

Stadtverwaltung · Postfach 11 61 · 71273 Rutesheim

**An alle  
Bauplatzinteressenten/innen  
Wohngebiet „Auf der Steige“**

## Stadtkämmerei

Joachim Sinn  
Telefon 07152/5002-20  
Telefax 07152/5002-12  
E-Mail: j.sinn@rutesheim.de  
Rutesheim, **21. August 2010**  
Az. 21-Si

## Informationen zum Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Fragen zur künftigen gewerblichen Nutzung im neuen Gewerbegebiet erläutere ich Ihnen gerne.

Das Wohngebiet "Auf der Steige" wird im Westen durch eine ca. **60m breite „grüne Fuge“** mit **Kinderspielplatz und Grünanlage** (geplant) vom neuen „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim“ getrennt. Allein mit dieser räumlichen Zäsur werden die Immissionen im neuen Wohngebiet weitgehendst durch das angrenzende "Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim" beschränkt. Im beiliegenden Vermarktungsplan sind Angaben zu den gewerblichen und baulichen Nutzungen enthalten.

Der Textteil zum Bebauungsplan des Gewerbegebiets, der Bestandteil der Satzung ist, sagt zur Nutzung mit Gewerbebetrieben folgendes aus:

Zitat aus dem Textteil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim" vom 8.2.2010:

"Im festgesetzten Gewerbegebiet (**Eingeschränktes Gewerbegebiet**) sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den aufgeführten Einschränkungen und Ausnahmen bzw. Gliederungen zugelassen.

a. Einschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 8) sind **nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten**. Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahnanschluss" Rutesheim der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom Mai 2009. Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Lärmkontingentierung) darf in den einzelnen Baugebietsteilen die im Folgenden angegebenen **Werte nicht überschreiten**:

Im Baugebietsteil GE 1 (Teilbereich A): tags 60 dB(A) / m<sup>2</sup>, nachts 54 dB(A) / m<sup>2</sup>

Im Baugebietsteil GE 1 (außerhalb Teilbereich A): tags 60 dB(A) / m<sup>2</sup>, nachts 48 dB(A) / m<sup>2</sup>.

In den Baugebietsteilen GE 2 bis GE 8: tags 60 dB(A) / m<sup>2</sup>, nachts 48 dB(A) / m<sup>2</sup>.

Wir sind für Sie da: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.30 - 12.30 Uhr, Donnerstag 7.30 - 12.30 Uhr und 16.00 - 18.00 Uhr, oder jederzeit nach Vereinbarung.



stadt@rutesheim.de  
www.rutesheim.de

Leonberger Straße 15  
71277 Rutesheim

Telefon 07152 5002-0  
Telefax 07152 500233

Kreissparkasse Böblingen  
(BLZ 603 501 30) 5 002 199

Volksbank Region Leonberg eG  
(BLZ 603 903 00) 260 276 006

Seite -2- Info-Brief vom 21. August 2010

Ausnahme:

Sofern im gesamten Baugebietsteil GE 1 (auch außerhalb des Teilbereichs A) keine Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgt, beträgt der für diesen Baugebietsteil GE 1 maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB(A) und nachts 49 dB(A). Weiterhin erhöht sich das Emissionskontingent im Richtungsvektor A 191°/14° (Bezugspunkt x = 34946000: y = 5408150) um 11 dB(A) im Zeitbereich nachts (siehe schalltechnische Untersuchung). Für Vorhaben im Baugebiet (GE 1 - GE 8) ist die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente nachzuweisen."

Zitatende.

## § 8 BauNVO lautet:

(1) Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber .....
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

Anmerkung: Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke sind in dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim" ausgeschlossen!

Im **Vermarktungsplan** sind die Angaben GE 1 bis GE 8 eingezeichnet.

Wie Sie sehen, gibt es hinsichtlich der gewerblichen Nutzung Beschränkungen im Bebauungsplan, die von den Firmen und der Stadtverwaltung zu beachten sind. Es handelt sich bei dem Gewerbegebiet nicht um ein Industriegebiet (GI). In einem GI wären höhere Schallleistungspegel möglich, das heißt, dass in solchen GI-Gebieten auch störende Betriebe zulässig wären. Solche Industriebetriebe sind aber im neuen Gewerbegebiet nicht zulässig.

Darüber hinaus lege ich bei der Vermarktung soweit möglich Wert darauf, dass es sich bei den anzusiedelnden Firmen um Betriebe handelt, deren gewerblichen Tätigkeit nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen führt. Insbesondere soll die Ansiedlung von großflächigen Speditionsbetrieben in allen Planbereichen (GE 1 bis GE 8) vermieden werden.

