

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Heuweg Nord“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

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

Zunächst war vorgesehen das Verfahren für den Planbereich „Heuweg Nord“ gem. §13b BauGB durchzuführen. Hierzu wurde am 12.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nachdem aufgrund eines Urteils der §13b BauGB inzwischen aufgehoben wurde und dem Bebauungsplanverfahren somit auch die Rechtsgrundlage entzogen wurde, soll das Verfahren nun als „Regelverfahren“ durchgeführt werden. Da die Flächen des Planbereichs im Flächennutzungsplan 2008-2025 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, hat dies zur Folge, dass zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Zunächst wurden Städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die in Varianten die möglichen Entwicklungsoptionen und Wohnformen darstellen. Diese bilden eine erste Grundlage für die Information der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange.

2 Bedarf

Nachfolgend wird, wie auch in der parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Bedarf für die Entwicklung der Fläche „Heuweg Nord“ dargelegt.

In der Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ (2017) wurde ermittelt, dass im Zeitraum 2011 bis 2015 der absolut betrachtet höchste Bevölkerungszuwachs in den Kreisen im Ballungsraum Stuttgart erfolgte. Dazu zählte auch der Kreis Böblingen, in dem Rutesheim als Stadt im weiteren Umland der Landeshauptstadt angesiedelt ist.

Laut dieser Studie ist die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch eine breite und weitestgehend flächendeckend steigende Nachfrage geprägt. Insgesamt wird darin auch ein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf in der Erweiterung des Wohnungsangebots gesehen. Die Jahre 2020 und 2025 würden dabei entscheidende Wendepunkte und Meilensteine für die Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg darstellen.

Ausgehend von diesem Zeitraum wurden in der Stadt Rutesheim die Flächen Taläcker (2014), Vallon II (2015) und Nördlich Schelmenäckern (2019) entwickelt. Bis auf wenige Lücken sind diese Gebiete zwischenzeitlich aufgesiedelt. Woraus ersichtlich ist, dass diese Nachfragesituation auch in Rutesheim festzustellen ist.

Die Stadt Rutesheim hat ihren Stadtentwicklungsplan (STEP 2021) mit Stand November 2021 fortgeschrieben. Bei in diesem Zusammenhang durchgeführten Umfragen hat sich gezeigt, dass trotz der vorgenannten Erschließung neuer Wohnbauflächen in der Bevölkerung Unzufriedenheit mit der Verfügbarkeit von Wohnraum und von Baugrundstücken besteht. Gerade die Altersgruppen in der typischen Familiengründungsphase (25 bis 39 Jahren) bewerten die Situation besonders negativ.

Im STEP 2021 wurde zudem, ausgehend vom Flächennutzungsplan 2008-2025 (FNP 2025), die Entwicklung der Wohnraumpotenziale in den vergangenen Jahren durch Baugebiete und durch Schließung von Baulücken aufgezeigt. So zeigt sich, dass die im Rahmen des FNP 2025 erhobenen Baulücken einen Umfang von 6,3 ha betragen. Bei Ermittlung des STEP 2021 standen noch 5,3 ha unbebaute Wohnflächen zur Verfügung.

Im Vorfeld der nun anstehenden Entwicklung wurden die Wohn-Baulücken erneut erhoben. Dabei ist deren Umfang nochmals zurückgegangen und betrug Stand Februar 2024 nur noch 3,6 ha. Es zeigt sich damit, dass im Zeitraum von 2008-2024 neben der Erschließung neuer Baugebiete auch eine deutliche Aktivierung der innerörtlichen Baulücken erfolgte.

Ergänzend zur Bebauung dieser freien Flächen wurden in der Kommune auch Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Dabei wurden ältere Gebäude abgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Zu nennen sind hier die Bauten in der Pfarrstr. 8, Lessingstr. 7 + 7/1, Pforzheimer Str. 49 + 53 und Rathausplatz 5-11 in Rutesheim. Auch in Perouse wurde so in der Henri-Arnaud-Str. 13-19 neuer Wohnraum geschaffen.

