

Baulandentwicklung „Rötlesäcker“

- Bürgerversammlung -

01.07.2024

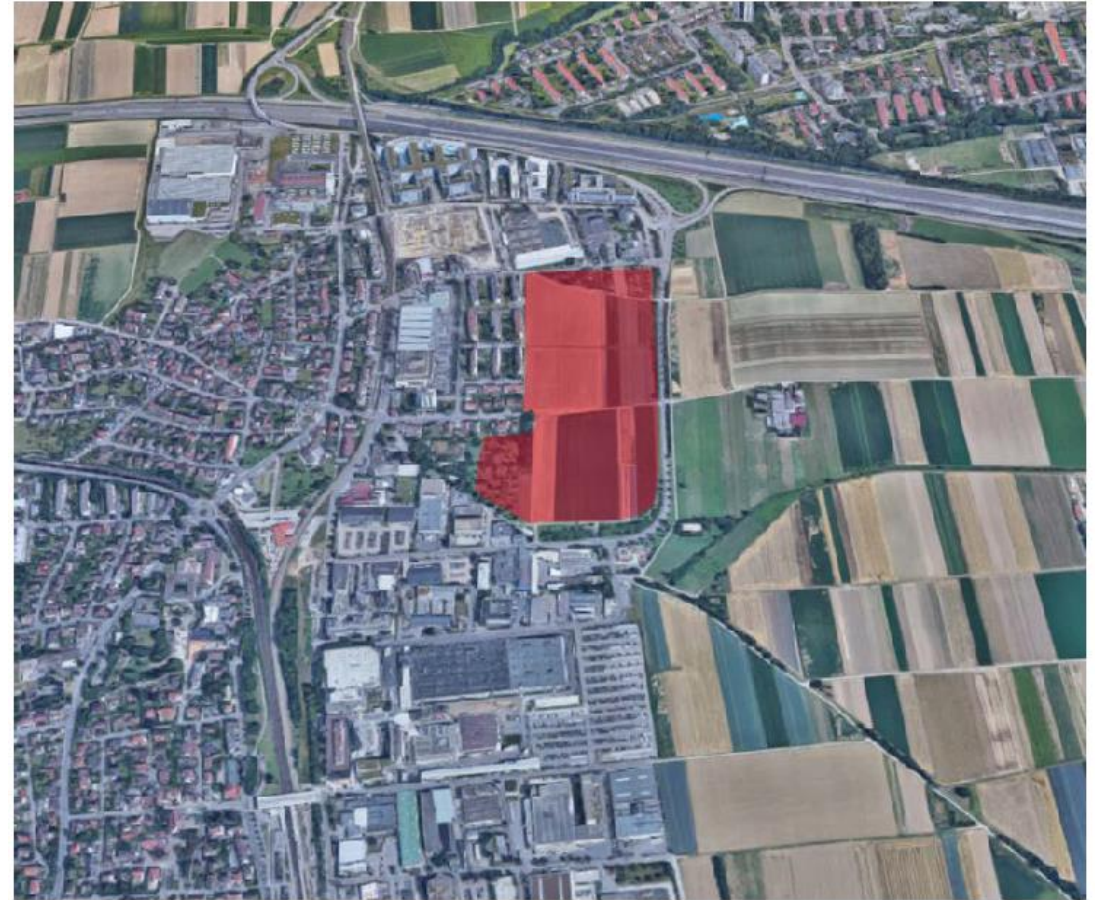
Technisches Dezernat, Planungsamt

Agenda

- 1 **Begrüßung und Vorstellung der Beteiligten**
Herr Oberbürgermeister Ruppaner
- 2 **Was ist bisher geplant?**
Herr Irschik, Planungsamt LE
- 3 **Vorstellung Ansiedlungsinteresse mit anschließender Fragerunde**
Herr Dr. Krause/ Herr Rödler/ Herr Walz, Daimler Truck AG
- 4 **Was wurde bereits entschieden?**
Herr Oberbürgermeister Ruppaner
- 5 **Ziele / Motivation der Stadt**
Herr Oberbürgermeister Ruppaner
- 6 **Weiteres Vorgehen / Zeitschiene**
Herr Oberbürgermeister Ruppaner



2 Was ist bisher geplant?



Transformationsprozess - Ausgangslage

Die Region ist im Wandel und neue Technologien entstehen.

Konstant hohe Nachfrage nach verfügbaren und großen Gewerbeflächen zu verzeichnen, die sich in Nutzungskonkurrenzen und hohen Bodenpreisen bemerkbar macht.

Gleichzeitig sind zunehmende Leerstände von Büroflächen zu verzeichnen.

