



Gewerbeflächenentwicklungskonzept
FILDERSTADT

TEIL A – Anlage 01

Stand: 14.06.2021

Gewerbeflächenentwicklungskonzept | FILDERSTADT



Im Auftrag der Stadt Filderstadt
Aicher Straße 9
70794 Filderstadt

Betreuende Dienststelle:
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Projektbearbeitung:
Herr Bernd Lahr
Herr Sascha Pawlik
Frau Anja Stukelj

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:
Herr Philipp König
Herr Adrian Schwake
Frau Maxine Gesell

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts	4
2	Der Prozess	6
3	Strukturelle Rahmenbedingungen	8
4	Flächenbedarf Gewerbe	10
5	Flächenpotential Gewerbe	12
5.1	Flächenpotential im Innenbereich	12
5.2	Mögliches Flächenpotential im Außenbereich	15
6	Entwicklungsziele Gewerbe.....	17
6.1	SWOT-Analyse.....	17
6.2	Bestandsgebiete.....	17
6.3	Mögliche zukünftige Gewerbeflächen im Außenbereich	18
7	Handlungsprogramm	20

1 Anlass und Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

Die Stadt Filderstadt verfügt über rund 170 Hektar an Gewerbeflächen, welche sich überwiegend auf acht größere Gebiete innerhalb des Stadtgebiets verteilen. Die einzelnen Gebiete selbst sind hierbei sowohl in ihrer Struktur als auch in ihrer Ausgestaltung als dispers zu beurteilen.

Für eine weitere gewerbliche Entwicklung steht der Stadt Filderstadt nur noch ein sehr geringes Flächenpotential zur Verfügung, welches der hohen endogenen und exogenen Nachfrage an Gewerbeflächen entgegensteht. Auch aus diesem Grund befindet sich die Stadt aktuell in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035, um neue Potentialflächen für die Zukunft zu definieren und planungsrechtlich abzusichern. Im Zuge des Verfahrens wurde hierbei auch der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 gemäß der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) erhoben.

Aufgrund der hohen Qualität der landwirtschaftlichen Böden, der notwendigen Freibereiche für Mensch und Umwelt sowie des gleichzeitig hohen Bedarfs an neuen Gewerbe- und Wohnbauflächen ergibt sich eine in Filderstadt stark ausgeprägte Konkurrenzsituation. Die Stadt Filderstadt möchte dieser Konkurrenzsituation u.a. mit Hilfe einer verstärkten Innenentwicklung begegnen.

Aus diesem Grund hat der Filderstädter Gemeinderat im Sommer 2020 die Stadtverwaltung beauftragt, im Zuge der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts die bestehenden Gewerbegebiete detailliert zu untersuchen und mögliche Optimierungsmöglichkeiten im Bestand aufzuzeigen. Die Bearbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurde an das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart vergeben, welches auch parallel die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 begleitet.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll in diesem Zusammenhang folgende Bereiche abdecken:

- Strukturuntersuchung aller bestehenden Gewerbegebiete inkl. Erhebung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale
- Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Gebiete
- Formulierung von Entwicklungszielen für die Bestandsgebiete inkl. einer Einschätzung zu zeitlichen Perspektiven

Um ein Gesamtbild über die gewerbliche Entwicklung der Stadt Filderstadt zu erhalten, besteht eine weitere Zielstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts in der differenzierten Betrachtung möglicher zukünftiger Gewerbeflächen im Außenbereich. Für diese Flächen werden ebenfalls Entwicklungsschwerpunkte formuliert.

Im Ergebnis zeigt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf, über welche Entwicklungsmöglichkeiten die bestehenden Gewerbegebiete verfügen und unter welchen Gesichtspunkten mögliche zukünftige Gewerbeflächen entwickelt werden sollen.

Dabei ist es von hoher Bedeutung, dass sowohl die Optimierung der Bestandsgebiete als auch die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen weiter vorangetrieben werden. Eine Fokussierung auf lediglich einen der Teilbereiche hätte zur unmittelbaren Folge, dass entweder der Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht ausreichend gedeckt werden kann, oder dass eine erhöhte Flächeninanspruchnahme im Außenbereich andere Nutzungen unverhältnismäßig stark beeinträchtigt.

2 Der Prozess

Die Erarbeitung des Filderstädter Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erfolgte in drei Phasen von Herbst 2020 bis Sommer 2021.

Im Rahmen von **Phase I** wurde zunächst der zukünftige Bedarf an (neuen) Gewerbeflächen erhoben bzw. berechnet (vgl. Kapitel 4). Gleichzeitig wurden die bestehenden Gewerbegebiete hinsichtlich ihres vorhandenen Flächenpotentials (vgl. Kapitel 5.1) sowie ihrer Stärken und Schwächen untersucht (vgl. Kapitel 6.1). Die Untersuchung von Flächenbedarf und Flächenpotential diente als wichtige Grundlage für den weiteren Prozess und wurde der Verwaltungsspitze im Rahmen der Dezernentenrunde am 12. Februar 2021 und dem Gemeinderat in der Sitzung am 22. März 2021 als Sachstandsbericht vorgestellt. Am 12. April fand darüber hinaus ein Rückfragenkolloquium im Rahmen der Sitzung des Verwaltungsausschusses statt, zu dem alle Gemeinderät*innen eingeladen waren.

Innerhalb von **Phase II** wurden in der Folge Entwicklungsziele für die bestehenden Gewerbegebiete definiert und in ihrer Wichtigkeit und zeitlichen Abfolge priorisiert (vgl. Kapitel 6.1). Darüber hinaus wurden Entwicklungsschwerpunkte für die möglichen zukünftigen Gewerbeflächen im Außenbereich gebildet (vgl. Kapitel 6.2). Die Ziele bzw. Schwerpunkte für Bestandsgebiete und Potentialflächen wurden im nächsten Schritt in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat am 07. Mai 2021 inhaltlich diskutiert und abgestimmt.

