

Endbericht

Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach

Strategisches Konzept zur vorbereitenden Bauleitplanung und Aktivierung von Gewerbeflächen im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Fellbach



Endbericht

Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach

Strategisches Konzept zur vorbereitenden Bauleitplanung und Aktivierung von Gewerbeflächen im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Fellbach

Projektnummer 53608

Von

Tobias Koch

Melanie Reisch

Marion Neumann

Im Auftrag der

Stadt Fellbach

Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

Management Summary: Gewerbeflächenstrategie 2035	1
1 Warum braucht es eine Gewerbeflächenstrategie? – Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau	5
2 Ausgangssituation und Bestandsanalyse des Wirtschaftsstandorts Fellbach	8
3 Blick zurück und Status Quo: Gewerbeflächenentwicklung am Standort Fellbach und Bestandsgebiete	14
3.1 Stagnation der Gewerbeflächenentwicklung Fellbachs in den letzten Jahren	14
3.2 Übersicht und Bewertung der Bestandsgebiete	17
3.3 Szenario Wirtschaftsstandort Fellbach 2035: Was passiert, wenn nichts passiert?	21
4 Blick nach vorn: Prognose Gewerbeflächenbedarfe und Potenzialflächen bis zum Jahr 2035	24
4.1 Methodik - Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 (Bedarf)	24
4.2 Bewertung und Priorisierung Potenzialflächen (Angebot) sowie Gegenüberstellung mit Bedarfen	30
5 Was gilt es zu tun? Ziele und Handlungsempfehlungen	36
Anhang VIII	
Impressum	XXXII

Management Summary: Gewerbeflächenstrategie 2035

Mit ihrer zentralen Lage und direkten Anbindung an die Landeshauptstadt gehört die Stadt Fellbach zu den dynamisch wachsenden und starken Wirtschaftsstandorten in der Region Stuttgart. Zwischen 2011 und 2019 lag die Arbeitsplatzzunahme mit über 25 % bzw. 5.000 Beschäftigten über dem landes- und bundesweiten Trend und verlief dynamischer als in den Nachbarstädten. Mit 4.400 neuen Arbeitsplätzen war insbesondere der Dienstleistungsbereich für dieses dynamische Wachstum verantwortlich. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der diversifizierten Branchenstruktur des Wirtschaftsstandorts wider. Zu den sektoralen Schwerpunkt- bzw. Leitbranchen mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung zählen insbesondere freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (u.a. Labore, Analytik-Firmen, Ingenieurdienstleister), Gebäudebetreuung/Garten- und Landschaftsbau, Großhandel oder die IT-Branche.

Das wirtschaftliche Wachstum der vergangenen Jahre ging mit einer hohen Verdichtung der Arbeitsplätze in bestehenden Gewerbegebieten der Stadt einher. Mit Ausnahme kleinerer Rest- oder mindergenutzte Brachflächen mit begrenztem Flächenumfang gibt es in den Bestandsgebieten kaum noch Potenziale für weitere gewerbliche Entwicklungen. Gleichzeitig stagnierte die weitere Gewerbeflächenentwicklung in Fellbach in den vergangenen 10 bis 15 Jahren (Zunahme des Gewerbeflächenbestands um 3 % seit 2008). In der Folge gibt es aktuell einen akuten Flächenengpass und Gewerbeflächenanfragen von Bestandsunternehmen für Investitions- und Erweiterungsvorhaben konnten nicht bedient werden. Der aufgelaufene Flächenbedarf, d.h. der nicht versorgte Bedarf von Unternehmen mit konkretem Erweiterungs- und Flächenbedarf, von Bestandsunternehmen und die fehlenden Angebote im Stadtgebiet Fellbach führten vereinzelt bereits zu (Teil-)Verlagerungen von Unternehmen und Unternehmenseinheiten in angrenzende Standorte mit Flächenangeboten.

Neben den perspektivischen Erweiterungsbedarfen von Fellbacher Bestandsunternehmen können auch Neuansiedlungen von standortsuchenden Unternehmen kurz- bis mittelfristig nicht bedient werden. Die Ansiedlung neuer und für den Wirtschaftsstandort gewinnbringender Unternehmen (u.a. Zukunftsbranchen und -technologien) werden bei fehlenden Flächenangeboten an Fellbach vorbeigehen und perspektivisch an (Nachbar-)Standorte im erweiterten Umfeld gelenkt, wenn erforderliche Erweiterungsflächen perspektivisch nicht ausgewiesen und aktiviert werden. Auch für dynamische Jungunternehmen bzw. Start-Ups können keine Angebote gemacht werden. Im Hinblick auf die zukunftsgerichtete Entwicklung der Unternehmensstruktur ist es von großer Bedeutung (Neu-)Ansiedlungen gerade aus innovativen Zukunftsbranchen mit langfristigem Potenzial für die Entwicklung des Standortes zu ermöglichen. Ohne geeignete Flächen für Bestandsunternehmen mit Erweiterungsbedarf droht der Standort Fellbach perspektivisch zurückzufallen und abgehängt zu werden gegenüber anderen attraktiven und modernen Wirtschaftsstandorten mit entsprechenden Kapazitäten und Gestaltungspotenzial im süddeutschen Raum (u.a. negative Auswirkungen auf Gewerbesteuerereinnahmen).¹

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Fellbach wurde anhand eines einschlägigen GIFPRO-Modells² ermittelt und abgeleitet. Das Modell wurde dabei an die spezifischen

¹ Die Entwicklung des Gebiets Siemensstraße wird für die endogenen Bedarfe der Bestandsunternehmen in Fellbach für die kommenden Jahre lediglich kurzfristig und vorübergehend eine Entlastung bringen und einige wenige Bestandsbetriebe mit sehr langfristigem Planungsvorlauf bedienen.

² Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose

Ausgangsbedingungen Fellbachs angepasst (u.a. Branchen-/Unternehmensstruktur, Flächen-dichte von Arbeitsplätzen). 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 Potenziäle der Innenentwicklung. Um die Stärke des Wirtschaftsstandorts Fellbach dauerhaft zu sichern ist gerade deshalb kurz- und mittelfristig eine bedarfsorientierte Erweiterung von Gewerbeflächen im Außenbereich erforderlich.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fellbach wurden mögliche Potenzialflächen mit einer Bruttogesamtgröße von insgesamt 82 ha voreingegrenzt, die auf ihre Eignung und den Bedarf hinsichtlich der gewerblichen Nutzung eingehend geprüft wurden. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Arrondierungen an bestehende Flächen und den Fellbacher Siedlungsrand. Über eine systematische vergleichende Analyse anhand von Steckbriefen und Kriterien der Siedlungsstruktur, der Gewerbeflächeneignung und Verkehrsanbindung wurden die voreingegrenzten Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer spezifischen Eignung zur gewerblichen Entwicklung bewertet und priorisiert. Von den acht Potenzialflächen weisen demnach vier Flächen mit insgesamt 37 ha (rd. 45 % der 82 ha) eine hohe Eignung als Gewerbefläche auf.³ Um den Gewerbeflächenbedarf bis 2035 von 25 bis 45 ha decken zu können, müssen demnach nicht alle acht Potenzialflächen entwickelt werden und 4 Potenzialflächen (rd. 55 %) wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbeflächen mit geringerer bzw. nachrangiger Priorität bewertet und eingeordnet. Vielmehr gilt es gerade aufgrund des zeitlichen Vorlaufs zeitnah mit der vorbereitenden Aktivierung der Flächen mit höchster Eignung und Priorität durch Einleitung konkreter Beschlüsse und Maßnahmen im Bereich der Bodenordnung sowie Bauleitplanung zu beginnen, um kurz- und mittelfristige sowie aufgelaufene Gewerbeflächenbedarfe der Bestandsunternehmen bedienen zu können.

Handlungsempfehlungen und Instrumente

Um den aufgelaufenen und zukünftigen Gewerbeflächenbedarf bedienen zu können, braucht die Stadt Fellbach neue und zusätzliche Flächenentwicklungen im Außenbereich. Die Umsetzung dieses Flächenbedarfs steht im Kontext eines maßvollen qualitativen Wachstums entsprechend der konkreten Bedarfe (Fokus Bestandsbetriebe) sowie der strategischen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes. Grundsätzlich wird ein möglichst effizienter und nachhaltiger Flächeneingriff angestrebt, der sich an den Fellbacher Siedlungsrand anschließt, sich an bestehenden Verkehrs- und Erschließungsnetzen orientiert und eine möglichst hohe Dichte (bauliche Dichte, Arbeitsplätze je ha) ermöglicht. Die Auswahl der relevanten Hauptnutzer und Zielgruppe für die Ansiedlung der neu zu schaffenden Gewerbeflächen gilt es im Kontext des konkreten Bedarfs (insb. Bestandsunternehmen) sowie qualitativer (Vergabe-)Kriterien festzulegen. Die Aktivierung von Potenzialflächen und das Zuführen an den Markt ist dabei zeitlich gestuft (nach Zielintervallen 2025, 2030, 2035) zu verstehen.

Bei der abschließenden Bewertung und Festlegung der Potenzialflächen für die Flächenaktivierung sollten Unterschiede hinsichtlich Wertigkeit, Lage und verkehrlicher Erreichbarkeit im Sinne der Arbeitsteilung und Zielgruppendifferenzierung bei der Vermarktung berücksichtigt werden. Dabei sollte zwischen Potenzialflächen mit hoher Eignung u.a. für moderne wissensintensive Dienstleister und technologieorientierte Unternehmen (u.a. IT, Analytik/Labore) mit guter ÖPNV-Anbindung (Schienennahverkehr) auf der einen Seite sowie einer übergreifenden

³ Bei den Flächen handelt es sich um Fläche 17 (Rems-Murr-Center), Fläche 18 (Bühlstraße), Fläche 14 (Erweiterung Siemensstraße) sowie Fläche 24 (Grund VI) aus dem Siedlungsentwicklungsplan der Stadt Fellbach-

Gewerbeflächenentwicklung mit (über-)regionaler Straßenverkehrsanbindung (u.a. Großhandel, klassische Produktion, Handwerk) unterschieden werden.

Neben der notwendigen Aktivierung von Flächen im Außenbereich bleiben strategische Maßnahmen der Innenentwicklung (u.a. Brach- und Mindernutzungen) mit städtebaulichen Planungen gezielter Ankauf, Sanierungsgebiete, Angebote Flächentausch mit Außenbereich sowie Verlegung von Bestandsbetrieben eine wichtige Säule hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung für den Wirtschaftsstandort Fellbach. Im Hinblick auf die Komplexität und zeitliche Dauer von Verhandlungsverfahren sind Maßnahmen der Innenentwicklung (kommunikations- und arbeitsintensive Verfahren, hoher personeller Aufwand) jedoch eher in einer langfristig und strategisch Perspektive einzuordnen.

Die steigende Flächenknappheit von Baugrundstücken in Verbindung mit der Niedrigzinsphase hat zu einem generellen Auftrieb der Spekulation bei privaten Grundstückseigentümern sowie institutionellen Investoren und Entwicklern geführt. Um der Flächenverknappung und spekulativen Zurückhaltung entgegenzuwirken und den effektiven Gestaltungsspielraum der Flächenentwicklung nachhaltig und wirkungsvoll zu erhöhen, müssen die zukünftigen Maßnahmen der Bauleitplanung stärker mit den Instrumenten einer aktiven Bodenordnung verzahnt und verknüpft werden. Dazu braucht es ein Bündel von Instrumenten und Maßnahmen, die politische Rückendeckung erfahren und vom Gemeinderat beschlossen und mitgetragen werden. Als wichtiger Orientierungsrahmen und übergreifende Leitlinie hinsichtlich der kommunalen Boden- und Grundstückspolitik sollte eine **Vorkaufssatzung** beschlossen werden und die Stadt verstärkt in einen **aktiven Grunderwerb** einsteigen. Durch einen möglichst **frühzeitigen Flächenankauf** bereits vor der Umlegung (u.a. Vorverträge) können zudem größere und zusammenhängende Fläche für zukünftige Nutzer entstehen, die bislang nicht im Eigentum von Flächen waren.

Die stringente und restriktive Auferlegung von **Baugeboten** bei der Vergabe bzw. dem Verkauf von städtischen Flächen und Grundstücken stellt ein wichtiges Instrument dar, um gerade im Bereich der Innenentwicklung bestehende Baulücken zu schließen. Darüber hinaus sollte eine konsequente Prüfung der Auferlegung von Baugeboten bereits im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses für B-Pläne erfolgen. Der Grundstücksspekulation kann somit entgegen gewirkt werden und Grundstücke zügig innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre nach Verabschiedung des B-Plans durch die Einreichung des Bauantrags bebaut werden.

Über die Vergabe von Grundstücken nach klaren und transparenten **Vergabekriterien** wird ein verlässlicher und transparenter Orientierungsrahmen für Verhandlungen und Auswahl von Käufern geschaffen. Mögliche Grundsätze und Leitlinien zur Aufstellung dieser Vergabekriterien können u.a. der Vorzug von Bestandsunternehmen, eine hohe Flächendichte und Ausschluss flächenextensiver Nutzungen, Fokus auf Unternehmen in Zukunftsbranchen und passend zum Standortprofil sowie hohe Wirtschaftskraft (Gewerbesteuer) sein.

Neben den genannten Instrumenten ist eine gemeinsame Verständigung der Stadtverwaltung mit dem Gemeinderat über die Etablierung eines Modells der Baulandentwicklung über den Zwischenerwerb von Flächen als vorrangiges Instrument (**Ankaufmodell**) zu treffen (politischer Grundsatzbeschluss). Das Ankaufmodell ist dabei als vorbereitendes Instrument (unabhängig von konkreten Beschlüssen zur Gebietsentwicklung) zu verstehen, das auf verschiedenen Potenzialflächen zum Einsatz kommen kann. Um eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung von zukünftigen Flächen (Gewerbe, aber auch im Bereich Wohnen) zu erhalten, sollte das Ankaufmodell für mehrere Gebiete gleichzeitig und parallel angestoßen und betrieben werden, um einen größtmöglichen Handlungs- und Gestaltungsspielraum zu sichern und Flexibilität zu erhalten. Das Ankaufmodell sichert für alle Beteiligten eine hohe Transparenz der Vorgehensweise und liefert

verlässliche Rahmenbedingungen (u.a. einheitlicher Preis für Verkäufer, Einräumung eines Rückkaufsrechts).

Neben dem aktiven Einsatz von Bodeninstrumenten stellt auch die zukünftige und **strategische Ausrichtung der Wirtschaftsförderung** in Richtung einer aktiven Begleitung der Flächen- und Liegenschaftsentwicklung einen wichtigen Baustein dar. In engem Dialog mit der Stadtplanung sowie unter federführender Koordination des Bereichs der Liegenschaften kann die Wirtschaftsförderung als zentraler Ansprechpartner für Investoren auftreten und begleitet diese über einen längeren Prozess. Durch die Bündelung von Kompetenzen und Ansprechpartnern können Anfragen schneller geprüft und bedarfsgerechte Lösungen erarbeitet werden (Bündelung in einer Hand, zentrale Ansprechpartner, Neuorganisation der Zuständigkeiten). Flankierend dazu kommt es im Bereich der Wirtschaftsförderung auf die stärkere zukunftsorientierte Profilierung des Standorts und die strategische Weiterentwicklung in Anlehnung an Kompetenzfelder und Zukunftsbranchen an. Dies sollte durch eine enge Verzahnung der Flächenentwicklung, mit der zielgerichteten Vermarktung sowie der fallbezogenen Investorenbegleitung erfolgen. Im Rahmen der Erhöhung und Steigerung der (über)regionalen Sichtbarkeit des Wirtschaftsstandortes Fellbachs gilt es in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) die aktive Standortvermarktung sowie die Einbindung in laufende strategische Transformations- und Planungsprozesse (u.a. IBA 2027) der Region Stuttgart auszubauen und zu intensivieren.

