

Sitzungsvorlage

2025/0192

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Status	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	09.12.2025	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	16.12.2025	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11" (18-04-01), Stadtteil Leinfelden-Unteraichen" - Erneute öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt.
2. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11" (18-04-01) vom 11.11.2025, der Entwurf des Textteils und der örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2025 sowie der Entwurf der Begründung vom 11.11.2025 werden gebilligt und sind von der Verwaltung zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und gemäß §4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11" (18-04-01) wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,

von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Relevante umweltbezogene Belange wurden jedoch weiterhin ermittelt, bewertet und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung eingestellt. Ferner ist der Artenschutz entsprechend den Ergebnissen der diesbezüglichen Gutachten zu berücksichtigen.

- 🕒 Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2025/0053): 29.04.2025
- 🕒 Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom: 02.05.2025
- 🕒 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 05.05.2025 – 30.05.2025
- 🕒 Frühzeitige Beteiligung der Behörden: 05.05.2025 – 30.05.2025
- 🕒 Auslegungsbeschluss (Vorlage 2025/0053): 29.07.2025
- 🕒 Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom: 01.08.2025
- 🕒 Beteiligung der Öffentlichkeit: 11.08.2025 – 19.09.2025
- 🕒 Beteiligung der Behörden: 27.08.2025 – 02.10.2025

2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Gewerbegebiet im Norden Leinfeldens ist in den letzten Jahren besonders von Leerstand und mangelnder Nachfrage nach Büroflächen tangiert. Gleichzeitig sucht die Daimler Truck AG bereits seit längerer Zeit nach Möglichkeiten, die in der Region Stuttgart (und darüber hinaus) verteilten Mitarbeiter im Bereich des bestehenden Headquarter-Standortes in Leinfelden zu konzentrieren und den Standort damit insgesamt zu konsolidieren.

Das leerstehende und von erheblichem Sanierungsbedarf gekennzeichnete Gebäude im Fasanenweg 11 bietet nun nach detaillierten Untersuchungen die Möglichkeit, mit einer Aufstockung den Bedarf der Daimler Truck AG zu bedienen – und das in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Daimler Truck-Campus. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) soll daher das Planungsrecht für die Revitalisierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes „Gate Eleven“ am Standort Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen schaffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.080 m² innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Unteraichen III und ist wesentlicher Bestandteil der langfristigen Standortstrategie von Daimler Truck. Das im Jahr 1992 errichtete Bürogebäude soll nun modernisiert, energetisch saniert und aufgestockt werden. Der Rohbau soll bis zum 4.OG erhalten bleiben. Das bestehende 5.OG soll zurückgebaut und um 2 neue Geschosse, 5.OG+6.OG, aufgestockt werden. Durch die Aufstockung ergeben sich demnach insgesamt 7 Vollgeschosse. Durch die Baumaßnahmen kann nicht nur die Stadt von einer attraktiven Innenentwicklung profitieren, sondern auch das Gewerbequartier durch den wertvollen Impuls und die allgemeine Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Der Standort ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Durch die Nähe zum Daimler Truck-Campus können Mitarbeitende sich schnell zwischen den Gebäuden bewegen – ohne auf externe Verkehrsmittel zurückgreifen zu müssen. Ein zentrales Ziel ist die Schaffung moderner Open-Space-Arbeitsplätze für 650-800 Mitarbeiter. Zudem sollen eine Cateringmöglichkeit im Gebäude

integriert und Synergien mit benachbarten Daimler Truck-Standorten wie DTC und Vertex (z. B. für Konferenzen, Werkarzt, IT-Point und Parken) genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Daimler Truck AG zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ein klassischer Planungskostenvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger regelt zudem die Kostentragung der Verfahrensabwicklung.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form eines einmonatigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 37 Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1), wobei 20 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben.

Zu den Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen sollen, wurde von der Verwaltung Stellung genommen (siehe Anlagen 1).

4. Schlussfolgerung zur Beteiligung

Insgesamt sind keine Stellungnahmen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden.

5. Konkretisierter Inhalt der Planung

Im Zuge der weiteren Abstimmung mit der Daimler Truck AG hat sich gezeigt, dass im Bebauungsplan noch geringfügige Anpassungen erforderlich sind.