Anschließend wurde für die möglichen zukünftigen Gewerbeflächen im Außenbereich ein „Stimmungsbild“ bezüglich einer ersten zeitlichen Entwicklungsperspektive und Priorität seitens der Gemeinderät*innen abgefragt. Das „Stimmungsbild“ soll als Momentaufnahme der vorläufigen Orientierung dienen und ist weder Bestandteil dieses Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, noch entfaltet es Vorwirkungen in Bezug auf später zu beschließende Bauleitpläne.

Auf Grundlage der Ergebnisse von Bestandserhebung und -analyse sowie der Abstimmung der Ziele für Bestandsgebiete und Potentialflächen konnte in **Phase III** das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ausformuliert und ein Beschluss vorbereitet werden. Dieser Beschluss soll am 04. Oktober 2021 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats gefasst werden.

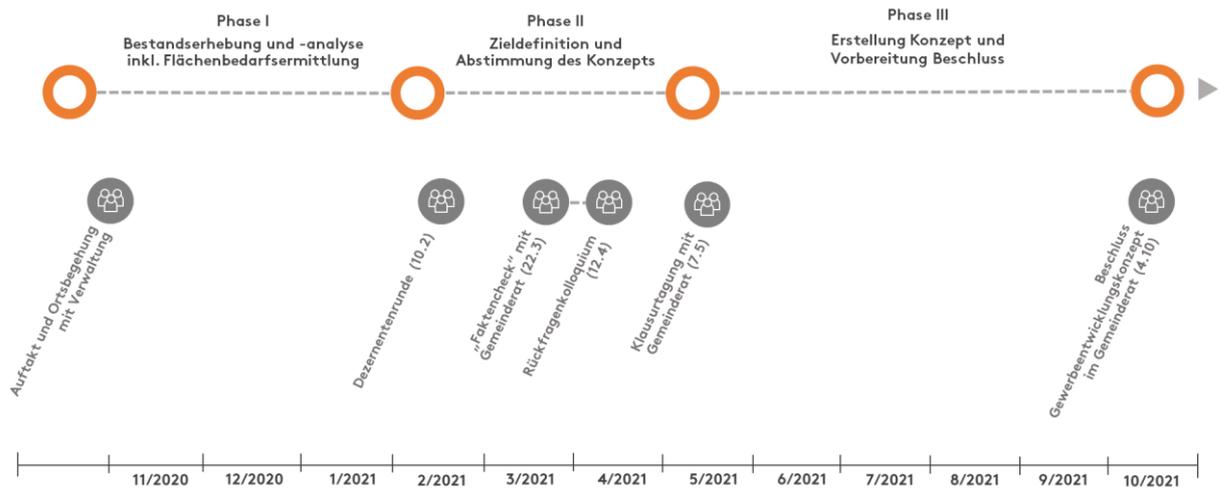


Abbildung 1: Der Prozess zur Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzept | FILDERSTADT
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

3 Strukturelle Rahmenbedingungen

Die Stadt Filderstadt ist mit gut 46.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Esslingen und gehört zur wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Das Unterzentrum ist durch seine Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung ein relevanter Wohn- und auch Gewerbestandort. Gleichzeitig verfügt die Stadt aufgrund ihrer naturräumlichen Lage nahe des Naturparks Schönbuch sowie inmitten der sich durch beste landwirtschaftliche Böden auszeichnenden Filderhochebene auch über landschaftliche Qualitäten. Filderstadt ist daher sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort sehr attraktiv.

Betrachtet man die gewerbliche Entwicklung in den vergangenen Jahren, so lässt sich ein deutlich positiver Trend für Filderstadt erkennen. Seit Beginn dieses Jahrtausends hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 30,6 Prozent auf 17.340 Personen im Jahr 2020 erhöht. Diese Entwicklung liegt deutlich über der des Landkreises Esslingen, der Region Stuttgart und des Landes Baden-Württemberg (jeweils ca. 20 Prozent).

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist die aktuelle Entwicklung erstmals seit dem Jahr 2009 wieder etwas rückläufig. Dieser Trend lässt sich allerdings auch für die Vergleichsräume beobachten. Rund zwei Drittel der Beschäftigten am Standort Filderstadt arbeiten im Dienstleistungssektor. Gleichzeitig ist nach wie vor das produzierende Gewerbe in Form von Maschinenbau-, Elektrotechnik-, Automobilzulieferer- sowie Verlags- und Druckbetrieben in der Kommune vertreten.