1 Warum braucht es eine Gewerbeflächenstrategie? – Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau

Hintergrund und Zielsetzung der Gewerbeflächenstrategie

Die Stadt Fellbach mit rund 46.000 Einwohnern in direkter Lage und verkehrlicher Anbindung zur Landeshauptstadt Stuttgart gehörte in den letzten Jahren zu den dynamisch wachsenden Städten in der Region Stuttgart. Die Stadt Fellbach verzeichnete im Zeitraum 2011 bis 2019 einen überdurchschnittlichen Zuwachs der Beschäftigung (rund 25%, BW: 19%; D: 17%) und einen Anstieg um rund 5.000 neue Arbeitsplätze auf insgesamt **24.000 Beschäftigte am Arbeitsort**. Dieses Wachstum wurde von einer steigenden Dienstleistungsentwicklung sowie einem intensiven Verdichtungsprozess begleitet. Dieser hat zu einem Rückgang der freien Grundstücke, Abbau von Leerständen sowie der Reduzierung von Brachflächen geführt. Die Stadt Fellbach ist durch eine große Knappheit an freien Gewerbeflächen gekennzeichnet. Die Möglichkeiten der weiteren Verdichtung auf den bestehenden Gewerbeflächen kommen jedoch immer stärker an ihre Grenzen. In den letzten Jahren mehren sich **Anfragen von Bestandsunternehmen nach Erweiterungsflächen** innerhalb des Stadtgebiets, die mangels baureifer Grundstücke sowie fehlender Potenzialflächen nicht bedient werden konnten und in Teilen auf die laufenden Planungen von Gewerbeflächen an der Siemensstraße verwiesen wurden. In Fellbach stehen aktuell **kaum bzw. keine kurz- oder mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächen** zur Verfügung. In Einzelfällen führte dies bereits zur Abwanderung von einzelnen Bestandsunternehmen oder zumindest Erweiterungen an anderen Konkurrenzstandorten außerhalb Fellbachs. Gleichzeitig nahmen auch Anfragen von attraktiven Arbeitgebern und standortsuchenden Unternehmen von außerhalb zu, denn in der Gesamtregion Stuttgart und insbesondere im Kern des Verdichtungsraums sind Gewerbeflächen besonders knapp. Die Anfragen mussten abgelehnt werden, was zur Folge hatte, dass attraktive Arbeitgeber aus Zukunftsfeldern in benachbarte Städte und Gemeinden ausgewichen sind. Dabei macht sich in der Region Stuttgart eine Ausweichbewegung von Firmen vom Kern in die Randlagen sowie die Verlagerung an verkehrlich gut gelegene Best-Standorte (u.a. Anschluss S-Bahn sowie Autobahnanschluss) bemerkbar.

In den letzten rund 15 bis 20 Jahren ist die Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Fellbach mit Ausnahme einiger kleinerer Entwicklungen weitgehend stagniert. Im Vergleich zu anderen Städten in der Region Stuttgart wurde der Gesamtbestand von Gewerbeflächen nicht nennenswert erweitert und die Entwicklung blieb auf die Innenentwicklung fokussiert.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadtverwaltung der Stadt Fellbach entschieden, im Jahr 2020 eine **Gewerbeflächenstrategie** für den Wirtschaftsstandort Fellbach zu entwickeln und erarbeiten zu lassen. Im Rahmen dieser Strategie sollen folgende Leitfragen beantwortet werden:

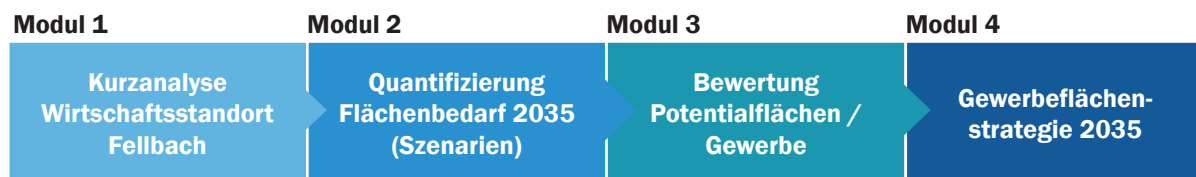
- Wie hat sich Fellbach in den letzten Jahren **wirtschaftlich entwickelt**? Wo steht die Stadt im regionsweiten Vergleich?
- Wie war die Gewerbeflächenentwicklung in den letzten Jahren? Welche **Entwicklungsmöglichkeiten** stehen den Unternehmen aktuell zur Verfügung und welche **Qualität** haben die **Bestandsgebiete**?
- Wie wird sich der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Fellbach voraussichtlich bis zum Jahr 2035 entwickeln? Welche Auswirkungen hat die Pandemie und der Strukturwandel/Digitalisierung auf den Gewerbeflächenbedarf?

- Wie kann dem prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen begegnet werden? Wo können durch **Innenentwicklung und Verdichtung** Flächen für Unternehmen bereitgestellt werden? In welchem Umfang und an welchen Standorten und Lagen bietet es sich an, **nötige Gewerbeflächen im Außenbereich** zu entwickeln?
- Wo und in welchem Umfang können Gewerbeflächen in Abgrenzung zur Wohnflächenentwicklung vorausschauend entwickelt werden?
- Wie kann eine Strategie der **zukunftsgerichteten Gewerbeflächenentwicklung** für den Standort Fellbach aussehen? Welche ergänzenden und flankierenden Instrumente sollte die Bauleitplanung zur verbesserten Umsetzung der Flächenaktivierung verfolgen?
- Welche Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik sind für die zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung am Standort Fellbach zielführend und entscheidend? Welche konkreten Maßnahmen sollte die Stadtverwaltung kurzfristig sowie in den nächsten Jahren verfolgen?

Vorgehen zur Erstellung der Gewerbeflächenstrategie sowie Aufbau

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde ein vierstufiger modularer Aufbau für das Untersuchungsdesign gewählt (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Untersuchungsdesign: Gewerbeflächenstrategie 2035 Fellbach



Quelle: Eigene Darstellung Prognos 2020

Teil des ersten Moduls ist die Analyse der sozioökonomischen Ausgangsbedingungen am Wirtschaftsstandort Fellbach anhand vorliegender Daten, Konzepte und Grundlagen (u.a. Unternehmensdaten, städtische und übergeordnete Pläne) sowie ausgewählter sozioökonomischer Indikatoren. Die Ergebnisse wurden in einer **Stärken-/Schwächen-Betrachtung des Wirtschaftsstandorts** Fellbach aufgenommen (s. zentrale Ergebnisse in **Kapitel 2**). Im Rahmen des ersten Moduls wurde die Gewerbeflächenentwicklung der zurückliegenden 15 Jahre und der **Status Quo der Bestandsgebiete** analysiert und bewertet (s. **Kapitel 3**). Im Rahmen des zweiten Moduls erfolgte die **Abschätzung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe** bis zum Jahr 2035 mithilfe des Gewerbeflächenprognose-Ansatzes GIFPRO-Modell⁴ (s. **Kapitel 4.1**). Im Zuge des dritten Moduls wurden **potenzielle Gewerbeflächen** identifiziert, hinsichtlich ihrer Eignung, des Bedarfes sowie der gewerblichen Nutzungsoptionen bewertet und vorpriorisiert (s. **Kapitel 4.2**). Im letzten Schritt erfolgte eine Gegenüberstellung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 im Abgleich mit den Potenzialflächen. Aufbauend auf den Gesamtergebnissen wurde die Strategie sowie Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen strategischen Gewerbeflächenentwicklung bis

⁴ GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächen Prognose

zum Jahr 2035 sowie der Verzahnung mit anderen Aufgabenbereichen der Stadt Fellbach abgeleitet (s. **Kapitel 5**).

Beteiligungsprozess und Klausurtagung

Der Prozess wurde durch regelmäßige Abstimmungen mit der Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Verwaltungsspitze) begleitet. Ein bedeutender Meilenstein und Zwischenschritt war zudem die Durchführung einer zweitägigen **Klausurtagung** mit den Mitgliedern des **Gemeinderats am 17. und 18. Juli 2020**, die sich ausschließlich und schwerpunktmäßig der wirtschaftlichen Entwicklung und strategischen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Fellbach sowie der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gewidmet hat. Durch verschiedene **Fachbeiträge von externen Gewerbeflächen-Experten** wurden die Mitglieder ausführlich hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung informiert: Zudem hatten die Gemeinderatsmitglieder in einem Workshop-Format die Möglichkeit, in Kleingruppen intensiv über potenzielle Gewerbeflächen im Außenbereich ergebnisoffen zu diskutieren und eine erste spontane Vorbewertung vorzunehmen.

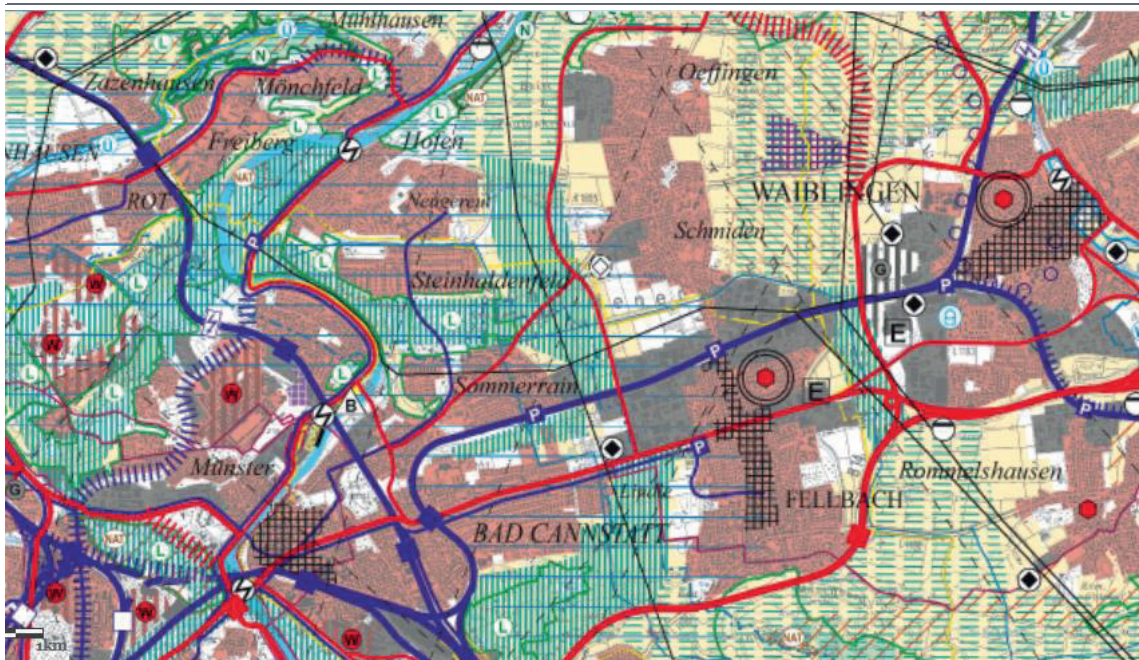
Im Ergebnis der Klausurtagung wurde die **Relevanz des Themas Gewerbeflächenentwicklung** deutlich und ein Großteil der Gemeinderatsmitglieder entwickelte Verständnis für die **Notwendigkeit einer Gewerbeflächenstrategie** (Festlegung von Zielvorstellungen und Leitlinien für die strategische Entwicklung). Von dem bisherigen Leitgedanken, ausschließlich Flächen in der Innenentwicklung bereitzustellen, entwickelte sich im Gemeinderat und der Verwaltung ein Verständnis für die Notwendigkeit, zukünftig Flächen durch Innenentwicklung in Verzahnung mit wenigen, ausgewählten Flächen im Außenbereich weiterzuentwickeln (vgl. auch strategische Ziele und Handlungsempfehlungen in Kapitel 5). Zudem wurde deutlich, wie wichtig es ist, sich durch strategische Planungen und immer komplexer werdende Anforderungen (u.a. Gewerbeflächenentwicklung in Kombination mit Verkehrsentwicklung, Breitband, Infrastruktur, etc.) perspektivisch aufzustellen und gezielt die mittelfristige Entwicklung der Stadt Fellbach gemeinsam und abgestimmt zu planen. Dabei gilt es angesichts der besonders hohen Bodenqualität in Fellbach sowie unterschiedlicher Nutzungsinteressen (u.a. Landwirtschaft, Wohnen, Gemeinbedarf, Handel, Gewerbe) bedarfsorientiert und behutsam Gewerbeflächen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wurde die nachfolgende Gewerbeflächenstrategie erarbeitet. Die Einbringung und Behandlung der Gewerbeflächenstrategie und dieses Berichts erfolgten im Rahmen der Sondersitzung des Gemeinderates am 02. März 2021.

2 Ausgangssituation und Bestandsanalyse des Wirtschaftsstandorts Fellbach

Zentrale Lage der Stadt Fellbach in der Region Stuttgart

Die Stadt Fellbach schließt im Westen direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart an. Mit rund **46.000 Einwohnern** ist sie die zweitgrößte Stadt im Rems-Murr-Kreis und bildet zusammen mit der Stadt Waiblingen ein gemeinsames Mittelzentrum. Mit dem Anschluss an die Stadtbahn (U1) von Stuttgart und S-Bahn (S2, S3) weist Fellbach eine sehr gute verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auf. Perspektivisch ist eine Erweiterung der Stadtbahn U19 über Neuge-reut bis nach Schmiden geplant, was zu einer verbesserten Erreichbarkeit des nördlichen Stadt-teils führt. Mit der Stuttgarter Straße und Anbindung an die B14 verfügt die Kappelbergstadt über zentrale Verkehrsachsen, die eine gute Verbindung zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie über die B29 und B14 in Richtung Norden und Osten des Rems-Murr-Kreises darstellen. Abstriche zei-gen sich jedoch hinsichtlich der überregionalen Erreichbarkeit und Anbindung an das Netz der Bundesautobahn. So sind die nächsten Autobahnanschlüsse (A81 bzw. A8) in einer Entfernung von rd. 15 bzw. 20 km erreichbar, die zudem im Kontext des Berufsverkehrs im engeren Bal-lungsraum zeitliche Defizite der Erreichbarkeit mit sich bringen. Diesbezüglich weisen konkurrie-rende Wirtschaftsstandorte im Umfeld der Landeshauptstadt in nördlichen und südlichen Berei-chen (A8 Filderraum und A81 Ditzingen/Ludwigsburg sowie Böblingen/Sindelfingen Flugfeld) in direkterer Lage zum Autobahnnetz eine bessere Anbindung und überregionale Erreichbarkeit auf.

