem Maße Rechnung trägt.

Gefertigt: Bad Boll, den 06.11.2023



**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

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Bosch-Areal“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bosch-Areal“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bosch in Rutesheim fällt eine attraktive innerstädtische Fläche brach. Damit besteht die städtebauliche Notwendigkeit, dieses Bosch-Areal zu überplanen.

Im April 2022 wurde vom Regionalverband Stuttgart die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf bis 2035 für die Stadt Rutesheim vorgestellt. Dabei wurde davon ausgegangen, 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 von einer Deckungslücke für rund 350 Einwohnern ausgegangen.

Hinzu kommt der Bedarf an 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. Im Flächennutzungsplan, dessen Planungshorizont den Zeitraum von 2008-2025 umfasst, sind noch Reserveflächen von 8,8 ha vorhanden. Mit diesen lässt sich der voraussichtlich ermittelte Bedarf nur zur Hälfte decken.

So ist die Konversion des Bosch-Areals für Wohnzwecke vor diesem Hintergrund als positiv anzusehen, da durch dessen Umsetzung bereits jetzt diesem Mangel an Wohnraum ein Stück entgegengewirkt werden kann.

Als Beitrag zum Klimaschutz und mit Blick auf die angespannte Pendlersituation im Großraum Stuttgart, soll laut Regionalverband ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung von Siedlungsflächen in Bahnnähe gelegt werden. Mit dem Bosch-Areal wird diese Lagegunst genutzt. Denn es befindet sich direkt an einer attraktiven Bushaltestelle im Stadtverkehr der Linie 655, die auch den S-Bahnhof Rutesheim über die Bahnhofstraße gut – derzeit im Halbstundentakt - erschließt. Der S-Bahnhof Rutesheim befindet sich in 2 km Entfernung und kann selbst fußläufig oder mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus gut erreicht werden. Mit dem Bosch-Areal ist somit gewährleistet, dass Mobilität klimaverträglich gelingen kann.

Im Vorfeld der nun erarbeiteten Bebauungsplanung wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Mit eingeflossen in die Anforderungen an das Quartier sind hierbei auch die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung in Form einer Planungswerkstatt und einer Online-Befragung.

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist der Siegerentwurf des Büros Hähmig + Gemecke, freie Architekten, Tübingen. Zur Konzeption des Entwurfes wird im Erläuterungstext ausgeführt:

*„Zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Gartenstraße und dem Schulcampus an der Robert-Bosch-Straße im Süden des Plangebiets entsteht ein Mix aus verschiedenen Wohnformen. Die Bebauung des Quartiers gewährleistet flexible Wohnungsgrundrisse und lässt ein individuelles Wohnareal für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Es wird mit der Fortführung des kleinteiligen städtebaulichen Charakters von der Gartenstraße, Römerstraße und Robert-Bosch-Straße kommend mit gereihten Stadthäusern, Duplexhäusern und in Richtung Bahnhofstraße mit größeren Baukörpern angeknüpft. Durch die Anordnung der Gebäude kann auf die jeweiligen räumlichen Rahmenbedingungen gezielt reagiert werden. Innerhalb des Wohnquartiers werden Hochpunkte gesetzt, welche die städtebauliche Struktur akzentuieren.“*

*Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Robert-Bosch-Straße im Süden sowie der Bahnhofstraße von Osten.*

*Die Parkierung der Geschosswohnungsbauten ist jeweils über eine Tiefgarage organisiert, welche von der Bahnhofstraße und der Wohnstraße im Süden zugefahren werden. [...].*

*Durch das 5-geschossige Punktgebäude an der Robert-Bosch-Straße wird ein Eingang, eine Adresse für das neue Wohnquartier gebildet. Attraktive, ergänzende Gewerbe- und Büronutzungen in den mit flexiblen Grundrissen ausgestatteten Erdgeschossen des Punktgebäudes und der Bebauung am Platz beleben und bespielen diese Bereiche. [...] Der zentrale Quartiersplatz bildet einen ruhigen Rückzugs- und Begegnungsort und wird mit einer Spielfläche ergänzt.*