Attraktivität vorhandener Gewerbegebiete droht infolge vereinzelter struktureller Leerstände und überalterter bzw. nicht mehr zeitgemäßer Infrastruktur und Kapazität der bestehenden Gewerbegebiete zu sinken.

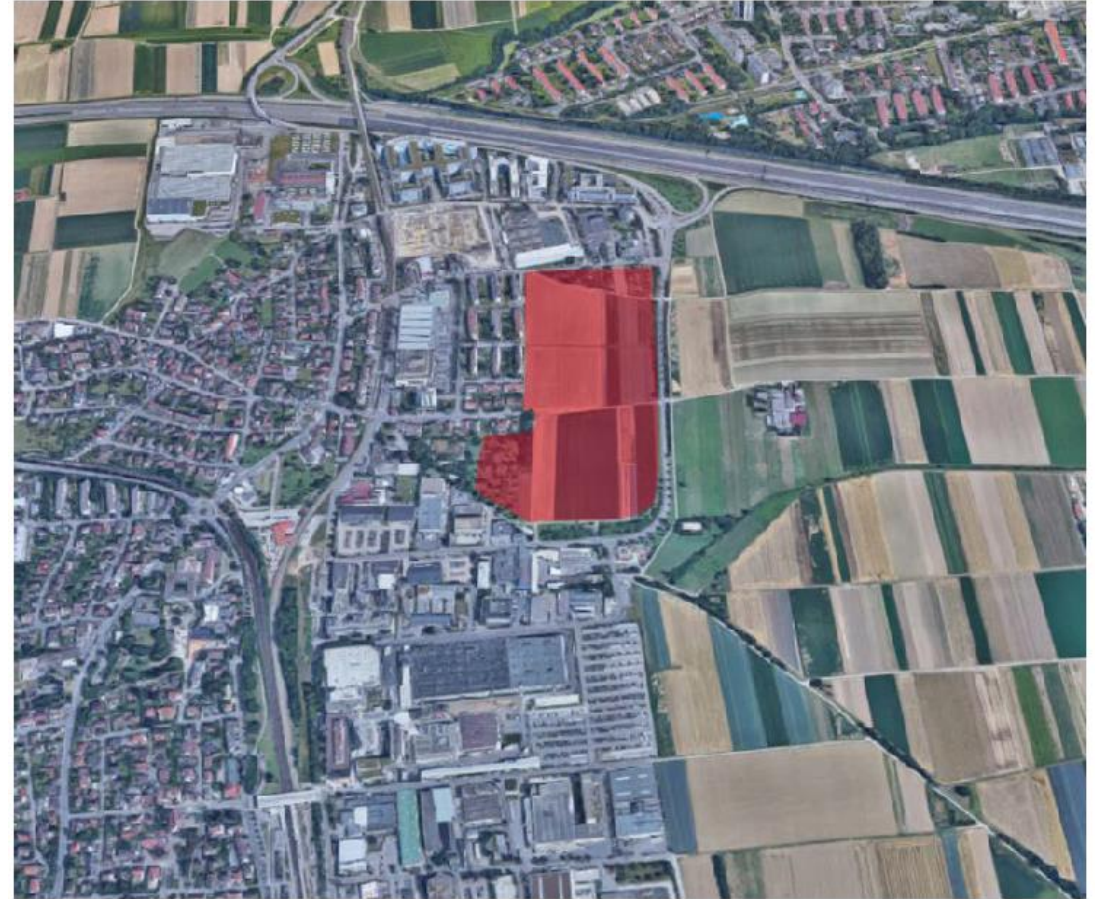
Um weiterhin attraktive Gewerbeflächen in allen Sparten und Segmenten anbieten zu können, ist ein Handlungskonzept und dessen Umsetzung erforderlich.

Darüber hinaus wird durch das Gründerzentrum den Start-Ups von heute Raum geboten, um sich am Standort entwickeln zu können. Ansiedlung zukünftig im Bereich Rötlesäcker wünschenswert.

Zusammenfassung Studie Fraunhofer IAO

Ausgangssituation, Basisdaten und Zielsetzung

- Die Stadt Leinfelden-Echterdingen hat eine **123.830m²** große **Fläche** zur weiteren **Außenentwicklung** definiert, deren Lage große Potenziale für die **Schaffung** eines **zukunftsweisenden Gewerbe- und Mischgebiets** in besonderer Lagequalität in der Region Stuttgart bietet.
- Das Fraunhofer IAO als Forschungspartner wurde damit beauftragt, **vorhandene Bedarfe auf Regional-, Stadt- und Quartiersebene zu analysieren, in den Kontext aktueller Trends, Szenarien und Musterbeispiele der Forschung zu setzen und als Gesamtkonzept zur strategischen Entscheidungsfindung im weiteren Planungsprozess** bereitzustellen.
- Dabei wird die vom Auftraggeber angestrebte Flächennutzung und Infrastruktursituation auf Basis der Bedarfs- und bereits durchgeführten Standortanalyse bewertet und **wissenschaftliche Empfehlungen für eine zukunftssichere Entwicklung für 2030+** erarbeitet.