Abbildung 2: Lage des Wirtschaftsstandortes Fellbach in Region Stuttgart

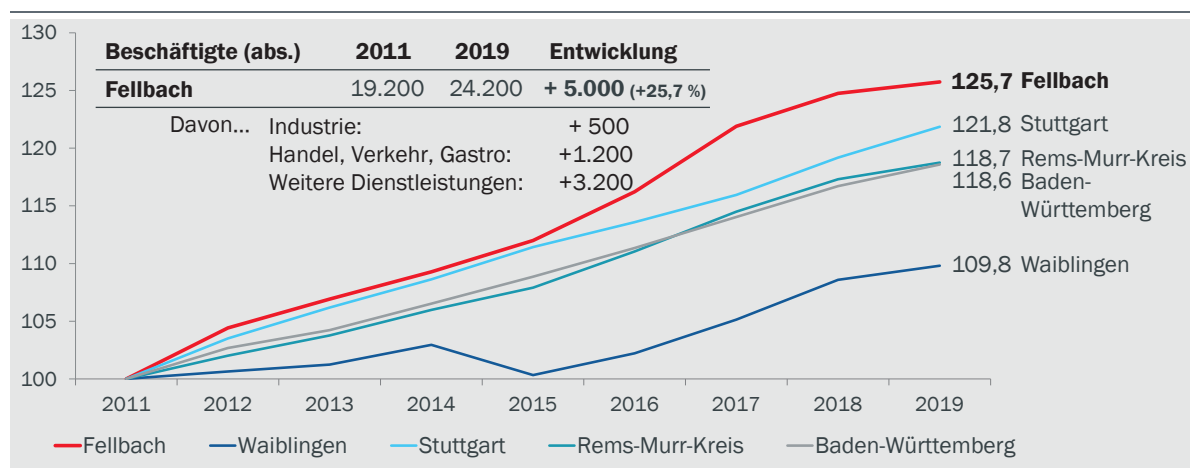


Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan 2009 Region Stuttgart, abgerufen am 09.12.2020

Fellbach als dynamisches Arbeitsmarktzentrum im Rems-Murr-Kreis und der Region Stuttgart

Im Jahr 2019⁵ arbeiteten über **24.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Wirtschaftsstandort Fellbach. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die Zahl der Arbeitsplätze um rund 5.000 Beschäftigte angestiegen, was einem Beschäftigungswachstum von über 25% entspricht. Der Standort Fellbach entwickelte sich in diesem Zeitfenster deutlich **dynamischer als der Landes- und Bundestrend** (BW: 19%; D: 17%) und liegt auch über dem Wert des Rems-Murr-Kreises (19%) oder vergleichbarer Städte wie Waiblingen (10%) sowie der Landeshauptstadt Stuttgart (22%) (vgl. Abbildung 3). Eine überdurchschnittliche Zunahme der Beschäftigten in Dienstleistungsbranchen war insbesondere verantwortlich für das große Wachstum. Dem Zuwachs von 500 neuen Arbeitsplätzen im Zeitraum 2011 bis 2019 im gewerblich-industriellen Bereich steht ein Zuwachs von 1.200 neuen Arbeitsplätzen im Bereich Handel, Verkehr und Gastronomie sowie 3.200 Beschäftigten in weiteren Dienstleistungen gegenüber. Die dargestellte Entwicklung schließt aufgrund der entsprechend begrenzten Verfügbarkeit von Daten die Entwicklung des Jahres 2020 noch nicht ein, in dem durch die Covid-19-Pandemie eine krisenbedingte Rezession eingesetzt hat. Das Jahr 2019 stellt damit den vorläufigen Höchststand am Arbeitsmarkt in Deutschland, Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart dar.

Abbildung 3: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011-2019 (Index 2011=100)



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2021 nach Agentur für Arbeit, 2020, Stand: 30.06. des Jahres. Dargestellt sind SV-Beschäftigte am Arbeitsort.

Die überdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung und große Anziehung von Beschäftigten bis zum Jahr 2019 spiegelt sich auch in der **hohen Arbeitsplatzdichte** (Beschäftigte je 100 Einwohner) wider. Die Stadt Fellbach weist mit 53 Beschäftigten je 100 Einwohnern eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte und einen großen Einpendlerüberschuss auf (Waiblingen: 42; Baden-Württemberg: 43).⁶ Passend dazu verzeichnet die Stadt das **höchste positive Pendler-saldo** (+4.000 Pendler) im gesamten Rems-Murr-Kreis. Im Schnitt pendelten 2019 täglich 19.000 Beschäftigte mit Wohnort in anderen Städten und Gemeinden nach Fellbach. 15.000 Pendler mit Wohnsitz in Fellbach und Arbeitsplatz außerhalb der Stadt pendelten aus Fellbach heraus. Fellbach stellt neben Waiblingen das zentrale Arbeitsmarktzentrum im Rems-Murr-Kreis

⁵ Stichtag 30.06. nach Agentur für Arbeit

⁶ Die Arbeitsplatzdichte in der Landeshauptstadt Stuttgart liegt bei 76 Beschäftigten je 100 Einwohner. Andere wirtschaftsstarke Städte der Region wie Esslingen (52) oder Ludwigsburg (59) erreichen ähnliche Werte wie die Stadt Fellbach.

und im Osten der Region Stuttgart dar. Im Vergleich zu anderen Landkreisen in der Region Stuttgart mit ausgeglichener bzw. leicht positiver Pendlerbilanz (u.a. Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg) gehört der Rems-Murr-Kreis zu den starken Auspendlerkreisen mit einem deutlich negativen Auspendlersaldo. Neben den Städten Fellbach, Waiblingen und Winnenden weisen lediglich 4 weitere der insgesamt 31 Städte und Kommunen im Rems-Murr-Kreis einen positiven Einpendlersaldo auf.

Diversifizierte Branchenstruktur mit überdurchschnittlichem Dienstleistungsanteil

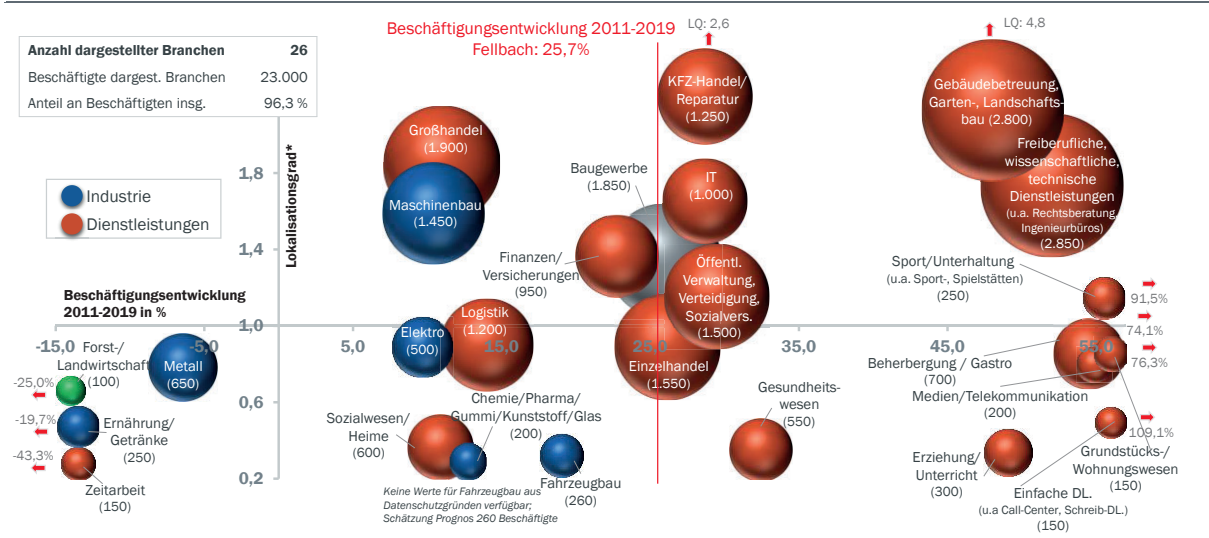
Die Stadt Fellbach weist eine einzigartige Branchenstruktur auf, welche sich im Vergleich zu anderen Städten in der Region Stuttgart und im Vergleich zum Land Baden-Württemberg durch einen **hohen und überdurchschnittlichen Dienstleistungsanteil** auszeichnet. In Fellbach arbeiten 77% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Dienstleistungsbranchen, 23% im produzierenden Gewerbe (Industrie, Gewerbe) und etwa 0,5% in der Land- und Forstwirtschaft. Im Vergleich dazu beträgt der Dienstleistungsanteil in Waiblingen nur 60%, in der Region Stuttgart 67% und im Land Baden-Württemberg 64%⁷. Die Stadt Fellbach hat damit im Vergleich zur industriell geprägten Region Stuttgart eine vergleichsweise atypische sowie diversifizierte Branchenstruktur mit deutlich niedrigerem Anteil der Industriebeschäftigten und geringerer Bedeutung der Automobilindustrie (inkl. Zulieferer).

Die Branchenstruktur des Standortes Fellbach wird durch das Branchenportfolio (s. Abbildung 4) veranschaulicht. Im Branchenportfolio sind 26 relevante Branchen Fellbachs aggregiert aus Daten der Bundesagentur für Arbeit dargestellt. In den dargestellten Branchen sind rund 96% aller Gesamtbeschäftigten der Stadt Fellbach tätig. Die Größe der Kugel entspricht der absoluten Zahl der Beschäftigten. Folglich gilt: je größer die Kugel, desto mehr Beschäftigte sind in der Branche tätig. Entlang der x-Achse ist das prozentuale Wachstum der Branchen (2011-2019 in %) abgetragen und entlang der y-Achse der Lokalisationsgrad. Dieser gibt an, wie stark die Branche in Fellbach im Vergleich zum Bundesschnitt (Index 1) vertreten ist. Ein Lokalisationsgrad von über 1 entspricht einer überdurchschnittlich stark lokalisierten Branche.

Lesebeispiel IT-Branche: In Fellbach arbeiten rd. 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der IT-Branche (Software, Hardware, IT-Dienstleistungen). Die Zahl der Beschäftigten ist im Zeitraum 2011-2019 um 29% angestiegen, was in hohem Maß auf die Ansiedlung der IT-Abteilung der Firma Stihl zurückzuführen ist. Damit war die IT-Branche in Fellbach dynamischer als die Gesamtbeschäftigungsentwicklung Fellbachs (25,7%). Während im IT-Bereich bundesweit rd. 2,5% der Gesamtbeschäftigten tätig sind, liegt der Beschäftigtenanteil der Branche in Fellbach bei rd. 4,1%. Der Lokalisationsgrad der IT-Branche beträgt damit 1,7 und verdeutlicht, dass in dieser Branche in Fellbach rund 1,7-mal mehr Beschäftigte vertreten sind als im Bundesschnitt. Es arbeiten demnach anteilig betrachtet überdurchschnittlich viele Beschäftigte in Fellbach im IT-Bereich.

⁷ Eigene Berechnungen nach Agentur für Arbeit 2020. SV-Beschäftigte zum 30.06.2019. In der Statistik sind nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte enthalten. Nicht erfasst sind Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte sowie mithelfende Familienangehörige. Die Zahl der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft (inkl. Gartenbau) dürfte durch die Einbeziehung weiterer Personengruppen (Nebenerwerbslandwirte, Familienangehörige, Erntehelfer) etwas höher liegen.

Abbildung 4: Branchenportfolio Wirtschaftsstandort Fellbach 2011-2019



Quelle: Sonderauswertung BA, 2020, Stichtag 30.06. Eigene Berechnungen. *Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundesvergleich an. Im Bundesvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Als sektorale **Schwerpunkte bzw. zentrale Leitbranchen der Stadt Fellbach** können folgende Branchen mit einem überdurchschnittlichen Lokalisationsgrad und einer hohen absoluten Zahl an Beschäftigten bezeichnet werden, hinter denen führende und bekannte Schlüsselunternehmen und Einrichtungen stehen:

Zu den zwei beschäftigungsstärksten Branchen mit je rund 2.800 Beschäftigten zählen zum einen „**freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen**“ wie z.B. **Labore, Analytik-Firmen, Ingenieurdienstleister** und zum anderen „**Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau**“. In Summe arbeiten rd. 25% der Beschäftigten Fellbachs in diesen beiden Branchen. Ein weiterer Schwerpunkt stellt der **Großhandel** (1.900 Beschäftigte) sowie der **Kfz-Handel inkl. Werkstätten** (1.500 Beschäftigte) dar. Mit dem **Baugewerbe** (1.800 Beschäftigte) und dem **Maschinenbau** (1.400 Beschäftigte) folgen zwei Branchen, welche traditionelle gewerblich-industrielle Branchen darstellen. Darüber hinaus sind die **IT-Branche** (1.000 Beschäftigte) und die **Versicherungs-/Finanzbranche** (900 Beschäftigte) mit einem überdurchschnittlichen Lokalisationsgrad zu nennen. Der Bereich Öffentliche Verwaltung bzw. (Landes-)Behörden (rund 1.500 SV-Beschäftigte ohne Beamte) wurde durch die Ansiedlung von drei größeren Landeseinrichtungen in Fellbach (Landesbesoldungsamt, Chemisches und Veterinäruntersuchungsamt sowie zukünftig Statistisches Landesamt) nördlich des Bahnhofs als zusätzliche Leitbranche aufgenommen.

Die Tabelle 1 gibt eine Übersicht der Schlüsselbranchen der Stadt Fellbach sowie ausgewählter, zentraler Schlüsselunternehmen in den jeweiligen Branchen. Durch die Zahl der Betriebe in den Branchen wird die Anzahl und Größe der Zielgruppe sowie die durchschnittliche Betriebsgröße der jeweiligen Unternehmen deutlich. In den neun identifizierten Schlüsselbranchen der Stadt Fellbach sind rund 15.400 Beschäftigte in über 700 Betrieben tätig, die damit rund 65% der Gesamtarbeitsplätze des Standortes Fellbach abdecken.