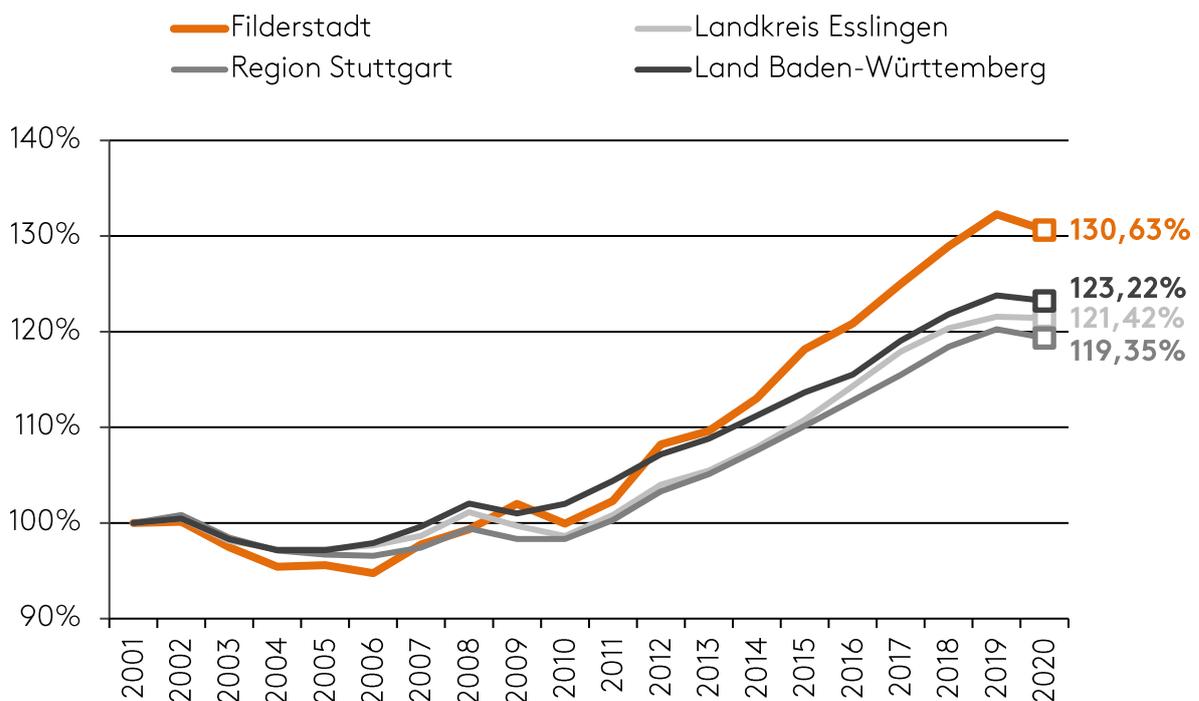


Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Filderstadt im Vergleich
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2021), Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Täglich pendeln 12.655 Personen nach Filderstadt ein, um in der Stadt zu arbeiten. Die Zahl der Auspendler liegt bei 17.341. Knapp 8.000 Personen wohnen und arbeiten in Filderstadt und werden deshalb als innergemeindliche Pendler bezeichnet. Die engsten Pendlerbeziehungen bestehen mit der Landeshauptstadt Stuttgart und der Nachbarkommune Leinfelden-Echterdingen.

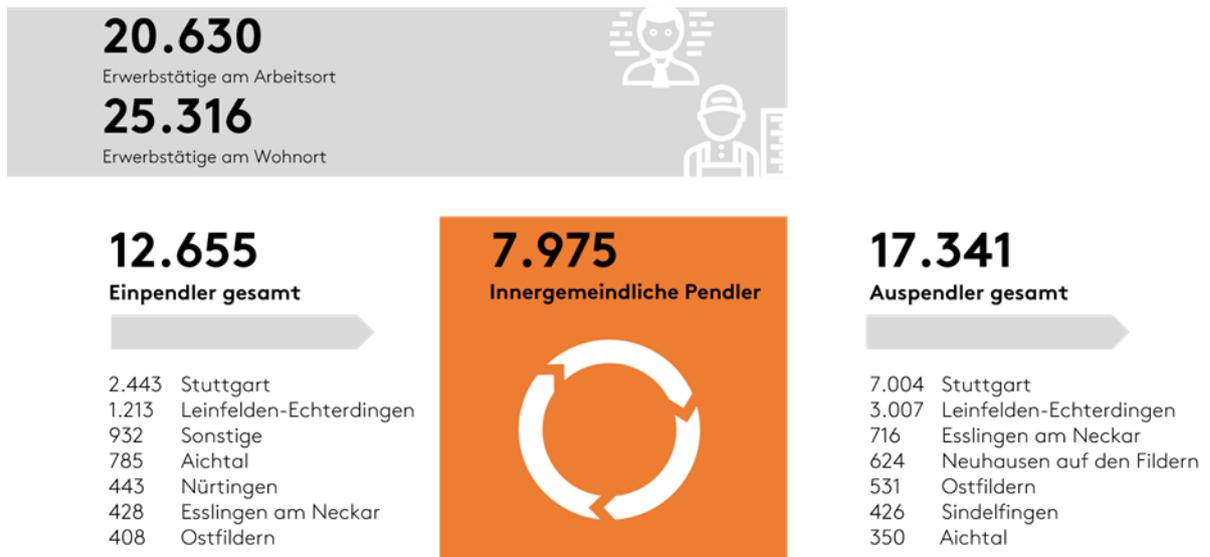


Abbildung 3: Pendlerzahlen Filderstadt (2017)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2020), Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Gegenwärtig verfügt die Stadt Filderstadt über rund 170 Hektar an Gewerbeflächen, welche sich überwiegend auf acht größere Gebiete innerhalb des Stadtgebiets verteilen (vgl. Kapitel 5.1). Hinzu kommen gewerbliche Betriebe in gemischten Gebieten wie beispielsweise den einzelnen Stadtteilzentren oder zum Teil auch in den verschiedenen Wohngebieten der Stadt.

4 Flächenbedarf Gewerbe

Für einen differenzierten Nachweis des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs von Filderstadt wurde eine Gewerbe- und Industrieflächenprognose („GIFPRO“) für die Stadt durchgeführt. Das GIFPRO-Modell hat sich zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durchgesetzt. Es dient dazu, einen Gesamtflächenbedarf für einen längerfristigen Zeitraum zu bestimmen, über den sich Schwankungen der eher kurzfristig zu betrachtenden Nachfragesituation einer Kommune ausgleichen. Als Grundlage für die Bedarfsberechnung dienen Verlagerungs- und Ansiedlungsquotienten, die ausgehend von den zum Prognosebeginn gegebenen Beschäftigtenzahlen entwickelt werden.

Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht nach der GIFPRO-Berechnung immer dann, wenn ein Betrieb bei Neugründungen erstmals einen Standort benötigt, seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (Neuansiedlung), den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (Betriebsverlagerung) oder durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (Standorterweiterung). Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Flächen resultiert in Filderstadt vor allem aus der Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden und durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

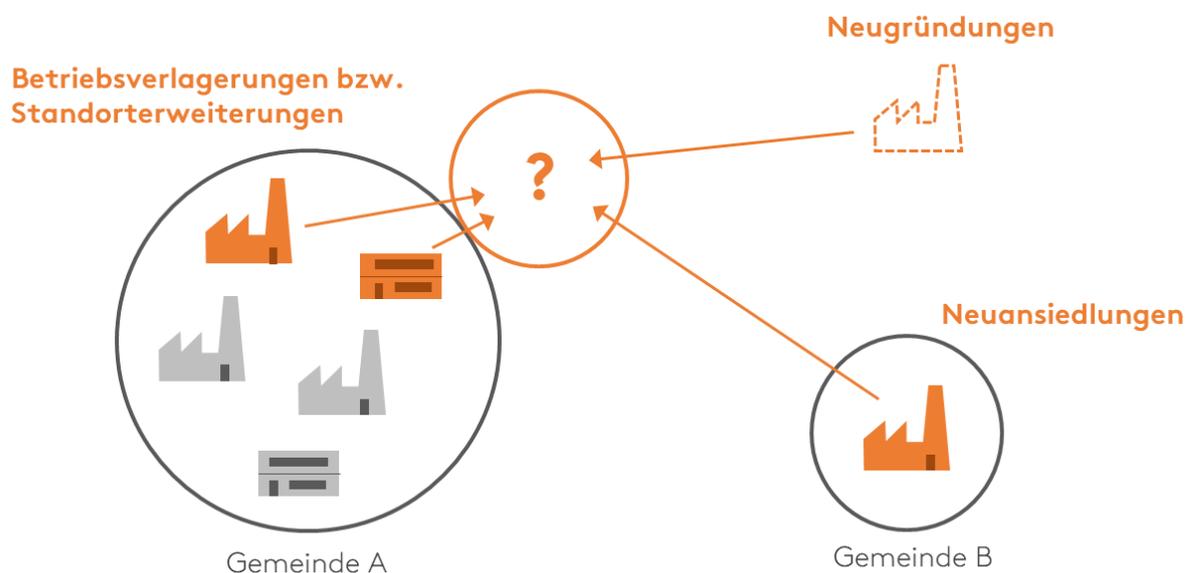


Abbildung 4: Ansatz der Gewerbe- und Industrieflächenprognose („GIFPRO“)
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Die GIFPRO-Berechnung für die Stadt Filderstadt ergibt einen Flächenbedarf von 55,66 Hektar bis zum Jahr 2035 (vgl. Abbildung 5). Jährlich gesehen ergibt dies einen Bedarf von gut 2,7 Hektar. Die Berechnung macht deutlich, dass ein wesentlicher Anteil der künftig

benötigten Gewerbefläche nicht für potentielle Neuansiedlungen aus anderen Städten und Gemeinden sowie für die Neugründungen von Unternehmen benötigt wird, sondern für bereits angesiedelte Unternehmen, die ohne die zusätzliche Fläche ihre Tätigkeiten nicht weiter am Standort Filderstadt durchführen könnten und somit ggf. abwandern. Der mit Hilfe des GIFPRO-Modells errechnete Flächenbedarf kann dabei sowohl im Innenbereich (z.B. durch das Schließen von Baulücken, die bessere Ausnutzung von bisher untergenutzten Flächen als auch die Konversion von alten Gewerbeflächen) als auch durch die Entwicklung bzw. Ausweisung von neuen Gewerbegebieten im Außenbereich gedeckt werden.

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose)			
Rahmenbedingungen:			
Das Ergebnis zeigt die Gewerbeflächenbedarfe unter Berücksichtigung absehbarer Entwicklungen im Bereich der Infrastruktur in Filderstadt. Diese sind in erster Linie die Realisierung einer Fernverkehrsanbindung (ICE-Halt auf den Fildern), die Verlängerung der S-Bahnlinie (S2) sowie die geplante Erweiterung der Messe Stuttgart. Entwicklungen in Städten mit vergleichbaren Infrastrukturentwicklungen belegen die positiven kommunalen und regionalen Auswirkungen. Zudem wird die Tatsache, der derzeit nicht zu bedienenden Gewerbeflächennachfrage in signifikantem Umfang in der Berechnung berücksichtigt.			
Die Neuansiedlungsquote (pro 100 Erwerbstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Beide Werte sind am oberen Rand angesetzt, um die positive Entwicklung in Filderstadt auch zukünftig abzubilden und realistisch einzuschätzen. Die Anrechnungsquote der Beschäftigtenzahlen (100 Prozent für Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe, 40 Prozent für Handel und Instandhaltung KFZ sowie Verkehr und Lagerei, 10 Prozent für Dienstleistungen) ergibt sich aus der GIFPRO-Berechnungsmethode.			
	Beschäftigte (2018)	Anrechnungs- quote	Gewerbeflächennach- fragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	3021	100%	3021
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	882	100%	882
Handel und Instandhaltung KFZ	1944	40%	777,6
Verkehr und Lagerei	967	40%	386,8
Dienstleistungen/Sonstige	11332	10%	1133,2
insgesamt			6200,6
Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe			
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe			6.042 m ²
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe			6.359 m ²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe			6.042 m ²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe			6.359 m ²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen			2.480 m ²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m ²			27.283 m ²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m ² (Prognosezeitraum 17 Jahre)			463.805 m ²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 17 Jahre)			46,38 ha
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche			55,66 ha

Abbildung 5: GIFPRO-Berechnung für Filderstadt auf Basis der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen (2018)
Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

5 Flächenpotential Gewerbe

Das Gewerbeflächenpotential in der Stadt Filderstadt setzt sich aus Potentialflächen im Innenbereich sowie Flächenpotentialen im Außenbereich zusammen. Die möglichen zukünftigen Gewerbeflächen im Außenbereich sind das Ergebnis des aktuellen Flächensuchlaufs der Stadtverwaltung - Stand 21. Mai 2021.