*Mit der geschlossenen Bauweise entlang der Bahnhofstraße im Osten des Plangebiets wird auf die Gegebenheiten reagiert, die Wohnbebauung vor Immissionen geschützt und so eine hohe Wohnqualität gewährleistet. [...].*

*Der geplante Wohnungsmix an freifinanzierten Wohneinheiten, förderfähigen Eigentumswohnungen sowie geförderter Mietwohnungsbau mit flexiblen Wohnungsgrundrissen von der 1- bis zur 5-Zimmerwohnung, Duplexhäusern, Mehrgenerationenwohnen, seniorengerechtes Wohnen, Loftwohnungen sowie den Starterhäusern für junge Familien schafft die Voraussetzung für die gewünschte soziale Durchmischung.“*

Der südlich der Robert-Bosch-Straße gelegene Planbereich war nicht Teil des durch die Mehrfachbeauftragung betrachteten Gebiets. Bislang befanden sich dort die betrieblichen Stellplätze der Firma Bosch, welche durch den Standortwechsel ebenfalls aufgegeben werden. Mit einer Erweiterung des Siegerentwurfes wurde auch diese Fläche mit Blick auf eine Wohnbebauung überplant. Dort sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Parkierung über Tiefgaragen erfolgt. Zudem soll an der Bahnhofstraße eine Kindertagesstätte entstehen, in deren Gebäude auch weitere Wohnungen untergebracht werden sollen.

Da es sich insgesamt um innerörtliche Flächen handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 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.

Der Großteil des Planbereichs ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Lediglich am nördlichen Randbereich findet sich die Eintragung Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2008-2025 der Stadt Rutesheim (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.09.2008) stellt für das Plangebiet Gewerbebaufläche sowie gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Nördlich der Robert-Bosch-Straße besteht bisher Planungsrecht durch

- Baulinienplan Hofrain III (November 1949), teilweise überplant durch den nachfolgend genannten Bebauungsplan
- Bebauungsplan Hofrain IV (in Kraft getreten am 7.6.1971)

Südlich der Robert-Bosch-Straße wird der nördliche Randbereich des bisherigen Planungsrechts

- Bebauungsplan Spissen (in Kraft getreten am 22.09.2005)

überplant.

### 3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes und umfasst ca. 3,31 Hektar. Es wird im Norden durch die Gartenstraße, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Süden durch die Staufenbergstraße begrenzt. Im Westen schließt sich vorhandene Wohnbebauung an bzw. begrenzt die Römerstraße den Planbereich.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und liegt größtenteils im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile, da mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan eine Konversion von Gewerbeflächen hin zu Wohnflächen in einem innerörtlichen Bereich stattfindet, der bereits weitgehend von Wohnbebauung umgeben ist.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. So sind bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ), keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,31 ha von denen bereits 2,35 ha durch Bebauungspläne überplant sind. Damit werden 0,96 ha erstmals überplant und sind bei der Ermittlung des o.g. Schwellenwertes zu berücksichtigen. Geht man nun von einer GRZ von 0,4 und damit von der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete aus, so ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 3.800 qm, welche weit hinter dem Schwellenwert liegt. Somit ist das Verfahren nach §13a ohne die „Vorprüfung des Einzelfalls“ anwendbar.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten

Beim Plangebiet handelt es sich wie beschrieben um einen aufgegebenen Betriebsstandort. In kleineren Teilbereichen findet sich bereits Wohnbebauung.

Die Betriebsgebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen und auch die Altlastenentsorgung wurde vorgenommen.

### 5.2 Topographie

Das Gebiet befindet sich auf einem Geländerücken, der ausgehend von der Bahnhofstraße Richtung Westen abfällt. Von etwa 445 m ü.NN neigt sich das Gelände bis auf 439 m ü.NN.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Gemeindeverbindungsstraße (Bahnhofstraße) bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bahnhofstraße bindet im Norden an die Leonberger Straße und in östlicher Richtung an die Nordumfahrung K 1082 an. Richtung Süden führt die Bahnhofstraße über den Leonberger Stadtteil Silberberg im Weiteren über die K 1011 bis Leonberg. In diesem Zusammenhang ist auf das bestehende Durchfahrtsverbot in Silberberg hinzuweisen. Dies hat zur Folge, dass dieser Streckenabschnitt für die Erschließung des neuen Wohngebiets (Bosch-Areal) nicht herangezogen werden darf.