Tabelle 1: Übersicht zentrale Schlüsselbranchen und ausgewählte Schlüsselunternehmen

Schlüsselbranche	SV-Beschäftigte (Anteil an Insgesamt)	LQ	Anzahl Betriebe	Schlüsselunternehmen (Auswahl)
Freiberufliche, wissenschaftl., technische Dienstleistungen	2.800 (12%)	1,7	172	ACONEXT, SYNLAB Labordienstleistungen, APS-tech, AGROLAB, Analytik-Team, Klett Ingenieur
Gebäudebetreuung, Garten-, Landschaftsbau	2.800 (12%)	4,8	55	TGS Teegen Gebäudedienstleistungen GmbH, ALL-Service Dienstleistungen, Jörg Schiller Garten- und Landschaftsbau, LINK Garten- und Landschaftsbau, Tambe Gebäudereinigung, SDS Schindler
Großhandel	1.900 (8%)	1,8	95	WM Fahrzeugteile/Trost, Christoph Fischer, thyssenkrupp Schulte, Kemmler
Bau/Handwerk	1.800 (8%)	1,3	197	Holl Flachdachbau, Schneider Bau, HEID, Bürkle Baugruppe, Omexom GA Süd GmbH
(Landes-) Behörden	1.500 (6%)	1,2	10	Landesamt für Besoldung+Versorgung, Chemisches+ Veterinäruntersuchungsamt, Eichamt, Stadt Fellbach, StaLa (bald)
Maschinenbau, (Metall)	1.400 (6%)	1,6	37	Wittenstein, Philip Hafner, Andreas Maier, Graf-Technik, Sandvik, Saurer Spinning, Heine + Beisswenger
Kfz-Handel/Reparatur	1.300 (5%)	2,6	58	Hahn Automobile
IT	1.000 (4%)	1,7	35	Cellent, Stihl, Finanz Informatik Technologie Service, aruba Informatik, Eltako, VDC, Datev
Versicherung/Finanzen	900 (4%)	1,4	52	SDK Versicherung
Insgesamt	15.400 (65%)		710	

Quelle: Eigene Berechnungen Prognos AG nach Agentur für Arbeit und Angaben der Stadt Fellbach zu den Schlüsselunternehmen

Die Vielzahl an Branchen mit einem hohen Lokalisationsgrad verdeutlicht eindrücklich die **große Diversifikation der Branchenstruktur** Fellbachs. Im Vergleich dazu weisen viele andere Städte und Regionen meist einen stärkeren Fokus auf einzelne Branchen sowie dominante Schlüsselunternehmen auf (z.B. Städte Stuttgart, Esslingen oder Sindelfingen mit Fokus auf Fahrzeugbau). Es zeigt sich auch, dass die meisten der Leitbranchen im Dienstleistungssektor zu verorten sind und – abgesehen vom Maschinenbau – die in Baden-Württemberg zentralen Industriebranchen Fahrzeugbau und Metall in Fellbach eine geringere Rolle als im landesweiten Vergleich spielen. Die breite Branchenstruktur bringt den bedeutenden Vorteil einer **geringeren Krisenanfälligkeit und Abhängigkeit** von einer Branche („Klumpenrisiko“) mit sich, wie dies an anderen Wirtschaftsstandorten in der Region der Fall ist.

Die breite Aufstellung des Wirtschaftsstandortes spiegelt sich ebenfalls in der Betriebsgrößenstruktur wider: In Fellbach arbeiten mit 41% die meisten Beschäftigten in Kleinbetrieben (mit bis zu 50 Mitarbeitern). In Fellbach gibt es lediglich 13 Großbetriebe mit 250 und mehr Beschäftigten, dort arbeiten 24% aller Beschäftigten (Anteil der Beschäftigten in Großbetrieben Region Stuttgart: 41%; Baden-Württemberg: 36%). Bedingt durch die **klein- und mittelbetriebliche Struktur** sowie die breite und vielfältige Branchenstruktur weist die Stadt Fellbach ein sehr diversifiziertes Branchen- und Wirtschaftsprofil auf. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann die breite Diversifikation eines Wirtschaftsstandortes ein wichtiger strategischer Vorteil sein, da Stellenfreisetzungen oder eine mögliche Insolvenz eines einzelnen Unternehmens weniger stark auf den Standort durchschlagen. Dies gilt insbesondere für die Stabilität des Gewerbesteueraufkommens. Konkurrierende Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte im Umfeld weisen dazu im Vergleich, bedingt durch einige große und namhafte Leitunternehmen, meist ein erkennbareres, klareres (Kompetenz-)Profil nach außen auf. In diesem Bereich hat der Standort Fellbach durch die sektorale Breite und Diversifizierung einen gewissen Rückstand.

Die Corona-Pandemie beeinflusst aktuell das wirtschaftliche und gesellschaftliche Geschehen. Auch einzelne Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen am Standort Fellbach sind und waren von signifikanten Einschränkungen sowie Kurzarbeit betroffen. Einzelne Unternehmen wurden insolvent oder sind von Insolvenz bedroht. Es zeigt sich jedoch, dass die Unternehmensstruktur in Fellbach insgesamt stabil bleibt und sich mittel- bis langfristig keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage ergeben. Der hohe Flächendruck bleibt anhaltend und weiterhin bestehen. Dazu trägt insbesondere der Gewerbeflächenbedarf der Bestandsunternehmen bei, der über Jahre hinweg aufgelaufen ist. Die Corona-Krise führt kurzfristig nicht zu einer Umkehr dieser Situation. Zwar werden Investitionspläne und -tätigkeiten der Unternehmen aktuell neu justiert und zeitlich eher nach hinten verschoben, der eigentliche Bedarf an Gewerbe- und Erweiterungsflächen bleibt jedoch bestehen. Auch Betriebsgelände insolventer Firmen tragen kurzfristig nicht zu einer Erhöhung des Flächenangebots bei, da insolvente Firmen den Betrieb auch mit Veränderungen fortsetzen können und stillgelegte Firmengelände erst nach einem länger andauernden Insolvenzverfahren dem Markt wieder zugeführt werden können. Gewerbeflächen werden auch im Kontext der Transformation und der Gleichzeitigkeit verschiedener Technologien weiterhin benötigt und bleiben besonders gefragt (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 3.3).

Zusammenfassung zentrale Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Fellbach im regionalen Vergleich

Zentrale Stärken	Zentrale Schwächen
• Branchen-Mix mit starker Mittelstandsorientierung; geringere Abhängigkeit von einzelnen Branchen oder Großunternehmen • Zentrales Arbeitsmarktzentrum im Rems-Murr-Kreis mit hoher Arbeitsplatzdichte (Einpendlerüberschuss) • Dynamischer, attraktiver Wirtschaftsstandort mit überdurchschnittlichem Beschäftigungsaufbau in den letzten Jahren insb. im Dienstleistungsbereich • Zentrale Lage zur Landeshauptstadt und „Tor zum Remstal“, Wirtschaftsstandort im Osten des Ballungsraums mit geringer Entfernung zum Hauptbahnhof Stuttgart (Stadtbahn, S-Bahn)	• Sichtbarkeit und Profil Fellbachs bleibt im (über-)regionalen Vergleich gegenüber Standorten mit profilgebenden Großunternehmen und Fokus auf weniger Branchen zurück • Nachteile bezüglich der Anbindung an das Bundesautobahnnetz; Unterschied zu Standorten im Süden/Westen der Region Stuttgart • Ansiedlung von Unternehmen oft Ergebnis von Zufällen (raus aus Stuttgart mangels Erweiterungsflächen); fehlende systematische, strategische Gewerbeflächenentwicklung • Mangelnde Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe am Standort Fellbach (vgl. nachfolgendes Kapitel)

3 Blick zurück und Status Quo: Gewerbeflächenentwicklung am Standort Fellbach und Bestandsgebiete

3.1 Stagnation der Gewerbeflächenentwicklung Fellbachs in den letzten Jahren

Das Gemeindegebiet Fellbachs umfasst insgesamt 2.770 ha, davon sind nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in etwa 206 ha Industrie- und Gewerbeflächen (7% der Gesamtfläche). Der weit größte Teil des Gemeindegebiets wird landwirtschaftlich genutzt (52%). Die Böden der Stadt Fellbach haben eine sehr hohe, landesweit überdurchschnittliche und besonders gute Qualität und ermöglichen den Anbau von hochwertigen Sonderkulturen wie zum Beispiel Wein, Gemüse (u.a. Spargel) und Obst. Die übrigen Flächen des Stadtgebietes entfallen auf Wohnbauflächen (10,6%), Waldflächen (11,1%) und Verkehrsflächen (11,7%). Insgesamt erreicht die Stadt Fellbach mit rd. 983 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche einen Anteil von 35,5% und liegt damit im Vergleich zu anderen Wirtschaftsstandorten der Region Stuttgart im Mittelfeld (vgl. Stuttgart: 51,7%; Waiblingen: 34,4%; Sindelfingen: 36,3%; Schorndorf: 20,8 %). Neben der Siedlungsfläche (Wohn-/Gewerbeflächen) nehmen aufgrund der Erschließung überregionaler Verkehrsachsen (u.a. Bundesstraßen, Landes-/ Kreisstraßen, Schienenstrecken) die Verkehrsflächen im Stadtgebiet einen relativ hohen Flächenanteil (Fellbach: 11,7 %, BW: 5,6%) ein.⁸

In den letzten Jahren stagnierte die Gewerbeflächenentwicklung in Fellbach über einen längeren Zeitraum deutlich. Die Flächen für gewerbliche Nutzung nahmen seit 2008 geringfügig um 6 ha bzw. 3% zu. Im Vergleich zu anderen Städten in der Region Stuttgart verzeichnete die Stadt Fellbach eine unterdurchschnittliche Entwicklung (s. Abbildung 5). Fellbach konnte in dieser Zeit durch Innenentwicklung und Verdichtung einzelnen Unternehmen Flächen anbieten. Durch die dynamischere Gewerbeflächenentwicklung an anderen Wirtschaftsstandorten konnten diese den Unternehmen Erweiterungsflächen gezielt anbieten und wichtige Investitionen in relevante Zukunftsbereiche und Technologien durch die aktive und vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung gestalten und begleiten. Gerade die Städte Renningen (Bosch-Campus), Ditzingen (Thales), Böblingen und Sindelfingen (Flugfeld) im Kern der Region Stuttgart sowie die Filderkommunen konnten erfolgreiche Entwicklungen über einen längeren Zeitraum vorbereiten und damit die Gewerbeentwicklung strategisch und zielgerichtet mit der Begleitung von betrieblichen Investitionen durch die Wirtschaftsförderung vorantreiben.⁹

Die Stagnation der Gewerbeflächenentwicklung in Fellbach hatte zur Folge, dass das Beschäftigungswachstum fast ausschließlich nur durch die Verdichtung auf bestehenden Gewerbeflächen, den Abbau von Restflächen und Leerständen und maßgeblich nur durch den Strukturwandel hin zu einem überproportional steigenden Dienstleistungsanteil (Verdichtung) möglich war. In Teilen kam es in den letzten Jahren mangels Erweiterungsflächen zu Verdrängung und (Teil-)Verlagerung von Betrieben mit der Umlenkung von betrieblichen Investitionen aus dem industriell-gewerblichen Bereich an andere Unternehmensstandorte außerhalb der Stadt Fellbach.¹⁰ Die Verlagerung von gewachsenen Bestandsbetrieben mangels Erweiterungsflächen sowie Einschränkungen bei

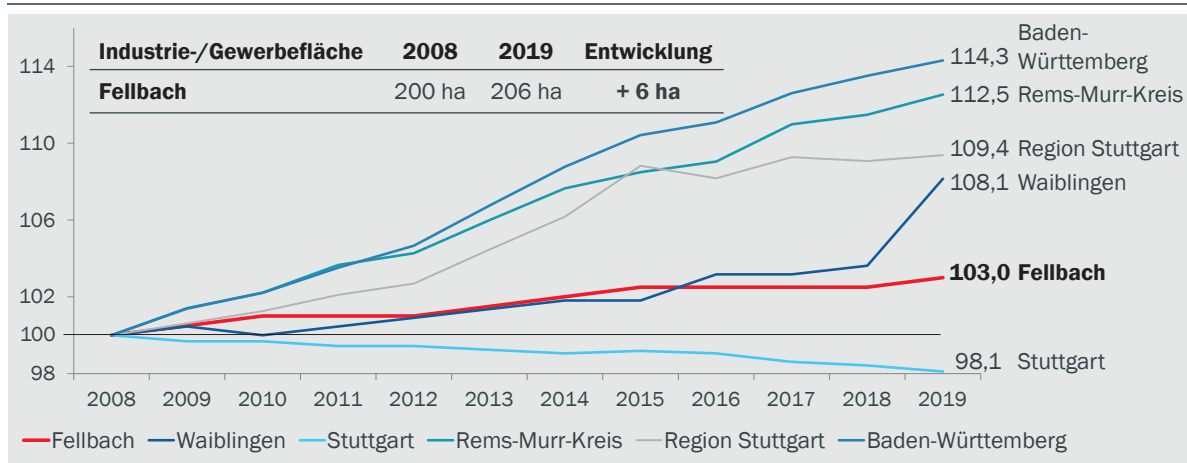
⁸ Der hohe Anteil an Verkehrsflächen ist auch auf die direkte Nachbarschaft Fellbachs zur Landeshauptstadt Stuttgart als Kern des Ballungsraums zurückzuführen.

⁹ In den Städten Backnang und Schorndorf als weitere Wirtschaftsstandort im Rems-Murr-Kreis wurden keine vergleichbaren Entwicklungen, die einen Schub für die kommenden Jahre geben, realisiert.

¹⁰ Die Verlagerung des Hauptsitzes der Firma Emil Löffelhardt von Fellbach nach Schorndorf auf das ehemalige Bauknecht-Areal stellt dabei in den letzten Jahren den bekanntesten Fall der Verlagerung von Bestandsbetrieben dar.

der gewerblichen Nutzung bzw. Verkehrsanbindung im engeren Verdichtungsraum der Region Stuttgart ins erweiterte und verkehrsgünstige Umland stellt dabei kein Einzelfall dar. Es besteht ein **erhöhter Erweiterungs- und Verlagerungsdruck ansässiger Firmen**. Mit jeder Betriebsverlagerung geht das Risiko des Verlusts von Arbeitsplätzen sowie Gewerbesteuer einher. Um die Chancen und Entwicklungsbedingungen dieser Bestandsunternehmen aktiv zu fördern und diese am Wirtschaftsstandort Fellbach zu halten, gilt es aufgelaufene und spezifische Flächenbedarfe zeitnah in den kommenden Jahren prioritär zu bedienen (vgl. Kapitel 3.3 Szenario „Was passiert, wenn nichts passiert?“).

Abbildung 5: Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen (Index 2008=100)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Dargestellt ist Kategorie 12000 Industrie- und Gewerbeflächen nach ALKIS-Nutzungsartenkatalog.

Die Möglichkeiten, durch Verdichtung in den Bestandsgebieten zu wachsen, kommen jedoch angesichts des signifikanten Abbaus von Leerständen, der fast vollständigen Belegung aller Rest- und Reserveflächen sowie der Einschränkung von Entwicklungsoptionen zunehmend an ihre Grenzen. Dies zeigt sich auch anhand der steigenden Anfragen von Fellbacher Bestandsbetrieben hinsichtlich der Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen. Allein in den letzten drei Jahren gab es mangels Reserveflächen rund 30 Anfragen von Fellbacher Unternehmen an die Wirtschaftsförderung hinsichtlich freier Flächen auf der Gemarkung der Stadt Fellbach.¹¹

Da Fellbach über **keine kurzfristig aktivierbaren Gewerbeflächen** verfügt, konnten den ansässigen Bestandsunternehmen keine Flächen für geplante Investitionsvorhaben angeboten werden bzw. wurden diese auf die geplante Gewerbeflächenentwicklung in der Siemensstraße „vertröstet“. Das vorentwickelte und geplante Angebot an Gewerbeflächen in der Siemensstraße allein reicht für eine Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre in einer kurz- bis mittelfristigen Dimension nicht aus und bedient lediglich einen Teil der in den letzten rund 10 Jahren bereits aufgelaufenen Gewerbeflächennachfrage. Die zeitnahe Realisierung der Erweiterung der Siemensstraße um rund 12 ha ist ein wichtiger Schritt für den Gewerbestandort Fellbach. Insgesamt ist die angezeigte Nachfrage der Fellbacher Bestandsbetriebe deutlich größer als das geplante Angebot an der Siemensstraße, das bereits in weiten Teil vorreserviert ist.