Wir sind für Sie da: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.30 - 12.30 Uhr, Donnerstag 7.30 - 12.30 Uhr und 16.00 - 18.00 Uhr, oder jederzeit nach Vereinbarung.



stadt@rutesheim.de  
www.rutesheim.de

Leonberger Straße 15  
71277 Rutesheim

Telefon 07152 5002-0  
Telefax 07152 500233

Kreissparkasse Böblingen  
(BLZ 603 501 30) 5 002 199

Volksbank Region Leonberg eG  
(BLZ 603 903 00) 260 276 006

Seite -3- Info-Brief vom 21. August 2010

Im Planbereich GE 7 achte ich besonders bei Gewerbeansiedlungen auf dem Flst. 1889/14 (westlich der Grünanlage) darauf, dass durch das spätere Gewerbe keine unzulässigen Störungen auf das Wohngebiet "Auf der Steige" ausgehen. Nicht auszuschließen ist aber, dass entlang der Drescherstraße in östlicher Richtung ab neuer Zufahrt zum Gewerbegebiet (bei der Autobahnanschlussstelle) bis zum Wasserturm und entlang der öffentlichen Straße "Am Wasserturm" (**LKW-Umfahrung**) LKW's fahren werden. Der östliche Teil der Drescherstraße wird für den LKW-Verkehr (außer Anlieger) gesperrt werden. Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über die neue Zufahrtstraße im Westen des Gewerbegebiets an der Nordumfahrung/L 1180.

Bislang sind folgende Grundstücke vermarktet:

- Flst. 1853/6 Abdichtungs- und Sanierungssysteme;
- Flst. 1854/1 Tankstelle und Burger King;
- Flst. 1854/8 Wohnungsverwaltung und Vertrieb von Reinigungs- und Beschichtungslösungen
- Flst. 1812/4 Werbeagentur
- Flst. 1812/5 Architekturbüro.

Weitere Festlegungen mit Firmenansiedlungen gibt es derzeit nicht.

Der im Jahr 2008 vom Gemeinderat verabschiedete Flächennutzungsplan 2008-2025 sieht südlich des Wertstoffhofes bis zur Autobahn A 8 eine Erweiterung der baulichen Nutzung vor. Zur künftigen gewerblichen Nutzung können erst bei der konkreten Umsetzung in einen Bebauungsplan Angaben zu den Emissionen gemacht werden. Sie können aber davon ausgehen, dass die Stadt auch bei der baulichen Entwicklung die Belange des benachbarten neuen Wohngebiets im Auge behalten wird. Denkbar ist, dass je nach den im künftigen Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelwerten im Entwicklungsbereich südlich des Wertstoffhofes ein Wall mit Bepflanzung hergestellt wird.

Weitere Aussagen sind derzeit nicht möglich. Ich hoffe, ich habe Ihnen mit diesen Informationen Ihre Bedenken zu Ihrem neuen "Wohnsitzwunsch" ausräumen können.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Sinn  
Stadtkämmerer und  
Wirtschaftsförderer

Wir sind für Sie da: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.30 - 12.30 Uhr, Donnerstag 7.30 - 12.30 Uhr und 16.00 - 18.00 Uhr, oder jederzeit nach Vereinbarung.