5.1 Flächenpotential im Innenbereich

Auf Filderstädter Gemarkung befinden sich insgesamt acht größere, zusammenhängende Gewerbegebiete, die dem Siedlungsgebiet und somit dem planerischen Innenbereich zugeordnet werden können.

Drei dieser Gewerbegebiete liegen im Stadtteil Bernhausen („Bernhausen West“, „Bernhausen Nord“, „Bernhausen Ost (Karlstraße)“), zwei sind dem Stadtteil Sielmingen („Sielmingen“, „Sielmingen-Emerland“) zugehörig. Jeweils ein Gewerbegebiet befindet sich in den Stadtteilen Bonlanden („Bonlanden Nord“), Harthausen („Harthausen Im Weiher“) und Plattenhardt („Plattenhardt“). Im Stadtteil Bonlanden gibt es darüber hinaus entlang der B27 weitere gewerbliche Betriebe, die jedoch aufgrund der freien Flächen zwischen den Gebäuden bisher nicht als eigenständiges Gewerbegebiet angesehen werden können.



Abbildung 6: Bestehende Gewerbegebiete in Filderstadt

Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Strukturuntersuchung

Gegenstand der Bestandsanalyse ist eine Untersuchung der bestehenden Gewerbegebiete in Hinblick auf die Gebietsstruktur sowie der gegenwärtig vorhandenen Innenentwicklungspotentiale. Die Strukturuntersuchung wird in Steckbriefform (vgl. **Teil B**) aufgearbeitet und umfasst die folgenden Parameter:

- Lage im Stadtgebiet,
- Gebietsgröße,
- Eigentums- und Rechtsverhältnisse,
- Gebietscharakter,
- Aktuelle Nutzung des Gebiets sowie
- Besonderheiten und Defizite

Auf Grundlage der untersuchten Parameter können weiterführend die Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 6.2) auf die bestehenden Rahmenbedingungen und Strukturen abgestimmt werden.

Potentialberechnung

Die Analyse der Innenentwicklungspotentiale der einzelnen Gewerbegebiete fand anhand von mehreren Ortsbesichtigungen des Büros Reschl Stadtentwicklung sowie des Amts für Stadtplanung und Stadtentwicklung statt. Als Innenentwicklungspotentiale werden jene Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bezeichnet, auf denen zwar Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung besteht, die aktuell jedoch nicht bebaut und/oder nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Die Abgrenzung als Potentialfläche muss hierbei nicht zwangsläufig den vorhandenen Grundstücksgrenzen entsprechen. Vielmehr können Grundstücke zu zwei oder mehreren Potentialflächen geteilt oder zusammengelegt werden. Im Rahmen der Analyse werden hierbei zwei unterschiedliche Kategorien gebildet:

1. Innenentwicklungspotentiale mit Unternutzung

Die gegenwärtig auf der Potentialfläche stattfindende Nutzung verfügt in Hinblick auf ihren vorgesehenen gewerblichen Zweck nur über eine geringe Wertschöpfung bzw. wird nur temporär genutzt, kann im Einzelfall aber trotzdem betriebsnotwendig sein.

2. Innenentwicklungspotentiale ohne Nutzung

Die Potentialfläche wird gegenwärtig nicht genutzt.

Für einige der erhobenen Potentialflächen bestehen bereits konkrete Planungen zur baldigen Nutzung bzw. Wiedernutzung. Diese Flächen wurden im Rahmen der Bestandsanalyse gesondert gekennzeichnet.

Insgesamt werden 63 Innenentwicklungspotentiale mit einer Gesamtgröße von 18,3 Hektar bei der Bestandsanalyse identifiziert. Diese verteilen sich auf 36 Flächen mit Unternutzung (Größe = 8,7 Hektar) und 27 Flächen ohne Nutzung (Größe = 9,6 Hektar). Für 15 dieser Flächen existieren bereits Planungen zur (Wieder-)Nutzung, diese machen eine Größe von 3,3 Hektar aus und werden bei der weiteren Potentialberechnung nicht weiter betrachtet, da eine kurz- bis mittelfristige Flächennutzung in Aussicht steht.

Wie man Abbildung 7 entnehmen kann, entfällt das höchste Innenentwicklungspotential auf die Gewerbegebiete „Bernhausen West“, „Bernhausen Nord“ sowie „Bonlanden Nord“, wohingegen in den Gebieten „Bernhausen Ost (Karlstraße)“, „Sielmingen“, „Sielmingen-Emerland“ sowie „Harthausen Im Weiher“ nur noch ein verhältnismäßig geringes Flächenpotential im Innenbereich zur Verfügung steht.