¹¹ Angaben entsprechend der Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach

Neben den erfassten und aufgelaufenen Flächenerweiterungen von Bestandsunternehmen in Fellbach, die in den zurückliegenden 10 Jahren nicht oder nicht ansatzweise bedient werden konnten, bestehen darüber hinaus Ansiedlungsanfragen aus der Region Stuttgart und darüber hinaus. Auf keine der Anfragen von außerhalb konnte die Stadt Fellbach reagieren und musste bedingt durch fehlende Flächen die Anfragen ablehnen. Die Chance auf die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen von innovativen und strategisch relevanten Unternehmen in langfristig wichtigen Zukunftsfeldern entging der Stadt Fellbach somit in den letzten Jahren weitgehend. Damit blieben die Chancen für eine dauerhafte Steigerung des Gewerbesteueraufkommens aus. Eine Ausnahme bildet die IT-Abteilung der Firma Stihl mit rund 400 Mitarbeitern durch die Anmietung eines sanierten und zuvor ungenutzten Bürogebäudes in Fellbach.

Bestandsbetriebe in der Stadt Fellbach zu halten und – ergänzend zum Profil der Stadt – einzelne, attraktive, neue Unternehmen im Stadtgebiet anzusiedeln ist besonders wichtig, um Arbeitsplätze in der Stadt Fellbach dauerhaft und langfristig zu halten und bereitzustellen sowie die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Wirtschaft und des Standorts zu sichern. Zudem stellen die Gewerbesteuereinnahmen der in Fellbach verorteten Unternehmen einen wichtigen Bestandteil des städtischen Haushalts dar. Sie sind zwingend relevant und Voraussetzung für die Bereitstellung kommunaler Daseinsvorsorge und Infrastruktur. Die Abbildung 6 zeigt auf, dass die Gewerbesteuereinnahmen Fellbachs trotz bestehender Stärke und Wirtschaftskraft mit rd. 780 Euro je Einwohner im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden im breiten Mittelfeld liegt. Die Stadt Fellbach liegt beim Gewerbesteuerertrag je Einwohner vor den Städten Schorndorf (347) und Backnang (494), jedoch im Vergleich zu Städten mit führenden Technologie- und Leitunternehmen wie Ditzingen (1.424), Stuttgart (984) und Leinfelden-Echterdingen (1.037) deutlich zurück. Durch Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmensbestands kann die kommunale finanzielle Basis der Stadt Fellbach stabilisiert und gesichert werden, um Daseinsvorsorge zu finanzieren und sich abzeichnende Investitionsbedarfe hinsichtlich der kommunalen Infrastruktur zu bewältigen. Ohne die Erzielung von möglichst konstanten Gewerbesteuereinnahmen auf einem im bundes- und landesweit relativ hohen Niveau wäre die Stadt Fellbach zu deutlichen Einsparungen und Ausgabenkürzungen gezwungen.

Abbildung 6: Gewerbesteuer in Euro je Einwohner im regionsweiten Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gewerbesteueraufkommen (netto) 2018. Karte: Google Maps.

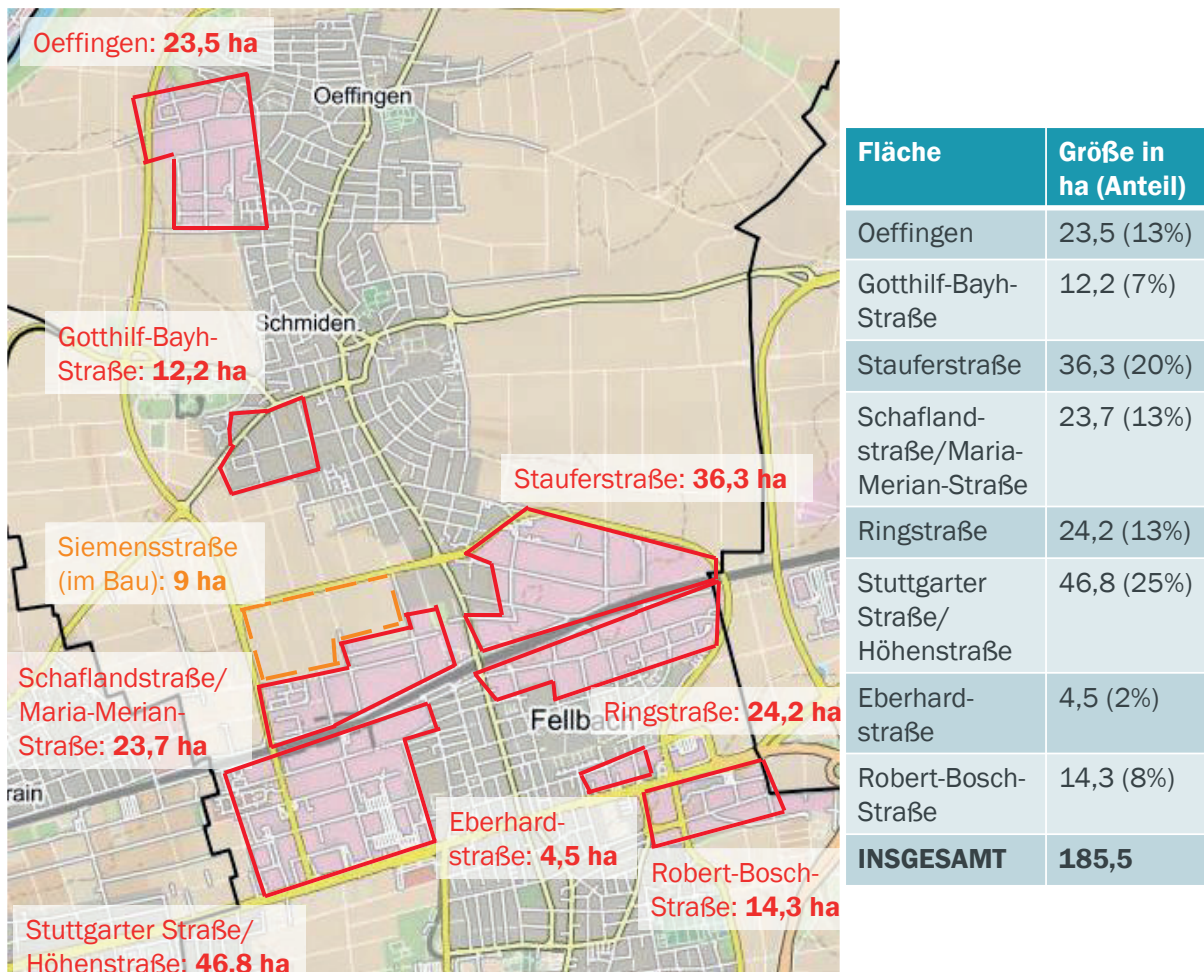
3.2 Übersicht und Bewertung der Bestandsgebiete

Auf Industrie- und Gewerbeflächen entfallen laut Statistischem Landesamt im Stadtgebiet Fellbach rund 206 ha. In der Flächenstatistik sind auch Flurstücke enthalten, die von gewerblichen Unternehmen (u.a. Groß- und Einzelhandel, der Gastronomie oder dem Bankenwesen) genutzt werden, die nicht zu den Hauptzielgruppen der Gewerbeflächenentwicklung gehören. Diese Betriebe sind in Teilen in der Innenstadt in Mischgebieten oder auf Sonderflächen außerhalb der klassischen Gewerbe- und Industrieflächen verortet. Die amtliche Statistik erlaubt einen guten Orientierungswert für den Umfang und den Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen einer Gemeinde und ermöglicht einen datenbasierten interkommunalen oder regionsweiten Vergleich (s. Abbildung 5). Um aber den genauen Bestand der Gewerbe- und Industrieflächen Fellbachs (ohne Flächen für Restaurants, Banken, etc. in der Innenstadt) noch konkreter zu bestimmen, wurde im weiteren Verfahren auf **Daten der Stadt Fellbach** (Stadtplanungsamt) zurückgegriffen. Demnach machen die tatsächlich genutzten **Gewerbe- und Industrieflächen** in etwa **186 ha brutto¹² (ohne Flächen für den Einzelhandel)** aus. Nachfolgende Karte zeigt die Verortung der bestehenden

¹² Brutto-Angaben bedeuten in diesem Zusammenhang, dass die Gewerbe- und Industrieflächen auch Flächen für Erschließungsflächen (u.a. Verkehrsflächen, Parken), Ausgleichs- sowie Grünflächen umfassen und beinhalten. In Abgrenzung und Gegenüberstellung zu den Bruttoflächen handelt es sich bei den Nettoflächen (Abzug der Bruttoflächen Erschließungs-, Ausgleichs- und Grünflächen) um gewerbliche Grundstücke, die in privatem Eigentum sind und von Unternehmen (Betriebsflächen, Außenflächen, private Grünflächen sowie Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen) genutzt werden.

Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet Fellbachs auf Basis der Stadtplanung (Flächennutzungsplan, ALKIS) der Stadt Fellbach.¹³

Abbildung 7: Übersicht der Gewerbe- und Industrieflächen in den Fellbacher Bestandsgebieten ohne Sondernutzungsflächen für den Einzelhandel



Kartengrundlage Stadt Fellbach: <https://www.geonline-gis.de/portale/fellbach.htm>; Flächengrößen nach Angaben Stadt Fellbach. Einzeichnung Flächen in Karte Prognos AG.

Gewerbegebiete Fellbachs sind belegt – Nur noch wenig Potenziale für Innenentwicklung

Der **Großteil** der bestehenden Gewerbegebiete Fellbachs liegt im Kontext der historischen und städtebaulichen Entwicklung **zentral nördlich bzw. südlich der Stuttgarter Straße** (alte B14) bzw. der Bahnlinie. In diesen Gebieten finden sich zudem auch großflächige Einzelhandelsgebiete, die hinsichtlich der baulichen Nutzung als Sondergebiete ausgewiesen sind. Diese gehen nicht in die Industrie- und Gewerbeflächen ein. Die Gebiete an der Stuttgarter Straße werden

¹³ Über den FNP bzw. ALKIS wurden definierte Gewerbeflächen erfasst. Weitere einzelne kleine Flächen von gewerblichen Betrieben in Misch- oder Wohngebieten wurden nicht mit aufgenommen.

durch **zwei Gebiete im Süden Fellbachs** (Eberhardstraße und Robert-Bosch-Straße) sowie **je ein Gebiet in Schmidlen** (Gotthilf-Bayh-Straße) und **Oeffingen** komplettiert.

Alle Gewerbegebiete in der Stadt Fellbach sind weitestgehend vollständig belegt und es gibt **keine weiteren größeren zusammenhängenden, freien und unbebauten Gewerbeflächen** auf der Gemarkung Fellbachs mehr. Lediglich vereinzelte Restflächen und kleinere Flächen sind aktuell unbebaut und werden mindergenutzt (u.a. Lagerflächen oder für die Vermietung von Stellplätzen). Aufgrund des hohen Flächendrucks ist der gewerbliche Verwertungsdruck ausgesprochen hoch und gänzlich ungenutzte Brachflächen kommen im Gewerbeflächenbestand der Stadt Fellbach in relativ geringem Umfang vor. Nach eingehender Prüfung und Bewertung des Stadtplanungsamts und im Rahmen der Bewertung der Bestandsgebiete gibt es in Fellbach kaum bis wenig **Potenziale zur Innenentwicklung und auf den Bestandsflächen**. In den letzten Jahren wurde das Beschäftigungswachstum mangels neuer Gewerbeflächen innerhalb der Bestandsgebiete durch Verdichtung und Anbauten realisiert. Die Möglichkeiten der Entwicklung durch weitere Verdichtung stoßen zunehmend an Grenzen, was die hohen Nachfragen nach Erweiterungsflächen in den letzten Jahren bei der Wirtschaftsförderung verdeutlichen. Rund 5 ha sind nach Ermittlung der Stadtplanungsamts mindergenutzt mit geringerem Potenzial zur Nutzung als Gewerbeflächen. Es handelt sich eher um kleinere Rest- oder mindergenutzte Brachflächen mit begrenztem Flächenumfang, welche nicht immer den Anforderungen der Unternehmen entsprechen (Layout, Zuschnitt) oder im Rahmen der Erb- und Unternehmensnachfolge an neue Eigentümer mit anderen Verwertungsinteressen gelangt sind. In enger Abstimmung mit den Eigentümern dieser Flächen gilt es von Seiten der Stadtverwaltung perspektivisch und dauerhaft zu prüfen, inwiefern eine Aufwertung und Umnutzung bestehender und auch zukünftiger Brachflächen einen Beitrag zur Erweiterung des Flächenangebots leisten kann. Im Hinblick auf den Umfang der Flächen sowie tendenziell langwieriger und kommunikationsintensiver Prozesse kann die Aktivierung von Brachflächen somit kurz- und mittelfristig kaum zur Erweiterung des Flächenangebots beitragen. Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie Nutzung der Innenentwicklungspotenziale werden perspektivisch im Rahmen eines neuen IBA-Projektes (»AGRICULTURE meets MANUFACTURING«) im Bereich der Nachverdichtung und Aktivierung von Flächen des großflächigen Einzelhandels sowie der urbanen Produktion auf der Gemarkung der Stadt Fellbachs geplant¹⁴.

Aktuell wird das Gewerbegebiet **Siemensstraße (rd. 12 ha)** angrenzend an das Bestandsgebiet Schaflandstraße/Maria-Merian-Straße mit der Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt. Dieses Gebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Nähe des Fellbacher Bahnhofs aus und rundet durch Arrondierung an das bestehende Gewerbegebiet Schaflandstraße/Maria-Merian-Straße das Siedlungsgebiet passend ab. Das Gebiet stellt eine der hochwertigsten Lagen für Gewerbe angesichts der sehr guten Erreichbarkeit und zentralen Lage in Fellbach mit der direkten und fußläufigen Anbindung an die S-Bahn und im Umfeld mehrerer Büros sowie moderner Produktion dar. Die Fläche eignet sich daher besonders gut für wissensintensive Dienstleistungen (IT, Ingenieur-Dienstleistungen), größere Büronutzer in Verbindung mit Großhandel sowie urbaner Produktion. Wie im vorherigen Kapitel bereits beschrieben übersteigt die angezeigte Nachfrage nach Erweiterungsflächen von Fellbacher Bestandsbetrieben bereits das durch die Siemensstraße perspektivisch geschaffene Angebot. Möchte die Stadt Fellbach allen Bestandsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten, wird es nötig sein, ein weiteres und zusätzliches Angebot an

¹⁴ Die Stadt Fellbach wird sich diesem Thema dennoch weiterhin aktiv widmen. Ein erster Ansatz ist die geplante Nachverdichtungsstudie für das IBA-Gebiet der Stadt Fellbach zwischen der Bahnlinie und der Stuttgarter Straße. Im Rahmen der Studie werden zunächst die baulich-technischen Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet und im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erfasst. Anschließend sollen mit Unterstützung eines Gewerbeflächenmanagements die einzelnen Eigentümer zu tatsächlichen baulichen Nachverdichtungen bewegt werden. Bei Erfolg könnte dieser Ansatz sukzessive auf die weiteren Gewerbegebiete übertragen werden.

Flächen zu schaffen und dem Markt und relevanten Zielgruppennutzern perspektivisch zuzuführen.