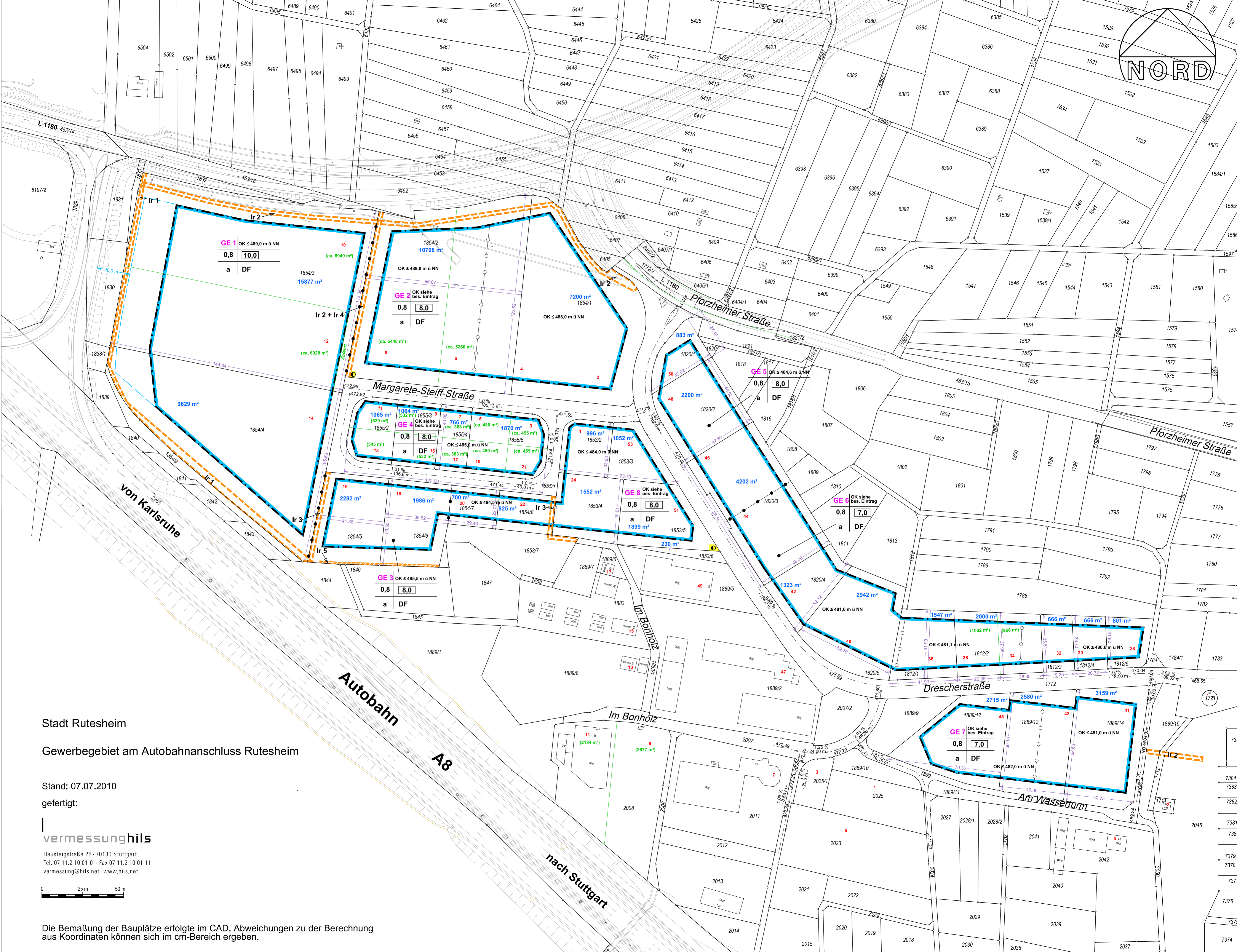
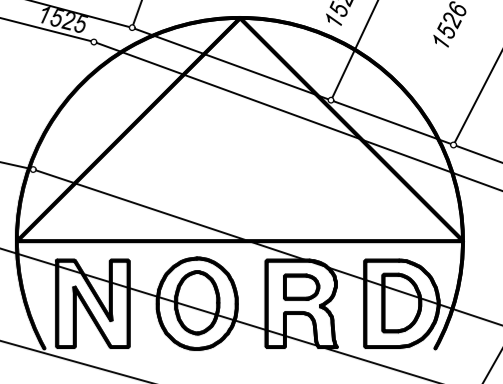
stadt@rutesheim.de  
www.rutesheim.de

Leonberger Straße 15  
71277 Rutesheim

Telefon 07152 5002-0  
Telefax 07152 500233

Kreissparkasse Böblingen  
(BLZ 603 501 30) 5 002 199

Volksbank Region Leonberg eG  
(BLZ 603 903 00) 260 276 006



**GE 1** OK ≤ 489,0 m ü NN  
 0,8 | 10,0  
 a DF

**GE 2** OK siehe bes. Eintrag  
 0,8 | 8,0  
 a DF

**GE 5** OK ≤ 484,6 m ü NN  
 0,8 | 8,0  
 a DF

**GE 4** OK siehe bes. Eintrag  
 0,8 | 8,0  
 a DF

**GE 8** OK siehe bes. Eintrag  
 0,8 | 8,0  
 a DF

**GE 6** OK siehe bes. Eintrag  
 0,8 | 7,0  
 a DF

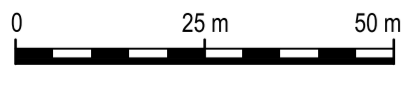
**GE 3** OK ≤ 485,5 m ü NN  
 0,8 | 8,0  
 a DF

**GE 7** OK siehe bes. Eintrag  
 0,8 | 7,0  
 a DF

Stadt Rutesheim  
 Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim

Stand: 07.07.2010  
 gefertigt:

**vermessungshils**  
 Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart  
 Tel. 07 11.2 10 01-0 · Fax 07 11.2 10 01-11  
 vermessung@hils.net · www.hils.net



Die Bemessung der Bauplätze erfolgte im CAD. Abweichungen zu der Berechnung aus Koordinaten können sich im cm-Bereich ergeben.