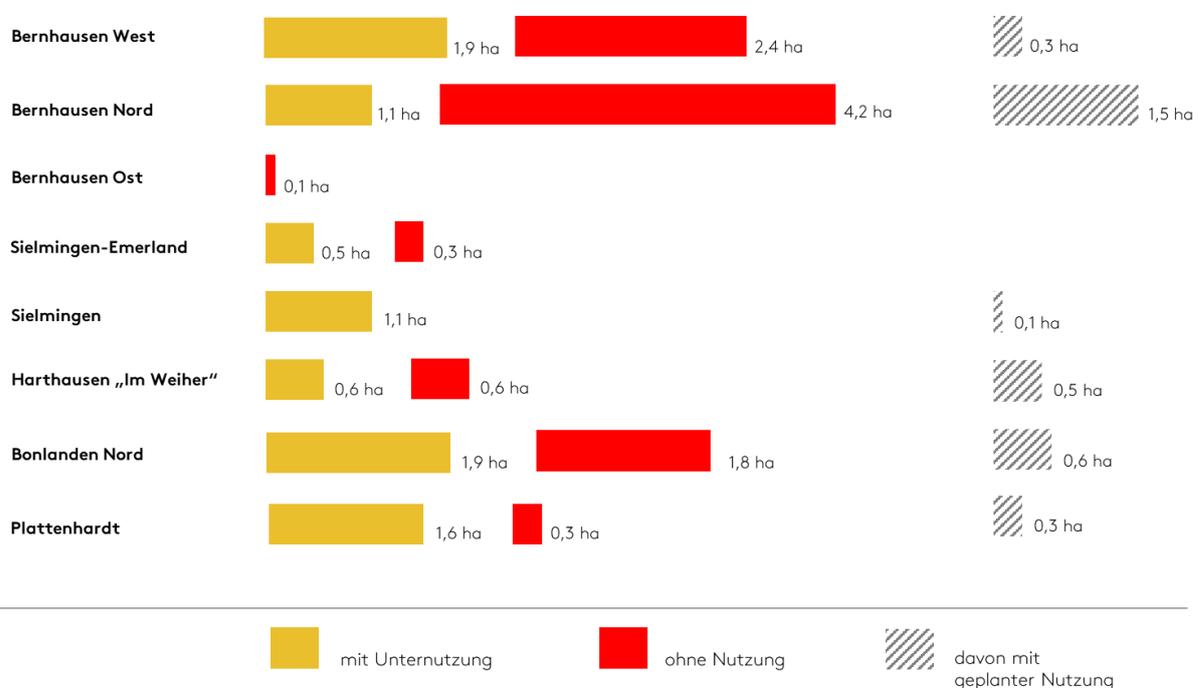


Abbildung 7: Übersicht Innenentwicklungspotential der bestehenden Gewerbegebiete

Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Nach Abzug derjenigen Flächen, die über eine geplante Nutzung verfügen, ergibt sich somit ein „theoretisches Innenentwicklungspotential“ von 15,0 Hektar.

Eine Nutzung bzw. Aktivierung des gesamten theoretischen Flächenpotentials ist jedoch nur bedingt realistisch, da sich von den 15,0 Hektar lediglich 0,8 Hektar in städtischer Hand befinden und die Potentialflächen mit Unternutzung zwar in ihrer Funktion und ihrer Wertschöpfung nur als gering einzustufen sind, sie dennoch betriebsbedingt notwendig sein können. Aus diesem Grund werden für die einzelnen Potentialflächen Aktivierungsquoten

festgelegt, um eine realistische Einschätzung des Innenentwicklungspotentials zu erhalten. Die Quoten werden hierbei wie folgt festgesetzt:

- **100%** für Innenentwicklungspotentiale ohne Nutzung (städtisch)
- **50%** für Innenentwicklungspotentiale ohne Nutzung (nicht städtisch). Die Aktivierungsquote entspricht den Vorgaben des Regierungspräsidiums für die Anrechnung von Baulücken im Bereich Wohnen im Rahmen des Verfahrens der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.
- **30%** für Innenentwicklungspotentiale mit Unternutzung (nicht städtisch). Wenn diese Flächen betriebsnotwendig sind, können sie nur durch Umstrukturierungen auf dem Grundstück einer Bebauung zugeführt werden.

In der Summe ergibt sich bei Anwendung der Aktivierungsquoten ein realistisches Flächenpotential im Innenbereich von **7,8 Hektar** im Prognosezeitraum. Um die Bedarfe vollständig zu decken, werden, ausgehend von den benötigten 55,66 Hektar Gewerbeflächenbedarf (vgl. Kapitel 4), noch 47,86 Hektar durch Ausweisung und Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Außenbereich für eine vollständige Bedarfsdeckung benötigt.

5.2 Mögliches Flächenpotential im Außenbereich

Das Flächenpotential im Außenbereich ergibt sich regelmäßig aus den noch nicht entwickelten gewerblichen Bauflächen im bestehenden Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Filderstadt („Flächennutzungsplan 2010“ aus dem Jahr 2000) sind jedoch nur noch in geringem Maße Gewerbeflächenpotentiale im Außenbereich vorhanden. Aus diesem Grund befindet sich die Stadt Filderstadt im Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Als Planungshorizont für den fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird das Jahr 2035 gewählt.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden auf Grundlage mehrerer stadtgebietsweiter Flächensuchläufe Potentialflächen für neue Gewerbegebiete ermittelt, geprüft und u.a. unter ökologischen Gesichtspunkten bewertet. Als Ergebnis des aktuellen Suchlaufs - Stand 21. Mai 2021 - werden mögliche Gewerbeflächen im Außenbereich in Höhe von **39,8 Hektar** identifiziert. Diese Flächenkulisse bildet im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts die Grundlage für die Erarbeitung der Entwicklungsziele in Kapitel 6.3. Die Entscheidung über die Flächenkulisse wird im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans getroffen.