Quelle: Fraunhofer IAO: Vision Rötlesäcker 2030+ - Abschlussdokumentation

Zusammenfassung Studie Fraunhofer IAO

Wie sind wir vorgegangen? Methodische Arbeitsschritte für wissenschaftliche Herleitung und neutrale Potentialermittlung



Arbeitspaket 1

Analyse von übergreifenden, regionalen und lokalen Anforderungen mittels Literaturerfassung, Experteninterviews für innovative Gewerbequartiere von morgen



Arbeitspaket 2

Identifikation & Auswertung aktueller Best-Practices und Entwicklung von alternativen Nutzungs-, Erschließungs- und Bedarfsszenarien für das Plangebiet Rötlesäcker



Arbeitspaket 3

Durchführung einer co-kreativen Plansimulation am Fraunhofer IAO mit Startups, Vertreter Gemeinderats, Verwaltung, Unternehmen, Region Stuttgart und Wissenschaft (Ideenwerkstatt)



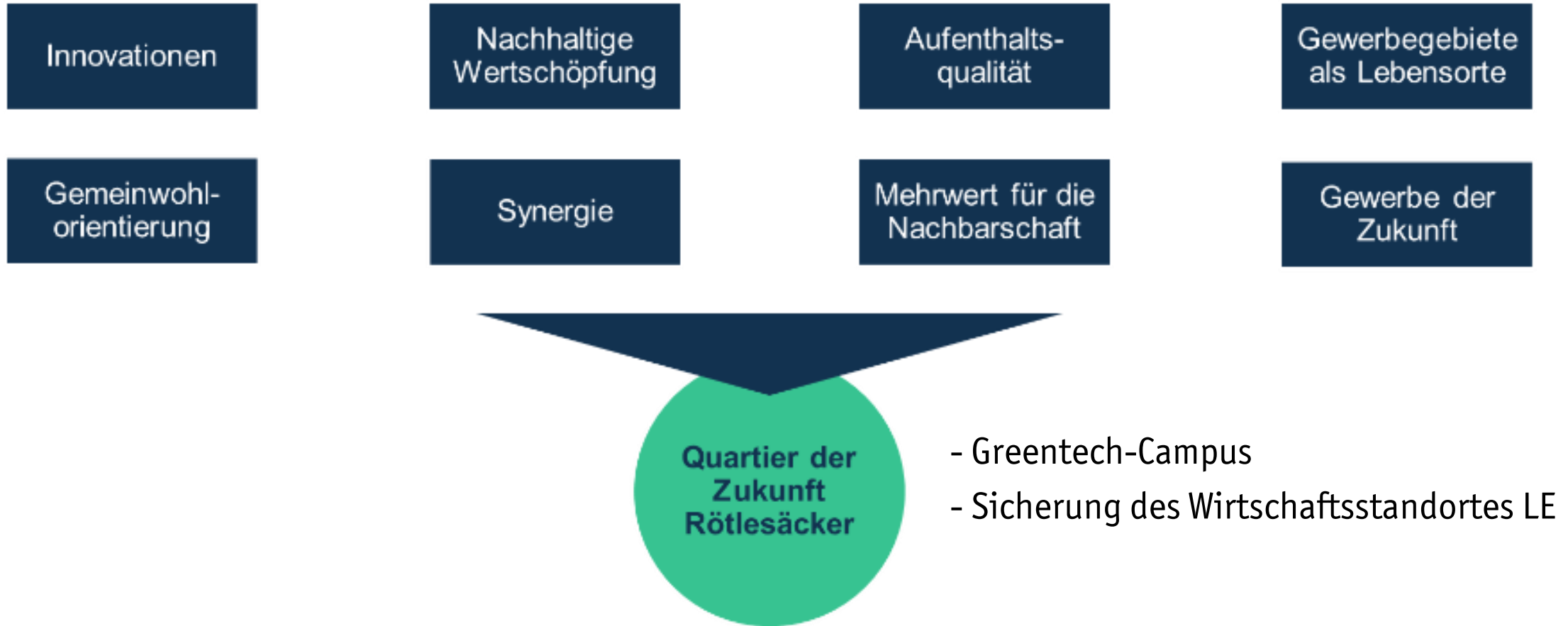
Arbeitspaket 4

Entwicklung eines Leitfadens mit zehn prioritären Handlungsfeldern und Profilbildung als Greentech-, Bioökonomie- und KI-Campus (Vision Rötlesäcker 2030+) sowie politische Sondierung

