

| | |
|--------------|---|
| Federführung | Dezernat I Amt für Wirtschaftsförderung Pfefferle, Dr. Christoph Dezernat II Stadtplanungsamt Plöhn, Christian |
|--------------|---|

| | | | |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| AZ./Datum: | 80/61/14.04.2021 | | |
| Gremium | Behandlung | Sitzungsart | Sitzungsdatum |
| Verwaltungsausschuss | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 04.05.2021 |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 06.05.2021 |
| Gemeinderat | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 18.05.2021 |
| Verwaltungsausschuss | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 08.06.2021 |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 10.06.2021 |
| Gemeinderat | zur Beschlussfassung | öffentlich | 22.06.2021 |

**Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach
hier: Beschlussfassung über Potenzialflächen für Gewerbegebiete**

Bezug:

GR-Klausur vom 17./18.07.2020

Sonder-GR vom 02.03.2021

Sonder-GR vom 02.03.2021 (054/2021)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. die folgenden Flächen als Potenzialflächen für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete vorzusehen:
 - a. Fellbach Süd/Rems-Murr-Center
 - b. Fellbach Süd/Bühlstraße
 - c. Erweiterung Siemensstraße
 - d. Grund VI

2. konkretisierende Untersuchungen und Planungen zu den unter 1. genannten Flächen durchzuführen, um eine spätere Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiete zu ermöglichen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Um den aufgelaufenen und zukünftigen Gewerbeflächenbedarf bedienen zu können, braucht die Stadt Fellbach neue und zusätzliche Flächenentwicklungen. Die Umsetzung dieses Flächenbedarfs steht im Kontext eines maßvollen qualitativen Wachstums entsprechend der konkreten Bedarfe mit Fokus auf Bestandsbetriebe sowie der strategischen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes für die Ansiedlung von Unternehmen aus relevanten Zukunftsbranchen.

Der dafür notwendige Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Fellbach wurde durch das beauftragte Unternehmen Prognos AG in seinem vorgelegten Bericht anhand eines einschlägigen GIFPRO-Modells¹ ermittelt und abgeleitet. Das Modell wurde an die spezifischen Ausgangsbedingungen Fellbachs (u.a. Branchen-/Unternehmensstruktur, Flächendichte von Arbeitsplätzen) angepasst. Im Rahmen von drei Szenarien (unteres, mittleres, oberes Szenario) wurde ein Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs von 25 bis 45 ha bis zum Jahr 2035 ermittelt.

Nach der Bewertung und Prüfung der Bestandsgebiete zeigen sich nur sehr geringe Potentiale der Innenentwicklung. Um die Stärke des Wirtschaftsstandorts Fellbach also dauerhaft zu sichern, ist gerade deshalb kurz- und mittelfristig eine bedarfsorientierte Erweiterung von Gewerbeflächen erforderlich.

Grundsätzlich wird ein möglichst effizienter und nachhaltiger Flächeneingriff angestrebt, um Unternehmen die Möglichkeit zu geben, am Wirtschaftsstandort Fellbach ihrer Tätigkeit nachgehen zu können. Die Auswahl der relevanten Hauptnutzer und Zielgruppen für die Ansiedlung der neu zu schaffenden Gewerbeflächen gilt es im Kontext des konkreten Bedarfs (insb. bei Bestandsunternehmen) sowie qualitativer (Vergabe-)Kriterien durch eine aktive Flächen- und Liegenschaftsentwicklung festzulegen. Grundlage für eine erfolgreiche Bodenpolitik ist die Aktivierung von Potentialflächen und eine sukzessive und bedarfsorientierte Marktzuführung bis 2035.

Auf Basis der Prognos-Studie wurden mögliche Potentialflächen mit einer Bruttogesamtgröße von rd. 37 ha voreingegrenzt, die auf ihre Eignung und den Bedarf hinsichtlich der gewerblichen Nutzung eingehend geprüft und bewertet wurden. In zwei Sondersitzungen stellte die Verwaltung dem Gemeinderat die Ergebnisse zur Diskussion und Priorisierung vor. Ziel ist, neben den kurz- und mittelfristig aufgelaufenen Gewerbeflächenbedarfen der Bestandsunternehmen auch langfristig Unternehmen bedienen zu können, so dass der prognostizierte Bedarfskorridor an Gewerbeflächen bis 2035 von 25 bis 45 ha gedeckt werden kann.

¹ Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose

Stadtplanerische Einordnung und Bewertung der Flächen

Die nun identifizierten Potenzialflächen wurden auch aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung im Vorfeld geprüft. Sie sind das Ergebnis eines fachlichen Abschichtungsprozesses aus einer Vielzahl von theoretisch denkbaren Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Siedlungskörpers der Stadt Fellbach. Eine Übersicht aller Prüfflächen findet sich in Anlage 1.

