

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01), Stadtteil Leinfelden-Unteraichen

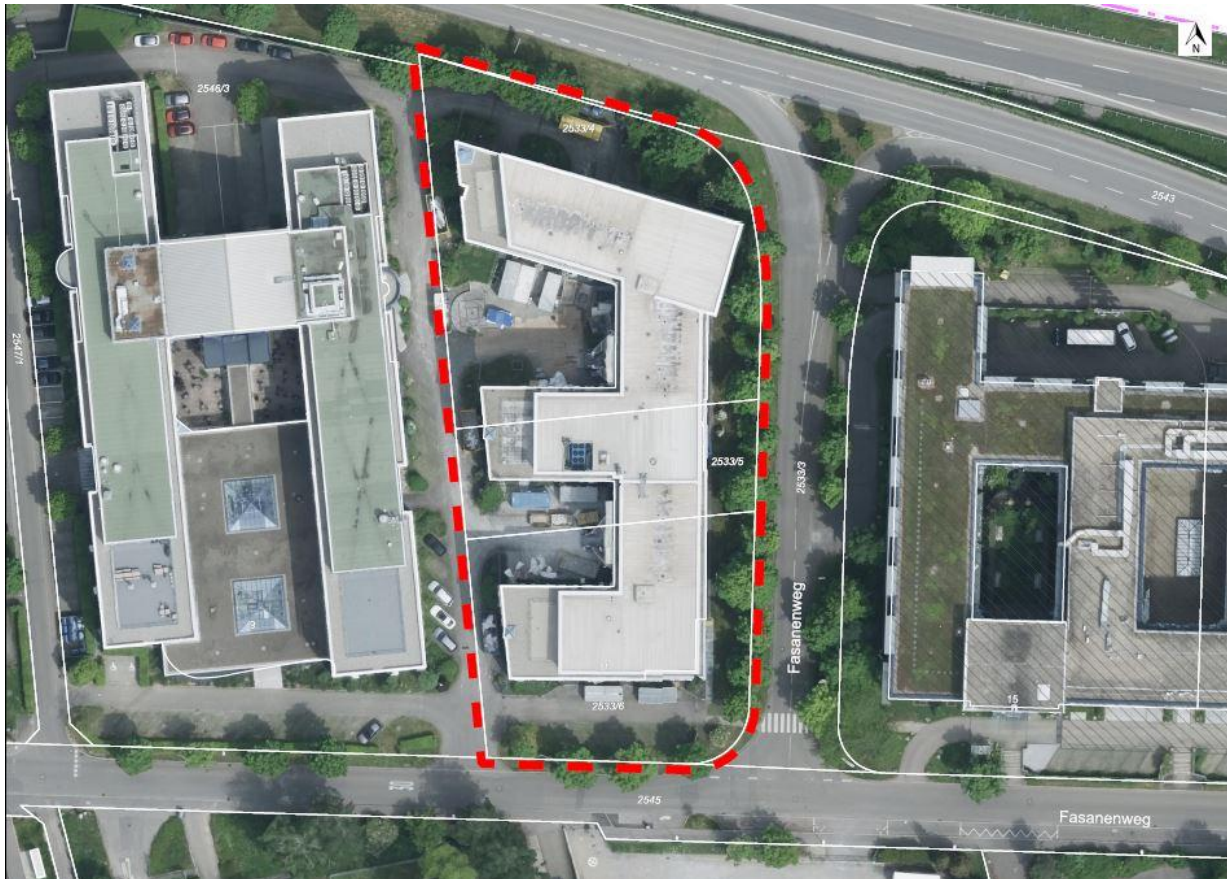


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, eigene Darstellung, Quelle Luftbild: Stadt Leinfelden-Echterdingen

Entwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung	5
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Bisheriges Planrecht	8
2.5	Rechtsverfahren	8
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation.....	9
3.1	Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld	9
3.2	Eigentumsverhältnisse	9
3.3	Vorhandene Nutzung	10
3.4	Topografie	10
3.5	Verkehrerschließung und ÖPNV.....	10
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
3.7	Lärm und Schallschutz	11
4.	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	12
5.	Städtebauliche Konzeption	12
5.1	Städtebau	13
5.2	Grün- und Freiflächenkonzept.....	13
5.3	Nutzungskonzept.....	13
5.4	Erschließung und Parkierung	13
5.5	Nachhaltigkeit / Energiekonzept	14
5.6	Umwelt und Nachhaltigkeit.....	14
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	15
6.1	Art der Baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Flächen für Nebenanlagen	18
6.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	18
6.6	Retention von Niederschlagswasser	18
6.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	18
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.	Örtliche Bauvorschriften	19
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	19
7.2	Werbeanlagen und Automaten	20
7.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	20

8.	Hinweise des Bebauungsplans	20
8.1	Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden	20
8.2	Bodenschutz	20
8.3	Erdmassenausgleich	20
8.4	Geotechnik	21
8.5	Grundwasser	21
8.6	Flughafen Stuttgart	21
8.7	Altlasten	21
8.8	Kampfmittelbelastung	21
8.9	Artenschutz	21
8.10	Starkregen- und Hochwasserschutz	21
8.11	Verbot der Prostitution.....	22
9.	Umweltbelange.....	22
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	22
9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
9.3	Schutzgut Fläche	22
9.4	Schutzgut Boden	23
9.5	Schutzgut Wasser	23
9.6	Schutzgut Luft und Klima	23
9.7	Schutzgut Landschaft.....	24
9.8	Schutzgut Mensch.....	24
9.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
9.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
9.11	Soziale Auswirkungen	24
10.	ÖKONOMISCHE UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	24
11.	Flächenbilanz	24
12.	Planverwirklichung und Folgemaßnahmen	25
13.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung.....	25

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) umfasst eine Fläche von ca. 5.080 m² innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Unteraichen III.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen: Flurstücke Nr. 2533/4, 2533/5 und 2533/6.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Norden: Flurstück Nr. 2543,
Osten: Flurstück Nr. 2533/3,
Süden: Flurstücke Nr. 2545 (Fasanenweg)
Westen: Flurstück Nr. 2546/3 (Fasanenweg).



Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss, eigene Darstellung, Stand 27.01.2025

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel 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. 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.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt zudem auf der CO₂-Neutralität des Gebäudebetriebs, wobei nachhaltige Technologien wie Wärmepumpen und Geothermie zum Einsatz kommen sollen.

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.

Zusammenfassend stärkt die Zusammenführung der Bürostandorte die Standortqualität und fördert nachhaltige Stadtentwicklung. Zudem wird zu wirtschaftlicher Dynamik beigetragen, denn konsolidierte Büroflächen können weitere Unternehmen oder Geschäftspartner in die Umgebung ziehen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Leinfelden-Echterdingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 im Verdichtungsraum der Region Stuttgart an der Entwicklungsachse Stuttgart – Reutlingen/Tübingen.

Im Regionalplan der Region Stuttgart von 2009 ist Leinfelden-Echterdingen an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a. F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck und ist als Unterzentrum im Mittelbereich Stuttgart ausgewiesen. Zudem liegt Leinfelden-Echterdingen an der regional bedeutsamen Radverkehrsverbindung Böblingen – Oberaichen – Leinfelden-Echterdingen – Bernhausen – Sielmingen – Neuhausen – Denkendorf – Wendlingen – Kirchheim/Teck – Lenningen und der Verbindung Leinfelden – Stuttgart/Möhringen – Stuttgart/Degerloch – Stuttgart/Süd – Stuttgart/Mitte.



Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart, Quelle Verband Region Stuttgart

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart ist das Gebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan

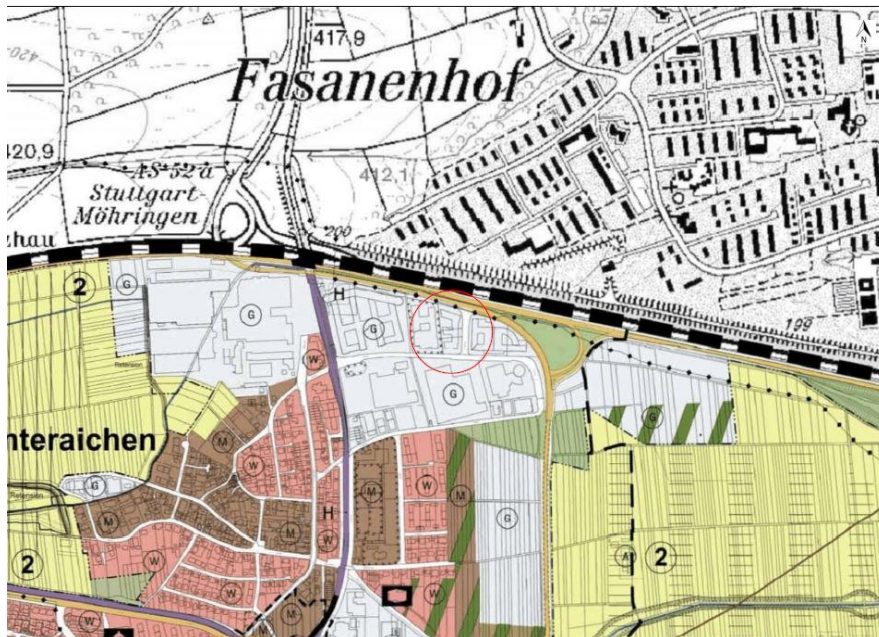


Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2005–2020 der Stadt Leinfelden-Echterdingen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dementsprechend wird das Entwicklungsgebot eingehalten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.4 Bisheriges Planrecht



Abbildung 5: Übersicht bestehendes Planrecht, Stadt Leinfelden-Echterdingen

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan:

- **„Gewerbegebiet Unteraichen III“ (18-04), in Kraft getreten am 28.06.1991**

Innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unteraichen III“ wird eine Teiländerung angestrebt.

2.5 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – 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 4 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 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 Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da,

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen),
- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ungeachtet dessen ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 bzw. 4 BauGB vorgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Unteraichen III im Norden von Leinfelden-Echterdingen. Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, hat jedoch in den letzten Jahren unter Leerstand und einer sinkenden Nachfrage nach Büroflächen gelitten.

Das Bestandsgebäude am Fasanenweg 11 liegt in unmittelbarer Nähe zum Daimler Truck-Campus und ist Teil eines bestehenden Gewerbequartiers. Durch die geplante Revitalisierung und Modernisierung des Gebäudes wird eine deutliche städtebauliche Aufwertung erreicht, die das Straßenbild verbessert und zur qualitativen Weiterentwicklung des Bürostandorts beiträgt. Die Aufstockung und Neugestaltung des Gebäudes schaffen ein modernes und gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild, von dem sowohl das Quartier als auch die Stadt Leinfelden-Echterdingen profitieren.

Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zu weiteren Daimler Truck-Standorten eine effiziente Nutzung von Ressourcen und Synergien. So können bestehende Infrastrukturen wie Parkmöglichkeiten, Lagerflächen und technische Einrichtungen optimal genutzt werden. Gleichzeitig lassen sich Verwaltungs- und Instandhaltungsprozesse zentralisieren, wodurch langfristig Kosten und Aufwand reduziert werden.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen und fügt sich funktional in die bestehende Gewerbestruktur ein. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Gewerbegebiet nachhaltig gestärkt und an moderne Anforderungen angepasst.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 2533/4, 2533/5 und 2533/6 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gebäude im Fasanenweg 11 steht leer und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

3.4 Topografie

Auf dem Plangebiet steigt das Gelände von Norden nach Süden leicht an. Der Höhenverlauf reicht von ca. 418 m ü. NN im nördlichen Grundstücksbereich bis auf ca. 422 m ü. NN im Süden, in Richtung Fasanenweg. Das Gelände weist insgesamt eine gleichmäßige, sanft ansteigende Topografie auf. Besondere Geländekanten oder markante Einschnitte sind nicht vorhanden.