Quelle: Fraunhofer IAO: Vision Rötlesäcker 2030+ - Abschlussdokumentation

Ergebnis Studie Fraunhofer IAO

Vision Rötlesäcker 2030+



Quelle: Fraunhofer IAO: Vision Rötlesäcker 2030+ - Abschlussdokumentation

Vorstellung des Planungsstandes

FNP 2005-2020

- Entwicklung eines ersten Bauabschnittes „Rötlesäcker Nord“ mit ca. 3,8 ha aus dem aktuellen FNP
- Gebiet wird im Norden durch den Meisenweg, im Süden durch die Verlängerung des Bussardweges und im Osten von der Maybachstraße begrenzt.
- FNP weist in diesem Bereich folgende Nutzungen aus:
 - Grünfläche im Norden
 - Gemischte Baufläche mit 30% Durchgrünung im Westen
 - Gewerbliche Baufläche im Osten

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Auszug aus dem GIS Stadt Leinfelden-Echterdingen



Vorstellung des Planungsstandes

Städtebauliches Konzept

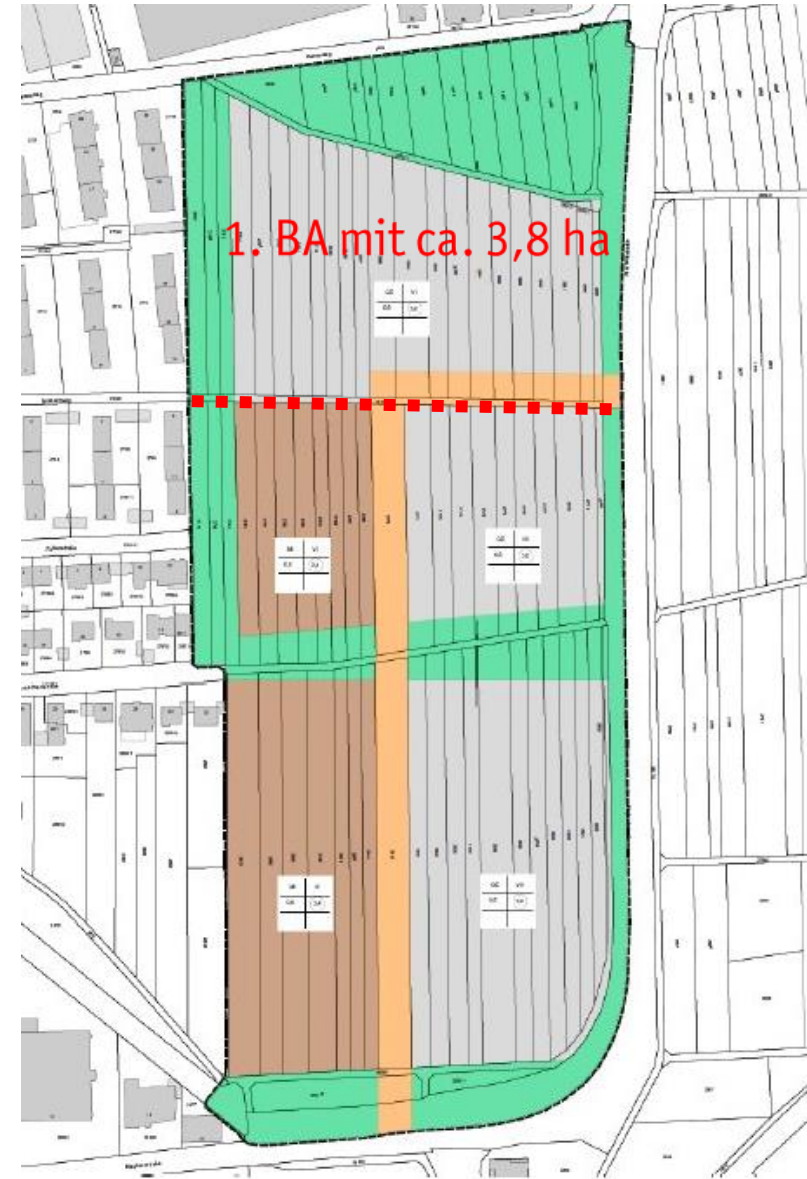
Erstes Flächenlayout

45 %	Gewerbebebietsfläche	50.545 m ²
20 %	Mischbebietsfläche	22.910 m ²
	Nettobauland	73.455 m²
35 %	öffentliche Grün- u. Erschließungsfläche	<u>40.191 m²</u>
	Bruttobauland	113.646 m²