Defizite und Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsgebiete

Heterogene Nutzung

Die Bestandsgebiete weisen bedingt durch die zeitliche Entwicklung und Bebauung in den 70-er und 80-er Jahren vorwiegend eine **sehr heterogene Nutzung ohne erkennbare Schwerpunkte und einheitliche Zielgruppenausrichtung** auf. Es liegen Produktionsbetriebe neben Dienstleistern mit Büroflächen zwischen Lager- und Parkflächen. Mehrheitlich fehlt eine erkennbare Arbeitsteilung der bestehenden Gewerbegebiete (z.B. Gewerbegebiet mit Fokus auf produzierendem Gewerbe) und es entsteht in weiten Teilen ein ungeordneter Eindruck der Gebiete, was die Attraktivität mindert sowie zu Konflikten (u.a. Lärm) führt. Bei der **Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen** sollte daher darauf geachtet werden **Nutzungsschwerpunkte** (z.B. verankert in Vergabekriterien) festzulegen und umzusetzen.

Parkraumdruck

Die meisten Gewerbegebiete in Fellbach sind in den 60-70-er sowie 80-er Jahren unter anderen Nutzeranforderungen entwickelt worden und mehrere Jahrzehnte alt. Dies schlägt sich in den oftmals älteren, in Teilen **nicht mehr heutigen Anforderungen an eine moderne Gebäudestruktur entsprechenden Bestandsimmobilien** (u.a. zu enge, niedrige Lager, Wendemöglichkeiten für LKW auf dem Gelände, Energie- und Gebäudestandards, etc.) sowie einer stark reduzierten städtebaulichen Qualität mit kleinteiligen Grundstückstiefen sowie engen Straßen/Zufahrten nieder. Erkennbar ist zudem ein **erheblicher Parkraumdruck** in den meisten Gebieten (insb. wildes Parken in den Gebieten Robert-Bosch-Straße, Schaflandstraße, Höhenstraße), welcher zu einer weiteren Einengung der Straßen, Behinderung von Schwerlastverkehr und fehlenden Parkplätzen für Kunden und Besuchern führt. Perspektivisch gilt zu prüfen, durch welche Konzepte und städtebaulichen Lösungen sowie neue Verkehrs- und Mobilitätskonzepte dem Parkraumdruck entgegengewirkt werden kann und wie durch eine Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes (insb. Gewerbegebiete in Nähe mit Schienenanbindung) sowie die Stärkung des Radverkehrs eine Entlastung des MIV-Verkehrs erreicht werden kann.

Mindernutzung

In den Gewerbegebieten finden sich vereinzelt **mindergenutzte Flächen** (u.a. ungepflegte Lager- und Parkflächen, Vermietung von Stellplätzen), die den ungeordneten Eindruck der Gewerbeflächen verstärken. Es gilt zu prüfen, inwiefern die mindergenutzten Flächen durch **neue Nutzungen und bauliche Maßnahmen (Umbau/Sanierung, Abriss/Neugestaltung) aufgewertet** werden können. Dies wird angesichts differenzierter Eigentümerverhältnisse und unterschiedlicher Interessenslagen ein anhaltend fordernder Aufgabenbereich für die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und dem Bereich Liegenschaften darstellen. Es gilt jedoch darauf entsprechend hinzuwirken bzw. ggf. zumindest durch **Abschirmung (z.B. Grünpflanzung/Zäune)** den städtebaulichen Eindruck der Gewerbegebiete zu verbessern. Durch die Bereitstellung von besser geeigneten und größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen können sich Tauschoptionen für bislang mindergenutzte Flächen ergeben, die im Zuge eines parallelen Ankaufs durch die Stadt Fellbach zu einer Aufwertung und effizienteren und flächenintensiven Nachnutzung führen können.

Wohnun- gen

Die gewerblichen Nutzungen werden in vielen Gewerbegebieten durch angrenzende **Wohn- und Mischnutzungen** überlagert. Zudem haben Inhaber von Firmen ursprünglich selbstgenutzten Wohnraum unmittelbar auf ihrem Betriebsgelände und an angrenzenden Grundstücken errichtet. Durch die Veräußerung von Grundstücken und Betrieben geraten diese an neue Eigentümer mit anderen Motiven und Nutzungsanforderungen. Durch vereinzelte Wohngebäude in den Gewerbegebieten ergeben sich Nachbarschaftskonflikte sowie Restriktionen für den Gewerbebetrieb (Immissionsschutz) und die städtebauliche Entwicklung. **Wohnnutzung** in Gewerbe- und Industriegebieten sollte **vermieden werden**. Mittel- bis langfristig erscheint die Entfernung der Wohnungen aus den Gewerbe- und Industriegebieten sinnvoll. Zumindest sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren Wohnungen in den Gebieten entwickelt werden bzw. an die Gewerbegebiete weiter heranrücken.

Insgesamt bieten die Bestandsgebiete Potenzial für eine **effizientere Nutzung** (Innenpotenziale durch Aufwertung mindergenutzter Flächen nutzen) und gleichzeitig für eine **Verbesserung der städtebaulichen Außenwahrnehmung** in Richtung einer zeitgemäßen Gestaltung, was auch zu einem positiven Image gegenüber Kunden und Besuchern der Unternehmen beitragen kann. Positive Beispiele für moderne Gewerbe- und Industriegebiete aus dem Stadtgebiet Fellbachs sind beispielsweise der Bauknecht Business Park und Bauchknecht Cube oder die Urbane Produktion der Firma Wittenstein. Bei einzelnen Lagen und Gewerbearealen (u.a. Bahnhofsnähe), die bereits stark von Wohn- und Mischnutzungen umgeben sind, sollten längerfristige Möglichkeiten des Flächentauschs, der Umwidmung und städtebaulichen Aufwertung durch Nutzungsänderungen verfolgt und anvisiert werden. Ansässigen Bestandsbetrieben sollten im Rahmen der spezifischen Entwicklungsperspektiven und Anforderungen passende und adäquate Alternativflächen angeboten werden (vgl. weitergehende Hinweise zu Instrumenten und Handlungsempfehlungen in Kapitel 5).

3.3 Szenario Wirtschaftsstandort Fellbach 2035: Was passiert, wenn nichts passiert?

Ausgangssituation – Gewerbeflächenentwicklung und Verfügbarkeit von Flächen:

Die obigen Ausführungen verdeutlichen, dass in der Stadt Fellbach seit über 10 bis 12 Jahren keine nennenswerten neuen Erweiterungen der Industrie- und Gewerbeflächen erfolgt sind. Neben kleineren Arrondierungen stellt die Erweiterung der Siemensstraße die einzige nennenswerte Flächenerweiterung dar, die bereits von aufgelaufener Nachfrage ansässiger Bestandsbetriebe maßgeblich absorbiert werden wird. Durch die **Stagnation der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung** über einen längeren Zeitraum hat Fellbach faktisch von der **Substanz gelebt und stark gezehrt**. Durch die fehlenden Flächen- und Grundstücksreserven sowie geringfügigen verfügbaren Brachflächen sind die Potenziale im Innenbereich weitestgehend ausgeschöpft.

Fellbacher Bestandsunternehmen mit Erweiterungs-, Umstrukturierungs- sowie Investitionsbedarfen stoßen zunehmend an ihre Grenzen, wenn das betriebliche Flächenlayout sich nicht mehr auf den bestehenden Grundstücken umsetzen lässt und neue zusätzliche Flächen (u.a. Kapazitätserweiterung, Optimierung der Abläufe, Veränderung der Logistik- und Anlieferungsprozesse) benötigt werden. Insbesondere erfolgreiche gewerbliche Unternehmen mit dynamischer Unternehmensentwicklung aus den Schlüsselbranchen Maschinenbau, Großhandel, Labor/Analytik/wissensintensive Dienstleistungen sowie Bau-/Handwerk standen in den letzten Jahren vor betrieblichen Investitions- und Erweiterungsplanungen. Mangels kurzfristig verfügbarer Erweiterungsflächen im Stadtgebiet Fellbachs waren sie fast ausnahmslos dazu gezwungen, dies entweder auf bestehenden Unternehmensflächen zu realisieren, Investitionen in der Erwartung neuer

Flächenerweiterungen (u.a. Siemensstraße) zeitlich zu verschieben oder an andere Standorte außerhalb Fellbachs zu lenken. Vielfach kam es zu einer **Verdichtung und Beschäftigungswachstum** auf den bestehenden Flächen, teilweise jedoch aber auch zu einer Teilverlagerung, zur Auslagerung von Erweiterungen und Investitionen an andere Standorte sowie vereinzelt auch zum **Wegzug von Bestandsbetrieben**.

Die Innenentwicklungspotenziale stoßen aufgrund der jahrelangen kontinuierlichen Verdichtung mittlerweile an ihre Grenzen, was die zunehmenden Nachfragen von Unternehmen bei der Stadt Fellbach nach Erweiterungsflächen verdeutlichen. Aktuell sind **kaum kurz- oder mittelfristig aktivierbare Gewerbe- und Industrieflächen** in Fellbach verfügbar. Die **Reaktivierung und Aufwertung von mindergenutzten Flächen** (u.a. Lager-, Stellplatzflächen) kann in der längerfristigen Dimension einen eher kleinen Beitrag zur Schaffung von Angebot leisten. Es gilt daher im Besonderen zu beachten, dass diese eben nur in geringem bzw. in einem bei weitem **nicht ausreichendem Umfang** zur Deckung der bestehenden und langfristigen Nachfrage ausreichen. Darüber hinaus erfordert die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen einen **aufwendigen und zeitlich nicht zu unterschätzenden Vorlauf** mit teilweise langwierigen Verhandlungen sowie aufwendigen Planungsprozessen, die auf Seiten der Stadtverwaltung Personalkapazitäten einfordern. Oftmals können Innenentwicklungspotenziale auch nur durch einen Flächentausch und die Bereitstellung von unbebauten Grundstücken im näheren und erweiterten Umfeld realisiert werden.

Szenario- Was passiert, wenn nichts passiert?

Wie entwickelt sich Fellbach wirtschaftlich weiter, wenn über einen längeren Zeitraum keine neuen und zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen (auch auf Außenflächen) in Fellbach geschaffen und dem Markt zugeführt werden?

Die Analyse der Ausgangsbedingungen zeigt, dass schon heute die Anfragen der Bestandsunternehmen nicht bedient werden können. Neuanfragen von standortsuchenden Unternehmen, vornehmlich aus der Region Stuttgart und dem erweiterten räumlichen Umfeld, gehen an Fellbach weitestgehend vorbei und erreichen die Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach nur ansatzweise bzw. in der Regel sogar gar nicht. Die Kenntnis der Marktteilnehmer hinsichtlich fehlender Reserven sowie Erweiterungsoptionen von Gewerbeflächen in Fellbach verstärkt und lenkt deren Suchprozess zu anderen, erfolgversprechenderen Standorten. Die Entwicklung des Gebiets Siemensstraße wird für die endogenen Bedarfe der Bestandsunternehmen in Fellbach für die kommende Jahre lediglich kurzfristig und vorübergehend eine Entlastung bringen und einige wenige Bestandsbetriebe mit sehr langfristigem Planungsvorlauf bedienen. Folglich ergibt sich die folgende Konsequenz: Werden in Fellbach in den kommenden Jahren keine weiteren Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich vorbereitet, aktiviert und entwickelt, so kann und wird dieses Signal längerfristige Folgen auslösen und dazu führen, dass bestehende, aufgelaufene sowie **perspektivische Erweiterungsbedarfe von Fellbacher Bestandsunternehmen** nicht bedient werden können. Die Ansiedlung neuer und für den Wirtschaftsstandort gewinnbringender Zielunternehmen wird am Standort weitestgehend vorbeigehen. Investitionen und Erweiterungen werden damit perspektivisch an andere (Nachbar-)Standorte im erweiterten Umfeld gelenkt. Die Standorttreue und Bindung von Bestandsunternehmen darf angesichts des Generationswechsels sowie Veränderung der Gesellschafterstrukturen nicht überschätzt werden. Letztlich müssen Unternehmen betriebswirtschaftliche Entscheidungen treffen, um weiterbestehen zu können und sich in kürzer werdenden Investitionszyklen und Wachstumsphasen erfolgreich am Markt zu behaupten. Standorte ohne Erweiterungsmöglichkeiten sowie Kommunen ohne kurz- bis mittelfristige Flächenerweiterungsplanungen fallen faktisch aus den Investitionsplanungen der Unternehmen heraus, die stattdessen an dynamische Standorte gelenkt werden.

Bei fehlenden Gewerbe- und Industrieflächen können auch **dynamischen Jungunternehmen bzw. Start-Ups, Gründern oder standortsuchenden Unternehmen von außerhalb** keine Flächenangebote gemacht werden. Für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Unternehmensstruktur ist es jedoch von Bedeutung, auch Unternehmen von außerhalb in neuen Zukunftstechnologien als Ergänzung sowie zur strategischen Weiterentwicklung des Kompetenzprofils des Standortes anzusiedeln. Nur so können die Branchen und die Unternehmensstruktur des Standortes Fellbach zukunfts- und wettbewerbsfähig bleiben (Erweiterung/Erneuerung). Wird dies nicht ermöglicht, besteht die Gefahr, dass zukunftssträchtige Unternehmen und Investitionen an Fellbach vorbeigehen. Dem Standort Fellbach droht somit perspektivisch die Konsequenz abgehängt zu werden und den Anschluss gegenüber anderen attraktiveren und moderneren Wirtschaftsstandorten in der Region Stuttgart bzw. im süddeutschen Raum zu verlieren. Neben der Arbeitsplatzentwicklung kann sich dies verstärkt auch längerfristig negativ auf die Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens niederschlagen.

Um Bestandsunternehmen zu halten oder neue attraktive Unternehmen anzusiedeln, ist es für einen Wirtschaftsstandort entscheidend, **kurzfristig handlungsfähig** zu sein und es auch dauerhaft zu bleiben. Fragen Unternehmen Flächen nach, so benötigen sie diese meist sehr kurzfristig (sofort oder innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre), da sich die Vorlauf- und Planungszeiten von betrieblichen Investitionen innerhalb der letzten Jahre stark verkürzt haben. Hat die Stadt Fellbach keine kurzfristig bebaubaren Reserve- oder Potenzialflächen zur Verfügung bzw. kann sie diese relevanten Bestands- oder Zielunternehmen nicht anbieten, dann werden sich die Unternehmen an anderen umliegenden Konkurrenzstandorten im engeren Umfeld der Stadt Fellbach in der Region Stuttgart orientieren und dort ansiedeln.