3.5 Verkehrserschließung und ÖPNV

Der Standort Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden und ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Besucher und Logistik.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A8 (Karlsruhe–München) sowie die nahegelegene Bundesstraße B27 (Stuttgart–Tübingen) ist der Standort optimal in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

ÖPNV

Auch mit dem öffentlichen Nahverkehr ist der Standort gut erreichbar. Die S-Bahn-Linien S2 und S3 verbinden die Haltestellen „Leinfelden“ und „Echterdingen“ direkt mit dem Stuttgarter Hauptbahnhof, dem Flughafen und der Messe Stuttgart. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch mehrere Buslinien, die eine direkte Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an die S-Bahn-Stationen ermöglichen. Die Stadtbahnlinie U5 hält an der Haltestelle „Leinfelden Frank“, die sich in unmittelbarer Nähe zum Campus befindet (fußläufig ca. 300 m).

Die Messe Stuttgart sowie der Flughafen Stuttgart (STR) befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Geschäftsreisen, betriebliche Veranstaltungen und Besucherverkehr macht. Die Lage innerhalb eines gut erschlossenen Gewerbegebiets gewährleistet zudem eine reibungslose Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Geschäftspartner und Logistik.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Da es sich bei dem Vorhaben um die Sanierung eines Bestandsgebäudes handelt, ist davon auszugehen, dass sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind. Die Schmutzwasserableitung, Wasserversorgung, Elektroversorgung sowie Telekommunikationsanschlüsse bestehen bereits und können weiterhin genutzt werden. Gegebenenfalls notwendige Anpassungen oder Modernisierungen erfolgen im Zuge weiterer Maßnahmen. Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie und Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Netze der örtlichen Versorgungsunternehmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind entsprechende Hausanschlüsse bereits vorhanden.

- **Schmutzwasserableitung**
Schmutzwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Die Hinweise des Abwasserbetriebs des Landratsamts Esslingen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und zur ortsnahen Versickerung wurden aufgenommen und sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke. Ggf. erforderliche Anpassungen oder Verstärkungen der Netze erfolgen auf Basis der konkreten Planungen und werden im Baugenehmigungsverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.
- **Elektroversorgung**
Die Stromversorgung kann über das bestehende Niederspannungsnetz erfolgen, bei erhöhtem Bedarf ist eine Anpassung der Zuleitungen im Rahmen der Bauausführung möglich.
- **Telekommunikation**
Ein Anschluss an das vorgelagerte Glasfasernetz der Stadtwerke ist grundsätzlich möglich. Das Gebäude ist derzeit noch nicht an das Glasfasernetz angebunden; die Stadtwerke sind jedoch an einem Ausbau interessiert.

3.7 Lärm und Schallschutz

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Hochbau sind Bauvorhaben im Plangebiet nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind im grafischen Teil des Bebauungsplans verzeichnet.

Alternativ kann der erforderliche Nachweis auch durch eine fachgutachterliche Bewertung im Einzelfall erbracht werden, sofern diese auf Grundlage der konkreten Geräuschsituation erfolgt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu führen.

Aufgrund der in Teilen des Plangebiets hohen Pegelwerte wird der freiwillige Einbau einer möglichst zentralen Lüftungsanlage empfohlen, um eine Nutzung der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird empfohlen, Außenbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Verglasungen oder transparente Schallschutzwände) gegen Verkehrslärm zu schützen, um eine angemessene Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Grundlage für die vorgenannten Hinweise und Festsetzungen bildet die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 23.06.2025, Bericht Nr. 25 GS 018-3. Ergänzende Erläuterungen zu Schallschutzmaßnahmen:

Lüftungseinrichtungen:

Für Schlafräume im Rahmen von Wohnnutzung bestehen verbindliche Anforderungen an den Schallschutz auch im Hinblick auf notwendige Lüftungseinrichtungen. Hier ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist.

Für Aufenthaltsräume bei Büronutzung bestehen dagegen keine rechtlich verbindlichen Vorgaben. Den-

noch wird der Einbau geeigneter Lüftungssysteme auch hier empfohlen, um die Nutzung bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen und eine angemessene Innenraumqualität sicherzustellen.

Schutz von Außenbereichen:

Für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien im Zusammenhang mit Wohnnutzung gelten verbindliche Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Diese sind bei der Planung und baulichen Umsetzung zu berücksichtigen.

Für Außenbereiche bei Büronutzung, die der Erholung dienen (z. B. Pausenbereiche), bestehen hingegen keine rechtlich verbindlichen Anforderungen. Es wird jedoch empfohlen, auch diese Bereiche durch bauliche Maßnahmen wie transparente Schallschutzwände oder Verglasungen zu schützen, um eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Weitere Informationen zu Gewerbe- und Verkehrslärm Straße und Schiene sowie höchste maßgebliche Außenlärmpegel sind der schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 23.06.2025, Bericht Nr. 25 GS 018-3 zu entnehmen.

4. PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Das Ansiedlungsvorhaben erfordert eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks. Die geplante Sanierung und Revitalisierung des Bestandsgebäudes versprechen positive Impulse für das gesamte Gewerbegebiet. Durch die vorliegende Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans kann der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden, was ökologische und wirtschaftliche Vorteile zur Folge hat. Alternative Lösungen sind für den Planbereich nicht ersichtlich.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt und der Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes, das künftig durch die Daimler Truck AG genutzt werden soll. Ziel der Planung ist es, die vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige und langfristige gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, da bewusst auf einen Neubau verzichtet und stattdessen eine Revitalisierung der bestehenden Bausubstanz vorgenommen wird. Dadurch wird eine ressourcenschonende Nachnutzung ermöglicht, die sowohl ökologischen als auch wirtschaftlichen Zielsetzungen entspricht.