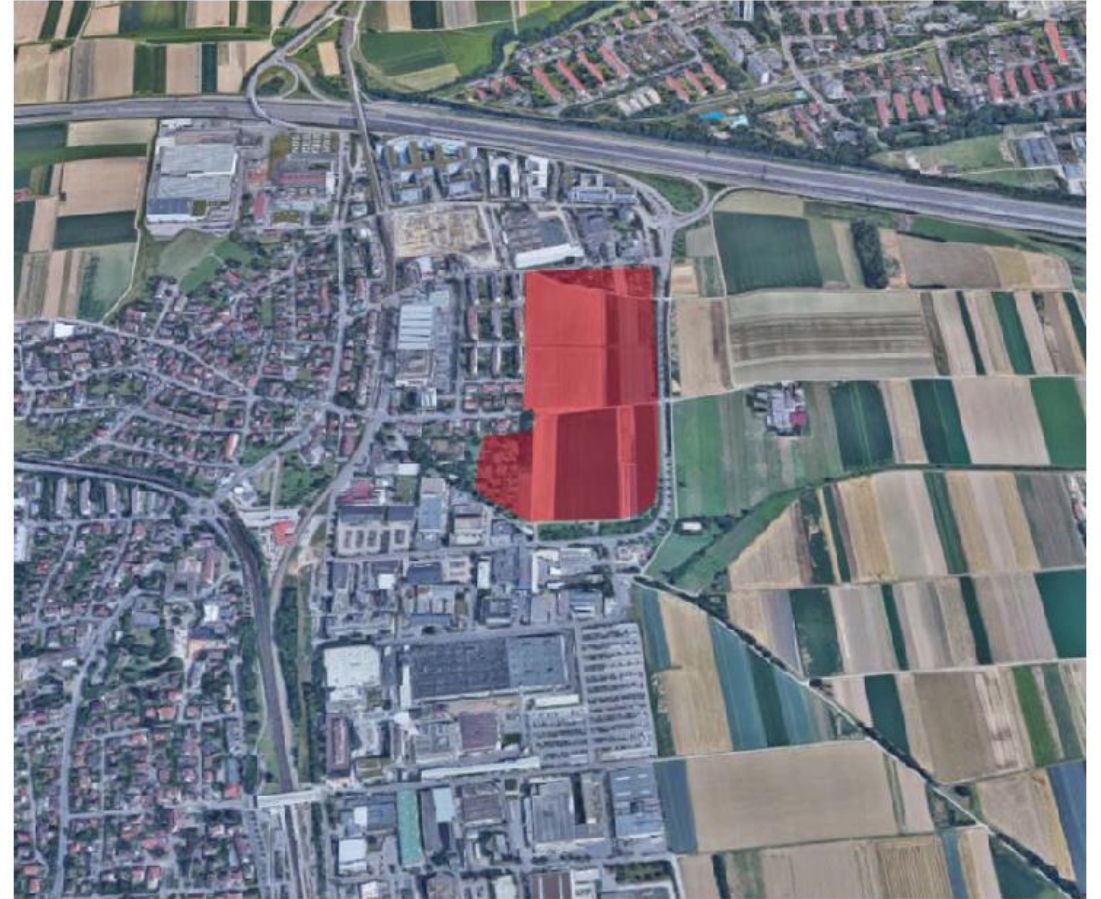
Kenndaten

Art der baulichen Nutzung	MI, GE
Maß der baulichen Nutzung (GE)	GRZ 0,8 GFZ 3,0

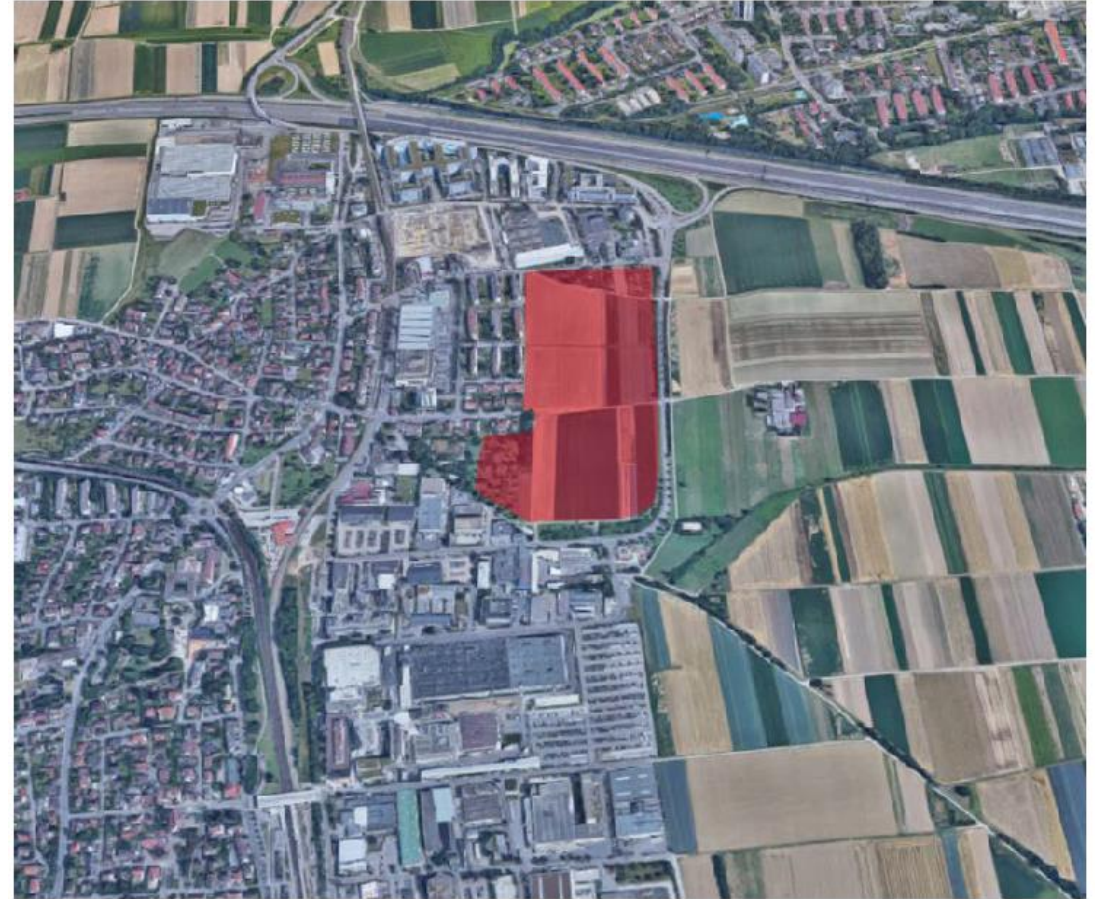
Quelle: Planungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung, Stadt Leinfelden-Echterdingen



3 Vorstellung Ansiedlungswunsch durch die Daimler Truck AG mit anschließender Fragerunde



4 Was wurde bereits entschieden?



Was wurde bereits entschieden?

Gewerbe-Dreiklang, Beschlussfassung im Mai 2023

Ziel: Die Bestandsentwicklung (Innenentwicklung) und innovative, nachhaltige Neuerschließungen für zukunftssträchtige Gewerbenutzungen (Außenentwicklung) sollen programmatisch ineinandergreifen.

GE Echterdingen Nord (vgl. Vorlage 2023/0055)

- Untersuchung Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR)
- Transformation und Mobilisierung/Vitalisierung des wichtigen Bestandsgebiets

GE Rötlesäcker (vgl. Vorlage 2023/0054)

- Untersuchung Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (Fraunhofer IA0)
- wichtige Verknüpfung zwischen Bestand und zukunftsweisender Flächenentwicklungen

Gründerzentrum (vgl. Vorlage 2023/0064)

