

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Spitzwiesen, 1. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitzwiesen, 1. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Robert-Bosch-Areals für Wohnnutzung und für eine langfristige Versorgung weiterer Teile des Stadtgebiets soll eine Nahwärmeversorgung aufgebaut werden. Im Bereich des Schulzentrums besteht bereits eine Energiezentrale, die mit in die weitere Versorgung eingebunden werden soll. Daher hat sich der Standort westlich des Schulzentrums als geeignet erwiesen.

So sollen südlich der Sportflächen Bühl Anlagen zur Wärmelieferung aus erneuerbarer Energie errichtet werden. Der nun vorgesehene Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzwiesen“ vom Mai 1992 und enthält Festsetzung für Sportanlagen, die bislang jedoch nicht errichtet wurden. Momentan liegt eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Somit kann in räumlicher Nähe zu den Anlagen im Schulzentrum eine neue Energiezentrale errichtet werden, ohne dabei in vorhandene Sportstätten einzugreifen. Auf Grundlage, der im o.g. Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist die Errichtung einer so großen Versorgungsanlage jedoch nicht möglich, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes „Spitzwiesen“ notwendig wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.11.2023 den Aufstellungsbeschluss der nun vorliegenden Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen.

Zwischenseitlich wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die dabei vorgetragenen Anregungen wurden im Bebauungsplan überwiegend durch die Ergänzung von Hinweisen berücksichtigt. Zudem wurde wie angeregt eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Auf das Kapitel 7 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 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 Planbereich ist als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt.

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 Sonderbaufläche dar. Eine nähere Zweckbestimmung ist nicht festgelegt.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Zweckbestimmung der Sondergebietsfläche bezieht, bleibt die primäre Gebietsausweisung unverändert, so dass sie nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Bislang besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Spitzwiesen, in Kraft getreten am 7.5.1992. Dieser weist für den Planbereich eine Sondergebietsfläche für Sport- und Spielanlagen

aus. Als nähere Ausgestaltung sind für die Flächen Tennisspielfelder, Geländemodellierungen und Pflanzgebote in der Planzeichnung enthalten.

#### **4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes. Nordöstlich angrenzend befindet sich das Schulzentrum, direkt nördlich finden sich Sportflächen.

Der Änderungsbereich umfasst mit ca. 3.700 m<sup>2</sup> das Flurstück 3227 sowie Teilflächen der Flurstücke 3219, 3226 und 3240.

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

#### **5 Bebauungsplan im Regelverfahren**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes ist die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nicht möglich. Daher wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht / Umweltprüfung durchgeführt.

#### **6 Bestand**

##### 6.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist zwar Teil des in Kapitel 3 genannten Bebauungsplanes und in diesem für Sportflächen vorgesehen, die an dieser Stelle jedoch bislang nicht umgesetzt wurden. Daher ist der Großteil der Fläche aktuell ackerbaulich genutzt.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Wegeflächen an, wovon der östliche Weg befestigt, der südliche hingegen nur als Erdweg vorhanden ist. Im nördlichen Bereich findet sich ein ebenfalls nur teilweise befestigter Weg, über den ein westlich gelegenes Gartengrundstück sowie das Fußball-Minifeld erreicht werden kann. Nördlich dieses Weges findet sich die neu errichtete Pumptrack-Strecke sowie die Sportflächen umgebende Freiflächen.

##### 6.2 Topographie

Der Planbereich neigt sich Richtung Westen. Er reicht von 436 m ü.NN im Osten bis auf 431,5 m ü.NN im Westen.

##### 6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

##### 6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

##### 6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Lage nur über das örtliche Feldwegnetz erreichbar.

##### 6.6 Ver- und Entsorgung

Östlich des Planbereichs, im Feldweg Nr. 3226, verläuft eine Wasserleitung. Direkt westlich, ebenfalls von Nord nach Süd verlaufend, liegt ein Abwasserkanal, der die Sportflächen durchläuft.

##### 6.7 Altlasten

Im Planbereich finden sich keine Altlasten.