5.1 Geschossigkeit

Es wurde festgestellt, dass die Geschossigkeit bislang mit sechs Geschossen angegeben war. Tatsächlich sind jedoch sechs Obergeschosse zuzüglich eines Erdgeschosses (insgesamt sieben Geschosse) geplant. Die zulässige Geschossigkeit wurde entsprechend angepasst. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich festgesetzte maximale Gebäudehöhe nach wie vor ausreichend ist und dementsprechend nicht geändert wurde.

5.2 Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wurde von 3,0 auf 3,2 erhöht. Die zulässige Geschossflächenzahl von 3,2 ergibt sich aus der aktuellen Hochrechnung der Bruttogeschossflächen auf Grundlage des Planstands der Leistungsphase 2. Gemäß der derzeitigen Entwurfsplanung beläuft sich die insgesamt vorgesehene Geschossfläche auf rund 15.919 m².

Zur Sicherstellung ausreichender planerischer Flexibilität und zur Abbildung möglicher Detailänderungen im weiteren Planungsprozess wurde ein zusätzlicher Flächenpuffer von ca. 300 m² berücksichtigt. Die Festsetzung gewährleistet damit eine realistische Abbildung des geplanten Bauvolumens und entspricht der vorgesehenen städtebaulichen Dichte des Gebiets.

Die Überschreitung wird zudem durch den nahe gelegenen Landschaftsraum, sowie die öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet ausgeglichen. Als ausgleichende Maßnahme ist ferner die Begrünung von Dachflächen festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beiträgt.

5.3 Anpassung Schallschutzgutachten

Aufgrund der geänderten Geschossigkeit und der damit verbundenen baulichen Parameter war eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens notwendig.

Hierbei wurden lediglich redaktionelle Änderungen (z. B. Anpassung der aktuellen Pläne) vorgenommen, da sich an der maximal zulässigen Gebäudehöhe keine Änderungen ergeben haben.

5.4 Anpassung artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Das aktualisierte Gutachten berücksichtigt die Anregungen des Landratsamts, insbesondere im Hinblick auf den Fledermausschutz.

5.5. Sonstige Anpassungen gegenüber erstem Auslegungsbeschluss

- ⌚ die Konkretisierung der Begründung und Hinweise im Textteil entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange,
- ⌚ der Abgleich mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans; außerhalb wurde beim Flurstück 2533/2 (Fasanenweg 15) die Flurstücksnummer ergänzt,
- ⌚ sowie die Anpassung des Zeitraums (von Anfang November – frühestens 01.11. – bis Ende März – spätestens 21.03.) für Fassadenarbeiten gemäß der Stellungnahme des Landratsamts im Textteil (Hinweise) und in der Begründung; dieser Punkt wurde ebenfalls in die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung übernommen, welches damit aktualisiert wurde.
- ⌚ Angepasst wurde auch die Möglichkeit, geringfügige Überschreitungen der Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Vordächer und Windfänge zuzulassen.

6. Weiteres Vorgehen

Die vorgenannten Anpassungen erfordern die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

- ⌚ Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung
- ⌚ Durchführung der erneuten Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nach Abwägung der eingehenden Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

gez. Otto Ruppaner
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

☐ Ja ☒ Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr

Sind im laufenden Jahr über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen erforderlich?

☐ Ja ☒ Nein

Deckungsvorschlag:

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag

Entstehen Folgekosten?

☐ Ja ☒ Nein

Folgekosten (Hochrechnung/Schätzung):

z.B.: Personalkosten, Wartungskosten, Reinigung, Pflege, Abschreibungen, usw.

Aufwandsart	Laufende Aufwendungen pro Jahr

Gibt es Erlöse/Einnahmen/Einsparungen?

☐ Ja ☒ Nein

Erläuterung:

Sonstige Anmerkungen:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Planungskostenvertrag für die Verfahrenskosten abgeschlossen

Anlage/n:

- 1 Abwägungstabelle
- 2 Planteil
- 3 Textteil
- 4 Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- 6 Verkehrsuntersuchung

- 7 Verkehrsuntersuchung Anlagenband
- 8 Schalltechnische Untersuchung
- 9 Schalltechnische Untersuchung Anlagen
- 10 Altlastenuntersuchung