- Untersuchung Gründerschiff

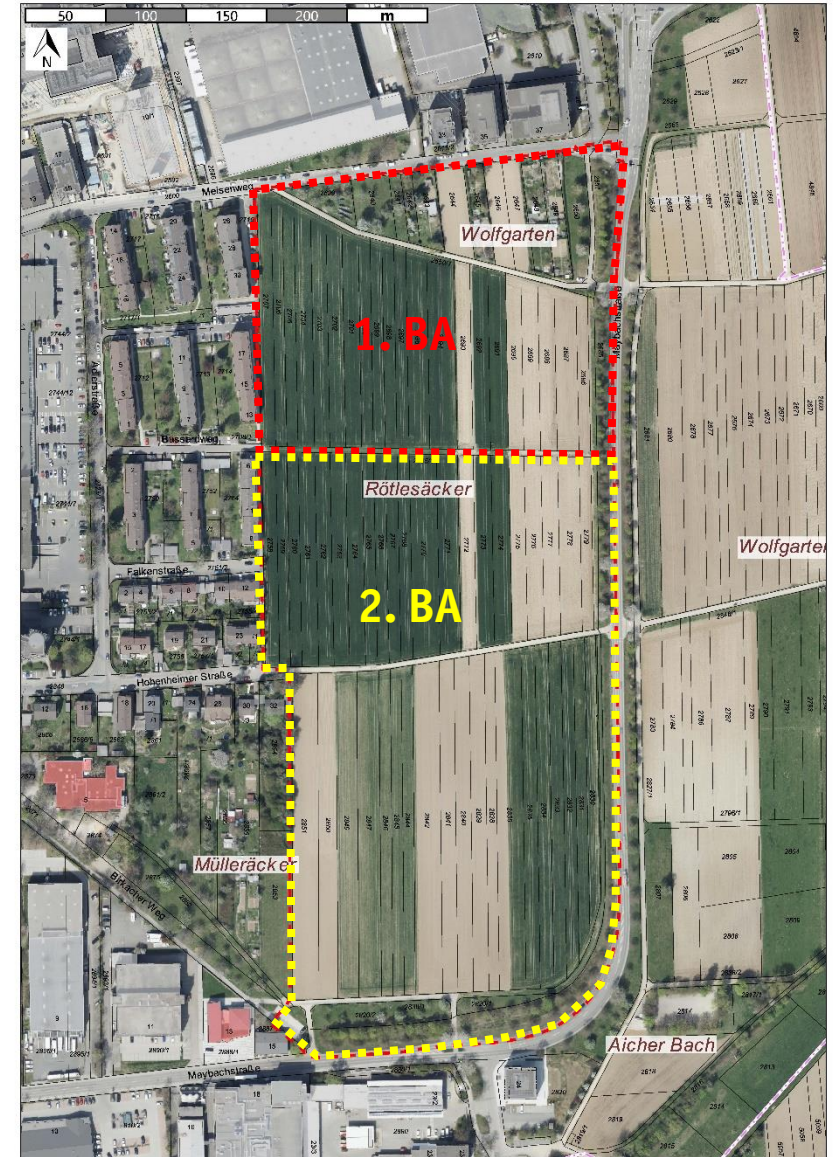
Was wurde bereits entschieden?

Rötlesäcker: GR-Beschluss im April 2024

Gebietsentwicklung in 2 Bauabschnitten:

- Beschluss GR am 23.04.2024 Baulandentwicklung Rötlesäcker analog Wohnbaugebiete über Zwischenerwerb von Grundstücken
- Entwicklung des Gebiets Rötlesäcker in 2 Bauabschnitten
- Stadt erwirbt zunächst alle Flächen im 1. Bauabschnitts mit ca. 3,8 ha
- Bei Eigentum in beiden Bauabschnitten erwirbt die Stadt auch die Flächen im 2. Bauabschnittes sofort

Quelle: Auszug aus dem GIS Stadt Leinfelden-Echterdingen



Was wurde bereits entschieden?

Rötlesäcker: GR-Beschluss im Mai 2024

➤ Öffentliche GR-Sitzung am 14.05.2024

Der Gemeinderat begrüßt ausdrücklich den Ansiedlungswunsch der Daimler Truck AG und beauftragt die Verwaltung durch einen einstimmigen Beschluss das Gebiet “Rötlesäcker Nord” zu entwickeln.

➤ Planungssicherheit bis Ende 2024 ist für Ansiedlung DTAG erforderlich.

➤ **Ziel:** Erwerb aller relevanten Flächen im 1. Bauabschnitt bis Ende 2024



Quelle: Foto der Stadt Leinfelden-Echterdingen

5 Ziele / Motivation der Stadt



Ziele / Motivation der Stadt

- Pflicht der Stadt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und sinnvollen Erweiterung der Bestandsbebauung
- einmalige Entwicklungschance für die Stadt
- Verantwortung zur Bereitstellung erforderlicher Gewerbeflächen
- Strategische Sicherung von Wertschöpfung am Wirtschaftsstandort LE
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine Gewerbeflächenentwicklung ohne Ankerinvestor, Option für die DTAG ist vorhanden.
- Keine Gewinnerzielungsabsicht der Stadt bei der Baulandentwicklung
- **Nachhaltige, innovative und zukunftsweisende Entwicklung von Bauland unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und soziokultureller Aspekte**

