

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Bebauungsplanverfahren „Keßlerwiesen“ (08-08), Stadtteil Leinfelden



Vorentwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange

Planungsamt Leinfelden-Echterdingen

Stand 21.10.2025

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Bisheriges Planrecht	5
2.5	Rechtsverfahren	5
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Vorhandene Nutzung	5
3.4	Topographie	6
3.5	Verkehrerschließung	6
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
3.7	Lärm	6
4.	Städtebauliche Konzeption	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	6
5.5	Verkehrerschließung	6
5.6	Ver- und Entsorgung	6
5.7	Grünflächen	7
6.	Flächenbilanz	7
7.	Planverwirklichung und Folgemaßnahmen	7
8.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gewerbegebietes in Oberaichen im Stadtteil Leinfelden, direkt an der Autobahn A8 gelegen. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Keßlerwiesen“ im Stadtteil Leinfelden Oberaichen umfasst eine Fläche von ca. 27.200 m² (ca. 2,72 ha). Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich.



2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

In Leinfelden-Echterdingen ist ein großer Bedarf an Gewerbeflächen, der sich durch wiederholte Anfragen durch ansiedlungswillige Unternehmen oder durch Erweiterungsabsichten von Bestandsbetrieben bemerkbar macht. Dabei wurden Flächen mit unterschiedlichen Anforderungen gesucht. Das Gebiet in Oberaichen könnte dabei im mittleren Preissegment und aufgrund der Lage vor allen für regionale Unternehmen und Handwerksbetriebe dienen. Das bestehende Gewerbegebiet Oberaichen ist hauptsächlich geprägt durch kleinere produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe. Anlass zur Arrondierung der Gewerbeflächen in der Steinbeisstraße war eine konkrete Anfrage eines Betriebes nach einer Erweiterungsfläche im Jahr 2019. Auch in den Jahren davor bzw. bis heute erhält die Stabstelle für Wirtschaftsförderungen immer wieder dringliche Nachfrage von Handwerksbetrieben nach Gewerbeflächen, dazu zählen auch ortsansässige Betriebe. Die Stadtverwaltung hat die Flächen mit Flurstücksnummern 4716 bis 4720 im Jahr 2022 aufgekauft. Das Flurstück 4722 gehörte bereits der Stadt Leinfelden-Echterdingen. (westlich neben vorhandenem Gewerbegebiet) und somit den Weg freigemacht für eine Weiterentwicklung und Seite 2 der Sitzungsvorlage 2024/0189 Arrondierung der Flächen im Gewerbegebiet Oberaichen. Die Erhaltung von Handwerksbetrieben bzw. die Förderung von Neuansiedlungen/ Neugründungen am Wirtschaftsstandort Leinfelden-Echterdingen stellt ein wichtiges Ziel der gewerblichen Entwicklung dar.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan 2009 liegt Leinfelden-Echterdingen in der Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck. Leinfelden-Echterdingen ist als Unterzentrum festgelegt.

(REGIONALPLAN 2009, REGION STUTTGART)



Das Plangebiet wird durch die potenzielle Erweiterung der Autobahn A8 tangiert.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen 2020 (kurz FNP 2020) sieht für einen Teil des Geltungsbereiches eine gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche vor. Die anderen Grundstücke werden als Grünfläche dargestellt.



Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Keßlerwiesen“, Planbereich 08-08, im Stadtteil Leinfelden geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

2.4 Bisheriges Planrecht

Der Geltungsbereich umfasst komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kesslerwiesen II“ (08-11), rechtskräftig seit dem 03.03.2000. Zusätzlich werden durch die Verkehrsfläche die beiden Bebauungspläne „Unterer Kessler“ (08-01), rechtskräftig seit dem 20.12.1968 sowie „Unterer Kessler III“ (08-09), rechtskräftig seit dem 17.12.2004 angeschnitten.

2.5 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet werden und in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Oberaichen, in direkter Nähe zur Autobahn A8 sowie der S-Bahnhaltestelle „Oberaichen“. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch unterschiedlich große gewerbliche Einheiten. Es finden sich aber auch Anschlussunterbringungen für Geflüchtete sowie Räumlichkeiten für kirchliche Zwecke (Verein Jehovas Zeugen Versammlung Leinfelden-Echterdingen e.V) dort wieder.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen befinden sich komplett im Eigentum der Stadt Leinfelden-Echterdingen und werden nach Baurechtschaffung an Gewerbetreibende veräußert. Die bereits bebauten Flächen befinden sich größtenteils bereits in Privatbesitz.

3.3 Vorhandene Nutzung

Wird im Verfahren ergänzt.

3.4 Topographie

Wird im Verfahren ergänzt.

3.5 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird durch die Steinbeisstraße erschlossen. Diese soll im westlichen Bereich bei einer Neuansiedlung verbreitert und um einen Gehweg ergänzt werden. Die verkehrliche Erschließung in den Norden zum Gartenhausgebiet, angrenzend an das Plangebiet, wird im Zuge der Umsetzung etwas verbreitert und ertüchtigt um eine Zufahrt zu gewährleisten, ohne dass auf der Straße geparkt werden kann.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wird im Verfahren ergänzt.

3.7 Lärm

Wird im Verfahren ergänzt.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Wird im Verfahren ergänzt.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wird im Verfahren ergänzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Wird im Verfahren ergänzt.

5.3 Bauweise

Wird im Verfahren ergänzt.

5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Wird im Verfahren ergänzt.

5.5 Verkehrserschließung

Wird im Verfahren ergänzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Wird im Verfahren ergänzt.

5.7 Grünflächen

Wird im Verfahren ergänzt.

6. FLÄCHENBILANZ

Wird im Verfahren ergänzt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Wird im Verfahren ergänzt.

8. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Es wurden folgende Gutachten bisher erstellt:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse vom April 2022
- Tierökologisches Gutachten vom November 2022.

Folgende Gutachten werden im Laufe des Verfahrens aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes erstellt:

- Maßnahmenkonzept für Tierökologisches Gutachten
- Bodenkundliches Gutachten
- Geotechnisches Gutachten
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsgutachten
- Umweltbericht.

Leinfelden-Echterdingen, den 21.10.2025

Schwarz
Planungsamt