Mit der an der Bahnhofstraße gelegenen Bushaltestelle „Bosch“ liegt das Gebiet an der Linie 655, die über die Stadtmitte bis zum S-Bahnhof Rutesheim reicht. Damit verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### 5.6 Altlasten

Die im Planbereich vorhandenen Altlasten wurden über den bisherigen Besitzer beseitigt.

### 5.7 Denkmale

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

### 5.8 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung. Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im Nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben. Dabei wird das bestehende Planungsrecht mit in die Bewertung einbezogen.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beim Planbereich handelt es sich um gewerbliche Konversionsflächen. Diese waren im nördlichen Teil mit Gewerbebauten bestanden und im südlichen Teil als Mitarbeiterparkplätze genutzt.

Der sich daraus ergebende, hohe Versiegelungsgrad geht einher mit dem Fehlen an Grünstrukturen. Daraus wiederum resultiert die geringe Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Pflanzen.

Für das Schutzgut Tier und biologische Vielfalt wird auf die Ausführungen in Kapitel 7 „Artenschutz“ verwiesen, der jedoch in Teilen bereits die Situation nach Abbruch der Gewerbeanlagen betrachtet hat.

Nichts destotrotz lässt sich feststellen, dass die Flächen nur von geringer Bedeutung für das vorliegende Schutzgut sind und sich durch die Schaffung von Wohnraum mit begrünten Gebäuden und deren Freiflächen voraussichtlich sogar eine positive Entwicklung erwarten lässt.

### 6.2 Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel beschrieben, werden die versiegelten Flächen im Planbereich abnehmen und es werden auf bereits überformten Böden neue Freiflächen entstehen, die auch wenn sie als Dachbegrünung angelegt werden wieder mehr Bodenfunktionen übernehmen werden, als es bislang der Fall war. Dies korrespondiert mit dem Wasserhaushalt, der sich durch die beschriebenen Umstände ebenfalls günstiger gegenüber der bisherigen Gewerbefläche entwickeln wird.

### 6.3 Schutzgut Luft und Klima

Auch in diesem Schutzgut wird sich durch die Planung eine Verbesserung einstellen. So kann durch die Dachbegrünungen und die damit verbundene Verdunstung des Niederschlagswassers die Aufheizung der Flächen reduziert werden.

Auch die Verringerung des Versiegelungsgrades wirkt sich in dieser Hinsicht günstig aus.

### 6.4 Schutzgut Landschaft

Da es sich um eine innerörtliche Konversionsfläche handelt, sind die Belange dieses Schutzgutes zu vernachlässigen.

### 6.5 Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von Wohnraum, die nach den baubedingten Auswirkungen auch mit der benachbarten Wohnbebauung verträglicher ist als die bisherige Gewerbenutzung, wird in diesem Schutzgut eine günstige Situation entstehen.

### 6.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder auch sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht betroffen sind, sind keine Auswirkungen in diesem Schutzgut zu verzeichnen.

## **7 Artenschutz**

Für die südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Parkplatzflächen wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet.

Diese Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Eingriffe weitgehend auszuschließen sind.

Konflikte mit dem Artenschutz und möglichen vorkommenden Tierarten können sich vor allem durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen ergeben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind die Rodung von Bäumen (Hainbuchen) und Eingriffe in Gehölzbestände wegen eines möglichen vereinzelt Brutvorkommens freibrütender Vogelarten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, frühestens jedoch nach Beendigung der Brutzeit der im Gebiet

vorkommenden Vogelarten ab Spätsommer. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine erneute Überprüfung der Bäume und Gehölze auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.

Bis auf die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 und Ziff. 3 BNatSchG sind keine Ausgleichsmaßnahmen etwa für den Verlust von Niststätten erforderlich.