Aufgrund der fortbestehend hohen Nachfrage nach Wohnraum hat der Verband Region Stuttgart im April 2022 die Siedlungsentwicklung der Stadt Rutesheim ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2035 aus regionaler Perspektive beleuchtet. 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 Einwohner entstehen. Hinzu kommt der Bedarf aus Zuwanderung, welcher auch dem Fachkräftemangel entgegenwirken soll und welcher für die Stadt Rutesheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit und mit Blick auf die verkehrsgünstige Lage anzustreben ist. Infolgedessen wird hier zusätzlicher Wohnraum für weitere rund 800 Einwohner bis 2035 erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund geht der Regionalverband von einem Baulandbedarf von insgesamt 19,6 ha an Wohnbauflächen bis 2035 aus.

Stellt man dieser Betrachtung die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums gegenüber ergibt sich ein entsprechendes Bild. Mit den Einwohnerzahlen des Jahres 2019 (10.912), die im Übrigen bereits die Prognosezahlen aus dem Jahr 2006 mit 10.024 Einwohnern deutlich überschritten haben, und der Vorausschätzung von 11.135 Einwohnern im Jahr 2035 ergibt sich ein Zuwachs von 747 Einwohnern. Dies entspricht einem Bedarf an etwa 12,5 ha Wohnbaufläche bis 2035. Der so für den Zeitraum bis 2035 ermittelte Bedarf an Wohnraum bleibt zwar hinter den Rechnungen des Regionalverbandes zurück, beträgt jedoch auch rund 2/3 dessen.

Auf Grundlage beider Betrachtungsweisen ist somit ein begründeter Bedarf für die Stadt Rutesheim belegbar.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Stuttgart und damit auch in Rutesheim ist weiterhin hoch. Für Rutesheim lässt sich dies auch auf die verkehrsgünstige Lage der Stadt, sowohl an der Autobahn A 8 als auch an der S-Bahn zurückführen. In seiner Betrachtung sieht der Verband Region Stuttgart vor den Schwerpunkt der Entwicklung künftiger Siedlungsflächen, diese als Beitrag zum Klimaschutz und mit Blick auf die angespannte Pendlersituation im Großraum Stuttgart in Bahnnähe anzusiedeln. Der Nutzung von Konversionsflächen soll dabei der Vorrang eingeräumt werden. Dies hat die Stadt Rutesheim in der Vergangenheit bereits durch die Konversionsflächen Drescher-Areal (2010) und Taläcker (2014) beherzigt.

Da sich der Stadt Rutesheim die Gelegenheit bot die innerstädtische Gewerbefläche des Bosch-Areals zu erwerben und für Wohnzwecke umzunutzen, wurde diese Entwicklungsstrategie fortgesetzt und damit das Ansinnen der Region bereits vorausschauend berücksichtigt. Auf Grundlage des seit November 2023 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in diesem Quartier nun die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum auf rund 3,3 ha möglich.

Für den Zeitraum des Flächennutzungsplanes 2025 ergibt sich folgendes Bild:

Wohnbauflächen		Anmerkungen
Flächenpotentiale FNP bis 2025	14,6 ha	
Entwickelt bis 2019	6,6 ha	Drescher-Areal / Taläcker / Val-lon II / Nördl. Schelmenäcker
Verbleibende Potentiale bis 2025	8,0 ha	

Bedarf 2019 bis 2035	VRS 19,6 ha	
Deckung aus Konversion Bosch	1,7 ha	Anrechnung Konversion 50% von 3,3 ha Gesamtgebiet analog

		Vorgehen im FNP 2008-2025
Verbleibender Bedarf bis 2035	17,9 ha	

Verteilt man den Bedarf von 19,6 ha (VRS) auf den Planungszeitraum von 16 Jahren bis 2035 so wäre je Jahr etwa 1,2 ha Wohnbaufläche zu entwickeln. Ausgehend vom Jahr 2019 bis dato würde dies einen **nicht gedeckten Bedarf von gut 6,0 ha** bedeuten. Ein erster Schritt diesem zu begegnen ist mit der Konversion des Bosch-Areals getan.

Für den verbleibenden Bedarf von 17,9 ha sollen weitere Flächen zeitnah entwickelt werden. Dies soll auf alle Stadtbereiche verteilt werden, der Schwerpunkt weiterhin jedoch im Hauptort liegen. Um dabei nicht nur die Flächenpotentiale des FNP heranzuziehen, sondern auch die Baulückenverfügbarkeit zu ermitteln, hat die Verwaltung eine Anfrage an die Eigentümer dieser Grundstücke vorgenommen.