Mit der geplanten langfristigen Nutzung durch die Daimler Truck AG wird die Standortqualität gestärkt und ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept etabliert. Darüber hinaus entstehen durch die Modernisierung der Arbeitsumgebung auch positive wirtschaftliche Effekte, etwa in Form einer verbesserten Arbeitsplatzqualität und einer Stärkung des regionalen Wirtschaftsraums.

Die Planung stellt keine städtebauliche Neuentwicklung dar, sondern dient der qualifizierten Weiterentwicklung eines gewerblich genutzten Bestandsstandortes. Durch die Änderung und Anpassung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des bestehenden Umfelds gewährleistet.

5.1 Städtebau

Die bauliche Struktur im Plangebiet ist durch eine kompakte, funktional ausgerichtete Bebauung geprägt, die den Bestand integriert und zugleich eine effiziente Nutzung der Fläche sicherstellt. Das im Jahr 1992 errichtete Bürogebäude soll 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, Außenabmessungen wie 4.OG. An der Süd-Ost Ecke des Gebäudes soll der Rücksprung (EG-3. OG) entfernt werden, Decken werden entsprechend den Abmessungen des 4. OG verlängert, Außenwände rückgebaut und neu errichtet, sodass mit der Aufstockung insgesamt 7 Vollgeschosse geplant sind. Dadurch bleibt der bestehende städtebauliche Charakter des Gebietes erhalten und wird durch die gezielten baulichen Maßnahmen qualifiziert.

Die vorgesehene Höhenentwicklung der Bestandsbebauung ist auf das Umfeld abgestimmt. Der Baukörper fügt sich auch mit der geplanten Erhöhung harmonisch in das Gewerbegebiet ein. Festsetzungen zur Begrünung und Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen sorgen für eine Durchgrünung und tragen zur städtebaulichen Integration bei.

Die vorhandenen funktionalen Bezüge – insbesondere zum nahegelegenen Daimler-Truck-Campus – bleiben durch das Vorhaben gewahrt. Das Bestandsgebäude wird in seiner Nutzung gestärkt und bildet einen wichtigen Baustein innerhalb des Gesamtgefüges des Gewerbegebiets Unteraichen.

5.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Festsetzungen zu Freiflächen und Begrünung, sowie zu Pflanzbindungen im Plangebiet, dienen der Durchgrünung und städtebaulichen Einbindung der Bestandsbebauung. Die Begrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und unterstützt die ökologische Qualität des Standorts. Sie sorgt zudem für eine optische Auflockerung der gewerblichen Nutzung und bietet Beschäftigten eine höhere Aufenthaltsqualität. Ergänzende Festsetzungen fördern die Regenwasserrückhaltung und -versickerung und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Gestaltung versiegelter Flächen.

5.3 Nutzungskonzept

Die Festsetzung des Gebiets als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO stellt sicher, dass die bestehenden betrieblichen Nutzungen der Daimler Truck AG fortgeführt und weiterentwickelt werden können. Die Flexibilität innerhalb des GE erlaubt es, sowohl administrative als auch technische Nutzungen abzubilden. Durch die Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden und der Standort nachhaltig gestärkt.

5.4 Erschließung und Parkierung

Die verkehrliche Erschließung über den bestehenden Fasanenweg gewährleistet eine funktionierende An-

bindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bezugs und Aufstockung des Fasanenwegs 11 durch die Daimler Truck AG in Leinfelden analysiert. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen im Ergebnis die berechneten Qualitätsstufen der anliegenden Knotenpunkte. Der Knotenpunkt Maybachstraße/ Meisenweg (KP21) ist in allen Fällen mit der Qualitätsstufe D leistungsfähig. Der Knotenpunkt Fasanenweg/ Maybachstraße (KP101) ist in der Morgenspitze mit der Qualitätsstufe D grundsätzlich leistungsfähig. In der Abendspitze ist der Knoten dagegen mit der Qualitätsstufe F überlastet. Lässt man allgemeine Prognosesteigerungen unberücksichtigt, erreicht der Knotenpunkt in der Abendspitze jedoch die bessere Qualitätsstufe E.

Zu Verbesserung des Verkehrsflusses an der Anbindung des Fasanenwegs (KP101) wurden Optimierungsmaßnahmen entsprechend einer vorhergehenden Untersuchung der brenner BERNARD Ingenieure zur Ansiedlung von Daimler Truck im Jahr 2019 geprüft und geeignete Maßnahmen identifiziert. Es ist vorgesehen, ca. 1 Jahr nach Bezugnahme der Daimler Truck AG im Fasanenweg 11 die tatsächliche Verkehrsbelastung zu betrachten und ggf. Optimierungsmaßnahmen entsprechend umzusetzen. Die vorgesehene Überprüfung des Verkehrsaufkommens ein Jahr nach Inbetriebnahme ermöglicht es, frühzeitig auf veränderte Belastungen zu reagieren und gegebenenfalls die Verkehrsführung angemessen anzupassen. Für weitere Informationen wird auf die „Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen“ von PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, 10.06.2025, verwiesen.

Die erforderliche Stellplatzanzahl ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wenn die konkreten Rahmenbedingungen final fixiert sind (z.B. Anzahl der Mitarbeiter, Bürofläche etc.). Im Plangebiet selbst stehen ca. 150 Stellplätze zur Verfügung. Mehrbedarf muss im Zweifel über eine Zuweisung von Stellplätzen in benachbarten Gebäuden oder Parkhäusern durch den Vorhabenträger gesichert werden - zusätzliche Kapazitäten sind hier laut Vorhabenträger grundsätzlich vorhanden.

Im Süden des Plangebiets besteht aktuell eine öffentlich nutzbare Fußwegebeziehung in Ost-West-Richtung. Diese Wegebeziehung soll grundsätzlich für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Auch der Vorhabenträger hat Interesse an einer in diesem Bereich verorteten Wegebeziehung, da der Fasanenweg auf seiner Nordseite keinen Gehweg bietet. Die Möglichkeiten sollen im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt werden, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Außenanlagenplanung noch nicht abgeschlossen ist.