*(Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Rutesheim, Bebauungsplan Bosch-Areal Süd – Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., Stuttgart, Juli 2019)*

Zwischenzeitlich wurde für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes eine Habitatanalyse erstellt, da von der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der vorliegenden, o.g. Untersuchung, das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit der erforderlichen hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Durch den aktuellen Zustand des Plangebietes als Brachfläche besteht Möglichkeit auf Besiedelung durch FFH-Anhang IV-Arten wie Zauneidechse oder Großer Feuerfalter, evtl. auch durch Fledermäuse oder Vögel.

Mit Hilfe einer Habitatpotentialanalyse sollte eine Aussage dazu getroffen werden, ob und warum eine Besiedelung ausgeschlossen werden könne.

Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen von Reproduktionslebensräumen für Feuerfalter und Zaun- und Mauereidechse im südlichen Teilgebiet auszuschließen sind.

Für das nördliche Teilgebiet ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalters aufgrund des dürftigen Nahrungsangebots unwahrscheinlich. Außerdem wird nicht von einer Besiedelung durch die Zauneidechse ausgegangen. Sicherheitshalber sollte man ab dem Frühjahr (2023) einen Schutzzaun gegen das Einwandern von Individuen (Zaun- und Mauereidechse) auf der nördlichen und westlichen Seite des nördlichen Teilgebietes aufstellen. Dieser wurde erreicht und begrenzt aktuell diesen Bereich des Plangebiets.

*(Habitatanalyse zum Bebauungsplan „Bosch Areal“. Bahnhofstraße / Robert-Bosch-Straße, Stadt Rutesheim“ – mquadrat, Bad Boll, 23.10.2023).*

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Teilung des Planbereichs in einen Nord- und Südteil zu Projektbeginn wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt, die dem nun vorliegenden Plan zugrunde gelegt sind.

Das Planungsbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg hat mit Stand 30.08.2019 ein Gutachten (6272) für den nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Bereich vorgelegt. Darin wird folgendes ausgeführt:

*„Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der östlich gelegenen Bahnhofstraße und der südlichen Robert-Bosch-Straße beeinflusst. Die berechneten Beurteilungspegel liegen im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 8 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 9 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.*

*Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.*

*Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.*

*Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen 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.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.“

Ebenfalls mit Stand 30.08.2019 wurde ein Gutachten (6271) für den südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Bereich vorgelegt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der östlich gelegenen Bahnhofstraße und der nördlichen Robert-Bosch-Straße beeinflusst. Die berechneten Beurteilungspegel liegen im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 7 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 8 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen 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.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.“

Ergänzend ist hierbei auf die vorgesehene Kindertagesstätte und die sich daraus ergebenden Ruhezeiten während des Tagzeitraumes festzuhalten, dass für Schlaf- und Ruheräume in einer Kindertagesstätte der Nachtzeitraum zugrunde zu legen ist.

Schlaf- und Ruheräume sollten auch in anderen betroffenen Bereichen von der Straße abgewandt angeordnet werden.

Die aus dem Gutachten entnommenen relevanten Lärmpegelbereich für die Zeitbereiche Tag und Nacht sind in die Planzeichnung aufgenommen.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

### 9.1 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Konversion einer Gewerbefläche hin zu einer wohnbaulichen Nutzung erfolgen. Die Planungskonzeption basiert auf den Inhalten des Siegerentwurfes aus der Mehrfachbeauftragung, weshalb an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen wird.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Versorgung durch Fernwärme vorgesehen. Mit einer Heizzentrale auf den Flurstücken 3227 und 3240, südwestlich des Schulzentrums gelegen, sollen langfristig weite

Teile des Stadtgebiets versorgt werden. Zunächst soll mit der Wärmeversorgung für den vorliegenden Planbereich und das Schulzentrum begonnen werden.

In einem ersten Konzeptansatz ist vorgesehen, dies über eine Kombination aus verschiedenen Komponenten zu erreichen. So sollen Wärmepumpen, Holzheizung und ein Blockheizkraftwerk entstehen. Ergänzt werden diese Anlagen durch die Nutzung bzw. Erneuerung der Bestandsheizkessel im Schulzentrum und den Bau einer PV-Anlage zur Eigenstromnutzung.