Alle Prüfflächen wurden einer fachlichen Schnellprüfung unterzogen; neben des vorhandenen Planungsrechts wurden vor allem die Themen Erschließung/Mobilität, Städtebau und Umwelt in den Fokus genommen. Außerdem wurde eine erste Einschätzung vorgenommen, für welche siedlungsbezogenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf) die Flächen überhaupt grundsätzlich in Frage kommen. Die Ergebnisse für die nun in der Gewerbeflächenstrategie identifizierten Potenzialflächen sind in Flächensteckbriefen in Anlage 2 zusammengefasst. Bei den Potenzialflächen handelt es sich um die folgenden Flächen:

- **Fellbach Süd/Rems-Murr-Center:**
Die Fläche am östlichen Ortsrand an der Grenze zu Waiblingen ist nicht nur verkehrstechnisch sehr gut erschlossen (direkte Anbindung an die B14 und die Bühlstraße) und damit sehr attraktiv für kundenorientierte Gewerbebetriebe, sondern bietet auch die Möglichkeit, den Ortseingang von Fellbach attraktiv weiterzuentwickeln und städtebaulich positiv zu prägen. Der direkte Anschluss an das Rems-Murr-Center und das Gewerbegebiet südlich der L1193 ermöglicht Synergieeffekte
- **Fellbach Süd/Bühlstraße:**
Die Fläche am südöstlichen Siedlungsrand ermöglicht die städtebauliche Fortsetzung des im Norden angrenzenden Gewerbegebiets. Über die Bühlstraße ist das Gebiet ebenfalls sehr gut erschlossen (kurze Anbindung an die B14). Aufgrund der Randlage im Verhältnis zum Bebauungszusammenhang entstünde durch zusätzlichen Liefer- und Kundenverkehr keine wesentliche Mehrbelastung für den Ortsteil Fellbach
- **Erweiterung Siemensstraße:**
Die Fläche westlich des derzeit in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiets Siemensstraße und östlich der Höhenstraße als Umgehungsstraße würde nur an Gewerbe- und Industriegebiete anschließen und wäre somit insbesondere für ggf. immissionslastige Nutzung attraktiv. Gleichzeitig bestehen aber auch Clusterpotenziale mit zukunftsorientierten Unternehmen, die sich bereits im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden.
- **Grund VI:**
Die Fläche im Nordwesten, direkt an der Höhenstraße, ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen. Entwicklungsinteresse der privaten Grundstückseigentümer besteht bereits. Nach Lösung der topografischen Herausforderungen böte ein Gewerbegebiet an diesem Standort die Möglichkeit, auch kleinere Gewerbeflächen ausnahmsweise mit Betriebswohnungen insbesondere für Handwerksbetriebe zu entwickeln.

Vertiefende ökologische Betrachtung der Flächen

Für die Potenzialflächen wurden die ökologischen Belange nochmals etwas konkreter untersucht, da ihnen in Bezug auf eine Flächenaktivierung große Bedeutung zukommt. Hierbei weisen alle Potenzialflächen ähnliche Voraussetzungen auf:

- Die Bodenqualität ist in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung als sehr hoch zu bewerten (durchgehend 3,67 bis vereinzelt 4,0 auf einer Skala von 1 bis 4). Im Falle einer baulichen Entwicklung müssten hierfür umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Bodenmanagement) durchgeführt werden.
- Durch die meist intensive ackerbauliche Nutzung sind die Flächen in Bezug auf biologische Vielfalt in Flora und Fauna niedrig zu bewerten, d.h. strukturarm bis strukturlos. Qualitätsvolle strukturreiche Flächen (wie z.B. alte (Obst-)Baumbestände, Gehölze und Strauch-Hecken-Strukturen) gibt es wenn überhaupt nur in kleineren Randbereichen
- Die Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist weder besonders groß noch besonders niedrig bewertet.
- Die Freiflächen haben eine besondere Bedeutung als Freiland-Klimatop, da sie einen ungestörten Tagesgang von Temperatur und Feuchte ermöglichen. Außerdem sind sie typische Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete. In Abhängigkeit ihrer topografischen Lage in Bezug zum angrenzenden Siedlungskörper müsste bei einer baulichen Entwicklung der Flächen besonders darauf geachtet werden, die Frischluftzufuhr und die Durchlüftung des Siedlungskörpers nicht maßgeblich zu behindern bzw. gar ganz zu unterbinden.

Bis auf die besonders hohe Bodenqualität, mit der im Falle einer baulichen Entwicklung in besonderem Maße umgegangen werden müsste, lassen alle Flächen nahezu die gleichen ökologischen Herausforderungen erwarten, die mit einer Flächenentwicklung im Außenbereich typischerweise im Zusammenhang stehen. Sie sind im Vergleich zu Entwicklungsmaßnahmen an anderer Stelle weder besonders groß noch besonders gering, d.h. im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung zu behandeln.

Nächste Arbeitsschritte in Bezug zu den identifizierten Potenzialflächen

In der Folge werden die weiteren Standortfaktoren ebenfalls genauer untersucht, um Rückschlüsse und Rahmenbedingungen für eine mögliche bauliche Entwicklung ziehen bzw. identifizieren zu können. Dabei wird es auch um die Klärung der Frage gehen, ob perspektivisch tatsächlich die gesamte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll (ggf. auch in mehreren Abschnitten) oder ob nicht bestimmte Teilflächen frei von Bebauung bleiben sollen.

Im Ergebnis soll daraus für jede Potenzialfläche ein städtebauliches Leitbild resultieren, dass dann je nach vorgesehenen Entwicklungsschritten in eine städtebaulichen Rahmenplanung und eine projektbezogene Machbarkeitsbetrachtung überführt werden muss. Deren Ergebnisse bilden dann auch die Grundlage dafür, dass zum Zeitpunkt des Erreichens der maßgeblichen Eigentumsquote in einem Entwicklungsabschnitt in einer der Potenzialflächen die tatsächliche Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Prüfflächenplan
- Anlage 2: Steckbriefe der Potenzialflächen