5.5 Nachhaltigkeit / Energiekonzept

Die Versorgung über bestehende Netze (Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation) sowie die grundsätzliche Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses sichern die energetische Versorgung nach modernen Standards. Durch die Möglichkeit einer Dachbegrünung und der Integration erneuerbarer Energien (z. B. PV-Anlagen) wird die Nachhaltigkeit zusätzlich unterstützt. Begrünte Randbereiche tragen zudem zum Stadtklima bei und stärken die ökologische Funktion innerhalb des Gewerbegebiets.

5.6 Umwelt und Nachhaltigkeit

Im Rahmen der geplanten Umnutzung und Sanierung des Bestandsgebäudes wird besonderer Wert auf

Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte gelegt. Ziel ist ein weitgehend CO₂-neutraler Gebäudebetrieb, der durch den Einsatz von Wärmepumpentechnologie in Kombination mit Geothermie erreicht werden soll.

Das vorliegende Artenschutzgutachten vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 13.02.2025/18.06.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Einschränkungen: Eine durchgeführte Altlastenprüfung hat keine relevanten Belastungen ergeben, die einer Umsetzung des Bauvorhabens entgegenstehen würden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Nutzung des Areals durch die Daimler Truck AG sowie an den Anforderungen an eine funktional und rechtlich gesicherte Nutzung als Gewerbestandort. Sie dienen der planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nutzung, der Rechtssicherheit und der Klarheit für das Genehmigungsverfahren.

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit Blick auf den prominenten Bereich des Gewerbegebietes mit überregional bedeutenden Gewerbenutzungen, soll eine Aufwertung des Gebietes erfolgen. Das Gewerbegebiet soll daher speziell der Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsnutzungen (inkl. Forschung und Entwicklung) dienen. Ferner sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Außerdem soll im obersten Geschoss ausnahmsweise auch Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können. Sofern jedoch ein Betrieb / seine Nutzung aufgegeben wird, erlischt auch die Nutzung bzw. die Genehmigung der Betriebswohnung. Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann nur in Bezug auf den konkreten Betrieb, dem die Wohnnutzung zugeordnet werden soll, festgestellt werden. Sie knüpft sowohl an die Größe als auch an die Struktur eines bestimmten Betriebes an. Soll die Wohnnutzung einem anderen Betrieb dienen, ist erneut zu prüfen, ob die Wohnnutzung, wie es § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verlangt, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ob das Wohnen in der Nähe des Betriebs erforderlich ist. „Wohnen“ für beliebige Mieter ist eine Nutzungsänderung. Wohnen ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Aus dem Katalog der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absätze 2 und 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen v.a. folgende Ausschlüsse vorgenommen:

- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden und in der Umgebung bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden und überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Beherbergungsbetriebe, die bereits in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet vorhanden sind.
- Die mit einem hohen Störgrad gekennzeichneten und dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sowie Betriebe des Sex-Gewerbes bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe, entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt („Rahmenplan Vergnügungsstätten“, Beschluss im Gemeinderat am 25.06.2013).
- Zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt die ebenfalls überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Einzelhandelsnutzungen und -betriebe.
- Die konflikträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störgrad gekennzeichneten Self-Storage-Betriebe sowie Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Anlagen für kirchliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen in relativen Höhen in Meter ü. NN (HbA Höhe baulicher Anlagen in Meter) gesteuert. Ausgehend von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bestimmt.

Da die Festsetzungen in der Nutzungsschablone in der Regel höchstzulässige Werte definieren, kann es vorkommen, dass nicht alle Werte gleichermaßen bis zur Höchstgrenze ausgeschöpft werden können. Als Höchstwerte sind die Werte von GRZ/ GFZ und HbA festgesetzt. Der Bauherr selbst kann entscheiden, ob ihm z.B. die Ausnutzung der zulässigen Höhe (HbA) wichtig ist, dann wird er, je nach Deckenhöhe der baulichen Anlage, nicht gleichzeitig die maximal zulässige GRZ/ GFZ ausnutzen können. In der Ausnutzung der Festsetzungen liegt viel Spielraum für die Bauherren.

Tiefgaragengeschosse bleiben bei der Berechnung zur Geschossflächenzahl unberücksichtigt, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche entsprechend der LBO BW (§ 2 Abs. 5) hinausragen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.= Gebäudehöhe) wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Fertigfußboden) und Oberkante Attika, um ein homogenes Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Höhen (GBH) dürfen mit haustechnischen Anlagen und Solareinrichtungen bzw. Photovoltaikanlagen überschritten werden. Um die vorgesehene ruhige und homogene Dachlandschaft im Plangebiet nicht zu stören, sind technische Aufbauten, passend zur Gebäudehülle, einzuhausen und haben von der Attika einen horizontalen Abstand einzuhalten.

Die Höhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart sowie der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen sind zu beachten.

cherungsanlagen ist zu beachten (siehe Textteil C.6.0). Es sind ggf. gesonderte Genehmigungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

6.2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstücks bebaut und für versiegelte Hof- und Stellplatzflächen verwendet werden. Untergeschosse und die Zufahrten zu Tiefgaragen sind von der Grundflächen (GR)-Berechnung ausgenommen.

Vor dem Hintergrund der innerhalb des Bestandsgebiets bereits aktuell vorhandenen vergleichsweise hohen Versiegelung sowie einer adäquaten Grundstücksausnutzung darf die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie weiterer befestigter Flächen (z.B. Anlagen zur Verbesserung der Stadtökologie, erdüberdeckte Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Der Orientierungswert für Obergrenzen liegt grundsätzlich bei einer GRZ von 0,8. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bei Einhaltung des Orientierungswertes von GRZ 0,8, wird sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf einen Wert von 0,85 für die Erstellung der o.g. Anlagen angehoben. Dies dient auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden kann. Außerdem ist die abweichende Regelung als geringfügig anzusehen. Andernfalls wird die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

6.2.3 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planeinträgen festgesetzt.