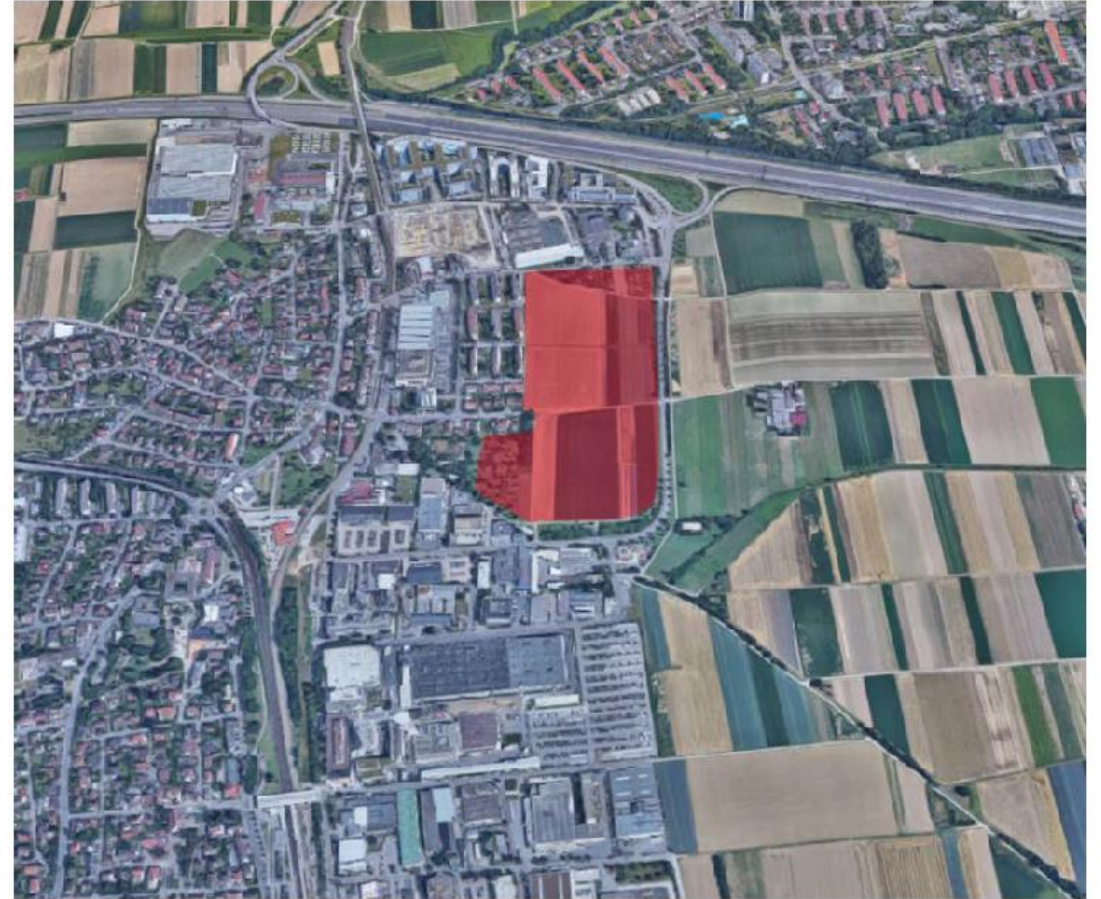


Ziele / Motivation der Stadt

- 2.300 neue Arbeitsplätze im Bereich der Zukunftstechnologien
- Steuereinnahmen, die dringend für die Gestaltung und Unterhaltung unseres Gemeinwesens und seiner Infrastruktur gebraucht werden
- Die Region Stuttgart befindet sich in der Transformation und LE darf den Anschluss nicht verlieren
- Innovationsförderung
- Kooperationen mit bestehenden Unternehmen
- Ausbildungsmöglichkeiten für kommende Generationen
- Begleitet wird die Ansiedlung von proaktiven Maßnahmen zur Wohnraumschaffung (aktuelle Entwicklungsflächen KaepseLE, Bunsenareal Nord + Süd, Gewächshaus-Areal Höfer Äcker, Bergäcker) und zur Verbesserung des ÖPNV-Anbindung (evtl. durch gewünschte Taktverengung der U-Bahn)
- Verkehrliche Erschließung fernab der Wohnbebauung ausschließlich über die Maybachstraße



6 Weiteres Vorgehen / Zeitschiene



Weiteres Vorgehen / Zeitschiene

Rötlesäcker Nord (kurzfristiger Zeithorizont)

- Grundstücksverhandlungen / Grunderwerb Bis Ende 2024
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Herbst 2024
- Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Frühjahr/Sommer 2025

Rötlesäcker gesamt (mittel- bis langfristiger Zeithorizont)

- Abstimmung der Vision und der Leitlinien mit Experten Sommer/Herbst 2024
- 1. Workshop zur Einbindung in Gesamtkontext / Leitbild / Profilbildung Juli 2024
- städtebauliche Machbarkeitsstudie / Rahmenplan 2025-2027
- Aufstellung Bebauungsplan Südteil
(in Abhängigkeit von Grundstücksverkehr) ggf. ab 2028 ff.

Ermöglichen wir gemeinsam die Zukunft von Rötlesäcker Nord !

Fragen ?



Gerne!