Das Niederschlagswasser wird durch die festgesetzte Dachbegrünung von Gebäuden und von Tiefgaragen innerhalb des Gebietes zurückgehalten und in seiner Abflussmenge reduziert. Ergänzend werden für die privaten Bereiche Zisternen zur Rückhaltung und Gartenbewässerung sowie im öffentlichen Bereich Baumrigolen zur Behandlung des Oberflächenwassers im Gebiet vorgegeben.

Das Abwasser wird in die das Gebiet umgebenden Entsorgungsanlagen geführt und über diese im Weiteren abgeleitet.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Ziel der verdichteten wohnbaulichen Nutzung werden die Bauflächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist hierin allgemein zulässig und im südöstlichen Gebietsbereich vorgesehen.

Um dem Zweck der Wohnnutzung den Vorrang zu gewähren, sollen ergänzend nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Als Ausnahmen wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für die Verwaltung sowie für sportliche Zwecke möglich. Mit der Wahl der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung lässt sich eine Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung und deren Anzahl steuern.

Was hingegen gänzlich ausgeschlossen werden soll sind neben Anlagen für kirchliche Zwecke die nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, da hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen bereits vorhanden sind oder entwickelt werden. Insbesondere da das Plangebiet von Wohngebieten umgeben ist und es das Ziel der Stadt ist, die gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten Schertlenswald bzw. Gebersheimer Weg – östlich - und am Autobahnanschluss - westlich der Ortslage zu konzentrieren. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets Gebersheimer Weg ist für die Ansiedlung kleiner Handwerksbetriebe vorgesehen.

Der Vorteil dieser Gebiete liegt an der verkehrlich günstigen Anbindung an das überörtliche Straßennetz, wodurch die Ortslage Rutesheim keine verkehrliche Belastung erfährt.

Zudem werden Tankstellen ausgeschlossen, da zur ausreichenden Versorgung innerhalb der Stadt diese bereits in genügender Anzahl vorhanden sind, so dass hierfür keine weiteren Flächen vorgesehen werden müssen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich dargelegt. Für die Höhenlage der Gebäude werden Bezugshöhen festgelegt. Diese sind die Grundlage für eine maximale Gebäudehöhe, welche die Zahl der Vollgeschosse ergänzt.

Die Bezugshöhen werden an den Höhen der geplanten Erschließungsanlagen orientiert. Je nach Länge der überbaubaren Flächen entlang der Straßenflächen werden auch mehrere Bezugshöhen pro Baufenster festgelegt, so dass sich die künftige Bebauung trotz großzügiger Baugrenzen in das Gelände einfügt.

Ausgehend von der Bezugshöhe werden unter Berücksichtigung der maximal möglichen Vollgeschosse Gebäudehöhen festgelegt. Dabei wird für die Bebauung am Quartiersplatz berücksichtigt, dass sich in den Erdgeschossenebenen Ladenflächen etablieren sollen, bei denen von etwas

höheren Geschossen auszugehen ist. Da im Gebiet Flachdachgebäude entstehen sollen gilt diese maximale Höhe für den höchsten Punkt des Gebäudes, was in der Regel die Attika der Flachdächer darstellt.

Für technische Aufbauten, zu denen neben Aufzugsschächten oder Belichtungskuppeln auch Anlagen zur Solarenergienutzung zählen, darf diese Gebäudehöhe überschritten werden.

§ 17 BauNVO empfiehlt Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ). Da es sich im vorliegenden Plangebiet um eine Konversionsfläche mit dem Ziel der verdichteten Bebauung im innerstädtischen Bereich handelt, wird von den Orientierungswerten abgewichen. Dabei wird die Verdichtung im Bereich nördlich der Robert-Bosch-Straße durch die Festlegung einer GRZ von 0,45 und 0,5 erzielt. Dabei soll die GRZ von 0,5 auf die Quartiere östlich und westlich des Platzbereichs beschränkt werden, die einen städtischen Charakter erhalten sollen.

Lediglich am westlichen Randbereich, wo Doppelhäuser entstehen sollen, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt.

Im südlichen Teilgebiet wird die GRZ nur im Bereich der städtischen Fläche, auf welcher die Kindertagesstätte entstehen soll, auf 0,5 angehoben, um eine bestmögliche Ausnutzung zu erreichen. Dabei bleiben dennoch ausreichend Freibereiche, aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen, für die angestrebte Nutzung verfügbar.