Die vollständig überdeckten Flächen des Untergeschosses unterhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Geschossflächen-Berechnung unberücksichtigt.

Die Überschreitung der GFZ-Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ist v.a. begründet durch das städtebauliche Ziel, das leerstehende Bestandsgebäude wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Die vorgesehene Verdichtung ist ferner aufgrund der besonderen Verkehrsgunst des Standorts mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz geboten. Auf Grund der grundsätzlich begrenzten Flächenkapazitäten sollen neu zu entwickelnde Grundstücke in der Höhe gut ausgenutzt werden können. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Sonstige Ausschlusskriterien liegen ebenfalls nicht vor. Die Vorgaben für eine Überschreitung der GFZ sind somit kumulativ gegeben und begründet.

Die Überschreitung wird zudem durch den nahen gelegenen Landschaftsraum sowie die öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet ausgeglichen. Als ausgleichende Maßnahme ist ferner die Begrünung von Dachflächen festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beiträgt. Ferner werden gesunde Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzungen zum Lärmschutz sichergestellt.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter eine abweichende Bauweise – a – im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

6.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sowie Anlagen zur Energieversorgung und Verbesserung der Stadtökologie wird Flexibilität in Ihrer Größe und Lage eingeräumt. Die ggf. technisch notwendigen Anlagen müssen von den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgern jederzeit zugänglich sein und können deshalb nur bedingt in die Bausubstanz integriert werden.

6.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl als oberirdische Garagen und Stellplätze sowie als Tiefgaragen möglich. Garagen und überdachte Stellplätze werden jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine gewisse Qualität für den umgebenden Außenbereich sicherzustellen. Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Für den Stellplatznachweis der gewerblichen Nutzungen gelten die Vorgaben gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

6.6 Retention von Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas werden die Flächen des Planungsgebietes im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Regenwasser auf den Grundstücken soll zurückgehalten und nur gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet werden. Daher sind Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen. Niederschlagswasser ist möglichst über offene Mulden abzuleiten. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation geleitet werden. Aus rechtlicher und fachtechnischer Sicht ist Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und ortsnahe zu versickern, wenn dem keine vorrangigen Belange entgegenstehen. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Durch Dachbegrünungen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Wegen und Terrassen wird weitere Retention von Niederschlagswasser erreicht.

Um Schadstoffauslösungen durch von Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser zu vermeiden, dürfen keine unbeschichteten Metalle zur Dacheindeckung wie zum Beispiel Kupfer, Zink oder Blei verwendet werden.

6.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zum Nachweis und zur Kontrolle ist bei Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Um eine qualitative Begrünung des Gebietes zu gewährleisten, sowie den Eingriff in die bestehenden Biotopstrukturen möglichst gering zu halten, werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke verbessert und eine gewisse Durchgrünung erreicht wird, sind generell nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Dazu ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich.

Zur Sicherstellung einer gewissen Qualität im Innenbereich sind Tiefgaragendächer zu begrünen. Dazu ist ein Schichtaufbau von mindestens 60 cm erforderlich. Für Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage muss die Überdeckung oberhalb der Retentionsschicht zusätzlich mindestens einen Meter betragen.

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

Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der Freiräume auf dem Grundstück zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung klassischer Pflanzgebotsflächen verzichtet. Diese würden durch notwendige Zuwege und Zufahrten sowie sonstige zulässiger Anlagen ohnehin stark eingeschränkt und unterbrochen, so dass stattdessen ein Mindestmaß von 15 % der gesamten Grundstücksfläche festgesetzt wird, die von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten (Ausnahme Tiefgarage mit entsprechender Erdüberdeckung) und zu begrünen sind.

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind die Bodenbeläge versiegelter Flächen (z.B. nicht überdachte Stellplätze, Terrassen und sonstiger nicht überdachte Nebenanlagen) wasserdurchlässig herzustellen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grundlage des § 74 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können Örtliche Bauvorschriften, welche Regeln zur Gestaltung eines Baugebiets, der Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie zum Verbleib des Bodenaushubs und zum Niederschlagswassermanagement enthalten können, als auf Landesrecht basierende Inhalte in den Bebauungsplan implementiert werden.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltungsvorgaben zur Fassade tragen zur Gestaltung eines angemessenen Ortsbildes bei. Möglichkeiten einer individuellen architektonischen Ausgestaltung der Gebäude bleiben dabei bestehen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer bis 15° Dachneigung festgesetzt.

Die Vorteile der Flachdachausbildung bedeuten einerseits volle Ausnutzung der Geschossflächen bis zur

festgesetzten max. zulässigen HbA (Höhe der baulichen Anlagen), und andererseits eine bessere Nutzbarkeit der Dachfläche für ökologische Maßnahmen (stadtklimatischen Entlastung) und für regenerative Energieträger.

Die zeitgemäße Festsetzung einer Dachbegrünung ist gerade im Gewerbegebiet üblich, da hier grundsätzlich ein höherer Versiegelungsgrad vorliegt. Die Begrünung stellt nicht nur eine angenehme Dachaufsicht für die Benutzer höher gelegener Gebäude dar, sie trägt vielmehr zur Verbesserung des Kleinklimas bei und kann, gerade in stark verdichteten Gebieten, als Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Das Gründach ist die fünfte Fassade des Gebäudes.

7.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören. Um einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Anlagen gerecht zu werden und andererseits Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind örtliche Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen erforderlich. Dabei soll insbesondere verhindert werden, dass an mehrgeschossigen Gewerbebauten Werbeanlagen so angeordnet werden, dass sie den Gebäuden eine übertriebene kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf das innerstädtische Straßen- und Stadtbild haben.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind auf Grund der von ihnen ausgehenden optischen Effekte nicht zulässig, weil sie in verstärktem Maße die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und auch zur Ablenkung von Verkehrsteilnehmern führen könnten.

