

Sitzungsvorlage

2025/0053

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Status	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	08.04.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	29.04.2025	Ö	Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) im Stadtteil Leinfelden-Unteraichen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – aufgestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Planungsamtes zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) vom 27.01.2025 (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2025, dem Bebauungsplanvorentwurf (Planteil und Textteil) vom 27.01.2025 sowie dem Vorentwurf der Begründung vom 27.01.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines vierwöchigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Sachverhalt:

1. 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 Leinfeldens 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 Leinfeldens-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, 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. 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. Im Rahmen der Abstimmungen zwischen Stadt und Daimler Truck AG wurden die Grundzüge des

Vorhabens erörtert. Im Fokus stehen die Sanierung und Revitalisierung des Bestandsgebäudes mit dem Ziel, 650-800 neue Arbeitsplätze am Standort zu schaffen.

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.

Das Artenschutzgutachten liegt bereits vor (Anlage 5) und weist keine artenschutzrechtlichen Bedenken auf. Ebenso bestehen keine Eintragungen im Altlasten- oder Bodenschutzkataster (Anlage 6), sodass aus umweltrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einschränkungen für die bauliche Innenentwicklung bestehen.

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. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

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 2 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, weil:

- ⌚ 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).
- ⌚ Sich keine Gründe ergeben, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen.
- ⌚ Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- ⌚ Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund

§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Prüfung alternativer Lösungen

Eine Suche nach alternativen Standorten wird nicht weiterverfolgt, da Daimler Truck bereits über Flächen im direkten Umfeld des Bestandsgebäudes verfügt. Durch die enge räumliche Verzahnung mit den angrenzenden Unternehmensstandorten ergeben sich erhebliche betriebliche Synergien, die an einem anderen Standort nicht in vergleichbarem Umfang realisierbar wären. Eine Verlagerung bzw. weiter entfernte Alternative wäre daher weder wirtschaftlich noch in Bezug auf die Betriebsorganisation sinnvoll.

5. Umweltbelange

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Aufgrund der Revitalisierung und Verdichtung des Bestandsgrundstücks, kann der Eingriff jedoch auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden – die ökologischen Auswirkungen werden sich mit der Aufstockung aller Voraussicht nach in Grenzen halten.

Nach derzeitigen Kenntnisstand werden mindestens folgende Gutachten erstellt:

- ⌚ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01)“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 13.02.2025 (Anlage 5)
- ⌚ Altlastenuntersuchung und Bodenschutz, keine Eintragungen, Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau (Stadt Leinfelden-Echterdingen), 11.02.2025 (Anlage 6)

Weitere Gutachten werden im Zuge des Verfahrens noch ergänzt:

- ⌚ Verkehrsgutachten
- ⌚ Schalltechnische Untersuchung

Zum nächsten Verfahrensschritt -dem Auslegungsbeschluss- werden alle relevanten Gutachten vorliegen und deren Ergebnisse im dann vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

6. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01) zu fassen und auf Grundlage des Lageplans sowie der Vorentwürfe Planteil, Textteil und Begründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Offenlage ist dann für Sommer/ Herbst 2025 vorgesehen. Ziel ist, das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden Bekanntmachung bis Ende 2025/ Anfang 2026 abzuschließen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens ist laut Aussage des Vorhabenträgers für 2026 geplant.

gez. Otto Ruppaner
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

☒ Ja

☐ Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr
	Artenschutzgutachten	5110000001 44316600	3.534,44 €	2025	
	Weitere Gutachten für Bauleitplanung (Schall, Verkehr o.ä.)	5110000001 44316106	wird noch ermittelt	2025	

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:

Es wurde ein Planungskostenvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die Stadt erhält u.a. eine Vergütung für die anfallenden Planungsleistungen.

Sonstige Anmerkungen:

Anlage/n:

- 1 Lageplan Aufstellungsbeschluss
- 2 Vorentwurf Planteil
- 3 Vorentwurf Textteil
- 4 Vorentwurf Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