Vereinzelt ist es nicht möglich, durch die festgelegten überbaubaren Flächen, diese Grundflächenzahl vollständig auszuschöpfen.

Die Zahl der Vollgeschosse gilt gem. Planeintrag für gesamte Baufenster oder auch für Abschnitte innerhalb von Baufenstern und orientiert sich an den Geschossigkeiten des Städtebaulichen Entwurfes. Im Bereich der bestehenden Gebäude soll mit Blick auf die Homogenität des Quartiers auf lange Sicht ebenfalls eine Bebauung mit Flachdach-Gebäuden entstehen. Die Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe ist sichergestellt, dass über dem obersten Vollgeschoss ist kein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss entstehen kann. So verbleibt trotz der Verdichtung und bei Gebäuden mit bis zu fünf Geschossen eine Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung.

### 10.3 Bauweise

Die Bauweise in weiten Teilen des Plangebiets wird als offene Bauweise bzw. auf dieser basierend mit Abweichungen festgelegt. Um entlang der Bahnhofstraße den Entwurfsgedanken der geschlossenen Bebauung zu erreichen, werden in Verbindung mit den festgelegten Baufenstern keine Längenbeschränkungen festgesetzt bzw. diese sogar als Riegelbebauung gefordert.

Entlang der Gartenstraße und damit im Übergang zur nördlichen Bestandsbebauung soll trotz des zusammenhängenden Baufensters keine geschlossene Bebauung entstehen. Daher wird hier eine Gebäudelängenbegrenzung gewählt, die maximal Gebäude in einer Länge entsprechend der heutigen Bebauung entstehen lässt.

Am westlichen Gebietsrand sollen im Anschluss an die bestehenden Gebäude Doppelhäuser entstehen, die in östlicher Richtung über eine verkettete Bebauung in das neue Quartier und seine verdichtete Bebauung übergehen sollen. Um diesen Planungsgedanken umzusetzen, werden hier nur Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zugelassen.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Konzeption sichergestellt werden.

Um klar definierte Raumkanten am Quartiersplatz sicher zu stellen, werden hier Baulinien festgesetzt, die für das nordwestliche Baufenster durch über dem Erdgeschoss liegende Stockwerke überschritten werden darf (s. nachfolgende Skizze).



Büro Hähnig + Gemecke, freie Architekten, Tübingen

#### 10.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Lage der Baufenster nimmt die orthogonale Struktur des städtebaulichen Entwurfes auf, so dass sich auch die Hauptgebäuerichtungen parallel zu den Baugrenzen orientieren.

Auch für die an der Bahnhofstraße gelegenen Baufenster sind diese ausschlaggebend für die Stellung der Baukörper.

#### 10.6 Nebenanlagen

Gemäß dem Städtebaulichen Entwurf sollen im inneren Bereich der Quartiere Wohnhöfe entstehen, die den Bewohnern der umliegenden Gebäude als privater Aufenthaltsraum dienen. Um diese Flächen auch als „Frei“-Bereich zu sichern, sollen hier keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zugelassen werden. Für jene Bereiche, die keinem dieser Wohnhöfe zugeordnet sind, werden Regelungen hinsichtlich der Größe und Anzahl getroffen, die ein Übermaß an Nebengebäuden verhindern sollen. Denn trotz der Verdichtung im Gebiet, sollen die Freibereiche in ausreichender Fläche entstehen.

Aufgrund der Verdichtung sollen die Straßenräume nicht durch weitere, nah am Rand der Verkehrsfläche befindliche Nebenanlagen eingeengt werden. So sind Nebenanlagen auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt.

Auch Anlagen für Abfallsammelbehälter sollen nicht zusätzlich die Außenbereiche in Beschlag nehmen und sollen daher, wo Tiefgaragen errichtet werden, in diesen Untergeschossen untergebracht werden.