Auch wenn bedingt durch die **Corona-Pandemie** durch Insolvenzen Bestandsgebäude frei würden, so müssten diese Standorte zunächst an die Anforderungen (Layout, Gebäudestruktur, Vermögens- und Eigentumswechsel etc.) neuer Unternehmen angepasst werden. Oftmals entwickeln sich aus Insolvenzen Neugründungen oder Übernahmen, die die bestehenden Flächen und Gebäude zumindest teilweise weaternutzen, sodass effektiv keine Flächen frei oder dem Markt zugeführt werden. Zudem erfolgt die Aktivierung von Brachflächen aus Unternehmensinsolvenzen mit Stilllegung des Betriebs erst über einen mittel- bis langfristigen Horizont im Zuge eines geregelten Insolvenzverfahrens sowie der Auslösung aus der Insolvenzmasse.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kontext der Corona-Pandemie ist angesichts der sich abzeichnenden Marktentwicklung sowie im Kontext anderer Flächennutzungen (u.a. stationärer Einzelhandel, Hotelimmobilien sowie Büroimmobilien) relativ stabil. Unternehmen haben ihre Erweiterungspläne und Investitionen erfahrungsgemäß zeitlich nach hinten geschoben oder verstärkt auf mobiles Arbeiten und Heimarbeit gesetzt. Gleichzeitig werden auch vermehrt Flächen gesucht, um zum Beispiel durch Lagerung weniger anfällig hinsichtlich internationaler Lieferketten zu sein und um gleichzeitig auch die Nachfrage im Bereich des steigenden Logistiksegments sowie der KEP- und City-Logistik zu bedienen. Die aktuellen Transformations- und Strukturwandelprozesse in der Automobilbranche zeigen auf, dass gerade aktuell und zeitnah Flächen benötigt werden, um Platz für die Entwicklung und Produktion neuer Technologien zu schaffen (Gleichzeitigkeit von alten und neuen Technologien, u.a. Batterieproduktion, E-Antriebe, neue Komponenten). Werden in der Region Stuttgart keine Flächen für Unternehmen mit neuen Technologien und in neuen Zukunftsfeldern bereitgestellt, dann ziehen diese an neue Standorte im näheren Umfeld. Mittel- bis längerfristig profitieren gerade solche Standorte mit neuen innovativen Technologien und stellen „Keimzellen“ für neue Entwicklungen und Investitionen dar.¹⁵ Gerade die Standort- und Investitionsplanungen der führenden Automobilhersteller aus der Region Stuttgart

¹⁵ Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017 -Analyse und Entwicklungstrends, WRS 2017

zeigen, dass eine Verlagerung an ostdeutsche Standorte (Sachsen, Thüringen) verstärkt zu beobachten ist. Dort sind mehrheitlich deutliche Kostenvorteile (u.a. Arbeitskosten) und eine deutlich bessere Flächenverfügbarkeit in Verbindung mit einer serviceorientierten Investorenbegleitung durch die Wirtschaftsförderung gegeben.

Zusammenfassend gilt demnach für den Standort Fellbach:

Werden in der Stadt Fellbach in den nächsten Jahren weiterhin keine Industrie- und Gewerbeflächen (auch auf Außenflächen) bereitgestellt und bedarfsorientiert dem Markt zugeführt, droht die Gefahr, dass **Bestandsunternehmen abwandern oder an anderen Standorten erweitern** und **zukunftsträchtige Unternehmen an Fellbach vorbeiziehen**.

Ein weiterer **Stillstand in der Gewerbeflächenentwicklung** Fellbachs führt in diesem Szenario mittelfristig zu einem **Rückschritt der Wirtschaftsentwicklung** sowie der Gefahr des **Rückgangs der Gewerbesteureinnahmen**. Diese stellen eine wichtige Position des kommunalen Haushalts der Stadt Fellbach dar und sind relevant für die breite und gesamtstädtische Finanzierung unterschiedlicher laufender Ausgaben sowie die Realisierung von Maßnahmen und Projekten. Die bedarfsgerechte Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen (auch im Außenbereich) ist daher ein wichtiger Schritt, um die Wirtschaftskraft und Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Fellbach zu sichern und dauerhaft auch für künftige Generationen zu erhalten. Im Kontext der sehr hohen Bodenqualität in Fellbach, der großen Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft als Versorger sowie Identifikationsmerkmal der Stadt und für den Umwelt- und Klimaschutz gilt es bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen auf ein **qualitatives anstelle eines rein quantitativen Wachstums** zu setzen und die **Flächenausweisung in den Außenflächen auf ein notwendiges Minimum** zu reduzieren. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wurde statistisch anhand mehrerer annahmenbasierter Szenarien ermittelt, wie hoch der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Fellbach bis zum Jahr 2035 sein wird (Nachfrage) und dies dem Angebot (Potenzialflächen) gegenübergestellt (s. Kapitel 4).

4 Blick nach vorn: Prognose Gewerbeflächenbedarfe und Potenzialflächen bis zum Jahr 2035

4.1 Methodik - Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 (Bedarf)

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bestehen verschiedene methodische Herangehensweisen. Für das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Fellbach wurde das methodisch bewährte **GIF-PRO-Modell** (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) herangezogen. Dies ist ein etablierter und vielfach genutzter empirisch gestützter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs. Das Modell wurde 1981 am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) an der Universität Dortmund erstmals veröffentlicht und in den folgenden Jahren weiterentwickelt.¹⁶ Es kommt heute in nahezu allen Gewerbeflächenkonzepten von Kommunen und Regionen in Deutschland zum Einsatz und hält auf Basis empirisch

¹⁶ vgl. u.a. M. Bauer und H.W. Bonny 1987, 2001

gesicherter Grundlagen und standortspezifischer Anpassungen grundsätzlich gerichtlichen Verfahren stand.

Im Grundsatz liegt dem GIFPRO-Modell die Berechnung des Flächenbedarfs über die Beschäftigten in gewerbeflächenrelevanten Branchen unter Anwendung von empirisch belegten Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten des jeweiligen Standortes zugrunde. Die durch Ansiedlung und Verlagerung zusätzlich generierten Beschäftigten benötigen zusätzliche Gewerbeflächen. Diese werden ermittelt, indem die zusätzlichen Beschäftigten mit einer für die Stadt Fellbach spezifischen Flächenkennziffer (Brutto- bzw. Nettofläche m² je Beschäftigtem) multipliziert werden. So wird der zusätzliche Flächenbedarf ermittelt. Von diesem werden in einem letzten Schritt die durch Verlagerung freiwerdenden und wieder nutzbaren Flächen über eine Wiedernutzungsquote abgezogen. Im Ergebnis erhält man den zusätzlichen Flächenbedarf (s. Abbildung 8).

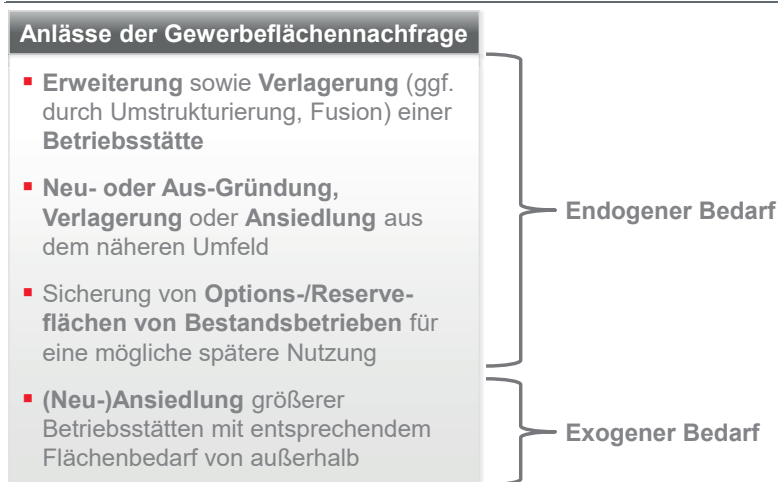
Abbildung 8: Methodischer Aufbau und Berechnungslogik des GIFPRO-Modells



Quell: Eigene Darstellung nach GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) nach Bauer, M., Bonny H.W., 1987.

Das GIPRO-Modell berücksichtigt somit verschiedene Dimensionen der Gewerbeflächennachfrage, die sich grundsätzlich in einen endogenen und exogenen Bedarf unterteilen lässt (Vgl. Abbildung 9). Der endogene Bedarf ergibt sich aus Aktivitäten und Entscheidungen der Betriebe vor Ort bzw. dem näheren Umfeld (u.a. Erweiterungen, Verlagerung einer Betriebsstätte, Neu- oder Aus-Gründung). Der exogene Bedarf wird durch Unternehmensentscheidungen von außen an den Standort herangetragen (u.a. (Neu-)Ansiedlungen). Eine zusammenfassende Übersicht über Anlässe für Gewerbeflächennachfrage ist in der folgenden Abbildung 9 dargestellt.

Abbildung 9: Anlässe für Gewerbeflächennachfrage



Quelle: Eigene Darstellung Prognos 2021

Für die Kalibrierung des GIFPRO- Modells wurden für die Stadt Fellbach spezifische Quoten und Faktoren angewendet, welche nachfolgend kurz beschrieben werden, um den standortspezifischen Besonderheiten (u.a. hoher Dienstleistungsanteil, hohe Flächendichte bzw. geringer Flächenverbrauch je Beschäftigten, Flächenengpass und hohe Bodenpreise sowie wertvolle, flächensparsame Gewerbeflächenentwicklung) besonders Rechnung zu tragen. Zudem wurden drei Szenarien (unteres, mittleres, oberes Szenario) gebildet, um unterschiedlichen Annahmen und Gegebenheiten hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden. So wird im Ergebnis ein Korridor mit einem oberen und unteren Rand des bis zum Jahr 2035 nachgefragten Gewerbeflächenbedarfs ermittelt.

Abgrenzung gewerbeflächenrelevante Beschäftigte

Zentrale Grundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Ansatz sind die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten am Arbeitsort in der entsprechenden Stadt bzw. Kommune. Betriebe mit ihren bestehenden oder neuen Mitarbeitern mit konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsplänen fragen zusätzliche Gewerbeflächen nach. Die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten wurden entsprechend der Branchen- und Unternehmensstruktur der Stadt Fellbach spezifisch abgegrenzt (s. Tabelle 2).

Beschäftigte in klassischen Industrie- und Gewerbebranchen wie dem verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe, Logistik, Handel mit Kfz inkl. Werkstätten und Großhandel werden zu 100% als gewerbeflächenrelevant eingeordnet. Da sich ein Großteil der IT-Dienstleister in Gewerbegebieten Fellbachs (u.a. Stihl Finanz Informatik) befindet, wurden diese zu 90% eingerechnet. Ähnliches gilt für den Wirtschaftszweig freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen, welcher mit einem Erfahrungswert und Faktor von 80% eingerechnet wurde. Im Fall der Stadt Fellbach wurden zudem die Beschäftigten des Finanz- und Versicherungssektors zu 60% eingerechnet, um der SDK als standortbestimmendem Unternehmen mit Sitz in einem Gewerbegebiet Rechnung zu tragen. Anteilig wurden zudem die Medien- und Telekommunikationsbranche (80%)

sowie die öffentliche Verwaltung mit Fokus auf den Landesbehörden (60 %) einbezogen.¹⁷ Durch diese detaillierte Betrachtung konnten die für Fellbach spezifischen gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten bestimmt und identifiziert werden.

Insgesamt entfallen in Fellbach etwa **14.600 Beschäftigte** auf gewerbeflächenrelevante Branchen. Dies entspricht in etwa 60% der Gesamtbeschäftigten der Stadt Fellbach. Die übrigen 40% der Beschäftigten in Fellbach entfallen damit auf Branchen und Wirtschaftszweige, die keine Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Dazu zählen insbesondere der stationäre Einzelhandel (bauliche Nutzung Sondergebiete sowie Kern- und Mischgebiete), Sozial- und Gesundheitsdienstleistungen, weitere Bereiche der öffentlichen Verwaltung (insb. Verwaltung der Stadt), Erziehung und Unterricht, Gastronomie, Banken sowie Landwirtschaft (Weinbau, Gärtnereien). Arbeitsplätze in freiberuflichen Tätigkeiten (u.a. IT-Dienstleistungen, wissensintensive Dienstleistungen, Versicherung) und Kleinbestriebe befinden sich zudem vornehmlich in Wohn- und Mischgebieten, also außerhalb von klassischen Gewerbegebieten.

Tabelle 2: Aufstellung und Ermittlung der gewerbeflächenflächenrelevanten Beschäftigten der Stadt Fellbach

Wirtschaftsbereiche	SVB 2019	Anteil	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserver-/entsorgung, Abfall	3.650	100%	3.650
Baugewerbe	1.830	100%	1.830
Logistik	1.200	100%	1.200
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung, Reparatur Kfz	1.260	100%	1.260
Großhandel	1.880	100%	1.880
IT	1.000	90%	900
Freiberuflichen, wissenschaftl., techn. Dienstleistungen, unternehmensnahe Dienstleistungen	2.840	80%	2.270
Finanzen, Versicherungen	950	60%	570
Medien, Telekommunikation (Verlage, Rundfunk, Fernsehen)	180	80%	140
Öffentliche Verwaltung, Landesbehörden	1.530	60%	920
Flächennachfragende Beschäftigte			14.600

Quelle: Eigene Berechnung Prognos nach Daten der Bundesagentur für Arbeit (Datenstand 30.06.2019)

¹⁷ Ausgehend von Standardwerten zur Ermittlung der gewerbeflächenrelevanten Branchen des GIFPRO-Modells wurden für den Standort Fellbach auf Basis der Zahl der sektoralen Arbeitsplätze Prüfungen und Anpassungen vorgenommen. Die Schätzfaktoren wurden dabei auf Basis einzelner Schlüsselfirmen bzw. großer Arbeitgeber überprüft (u.a. Landesbehörden, SDK).

Ermittlung spezifische Flächenkennziffer (Gewerbefläche in m² je Beschäftigtem)

Relevant für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist die sogenannte Flächenkennziffer. Diese beschreibt, wie hoch der Bedarf an Gewerbeflächen in m² je Beschäftigtem ist. Die Standard-Flächenkennziffer im GIFPRO-Modell beträgt 300 m² je Beschäftigtem (brutto). Auf Grundlage des Gewerbeflächenbestands (186 ha) sowie der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten (14.600 Beschäftigte) wurde für Fellbach eine spezifische Flächenkennziffer von rund 130 m² je Beschäftigtem ermittelt, dabei wurden einige Sonderfaktoren (u.a. hohe Dichte durch Einbeziehung der Landesbehörden sowie größere Büronutzer im Gebiet Schaflandstraße) berücksichtigt. Die Flächenkennziffer ist damit deutlich niedriger als der Standardwert und vergleichbare Kennziffern anderer Städte, was insbesondere auf die hohe Verdichtung in den Bestandsgebieten und den hohen, eher untypischen Dienstleistungsanteil in den Gewerbegebieten Fellbachs zurückzuführen ist (vgl. z.B. Stihl mit Flächenkennziffer von rd. 17,5 m² je Beschäftigtem; Landesbehörden mit rd. 13 m² je Beschäftigtem). Um den Flächenbedarf nicht zu unterschätzen und auch produzierende, industrielle Betriebe mit einer höheren Flächenkennziffer zu berücksichtigen, wurde eine durchschnittliche Flächenkennziffer von 170 m² je Beschäftigtem (brutto) angenommen. Damit liegt der Wert immer noch weit unter der Standard-GIFPRO-Annahme (300 m² je Beschäftigtem), hat aber auch nach wie vor eine hohe Verdichtung sowie effiziente und flächensparende Nutzung der Flächen zum Ziel.

Zentrale Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose bis zum Jahr 2035

Ausgehend von den abgegrenzten gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und der spezifischen Flächenkennziffer wurden drei Szenarien des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Fellbach bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung verschiedener Annahmen berechnet. Konstant blieben in allen drei Szenarien die Kennzahlen der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten sowie die Flächenkennziffer. Die Variationen der Szenarien ergeben sich durch veränderte Annahmen hinsichtlich Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten.