Dazu wurden die Eigentümer von 78 Grundstücken mit einem Gesamtumfang von etwa 3,6 ha nach ihren Bebauungsabsichten angefragt. Von etwa 60 % der Eigentümer war leider keine Rückmeldung erfolgt. Von den 32 Rückmeldung steht für 10 Grundstücke (31%) keine Bebauungsabsicht im Raum. Die anderen 69% (22 Grundstücke) streben eine Bebauung an. Dabei lässt sich eine kurzfristige Bebauung innerhalb von 2-3 Jahren nur für 4 Grundstücke verzeichnen. Für den Zeitraum von 5-7 Jahren sind es 9 Grundstücke und für einen 10-15 Jahreshorizont 14 Grundstücke. Heruntergebrochen auf den hier betrachteten Zeitraum bis 2035 sind lediglich **13 Baulücken** für eine Bebauung realistisch anzusetzen. Diese umfassen eine Fläche von etwa **0,6 ha**.

Verbleibender Bedarf bis 2035	17,9 ha	Anmerkungen
Verfügbare Baulücken	0,6 ha	
Deckung aus verbleibendem Potential bis 2025	8,0 ha	
<i>Steige I</i>	<i>2,6 ha</i>	In Aufstellung
<i>Spissen II</i>	<i>1,5 ha</i>	
<i>Loyern</i>	<i>0,5 ha</i>	
<i>Krautgärten</i>	<i>0,8 ha</i>	In Aufstellung
<i>Heuweg Süd</i>	<i>3,3 ha</i>	

Der überschlägige Bedarf von 6,0 ha bis 2024 kann mit dem Bosch-Areal nicht ausreichend bedient werden. Es sind weiterhin noch 4,3 ha für Wohnbauflächen erforderlich. Dafür sollen mit den Gebieten Spissen II und Krautgärten aus den Flächenpotentialen des FNP Flächen im Umfang von 2,3 ha entwickelt werden. Bezieht man die sich aus der Abfrage ergebenden Baulücken für die kommenden 2-3 Jahre mit ein, so lassen sich dadurch weitere 0,3 ha entwickeln. Insgesamt stehen damit dem aktuellen Bedarf von 4,3 ha lediglich 2,6 ha Entwicklungsfläche gegenüber. Somit wäre dem bereits vorhandene Bedarf noch nicht vollständig begegnet.

Um dieser Situation gerecht zu werden hat die Stadt Rutesheim bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet und im März 2022 für die Fläche Krautgärten im Stadtteil Perouse sowie im Dezember 2022 für Fläche Spissen II jeweils den Aufstellungsbeschluss gefasst. Bislang konnten die beiden Verfahren jedoch nicht über den Aufstellungsbeschluss hinaus fortgeführt werden.

Bei der Fläche Krautgärten hängt dies maßgeblich von der Zahl der Grundstücke ab. Denn hier sind von 74 Grundstücken 36 noch im Besitz von über 50 privaten Eigentümern. Der Fortschritt im Bebauungsplanverfahren ist daher stark von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer abhängig. Verhandlungen und Gespräche wurden zwischenzeitlich geführt und so soll nach mittlerweile zwei Jahren ein nächster Schritt im Verfahren erfolgen.

Im Bereich der Fläche Spissen II sind zwar nicht so viele Eigentümer betroffen, doch auch hier zeigt sich, dass sich Besitzverhältnisse maßgeblich auf ein rasches Vorankommen bei der Entwicklung von Bauflächen auswirken. Auch hier soll nun zeitnah eine weitere Stufe im Verfahren vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund, der allgemein anzunehmenden Verfahrensdauer und dem weiterhin gegebenem Bedarf möchte die Stadt Rutesheim rechtzeitig eine weitere Fläche angehen, um bis 2026 den Wohnraumbedarf zu decken. Dieser wird dann bei rund 7,2 ha liegen. Nach Anrechnung von Baulücken, Bosch-Areal, Krautgärten und Spissen II verbleibt ein Bedarf von 2,9 ha.

Dafür stünden noch weitere Flächenpotentiale aus dem FNP 2025 zur Verfügung. Da sowohl das Bosch-Areal als auch Spissen II im Hauptort Rutesheim liegen, Krautgärten im Stadtteil Perouse soll die weitere Entwicklung im Bereich Heuweg erfolgen.