## 6.8 Denkmale

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

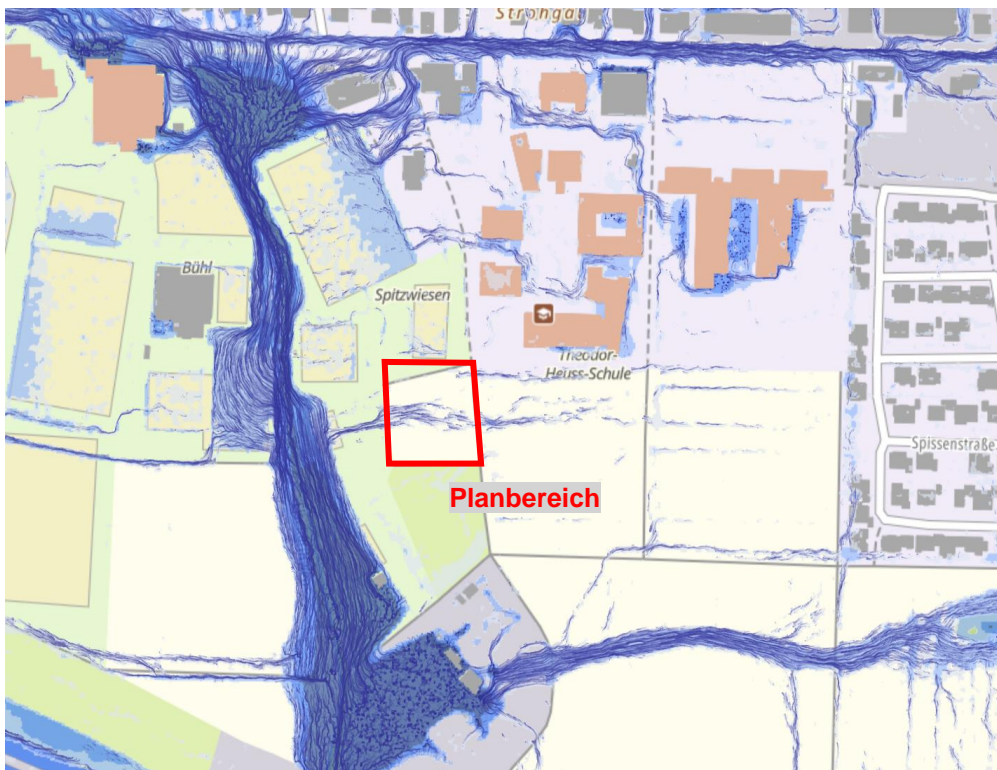
## 6.9 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich keine im Gebiet. Im Westen verläuft in etwa 60 m Entfernung der Eisengriffgraben. Für diesen Gewässerabschnitt sind keine Überflutungsflächen in den einschlägigen Werken verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Verunreinigungen des Schutzgutes Grundwasser müssen daher vermieden werden.

## 6.10 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Bei einem extremen Starkregenereignis fließt Wasser von Ost nach West durch das Plangebiet ab, um in den Eisengriffgraben zu münden.



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

Gemäß der topographischen Aufnahme findet aktuell der Abfluss über den Feldweg im nördlichen Randbereich des Plangebiets statt. Im Weiteren wird das Oberflächenwasser über eine Mulde bzw. einen Graben in den Eisengriffgraben geleitet.

## 7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu Autobahn treten Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms auf. Diese reichen von Süden her etwa zur Hälfte in das Gebiet (Umgebungsärmkartierung 2022, LUBW).

Bei der vorgesehenen Nutzung als Energiezentrale sind keine Räume des dauernden Aufenthalts notwendig. In der Regel werden Wartungs- oder Regelungsarbeiten vorgenommen, die keine dauerhafte Anwesenheit eines Mitarbeiters erfordern.

Damit wird es in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm zu keinen Konfliktsituationen kommen.

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Schalleinwirkungen durch im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft untersucht und bewertet hat.