7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfalleimer sollen bei diesem Gebiet nicht zu einem für den öffentlichen Raum bestimmenden Faktor werden. Aus diesem Grund werden diesbezüglich einschränkende Festlegungen getroffen.

8. HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden

Dieser Hinweis erfolgt vorsorglich, um den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rechnung zu tragen. Trotz der Vorbebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen archäologisch relevante Funde zutage treten.

8.2 Bodenschutz

Der Hinweis stützt sich auf das Bundes-Bodenschutzgesetz und stellt sicher, dass der wertvolle Oberboden fachgerecht behandelt wird. Ziel ist der Erhalt fruchtbaren Bodens als natürliche Ressource.

8.3 Erdmassenausgleich

Grundsätzlich ist auf eine Minimierung des Erdmassenaushubs zu achten. Generell ist dem Einbau von Aushubmassen innerhalb des Baufeldes den Vorrang zu geben. Müssen Erdmassen entsorgt werden, ist eine Wiederverwendung anzustreben. Die Verwertung der Erdmassen ist gutachterlich zu begleiten. Eine detaillierte Erdmassenbilanz wird mit Bauantrag vorgelegt. Die Belange des Gesetzes zur Förderung der

Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) werden dabei berücksichtigt.

8.4 Geotechnik

Da die genaue Bodenbeschaffenheit nicht im Detail untersucht wurde, wird auf bestehende geologische Daten verwiesen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen, um die Standsicherheit und Tragfähigkeit im Bauprozess zu gewährleisten.

8.5 Grundwasser

Zur Wahrung wasserwirtschaftlicher Belange und zum Schutz des Grundwassers erfolgt der Hinweis auf die Genehmigungspflicht bei Eingriffen. Die Anforderungen resultieren aus den wasserrechtlichen Vorgaben und sollen einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sicherstellen.

8.6 Flughafen Stuttgart

Aufgrund der Lage innerhalb des Bau- und Anlagenschutzbereichs sind luftrechtliche Belange besonders zu beachten. Die Hinweise dienen der frühzeitigen Information über Genehmigungserfordernisse und mögliche Einschränkungen im Bauprozess.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Gemäß der Stellungnahme der Flughafen Stuttgart GmbH wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen ist.

8.7 Altlasten

Der Hinweis beruht auf Erkenntnissen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters. Ziel ist es, Transparenz über mögliche Altlasten zu schaffen und bei Bedarf Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

8.8 Kampfmittelbelastung

Ein Hinweis erfolgt, sobald Erkenntnisse aus dem Kampfmittelkataster oder Luftbilddauswertungen vorliegen. Er dient dem Schutz der Arbeitssicherheit und der Vorbeugung von Gefahren.

8.9 Artenschutz

Die Hinweise beruhen auf der artenschutzrechtlichen Prüfung und der gesetzlichen Verpflichtung zur Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten. Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes immer zu beachten und ggf. neu zu bewerten, sollte es zu relevanten Änderungen in den Habitatstrukturen im Bestand kommen oder sich Hinweise auf eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten ergeben.

8.10 Starkregen- und Hochwasserschutz

Mit diesem Hinweis wird auf die Eigenverantwortung der Bauherren verwiesen, sich gegen wild abfließendes Wasser zu schützen. Diese Regelung basiert auf den gesetzlichen Vorschriften der LBO und dient dem Objektschutz bei Starkregenereignissen.

8.11 Verbot der Prostitution

Der Hinweis dient der Beachtung der bestehenden Rechtsverordnung zur Verhinderung von Nutzungskonflikten in Gewerbegebieten und der Wahrung des städtebaulichen Konzepts.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für ein solches Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen und somit auch kein Umweltbericht erforderlich. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wurden jedoch erfasst und im Folgenden erläutert.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht bedürfen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches nachverdichtet werden soll. Es befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich. Um das bestehende Gebäude herum befinden sich kleinere Grünflächen mit Hasel-, Hartriegel- und Schneeball-Sträuchern, sowie vereinzelt exotischen Sträuchern wie Lorbeerkirsche und Mittelmeer-Feuerdorn. Die Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden werden von mehreren Spitz-Ahorn-Bäumen gesäumt.

Durch die geplante Nachverdichtung in der Höhe ist kein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu erwarten. Ein Großteil des Baumbestandes wird durch Pflanzbindungen erhalten bleiben.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 13.02.2025/18.06.2025 ergab, dass das Plangebiet insgesamt von artenschutzfachlich geringwertiger Bedeutung ist. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Habitatstrukturen mit potenzieller Habitateignung für anspruchslose und häufige hecken- und baumbrütende Vogelarten. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde können vereinzelte Sommer-Tagesquartiere für Fledermäuse im Bereich der Attika und der bestehenden Rollladenkästen nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden, daher empfiehlt das Landratsamt Esslingen, dass sämtliche Arbeiten an der Außenfassade des Gebäudes (Jalousien, Fenster, Gebäudespalten, Attika usw.) aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen ausschließlich in der Zeit von Anfang November (frühestens 01.11.) bis Ende März (spätestens 21.03.) durchgeführt werden. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen, bzw. planungsrelevanter Tierarten wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen, der anthropogen geprägten Nutzung des Plangebiets und den Verbreitungsdaten ausgeschlossen.

Die im Text- und Hinweisteil formulierten Maßnahmen stellen sicher, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

9.3 Schutzgut Fläche

Da es sich bei dem Baugebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, welches in der Höhe nachverdichtet werden soll, kommt es zu keinen großflächigen neuen Flächeninanspruchnahmen. Durch die Festsetzung, dass mind. 15% der Gesamtfläche des Grundstücks von jeglicher Versiegelung freizuhalten und zu begrünen sind, wirkt der Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes entgegen.