Hinzu kommt, dass das Gebiet Loyern nur 0,5 ha umfasst, die zudem als kleinparzellige Hanggrundstücke überwiegend in privater Hand sind. Aufgrund der geringen Größe wäre die Entwicklung nicht ausreichend, um den noch bestehenden Bedarf zu decken. Des Weiteren stellen die Eigentumsverhältnisse, wie bereits in den Krautgärten, eine Schwierigkeit für eine verlässliche Umsetzung dar.

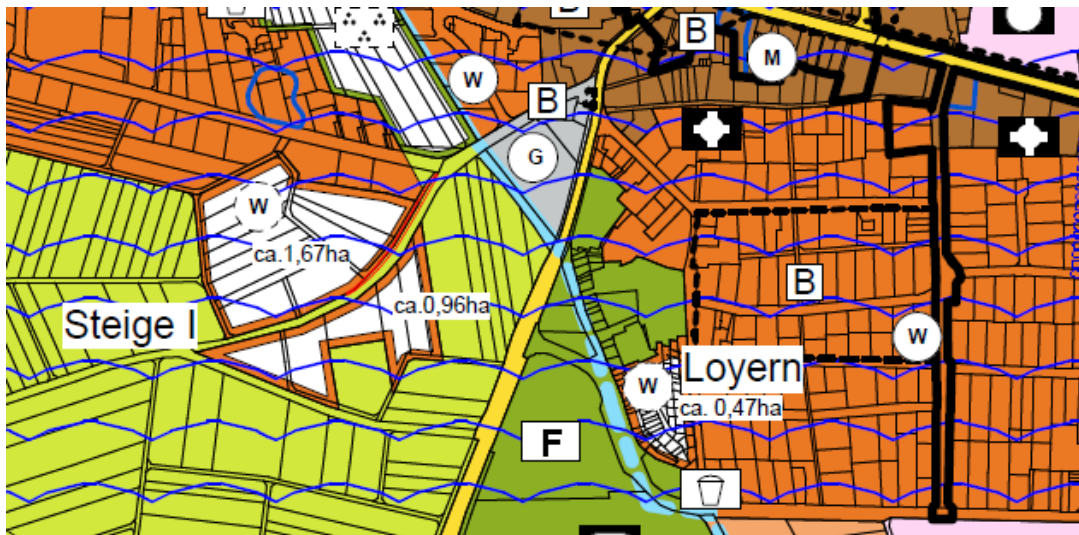


Abb. 1 - Ausschnitt FNP 2008-2025 – Bereich Rutesheim

Der Bereich Steige I wäre zwar ausreichend groß und durch die Lage beidseits eines Feldweges günstig gelegen. Jedoch begünstigen die vorhandenen, geschützten Biotope und die privaten Eigentumsverhältnisse auch hier nicht die Entwicklung. Damit kann dieser Fläche kein Vorzug gegenüber einer Entwicklung in der Heuwegsiedlung eingeräumt werden.

Hier enthält der FNP 2025 die Potentialfläche Heuweg Süd mit 3,3 ha. Bereits im Zuge der Ausweisung im Flächennutzungsplan wurde für die in diesem Bereich liegenden Waldflächen eine Waldumwandlungserklärung erteilt. Darauf aufbauend wäre im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen, die einen entsprechendem Ausgleich festlegt und nur mit Zustimmung der Eigentümer erteilt werden kann. Bei den Flächen handelt es sich um Privatwald, der gut 1/3 des Gebietes umfasst. Hinzu kommt, dass die Stadt Rutesheim für einen Waldeingriff zur Ostumfahrung Perouse bereits Wald-Ausgleichsflächen schaffen musste, so dass aktuell keine Möglichkeit besteht Ersatzforst auf der eigenen Gemarkung als Ausgleich herzustellen. Ein weiterer einschränkender Faktor ist die direkt südlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle, deren Geruchsauswirkungen ein Konfliktpotential für eine heranrückende Wohnbebauung darstellen.

All diese Hemmnisse haben die Stadt Rutesheim dazu bewogen die weitere Entwicklung in der Heuwegsiedlung an den nördlichen Rand der Bebauung zu legen. Die von Norden heranreichende Grünzäsur lässt hier für noch ausreichend Spielraum, um eine Fläche von rund 2,9 ha bis zur im Nordosten verlaufenden Autobahn A 8 zu entwickeln.

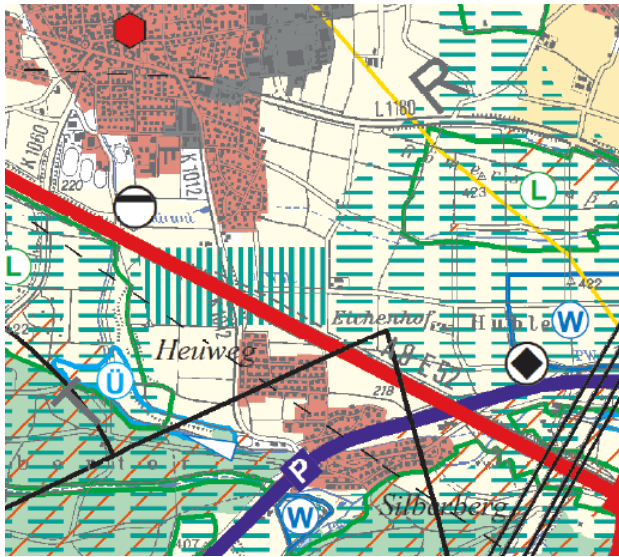
Auch die Nähe zur S-Bahnhaltestelle ist für diesen Bereich gegeben, so dass die von der Region vorzugsweise Entwicklung im Umkreis von Bahnhöfen mit der Fläche Heuweg-Nord erfolgen kann.

Abschließend ist festzuhalten, dass ein begründeter Bedarf an der Ausweisung der Wohnbaufläche Heuweg-Nord besteht.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

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



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

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

Das Segelfluggelände Malsheim liegt südwestlich von Rutesheim. Dessen Schutzbereich, der von möglichen Störobjekten freizuhalten ist, reicht zwar über den Stadtteil Heuweg, die Flächen des Plangebietes sind jedoch gerade nicht mehr davon betroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2008-2025 der Stadt Rutesheim (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.09.2008) stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

4 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne bestehen für den Planbereich nicht.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Heuwegsiedlung und umfasst ca. 2,90 Hektar. Westlich wird die Fläche durch die Straße Buchenhain begrenzt. Im Süden schließt die Bebauung der Aichinger Straße an. In Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich Flächen an den Planbereich bzw. der Lärmschutzwall der Autobahn 8 Stuttgart-Heilbronn.

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

6 Bebauungsplan im Regelverfahren

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

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

Demnach wird ein Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung erstellt. Aufgrund der bestehenden Ausweisung im Flächennutzungsplan ist dieser wie beschrieben ebenfalls zu ändern.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt.

7.2 Topographie

Das Gelände fällt von Nordwesten Richtung Südosten hin ab. Es reicht dabei von etwa 436 m ü.NN bis auf 426 m ü.NN.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum. Etwa ¼ der Grundstücke ist im Besitz der Stadt Rutesheim.

7.5 Verkehr, ÖPNV

Über die vorhandenen Straßen Buchenrain, Friedenstraße und Am Heuweg ist das Plangebiet an die Gemeindeverbindungsstraße (Bahnhofstraße) angebunden. Die Bahnhofstraße mündet im Norden in die Leonberger Straße, die weiter in östlicher Richtung an die Nordumfahrung K 1082 anbindet. Richtung Süden führt die Bahnhofstraße über den Leonberger Stadtteil Silberberg im Weiteren über die K 1011 bis Leonberg. Es besteht jedoch ein Durchfahrtsverbot für Silberberg, so dass im Wesentlichen der Bahnhof Rutesheim erreicht werden kann.

Mit der an der Bahnhofstraße gelegenen Bushaltestelle „Heuweg“ liegt das Gebiet an der Linie 655, die über die Stadtmitte Rutesheim bis zum S-Bahnhof Rutesheim reicht. Diese ist vom Plangebiet aus in einer Entfernung von ca. 350 m bis 650 m erreichbar. Damit ist der Planbereich noch in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung zu einer Bushaltestelle gelegen. Im Halbstunden-Takt kann so der Bahnhof Rutesheim erreicht werden.

7.6 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten verzeichnet.

7.7 Denkmale

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

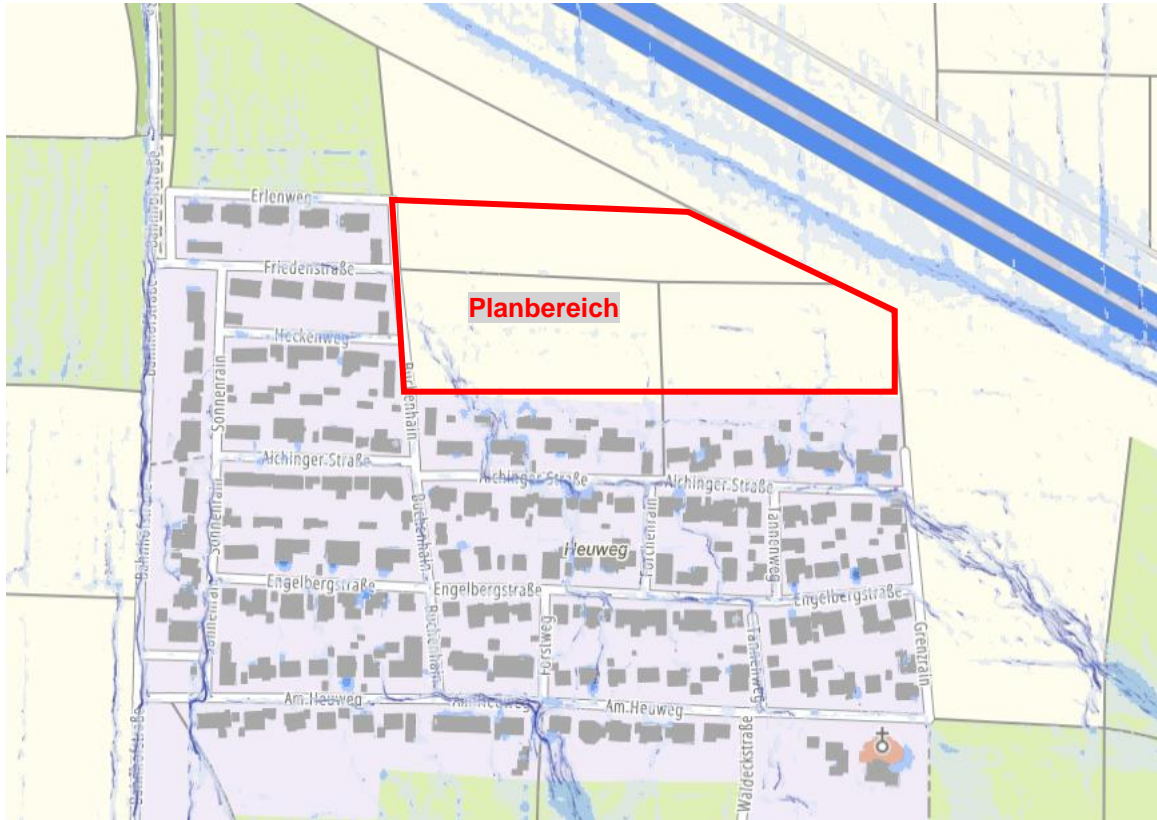
7.8 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung. Der Eisengriffgraben ist in ca. 500 m südlich des Planbereichs gelegen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart.

7.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Bei einem extremen Starkregenereignis fließt kaum Wasser durch das Plangebiet ab. Lediglich aus dem westlich angrenzenden Siedlungsbereich wird ein geringer Teil des Gebiets überströmt und fließt im Anschluss über die südlich gelegene Bebauung ab.



starkregengefahr.de/glemsregion

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Autobahn wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und vom Planungsbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg mit Stand 15.08.2023 vorgelegt. Betrachtet wurde dabei für die Geschosswohnungsbauten eine dreigeschossige sowie eine viergeschossige Bebauung. Damit liegt die Grundlage vor, um im weiteren Planungsprozess die Regelungen zu den Gebäudehöhen entsprechend der Einwirkungen durch den Verkehrslärm der Autobahn treffen zu können.

Im Gutachten wird folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet ist maßgebend den Verkehrsgeräuschen der Bundesautobahn A8 ausgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen nach DIN 18005 mit Beurteilungspegel in der maßgeblichen Höhe des 2. Obergeschosses von ca. 59 - 61 dB(A) tags und 55 - 57 dB(A) nachts sowie im 3. Obergeschoss von ca. 59 - 63 dB(A) tags und 55 - 59 dB(A) nachts nicht erreicht. Daher sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

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

Falls dies nicht oder nur in einem unzureichenden Maß gelingt, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an der Planbebauung sichergestellt werden. Dazu sind bei Verkehrsgeräuschen nach Abwägung an den Außenbauteilen auch passive, immissionsseitige

Schallschutzmaßnahmen (z. B. vorgesetzter baulicher Schallschutz oder, falls ausreichend, Schallschutzfenster) zulässig, die auf einen verträglichen Innenraumpegel abzielen.

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

Bei freier Schallausbreitung ohne Planbebauung als ungünstige Betrachtung sind im Bebauungsplan „Heuweg-Nord“ im 2. Obergeschoss resultierende Außenlärmpegel im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von bis zu 64 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von bis zu 70 dB(A), im 3. Obergeschoss von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 72 dB(A) nachts zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

9 Verkehr

Da das zur Entwicklung vorgesehen Gebiet am Rand des Bestandsgebietes Heuweg liegt und über dessen vorhandene Straßenzüge erschlossen werden soll, wurde eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen eingeholt. Dabei wurden die Straßen Im Heuweg und Friedenstraße als die für die Erschließung relevanten Abschnitte genannt, wobei das Haupt-Fahrtenaufkommen der Friedenstraße zugesprochen wurde. Ergänzend zur Prüfung des künftigen Fahrtenaufkommens wurde auch die Leistungsfähigkeit des Anbindepunktes Friedenstraße in die Bahnhofstraße betrachtet.

Der durch das Gebiet Heuweg Nord entstehende zusätzliche Verkehr wurde vom Gutachter zusammen mit dem bereits vorhandenen Fahrtenaufkommen als verträglich für die Friedenstraße eingeschätzt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Friedenstraße wurde für die Hauptverkehrszeit nachmittags betrachtet. Auch mit den zusätzlichen Fahrten aus dem Gebiet „Heuweg Nord“ wird dem Knoten ein sehr guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe A) zugesprochen.

Demnach ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsverhältnisse nach Aufsiedlung des Plangebietes nicht nachteilig verändern werden.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Städtebauliche Konzeption

Wie eingangs beschrieben soll im vorliegenden Planbereich neues Wohnbauland geschaffen werden. In ersten Planspielen wurde bereits deutlich, dass sich die Hauptanbindung hierfür über eine Verlängerung der Friedenstraße anbietet.

Diese anfänglichen Planspiele wurden durch die Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen vertieft. Nach diesen soll im Plangebiet ein breites Angebot an Wohnraum entstehen. So sind sowohl Einfamilienhäuser, aber auch eine verkettete Bebauung und Doppelhäuser vorgesehen. Diese Gebäude sollen mit zwei Geschossen und als begrünte Flachdachgebäude errichtet werden.

Am nördlichen Gebietsrand sind in allen Varianten Mehrfamiliengebäude vorgesehen. Dabei sind alternative Parkierungsmöglichkeiten und auch Gebäudehöhen von drei oder vier Geschossen aufgezeigt. Auch diese Bebauung ist mit begrünten Flachdächern vorgeschlagen. Damit besteht die Möglichkeit die Dachflächen für eine solare Nutzung anzubieten und darüber hinaus eine Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses zu erreichen. Vorsorglich ist am tiefsten Geländepunkt im Südosten eine Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Mit diesen grundsätzlichen Überlegungen ist im weiteren Verfahren die Planung zur Entsorgung des Gebietes auszuarbeiten.

Die Grundstücke für Einfamiliengebäude sind in den Entwürfen mit Größen von rund 350 m² eher klein gehalten. Auch die Grundstücke für Doppelhaushälften mit gut 200 m² und rund 300 m² für die Kettenhausbebauung entsprechen dem Ziel einer verdichteten Bebauung.

Mit der geplanten Bebauung werden unter der Annahme einer dreigeschossigen Randbebauung in etwa 145 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,15 (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 312 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt bei einem Plangebiet von 2,9 ha eine Einwohnerdichte von ungefähr 107 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 Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit dem sparsamen Umgang von Boden Rechnung trägt.

Anlagen

- *Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 15.08.2023*
- *Stellungnahme Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure Ludwigsburg vom 16.11.2022*
- *Artenschutz-Voruntersuchung, mquadrat, Bad Boll vom 09.02.2024*

Gefertigt: Bad Boll, den 10.04.2024



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

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