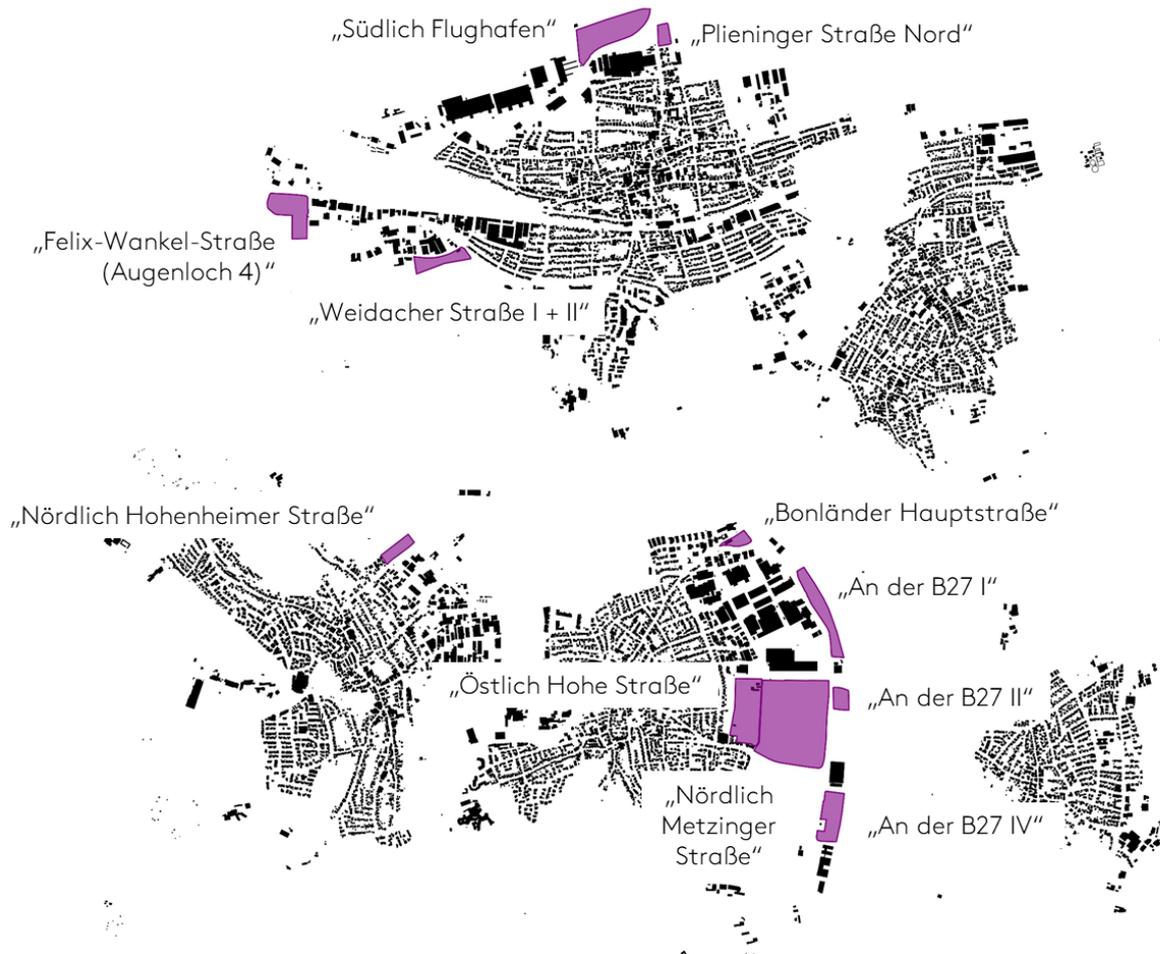


Abbildung 8: Mögliche zukünftige Gewerbeflächen im Außenbereich (Stand: 21. Mai 2021)

Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, benötigt die Stadt Filderstadt ein Flächenpotential im Außenbereich von 47,86 Hektar, um die Bedarfe vollständig zu decken. Im Gesamtergebnis zeigt sich allerdings, dass die Flächenpotentiale im Innenbereich (7,8 Hektar) und Außenbereich (39,8 Hektar) nur den Bedarf zu maximal 85% abdecken können, sodass eine quantitative Unterdeckung vorliegt.

6 Entwicklungsziele Gewerbe

6.1 SWOT-Analyse

Die Flächenpotentialanalyse für bestehende Gewerbegebiete im Innenbereich (vgl. Kapitel 5.1) dient der Erhebung und quantitativen Bewertung jener Flächen, die für die Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs genutzt bzw. entwickelt werden können. In Hinblick auf die weitere gewerbliche Entwicklung der Bestandsgebiete werden im Rahmen der SWOT-Analyse die bestehenden Gebiete zusätzlich auch unter qualitativen Gesichtspunkten untersucht. Die SWOT-Analyse trifft zu Beginn Aussagen hinsichtlich der Stärken („**s**trengths“) und Schwächen („**w**eaknesses“) des jeweiligen Gebiets. Hierbei fließen sowohl strukturelle als auch gestalterische Parameter in die Bewertung mit ein. Im nächsten Bearbeitungsschritt wird untersucht, welche Chancen („**o**pportunities“) und Risiken („**t**hreats“) für das jeweilige Gebiet bestehen.

Die SWOT-Analyse ist das Bindeglied zwischen der Bestandsanalyse und der Erarbeitung von Entwicklungszielen für die bestehenden Gewerbegebiete in Filderstadt. Die Entwicklungsziele konzentrieren sich darauf, vorhandene Stärken zu erhalten und ggf. weiter auszubauen sowie vorherrschende Schwächen zu beseitigen oder zu minimieren. Die untersuchten Chancen sollen in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gebiete weiter gefördert und genutzt werden, wohingegen den potentiellen Risiken entgegengewirkt werden soll.

Die Ergebnisse der SWOT-Analyse für alle acht gewerblichen Bestandsgebiete sind in **Teil C** dargestellt.