#### 10.7 Stellplätze und Garagen

Damit das Plangebiet nicht durch oberirdischen ruhenden Verkehr, d.h. parkende Autos dominiert wird, sind Garagen und oberirdische überdachte Stellplätze nur in eingeschränktem Umfang zulässig. Neben den Bereichen mit bereits vorhandenen Garagen an Bestandsgebäuden sind diese im Übergang zur Bestandsbebauung am Westrand des Gebietes ermöglicht. Die Parkierung erfolgt daher weitestgehend über Tiefgaragen. An der Stauffenbergstraße sind nicht-überdachte Stellplätze möglich, die der angedachten Kindertagesstätten-Nutzung zugestanden werden sollen. Hierfür sind gesonderte Flächen ausgewiesen.

#### 10.8 Wohneinheiten

Für den Bereich, in dem nur Doppelhäuser zulässig sind, wird aufgrund der Grundstücksgrößen in Verbindung mit der Anhebung der Stellplatzverpflichtung die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Bei mehr als einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte, wäre die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht mehr sinnvoll auf den Grundstücken unterzubringen und würde die Freiflächen erheblich reduzieren.

### 10.9 Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Robert-Bosch-Straße sowie der aus Richtung Süden kommend bestehende Fuß- und Radweg werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Haupterschließungsflächen des nördlichen Gebietsteils werden von der Bahnhofstraße Richtung Westen sowie von der Robert-Bosch-Straße Richtung Norden mit Gehwegen ausgestaltet. Da die Ost-West-Spange im mittleren Planbereich als untergeordnete Verkehrsverbindungen fungiert, wird sie als gemischte Verkehrsfläche mit geringerer Breite ausgewiesen, da hier auch nur eine Aus- und keine Einfahrt in bzw. von der Bahnhofstraße erfolgen soll.

Für den Quartiersplatz, dessen Anbindung an die Römerstraße sowie den westlichen Ringchluss ist ebenfalls eine gemischte Nutzung vorgesehen. Insbesondere für die Platzfläche lassen sich so durch eine entsprechende Gestaltung unterschiedliche Nutzungsansprüche befriedigen.

Darüber hinaus werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die beispielsweise während des Einkaufs oder für Besucher genutzt werden können.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen und die Freibereiche der Grundstücke zu schonen, werden Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs festgelegt und weite Teile für Zu- und Abfahren ausgeschlossen. Für den nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Teilbereich werden auf der gesamten Länge keine Zufahrten von der Bahnhofstraße aus ermöglicht. So werden Nachteile auf den Verkehrsfluss dieser Haupterschließungsstraße vermieden.

Die aktuell vorhandene Bushaltestelle „Bosch“ auf der Westseite der Bahnhofstraße wird im Zuge der Neuplanungen verlegt werden, da sie sich aktuell im Vorbereich der geplanten Kindertagesstätte befindet. In diesem Zuge wird die Gehwegfläche optimiert und es werden geringfügige Erweiterungsflächen in Richtung Westen vorgesehen.

### 10.10 Versorgungsflächen

Im Süden des Plangebiets findet sich entlang der Stauffenbergstraße bereits eine Umspannstation. Zur Versorgung des Gebiets ist diese Anlage nicht ausreichend dimensioniert und lässt sich auch nicht hierfür erweitern. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen werden insgesamt drei weitere Flächen für Trafoanlagen vorgesehen. Da die Bestandsanlage nicht erweiterbar ist, wird direkt angrenzend eine zusätzliche Fläche vorgesehen. Weitere Flächen finden sich mittig und im Norden des Planbereichs innerhalb bzw. im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Somit ist eine ausreichende Versorgung auch mit Blick auf die künftigen Ansprüche an Elektromobilität gewährleistet.

### 10.11 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsgrünflächen im Bereich der Straßenbäume vorgesehen.

### 10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Blick auf die Niederschlagswasserrückhaltung, deren Verdunstung und damit die positive Wirkung auf das Gebietsklima werden neben wasserdurchlässigen Belägen auch für alle Gebäude sowie für Tiefgaragenflächen außerhalb von Hochbauten Dachbegrünungen vorgegeben.

### 10.13 Lärmschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage der unter Ziffer 8 genannten Gutachten werden entsprechend Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen.

### 10.14 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Quartiers werden neben Einzelbaum-Pflanzgeboten auf privater und auf öffentlicher Fläche weitere Pflanzgebote für Baugrundstücke in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgelegt.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sollen ausschließlich begrünte Flachdächer errichtet werden. Da diese in Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung möglich sind, werden zudem Regelungen in Bezug auf deren Höhe getroffen.