Diese vom Büro Dröscher, Tübingen mit Stand vom 08.08.2024 erstellte Untersuchung betrachtet die gewerblichen Schallimmissionen aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen. Diese sind im Bereich des Schulzentrums der Kinderhort, die östlich gelegene, geplante Wohnbebauung „Spissen II“ sowie die bestehende Wohnnutzung im Dietrich-Bonhoeffer-Weg. Es konnte festgestellt werden, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Beurteilung der Verkehrsgläusche durch den Anlieferverkehr hat ergeben, dass von keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auszugehen ist.

Somit sind für die vorgesehene Nutzung keine Schallschutzanforderungen notwendig.

## 8 Starkregengefahren

In den Starkregengefahrenkarten ist für die Flächen der Heizzentrale eine Überflutung dargestellt. Diese ist mit einer Tiefe von 5-10 cm und einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 -0,5 m/s verzeichnet.

Auf dieser Grundlage kann die Gefahr durch die Überströmung der Fläche als gering eingeschätzt werden, so dass mit Hilfe von Objektschutzmaßnahmen (Anheben der EFH inkl. Rampen / Stufen, etc.) eine negative Auswirkung auf die baulichen Anlagen verhindert werden kann.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

### 9.1 Konzeption

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Voraussetzung zur Errichtung einer Energiezentrale für ein künftiges Nahwärmenetz geschaffen werden.

Diese wird neben Wärmepumpen auch eine Heizanlage für Holzschnitzel erhalten. Zunächst soll in einem ersten Bauabschnitt neben Holzkessel, Brennstofflager und zwei Wärmepumpen ein Wärmespeicher sowie eine Trafostation errichtet werden. Damit erfolgt die Versorgung des Neubaugebiets „Bosch-Areal“, des Schulzentrums sowie der Sporthallen.

Der Betrieb erfolgt ganzjährig mit Luft-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Bei Wärmelastspitzen soll in der Heizperiode für 3-4 Monate der Holzkessel ergänzend betrieben werden. Für den ersten Ausbauschnitt werden voraussichtlich 1-2 Anlieferungen pro Woche erfolgen. Im Endausbau erhöht sich dies auf 3-4 Anlieferungs-Fahrten pro Woche. Für die Holzanlagen ist zudem ein Schornstein erforderlich. Neben der Abgasreinigung soll auch hier mittels Rauchgaskondensation die Wärme des Holzkessel-Abgases genutzt werden.

Ergänzend zum neuen Pufferspeicher dienen die bestehenden Gas-/Ölkessel im Schulzentrum als Reservekessel.