9.4 Schutzgut Boden

Der natürliche Untergrund des Plangebietes wird unter einem humosen Oberboden von Filderlehmen ausgebaut. Darunter folgten die stark verwitterten Schichten des Lias β . Durch die Bestandsbebauung ist der Boden stark vorbelastet. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung in der Höhe ist kein weiterer größerer Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie zur Einschränkung der Gesamtversiegelung wird die bereits vorhandene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden teilweise kompensiert und neue Eingriffe minimiert. Baubedingte Beeinträchtigungen umfassen im Wesentlichen Bodenverdichtungen und Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, die sich aber voraussichtlich auf Flächen beschränken, die überbaut oder umgestaltet werden. Ggf. werden im Zuge der Außenanlagengestaltung bisher versiegelte Fläche wieder entsiegelt und langfristig begrünt.

9.5 Schutzgut Wasser

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist größtenteils überbaut. Das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen nicht innerhalb von Überschwemmungs-, Quellenschutz- oder Wasserschutzgebieten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Oberflächengewässer oder Gräben. Im Bestand besteht durch eine gewisse Versiegelung, Verdichtung und weitere anthropogene Veränderung der Böden und des geologischen Untergrunds bereits eine Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufs. Durch die neue bauliche Entwicklung im Gebiet wird der Wasserkreislauf weiter eingeschränkt. Dem wird durch Auflagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. Versickerung auf den Baugrundstücken, Begrünung von Flachdächern, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen entgegengewirkt.

9.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Die Fläche wird im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als „bebautes Gebiet mit geringen klimarelevanten Funktionen“ kategorisiert. Durch die angestrebte Nachverdichtung in der Höhe, soll möglichst viel unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Damit bleibt auf dem unbebauten Teil des Grundstücks der ursprüngliche Charakter einer Grünfläche erhalten, auch weil ein Großteil des Baumbestandes durch Pflanzbindungen erhalten bleiben wird.

Außerdem werden durch Auflagen zur Begrünung von Flachdächern sowie der Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen weitere Grünstrukturen geschaffen. Weiterhin bleibt die Durchlüftung des Gebiets gewährleistet. Insgesamt sind somit keine negativen Einwirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

Bioklima:

Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden. Abgase aus Verkehr und Hausbrand sind weitere bioklimatische Belastungsfaktoren. Die bestehenden Grünflächen sowie Gehölze mit größeren Verdunstungsflächen und luft-hygienischer Wirkung in der Umgebung sind von mittlerer Wirkung. Durch die

Nachverdichtung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung.

9.7 Schutzgut Landschaft

Topographisch fällt das Plangebiet nach Norden hin ab und ist in alle Richtungen von Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung, Straßen) umschlossen. Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund der bereits starken Vorbelastung als geringwertig hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild einzustufen. Aufgrund der lediglich geringfügigen Erhöhung der Bebauungsstruktur sowie mit Blick auf den weitgehenden Erhalt des Baumbestandes und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden.

9.8 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist weder durch wesentliche Veränderungen des Kleinklimas, noch durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder durch unzumutbaren, gesundheitsschädigenden Lärm betroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen werden diverse Festsetzungen getroffen (v.a. Festsetzung zum baulichen Schutz gegen Außenlärm).

9.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG bekannt, ein Vorkommen ist aufgrund der langen, kontinuierlichen Siedlungsentwicklung bis in das Neolithikum auf den Fildern jedoch auch nicht gänzlich auszuschließen. Im Hinweisteil wird deshalb auf die allgemeine Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden verwiesen.

9.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Summe sind im Zuge der Planung, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Nachverdichtung in der Höhe, nur geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

9.11 Soziale Auswirkungen

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB aufgeführten Belange finden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Berücksichtigung. Eine sozialgerechte Bodennutzung ist durch angemessenen Dichte gewährleistet.

Das Gebiet wird geprägt durch die angrenzenden Gewerbebetriebe. Die geplante Nachverdichtung durch Aufstockung des Bestandsgebäudes fügt sich baulich in die umgebenden Gebäudekubaturen ein und lässt keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstruktur erwarten.

10. ÖKONOMISCHE UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

11. FLÄCHENBILANZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenanteile:

Gewerbliche Bauflächen (§8 BauNVO): ca. 5.080 m²

Gesamtfläche des Plangebiets: ca. 5.080 m²

12. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans erfolgt durch die Daimler Truck AG im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens. Eine geplante Vereinbarung zwischen der Stadt Leinfelden-Echterdingen und dem Vorhabenträger sieht vor, dass ca. ein Jahr nach Inbetriebnahme des erweiterten Standorts eine erneute Verkehrszählung durchgeführt wird. Je nach Ergebnis können dann verkehrsorganisatorische Maßnahmen, insbesondere an den als potenziell kritisch zu bewertenden Knotenpunkten im Umfeld (siehe Verkehrsuntersuchung von PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, 10.06.2025), erforderlich werden.

13. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Folgende Gutachten wurden zur fachlichen Beurteilung und als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen:

- „Bebauungsplan Gewerbegebiet Unteraichen III 1. Teiländerung Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen - Schalltechnische Untersuchung“,
SoundPLAN GmbH, Backnang, 13.11.2025, (Bericht Nr. 25 GS 018-4), mit Anlagenband.
➔ Grundlage für die Festsetzung der Außenlärmpegel sowie Empfehlungen zur Bauausführung bzgl. Schallschutz.
- „Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen“,
PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, 10.06.2025, mit Anlagenband.
➔ Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastung und Empfehlungen zu möglichen Anpassungen an Knotenpunkten.
- „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse“,
Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 13.02.25/18.06.25/12.11.25
➔ Es wurden geringfügige artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung herausgearbeitet.
- „Bodenschutz- und Altlastenkataster“,
Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau, Stand 11.02.2025
➔ Im Bebauungsplangebiet bestehen laut Altlastenkataster keine Eintragungen oder Hinweise auf Altlasten.

Leinfelden-Echterdingen, den 11.11.2025

Schwarz
Planungsamt