### 11.2 Tiefgaragenzufahrten

In Verbindung mit der Festsetzung zu Stützmauern und den Sichtverhältnissen im Zufahrtsbereich von Tiefgaragen sollen die Rampen im Anschlussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche bereits in einer flachen Neigung ausgeführt werden, um den Straßenverkehr vom Fahrzeug aus gut einsehen zu können.

### 11.3 Werbeanlagen

Da im Gebiet Nutzungen zulässig sind, die einer Außenwerbung bedürfen bzw. diese wünschen, werden in den örtlichen Bauvorschriften hierzu Regelungen getroffen, die eine Werbung auf den Bereich der Erdgeschosse beschränken. Eine Fernwirkung von an oberen Geschossen angebrachten Werbeflächen sollen so vermieden werden.

Mit Blick auf das umgebende Wohnen sollen Werbeanlagen mit Wechsellicht oder bewegte Werbeanlagen nicht ermöglicht werden.

### 11.4 Einfriedungen und Stützmauern, Sichtschutz

Um eine einengende Wirkung von zu hohen Einfriedungen auf den Straßenraum zu verhindern, sollen sowohl lebende als auch tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden. Aus demselben Grund ist mit ihnen ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Innerhalb der Wohnhöfe, die als Treffpunkt der Anwohner dienen sollen, sind Hecken und Einfriedungen, die eine Teilung bzw. eingeschränkte Nutzung der Fläche zur Folge hätten, ausgeschlossen. Auch für den Bereich der Hausgruppen wird mit Blick auf die Art der Bebauung eine Regelung für Einfriedungen innerhalb der von den Verkehrsflächen abgewandten Freiflächen vorgenommen. Mit Ausnahme von Sichtschutzelementen werden hier nur lebende Einfriedungen zugelassen.

Aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern nur an Tiefgaragenzufahrten erforderlich. Um die Sichtverhältnisse im direkten Anschlussbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten, werden diese in ihrer Höhe begrenzt.

Ergänzend zu den Vorgaben für Einfriedungen sollen Sichtschutzelemente nur in einer maximalen Höhe und Länge für aneinandergrenzende Freisitze zugelassen werden. Einerseits wird somit eine Privatsphäre ermöglicht und andererseits ein Freihalten der unbebauten Flächen sichergestellt.

### 11.5 Stellplätze

Die Stadt Rutesheim hat eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1996 für 14 Teilbereiche im Stadtgebiet. Deren Vorgaben wurden ab 1996 in jedem neuen Bebauungsplan übernommen. Im Zuge der Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden die darin gewählten Ansätze kritisch hinterfragt. In einem gesonderten Gemeinderatsbeschluss erfolgte eine Abwägung der möglichen neuen Regelungen, dessen Ergebnis nun in diese Festsetzung eingeflossen sind.

### 11.6 Zisternen

Zur Oberflächenwasserbehandlung sind Zisternen vorgegeben, über welche das anfallende Oberflächenwasser in den privaten Grundstücksbereichen zur Gartenbewässerung genutzt werden soll. Es ist ein Mindestfassungsvermögen vorgegeben, damit Oberflächenwasser innerhalb eines Quartiers über eine oder wahlweise mehrere Zisternen zurückgehalten werden kann.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 33.120 m<sup>2</sup> und damit ca. 3,31 ha Bruttobauland. Abzüglich vorhandener und geplanter Verkehrsflächen im Umfang von etwa 6.600 m<sup>2</sup> und Versorgungsflächen mit rund 100 m<sup>2</sup> verbleiben 26.400 m<sup>2</sup> Nettobauland.

Mit der geplanten Bebauung werden ca. 240 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 500 Einwohner (EW/ha) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 160 EW/ha Bruttobauland.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Rutesheim eine Einwohnerdichte von 60 EW/ha vor, die mit der Umsetzung dieses Plangebietes bei weitem erfüllt ist und der innerörtlichen Nachverdichtung in hohem Maße Rechnung trägt.

Gefertigt: Bad Boll, den 06.11.2023



**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