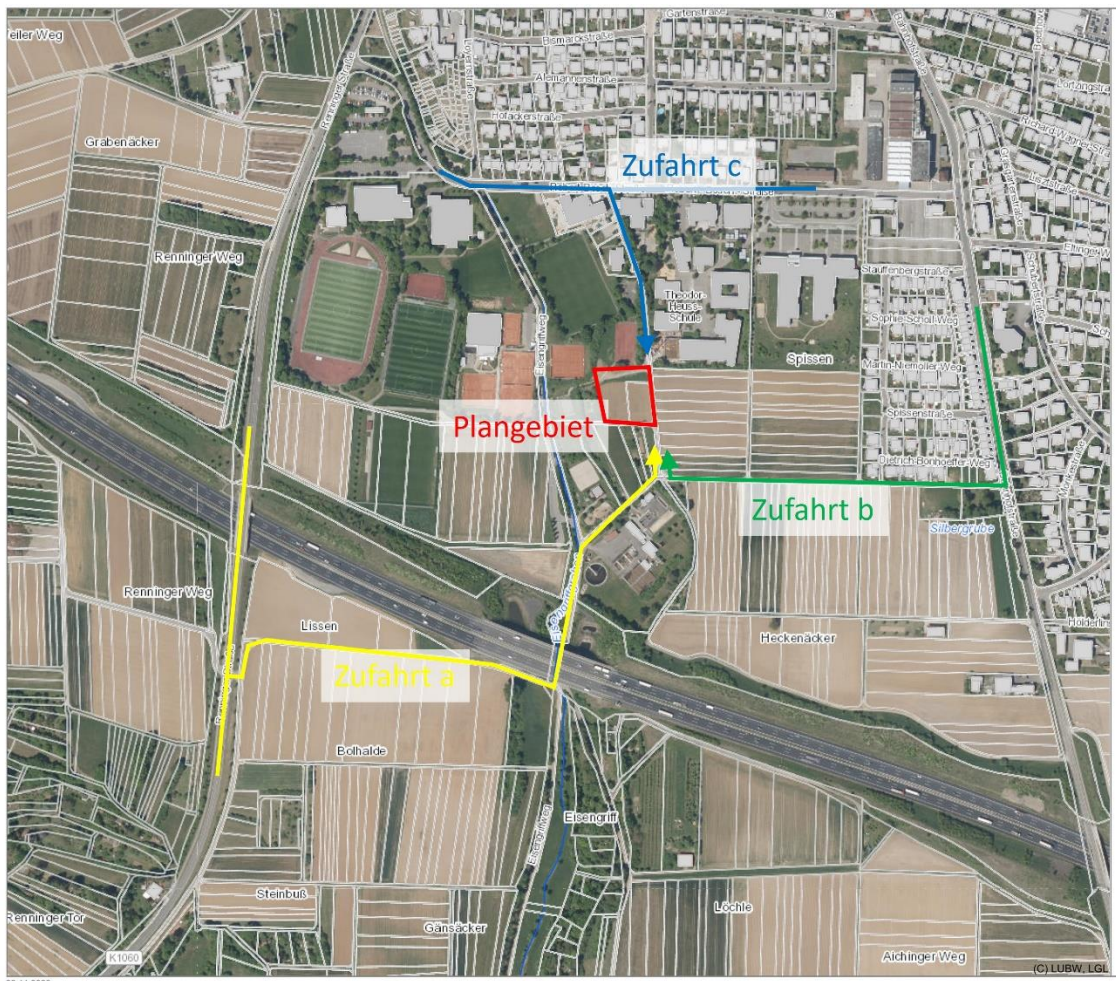
Zudem soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden, die mit der bestehenden Anlage auf dem Schulzentrum den Wärmepumpen Strom zuführt.

In einem weiteren Ausbauschnitt erfolgt die Errichtung eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes zur Erzeugung von Wärme und Strom. Für diese Kraft-Wärme-Kopplungsanlage ist ebenfalls ein Schornstein zur Abgas-Ableitung notwendig. Voraussichtlich wird mit dieser Anlage mehr Strom erzeugt werden, als für die Energiezentrale erforderlich ist, so dass der Überschuss in das Stromnetz eingespeist werden kann.

Auch die Wärme aus dem Abwasser der Kläranlage soll in diesem Zuge mittels einer weiteren Wärmepumpe der Energiezentrale zugeführt werden.

## 9.2 Erschließung

Für die Anlieferung und den Betrieb der Anlage sind mehrere Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen, die in der nachfolgenden Grafik dargestellt sind.



Über diese werden künftig Holzschnitzen in der Regel mit Traktoren angeliefert werden. Zusätzlich ist geplant, dass ergänzend in der Hauptheizperiode ca. 1 x bzw. maximal 2 x pro Woche Sattelzüge als 90 m<sup>3</sup>-umfassende Containerfahrzeuge ergänzend eingesetzt werden.

### Zufahrt a

Über die Renninger Straße (K 1060) kann südlich der Autobahn A 8 auf das Feldwegnetz eingebogen werden. Richtung Osten führt der landwirtschaftliche Weg zur Autobahnunterführung, durch die in Richtung Norden und im Weiteren an der Kläranlage vorbei, zum Plangebiet abgelenkt werden kann. Dieser Wegeverlauf, der unter der Autobahn hindurchführt, hat zur Folge, dass Streckenabschnitte mit mehr als 10 % Neigung genutzt werden müssen.

Die landwirtschaftlichen Wege sind im zu befahrenden Abschnitt asphaltiert.

### Zufahrt b

Aus Richtung Norden kann von der Bahnhofstraße ausgehend südlich des Wohngebiets Spissen in das landwirtschaftliche Wegenetz eingebogen werden. Über diese ebenfalls bereits asphaltierten Wegeflächen kann die Energiezentrale in Richtung Westen angefahren werden.