6.2 Bestandsgebiete

Auf Basis von Bestandsuntersuchung und SWOT-Analyse können in der Folge für alle acht bestehenden Gewerbegebiete Entwicklungsziele definiert werden. Mit Hilfe der Entwicklungsziele werden wichtige Ansätze für eine bessere (Aus-)Nutzung der Gewerbegebietsflächen sowie für die gestalterische und funktionelle Aufwertung des öffentlichen Raums und, sofern möglich, auch der privaten Grundstücke aufgezeigt. Die Ziele sind hierbei nicht als eigenständige Einheiten zu betrachten, sondern funktionieren vielmehr als kommunizierende Röhren. Darüber hinaus bauen sie teilweise aufeinander auf.

Jedes Entwicklungsziel verfügt über eine Priorität in Form einer zeitlichen Perspektive. Die Priorität der einzelnen Entwicklungsziele wurde in gemeinsamer Arbeit mit der Stadtverwaltung Filderstadt festgelegt und mit dem Gemeinderat im Rahmen der Klausurtagung Anfang Mai 2021 abgestimmt. Es wird unterschieden in Ziele mit kurz, mittel- und langfristiger Priorität. Ferner fungieren einige Entwicklungsziele als Daueraufgabe im Rahmen der Verwaltungsarbeit.

Die Entwicklungsziele der bestehenden Gewerbegebiete inkl. ihrer zeitlichen Perspektive sind in **Teil D** dargestellt.

6.3 Mögliche zukünftige Gewerbeflächen im Außenbereich

Der Schwerpunkt des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Filderstadt liegt in der Betrachtung der vorhandenen Gewerbegebiete. Nichtsdestotrotz sollen im Hinblick auf einen ganzheitlichen Ansatz auch Entwicklungsziele für die möglichen zukünftigen Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden. Als Grundlage hierfür dient das Ergebnis des aktuellen Flächensuchlaufs der Stadtverwaltung mit Stand vom 21. Mai 2021. Die Untersuchung und Beurteilung von potentiellen zukünftigen Gewerbeflächen ist aber nicht Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, sondern wird innerhalb des Verfahrens der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abgedeckt und weiter konkretisiert.

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wird allerdings eine erste Einschätzung darüber gegeben, wie und von wem die zukünftigen Gewerbeflächen des Filderstädter Stadtgebiets genutzt werden könnten. Für die Einteilung bzw. Beurteilung der Flächen wurden vier Parameter gebildet:

1. Zielgruppen

An welche Zielgruppe richtet sich das Gebiet vornehmlich? In diesem Zusammenhang wird differenziert zwischen Neuansiedlungen von bisher nicht in Filderstadt ansässigen Unternehmen, Betriebsentwicklung bzw. -erweiterungen von bereits in Filderstadt niedergelassenen Unternehmen sowie Betriebsverlagerungen von Unternehmen, welche an einen Standort im Stadtgebiet umsiedeln möchten bzw. umgesiedelt werden sollten.

2. Sektoren

Welche wirtschaftlichen Branchen sollen in dem Gebiet insbesondere angesiedelt werden? Unterschieden wird zwischen Produktion, Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, Logistik, Handwerk sowie Ver- und Entsorg bzw. Bau.

3. Struktur

Wie groß sollen die jeweiligen Unternehmen in dem zukünftigen Gebiet sein? Ausschlaggebend ist die Zahl der Arbeitsplätze – diese reicht von weniger als 20 pro Betrieb bis zu über 500 pro Betrieb.

4. Flächenbedeutung

Welche Bedeutung hat die Fläche für die Stadt Filderstadt? Dient sie der stadtteileigenen Versorgung mit Gewerbe, ist sie für die gesamtstädtische Gewerbeentwicklung relevant oder verfügt sie über eine regionale „Strahlkraft“, welche über die Grenzen Filderstadts hinaus reicht?

Die Entwicklungsziele der möglichen zukünftigen Gewerbeflächen im Außenbereich mit ihrer möglichen zeitlichen Perspektive sind in **Teil E** dargestellt.

7 Handlungsprogramm

Das Handlungsprogramm dient der stringenten Umsetzung der Entwicklungsziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Filderstadt. Es ist Werkzeug und „Begleithandbuch“ für Politik und Verwaltung. Die Handlungsebene bezieht sich auf die bestehenden Gewerbegebiete und spiegelt die konzeptionelle Ausrichtung der Stadt Filderstadt im Bereich der Innenentwicklung für die nächsten Jahre wider.

Sowohl die Zielebene an sich, als auch deren Priorisierung sind durch äußere Faktoren und lokale Ereignisse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, um die Aktualität des Handlungsprogramms zu gewährleisten.

Fläche	Potentialflächen aktivieren	Infrastruktur verbessern	Aufwertung Grünräume	Aufwertung Straßenräume	Netzwerk- und Clusterbildung	Adressbildung	Verlagerung und Transformation	Randbereich definieren
Bernhausen West	kurzfristig	mittelfristig	mittelfristig	mittelfristig				
Bernhausen Nord	kurzfristig	mittelfristig			D	D		
Bernhausen Ost (Karlstraße)				langfristig			mittelfristig	
Sielmingen-Emerland	kurzfristig		mittelfristig	kurzfristig			D	
Sielmingen	kurzfristig						mittelfristig	
Harthausen "Im Weiher"	kurzfristig				D			
Bonlanden Nord	kurzfristig			mittelfristig		mittelfristig		langfristig
Plattenhardt	kurzfristig	mittelfristig		kurzfristig	D			

	kurzfristig
	mittelfristig
	langfristig
D	Daueraufgabe

Abbildung 9: Handlungsprogramm für bestehende Gewerbegebiete
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung