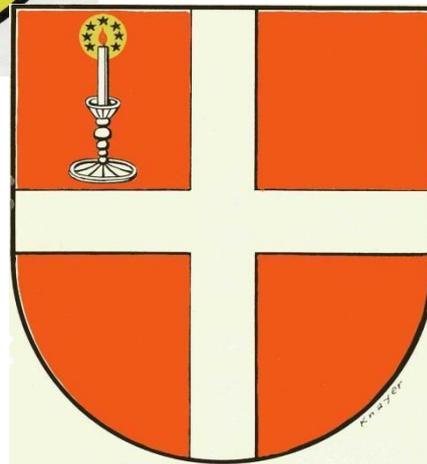


**Stadt Rutesheim  
mit Stadtteil Prouse**



**4. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
2008-2025**

**Begründung**

Stand: Vorentwurf, 10.04.2024

### Inhaltsverzeichnis

A	Rechtsgrundlagen.....	3
B	Inhalte der Änderung .....	3
1.	Allgemeines.....	3
2.	Abgrenzung der Geltungsbereiche.....	4
3.	Begründung.....	5
4.	Flächenbilanz .....	8

#### Anlagen:

- Umweltbericht – Vorentwurf zum Bebauungsplan „Heuweg Nord“

## 4. Änderung Flächennutzungsplan 2008-2025

---

### A Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221).

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Flächennutzungsplan 2008-2025 der Stadt Rutesheim ist mit Genehmigung vom 27.08.2008 und der Bekanntmachung am 25.09.2008 rechtswirksam.

### B Inhalte der Änderung

#### 1. Allgemeines

##### Heuweg-Nord

Die Stadt Rutesheim hat für den Bebauungsplan „Heuweg Nord“ den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ursprünglich war das Verfahren gem. §13b BauGB vorgesehen. 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, ist dessen Änderung erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren vorgenommen.

##### Bosch-Areal - Berichtigung

Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bosch in Rutesheim hat sich die Entwicklung einer innerstädtischen Gewerbefläche hin zur Wohnnutzung angeboten. Dafür wurde von der Stadt Rutesheim der Bebauungsplan „Bosch-Areal“ aufgestellt. Dieser ist mit Bekanntmachung vom 09.11.2023 rechtskräftig.

Da es sich beim Bebauungsplan Bosch-Areal um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelte und dieser im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wurde, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan 2008-2025 sind die Flächen dieses Planbereichs noch als Gewerbe- und gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung erfolgt die Berichtigung und damit die Darstellung des Planbereichs als Wohnbauflächen.

##### Umweltbericht / Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt. Da dieses parallel zu dieser 4. Änderung betrieben wird, wird auf die gesonderte Ausarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung verzichtet. Der Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren liegt als Anlagen bei.

## 4. Änderung Flächennutzungsplan 2008-2025

---

### 2. Abgrenzung der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderungen umfasst folgende Flächen

#### Heuweg-Nord

- Flurstücke 3935, 3936, 3937, 3939, 3939/1, 3940, 3951, 3952, 3953, 3954, 3956, 3957, 3958, 3959 sowie Teilfläche von 3960.

#### Bosch-Areal (Berichtigung)

- Flurstücke 3028, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141/1 7256, 7256/, 7256/2 sowie Teilfläche von 3125.

Maßgeblich ist jeweils die Darstellung im Planteil.

### 3. Begründung

Für den Planbereich gelten die Aussagen des Regionalplans der Region Stuttgart.

In der derzeit gültigen Fassung (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Stadt Rutesheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und liegt in der Raumkategorie Verdichtungsraum.

#### Heuweg Nord

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 Haushaltgründer 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.

## 4. Änderung Flächennutzungsplan 2008-2025

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 Vorausrechnung 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 / Vallon II / Nördl. Schelmenäcker
Verbleibende Potentiale bis 2025	8,0 ha	

	VRS	
Bedarf 2019 bis 2035	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

#### 4. Änderung Flächennutzungsplan 2008-2025

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.

## 4. Änderung Flächennutzungsplan 2008-2025

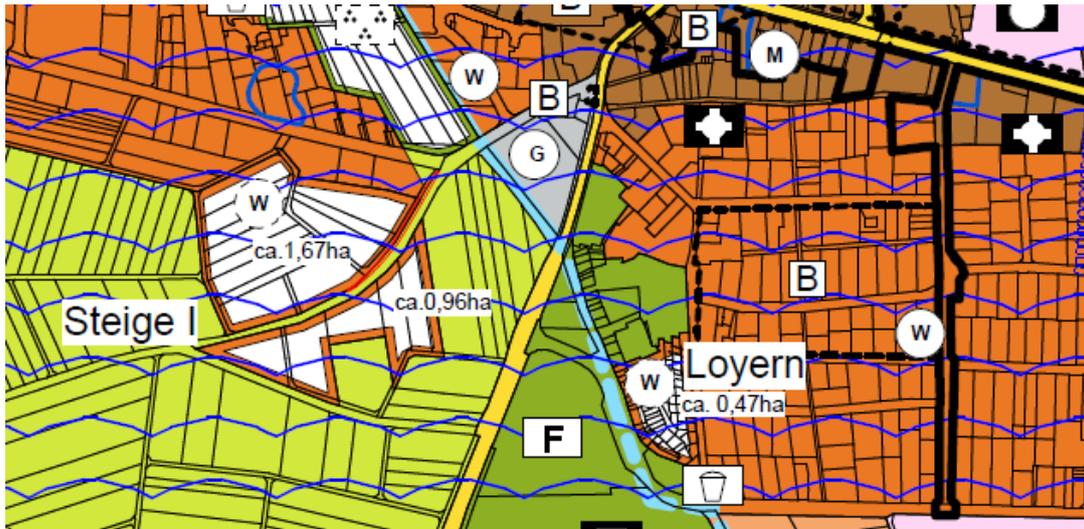


Abb. 1 - Ausschnitt FNP 2008-2025 – Bereich Rutesheim

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.**

### 4. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereichs Heuweg Nord beträgt ca. 2,9 ha.

	Fläche in ha	
<b>Heuweg Nord</b>	+ 2,9 ha	Wohnbaufläche
	- 2,9 ha	Landwirtschaftliche Fläche