### Zufahrt c

Ausgehend von der Renninger Straße oder der Bahnhofstraße kann die Robert-Bosch-Straße erreicht werden. Von Norden zweigt östlich des Kindergartens „Haus der Kinder“ ein teilweise befestigter Feldweg Richtung Süden ab. Dieser führt entlang des Schulzentrums bis zum Standort der Energiezentrale.

### 9.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung kann über die östlich vorhandene Leitung vorgenommen werden.

Es ist kein Anschluss an das Stromnetz vorgesehen, da eine unabhängige Stromversorgung aufgebaut werden soll.

Das Niederschlagswasser wird durch die festgesetzte Dachbegrünung innerhalb des Gebietes zurückgehalten und in seiner Abflussmenge reduziert. Am westlichen Rand des Planbereichs ist eine Fläche zur Versickerung vorgesehen. In den vorgenommenen Versickerungsversuchen wurde in diesem Bereich eine Durchlässigkeit von  $\sim 9 \cdot 10^{-5}$  m/s (Mittelwert) festgestellt. Damit liegen die vorgesehenen Flächen im für Versickerungen geeigneten entwässerungstechnisch relevanten Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Diese Fläche wird in ihrem Umfang so ausgestaltet werden, dass darin das anfallende Oberflächenwasser aufgenommen und behandelt werden kann, ohne einen Anschluss an den nahegelegenen Hauptsammler zur Kläranlage vorzusehen.

Das anfallende Abwasser kann in den westlich vorhandenen Kanal geführt und über diese im Weiteren abgeleitet werden.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung / Versorgungsflächen

Der bisher geltende Bebauungsplan hat die Flächen westlich des Schulzentrums als Sondergebiet mit der festgesetzt. Der Großteil der Flächen ist mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ als SO 1 belegt. Lediglich im Nordosten ist für das SO 2 die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgegeben. In Fortführung dieser Regelungen wird für den nun vorliegenden Änderungsbereich die Bezeichnung SO 3 gewählt und die Zweckbestimmung „Energieversorgung“ eingeführt. Nordwestlich umfasst der Änderungsbereich Teilflächen der Pumprack-Strecke, die weiterhin dem SO 1 zugeordnet wird.

Wie in Kapitel 9.1 bereits erläutert, sollen auf den Änderungsflächen Anlagen zur Energieerzeugung errichtet werden, die in Rahmen der städtischen Nachwärmeversorgung eingebunden wird.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Höhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgelegten Baugrenzen lassen eine flexible Anordnung der erforderlichen Anlagen zu. Beide Regelungen stellen sicher, dass neben den bislang angedachten Gebäuden und Einrichtung auch ausreichend Potential für eine Erweiterung vorgehalten wird.

Neben der Grundflächenzahl wird ergänzend die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Diese werden zum einen für Gebäude festgelegt und zum anderen für Schornsteine und Wärmespeicher, die objektbedingt die Gebäude überragen werden bzw. müssen.

Für beide Höhenfestsetzungen wird als Bezugspunkt eine Bezugshöhe vorgegeben, die sich aufgrund des geneigten Geländes an den tieferen Planbereichen orientiert.

### 10.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Festlegung der Bauweise und auch der Stellung der baulichen Anlagen wird bewusst verzichtet, um die erforderlichen Bauwerke entsprechend den Nutzungsanforderung errichten und anordnen zu können und dabei nicht etwa durch die Festlegung von Gebäudelängen oder Vorgaben zur Stellung einzuschränken.

### 10.4 Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Feldwegen umgeben. Im Süden handelt es sich um einen Erdweg, die Wege im Norden und Westen sind asphaltiert. Um die in Kapitel 9.2 erläuterten Erschließungsvarianten ermöglichen zu können, werden alle drei Wegeabschnitte als Verkehrsfläche festgesetzt. Da diese Verkehrsflächen weiterhin Teil des Feldwegenetzes bleiben werden und dennoch für die Anlieferung der Holzschnitzel genutzt werden, sind sie für diese

„besondere Zweckbestimmung“ festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass sich alltäglicher PKW-Verkehr auf diesen Wegeabschnitten entwickelt.

Weiterhin werden die Wege der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke dienen und auch für Erholungssuchende als Spazier- und Radwege genutzt werden.

#### 10.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird an der tiefsten Stelle des Plangebiets eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Auf die Ausführungen in Kapitel 9.3 wird verwiesen.

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

Die ursprüngliche Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasste den nördlichen Weg. Da die nach Norden daran anschließenden Flächen als Sportflächen bei dieser Abgrenzung der 1. Änderung nicht mehr sinnvoll nutzbar wären und aktuell als Randflächen keine bestimmte Nutzung aufweisen, werden sie als Flächen für den Ausgleich in das Plangebiet mit einbezogen. So sollen hier die vorhandenen Gehölze erhalten und um weitere Laubbäume ergänzt werden.

Eine weitere Maßnahme, die für den Naturhaushalt positiv angesehen werden kann und auf Teilen der baulichen Anlagen auch hergestellt werden kann ist eine Dachbegrünung. Damit kann sowohl der Wasserhaushalt günstig beeinflusst werden als auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

#### 10.7 Öffentliche Grünflächen / Pflanzgebote

Öffentliche Grünflächen sind am nördlichen, südlichen und westlichen Rand vorgesehen und sind für den nördlichen Abschnitt durch die vorbeschriebenen Festsetzungen konkretisiert.

Zur Eingrünung der Anlage selbst werden neben Einzelbaum-Pflanzgeboten flächige Pflanzgebote an den Randbereichen festgelegt. In Osten und im Süden wird auf eine Pflanzgebotsflächen – in Abschnitten – verzichtet, da hier die Zufahrt auf das Gelände erfolgt. Um hier auch ausreichend Fläche für die Fahrwege auch großer Fahrzeuge freizuhalten, wird hier auf die Vorgabe für Pflanzungen verzichtet.

Im Westen kann zugunsten der Versickerungsfläche und da direkt angrenzend bereits Gehölzflächen vorhanden sind auf weitere Eingrünungen verzichtet werden.

## 11 **Örtliche Bauvorschriften**

### 11.1 Dachform, Dachneigung

Um sicherzustellen, dass die Gebäude eine für Dachbegrünung günstige Dachneigung erhalten, wird in den örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass nur flache und flachgeneigte Dächer errichtete werden dürfen. Diese Regelung bezieht sich nur auf die Hauptgebäude, so dass kleinere, technische Nebengebäude, wie Trafostation, Wasserspeicher oder BHKW-Bau hiervon ausgenommen sind.

Da die begrünten Dachflächen in Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung möglich sind, werden zudem Regelungen in Bezug auf deren Höhe getroffen.

### 11.2 Einfriedungen und Stützmauern

Da das Gelände von Ost nach West um knapp 5,0 m fällt, wird es erforderlich sein, das Gelände für die vorgesehene Nutzung zu modellieren. Dabei ist eine ebene Fläche erforderlich, die aufgrund der Topographie über zwei Ebenen erreicht werden soll. Die erste, höhergelegene Ebene wird sich an den Höhen am östlichen Rand orientieren, da von hier aus auch die Andienung erfolgen wird. In westlicher Richtung wird dann ein Höhenversatz erforderlich sein, an den eine

zweite, niedrigere Ebene anschließt, welche sich an den Geländehöhen des westlichen Randbereichs orientiert. Zur Herstellung dieses Höhensprunges werden Stützmauern erforderlich werden. Die hierfür notwendige Höhe wird den Festsetzungen zu Grunde gelegt.

Ergänzt wird die Regelung zu Einfriedungen, die aufgrund des Geländes und zur Sicherung der Anlage bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig sind.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Grün- und Verkehrsflächen im Umfang von etwa 1.350 m<sup>2</sup> verbleiben als Sondergebiet 2.650 m<sup>2</sup>, von denen wiederum ca. 2.100m<sup>2</sup> für die Errichtung der Energiezentrale ausgewiesen sind.

Gefertigt: Bad Boll, den 30.09.2024



**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