Die Berechnungen ergeben einen Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Fellbach zwischen 25 und 45 ha bis zum Jahr 2035 (s. Abbildung 10). Das **untere Szenario** mit einem Flächenbedarf von rd. 24 ha bis 2035 spiegelt dabei die Annahmen einer moderaten wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Fellbach wider.¹⁸ Das Szenario geht von einer im Vergleich zum Standardmodell erhöhten Wiedernutzungsquote aus und zeigt somit eine mögliche Entwicklung bei erhöhtem Fokus auf Innenentwicklung und schneller Wiedernutzung frei werdender Flächen sowie einer flächensparenden Entwicklung. Das **mittlere Szenario** mit einem Flächenbedarf von rd. 33 ha bis 2035 berücksichtigt die Entwicklung des Bedarfs bei einer erhöhten Ansiedlungs- und Verlagerungsquote und trägt damit zusätzlich dem erhöhten und aufgelaufenen Flächenbedarf der Bestandsunternehmen Fellbachs Rechnung. Das mittlere Szenario greift somit die attraktive Lage und die sehr guten Standortbedingungen Fellbachs in der Region Stuttgart auf.¹⁹ Das **obere Szenario** unterstellt eine erhöhte Flächennachfrage ansässiger Betriebe in Verbindung mit erhöhten Investitions- und Ansiedlungspotenzialen sowie gewissen „Überschwappeffekte“ aus dem engeren Ballungsraum Stuttgart. Mit der Annahme einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie einer leicht erhöhten Ansiedlungsintensität liegt der Gewerbeflächenbedarf Fellbachs in diesem Szenario bei rd. 47 ha.²⁰ Die für den Standort Fellbach angepassten und

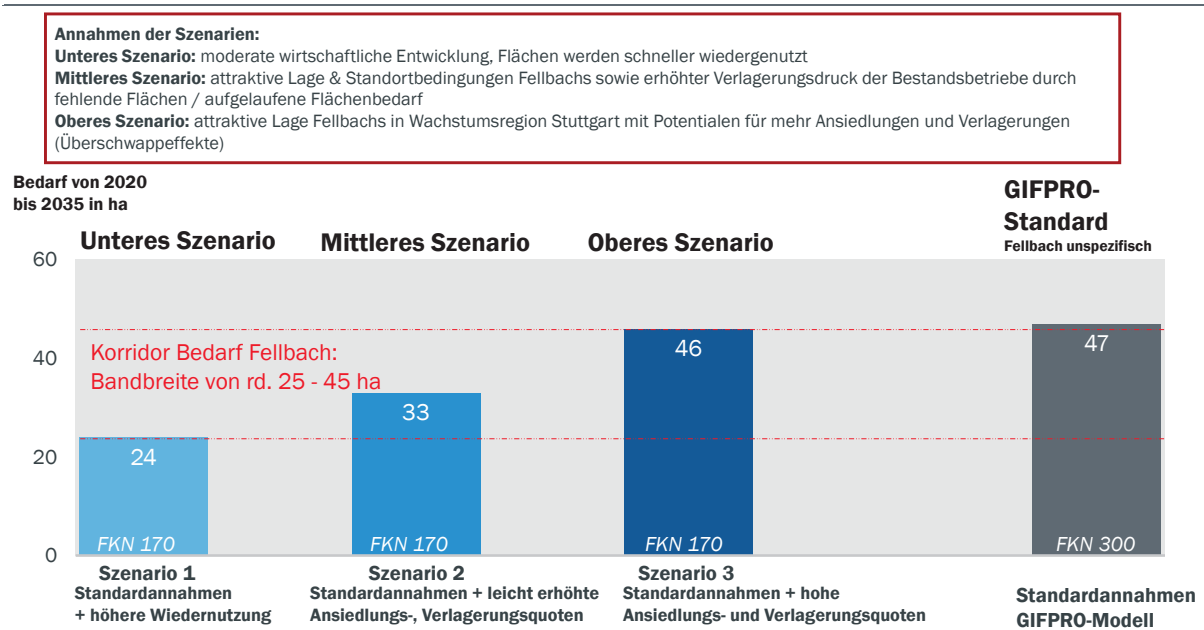
¹⁸ Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten im unteren Szenario entsprechen dem GIFPRO-Standardmodell. Da Fellbach zu einem sehr dynamischen Wirtschaftsstandort zählt, sind diese Quoten als eher moderat bzw. niedrig einzuschätzen.

¹⁹ Die Wiedernutzungsquote entspricht dem Standardwert des GIFPRO-Modells.

²⁰ Ergänzend wurde ausgehend von den Standard-GIFPRO-Annahmen ein Standardszenario als Referenzgröße berechnet. Demnach liegt der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Fellbach bis zum Jahr 2035 bei 47 ha. Zentraler Unterschied ist die vergleichsweise hohe

spezifizierten Szenarien (unteres, mittleres, oberes Szenario) wurden dem GIRPRO-Standortmodell mit den bundesweit einheitlichen Basisparameter (u.a. Flächendichte, Wirtschaftsstruktur, Ansiedlungs-/Verlagerungsquoten) ohne Anpassung auf die Standortbedingungen der Stadt Fellbach verglichen. Die nachrichtliche Gegenüberstellung macht deutlich, dass der Gewerbeflächenbedarf in allen drei Szenarien unter dem GIPRO-Standard-Modellansatz (ca. 47 ha) liegt (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Übersicht Gewerbeflächenbedarf bis 2035 nach Szenarien



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2021. FKN=Flächenkennziffer, Flächendichte. FKN 300 = 300 m² Flächenbedarf je Beschäftigtem ist Standardannahme. Für Fellbach wird eine spezifische Flächendichte (FKN) von 170 m² je Beschäftigtem angenommen.

Die Stadt Fellbach muss sich perspektivisch auf einen steigenden Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 einstellen. Dieser dürfte sich bis zum Jahr 2035 entsprechend der Berechnungen des GIFPRO-Modells in einem Korridor zwischen 25 ha (unterer Rand) und rund 45 ha (oberer Rand) bewegen. Bis zum Jahr 2025 liegt die Bandbreite des Bedarfs dabei zwischen 9 und 17 ha. Auf das Jahr 2030 entfällt ein Bedarf von 16 bis 32 ha. Im Hinblick auf betriebliche Investitionszyklen ist zukünftig nicht von einer linear konstanten Nachfrage auszugehen. Flächenrelevante Erweiterungs- oder Ansiedlungsentscheidungen werden vielmehr im Einzelfall von Unternehmen getroffen und haben meist einen kurzen Vorlauf. Es gilt mit entsprechenden Flächenangeboten auf zukünftige Innovationszyklen und Entwicklungsphasen (Phasen mit höherer bzw. schwächerer Investitionsverhalten der Unternehmen entsprechend der Konjunktur sowie den spezifischen sektoralen Phasen, u.a. Automobil-/Zulieferindustrie) vorbereitet zu sein, um die betriebliche Gewerbeflächennachfrage am Standort Fellbach aktiv zu unterstützen und strategisch begleiten zu können. Als vereinfachter Planungs- und Orientierungswert kann ein ungefährender jährlicher

Flächenkennziffer von 300 m² je Beschäftigtem. Eine detaillierte Übersicht der angenommenen Kennzahlen der einzelnen Szenarien findet sich im Anhang (s. Abbildung 14)

Gewerbeflächenbedarf von 1,5 ha bis rund 2,9 ha pro Jahr (Bandbreite unteres bis oberes Szenario) im Zeitraum 2020 bis 2035 für Fellbach ausgegangen werden.

4.2 Bewertung und Priorisierung Potenzialflächen (Angebot) sowie Gegenüberstellung mit Bedarfen

Das Stadtplanungsamt Fellbach erstellt als Grundlage für die zukünftige Entwicklung und Planung der Stadt derzeit einen umfassenden integrierten Siedlungsentwicklungsplan (s. Abbildung 11). Hierbei werden in einem strukturierten Prozess alle denkbaren und möglichen Erweiterungsflächen für die potenzielle zukünftige Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzungen, Gemeinbedarf) systematisch eingrenzt und für weitergehende Bewertungen sowie Abstimmungen bestimmt (s. nummerierte Flächen).

Dabei handelt es sich um Bestands- und Potenzialflächen, welche durch Arrondierung den Siedlungskörper der Stadt Fellbach mit den drei Ortsteilen weitestgehend abschließen. Es handelt sich um eine Gesamtübersicht aller Siedlungsflächenpotenziale als Grundlage für eine noch zu entwickelnde langfristige städtebauliche Gesamtplanung für die Stadt Fellbach. Es sollen nicht alle genannten Flächen entwickelt, sondern vielmehr unter den voreigrenzten Potenzialflächen die geeignetsten Flächenpotenziale unter Bewertung von Kriterien der Siedlungsstruktur, der Gewerbeflächeneignung und Verkehrsanbindung identifiziert und für bestimmte Nutzungen priorisiert werden. Abbildung 11 zeigt Potenzialflächen für gewerbliche Nutzung, die im Kontext des angrenzenden Umfelds, der Größe sowie der Erschließung identifiziert wurden. Es handelt sich dabei um insgesamt acht zusammenhängende Potenzialflächen (zwischen 4 ha und rund 23 ha) für Gewerbe und Industrie mit einer Gesamtbruttofläche von 83 ha.

Abbildung 11: Siedlungsentwicklungsplan der Stadt Fellbach mit Fokussierung auf Potenzialflächen für Industrie und Gewerbe



Quelle: Stadt Fellbach Siedlungsentwicklungsplan 08.02.2021. Potenzialflächen Gewerbe sind blau hinterlegt

Im Rahmen einer ersten Flächenbewertung werden die acht identifizierten Potenzialflächen mit grundsätzlicher Eignung als Gewerbeflächen einer funktionalen Bewertung unterzogen. Dabei wurden in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung anhand eines einheitlichen Bewertungs- und Kriterienrasters Steckbriefe für die einzelnen Potenzialflächen erstellt (s. Anhang). Fokus der durchgeführten Flächenbewertung der Prognos ist die umfassende Bewertung hinsichtlich der Nutzung als Gewerbefläche im Kontext der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie aus der Sicht standortsuchender Unternehmen. Dabei handelt es sich um eine wichtige inhaltliche Vorbewertung und Priorisierung. Die weiteren vertiefenden Fachbewertungen (insb. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Eigentumsverhältnisse, Bodenqualität, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe, Altlasten, Ausgleichsflächen, Lärmschutz und Nutzungskonflikte sowie vertiefende Erschließungs- und Verkehrsplanung) müssen in den noch folgenden

Prüfschritten aufgegriffen werden. Im Sinne eines zeitlich gestuften Vorgehens werden diese Prüfungen und Fachbewertungen sukzessive und bedarfsorientiert weitergeführt werden.²¹

Insgesamt wurden folgende acht Potenzialflächen eingegrenzt und auf ihre Eignung als Gewerbeflächen bewertet:²²

- Fläche 17: Fellbach-Süd/Rems-Murr-Center (10,2 ha)
- Fläche 18: Fellbach Süd/Bühlstraße (13,1 ha)
- Fläche 14: Erweiterung Siemensstraße (9,6 ha)
- Fläche 24: Grund VI (3,8 ha)
- Fläche 12 Voithstraße (22,5 ha)
- Fläche 6: Freibergstraße I (7,4 ha)
- Fläche 25: Freibergstraße II (5,8 ha)
- Fläche 15: Fellbach West/Schaflandstraße (9,9 ha)

Auf Basis der vorgenommenen Bewertungen, den Vor-Ort-Begehungen sowie umfassenden Erfahrungen der Prognos ergeben sich Empfehlungen, die eine Dreiteilung der Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbefläche erkennen lassen (siehe Steckbriefe im Anhang sowie Abbildung 12). Eine **geringe bzw. fehlende Eignung** für die Gewerbeflächennutzung lässt die **Fläche 15** (Fellbach West/Schaflandstraße) erkennen. Gegen die gewerbliche Nutzung der Fläche 15 sprechen die intensive landwirtschaftliche Nutzung und hohe Bodenqualität die Festlegung als Grünzäsur im Regionalplan sowie eine Frischluftzäsur. Darüber hinaus stellt die Fläche keine unmittelbare Erweiterung eines Bestandsgebiets der Stadt Fellbach dar und weist angrenzend an die Gemarkung der Landeshauptstadt Stuttgart ausgeprägte Defizite hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und Erschließung auf. Aus der längerfristigen Planung der Siedlungsflächenentwicklung (Gewerbe und Wohnen) sollte die Fläche 15 ausgeklammert und nicht weiterverfolgt werden.

Der **Fläche 12** (Voithstraße) sowie den **Flächen 6 und 25** (Freibergerstraße I und II) kommt für gewerbliche Nutzungen lediglich eine geringe Eignung bzw. **nachrangige Priorität** zu. Die Flächen 6 und 25 eignen sich im Kontext der Lage sowie der angrenzenden Wohnbebauung (Lärm, Nachbarschaftskonflikte) in Verbindung mit der anvisierten Anbindung einer neuen Stadtbahnlinie tendenziell eher für kombinierte Mischnutzungen mit dem Fokus auf Wohnen. Optional könnte der Fläche 25 (Freibergerstraße II) an einem möglichen zukünftigen Siedlungsrand und durch die direkte verkehrliche Anbindung an die Umgehungsstraße (L 1197) eine höhere Eignung für gewerbliche Nutzungen in einer fernen Zukunft zugesprochen werden. Die Fläche 12 (Voithstraße) besitzt gegenüber anderen Potenzialflächen (u.a. Fläche 14) gewisse Nachteile und verfügt damit über eine nachrangige Priorität. Bevor direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung in Schmiden sowie die Anne-Frank-Schule eine gewerbliche Nutzung auf einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit höherem Naherholungspotenzial geplant wird, sollten andere und gewerblich besser geeignete Potenzialflächen im Rahmen des Abschlusses der Siedlungskante herangezogen werden. Im Rahmen einer möglichen längerfristigen Siedlungsentwicklung sollte die Fläche 12 aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung

²¹ Die Potenzialflächen wurden im Rahmen des zweiten Tages der Klasurtagung am 18.07.2020 im Rahmen eines dialogorientierten Austauschformats zwischen der Stadtverwaltung und den Gemeinderäten vorgestellt und erörtert. Auf diese Weise konnte eine erste Einbeziehung des Gemeindetates in den vorbereitenden Bewertungs- und Priorisierungsprozess erzielt werden.

²² Die Fläche 27 (Kleines Feld) war nicht Bestandteil der Bewertung von Potenzialflächen durch Prognos. Die Fläche eignet sich aus Sicht der Prognos nicht für eine gewerbliche Entwicklung, da sie nicht an den Siedlungskörper der Stadt Fellbach sondern der Gemeinde Remseck anschließt und für diese größere Vorteile bietet. Dadurch wären Verkehr und Pendlerbewegungen für Arbeitnehmer in Fellbach tendenziell größer. Auch die Querung des Neckar und eine verkehrliche Erschließung des Gebiets wären mit großem Aufwand und Kosten verbunden. Im Regionalplan liegt die Fläche im Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Aktuell wird eine landschaftliche Prüfung der Fläche (u.a. Boden) vorgenommen (vgl. beauftragtes Gutachten des Stadtplanungsamtes).

(schulische Infrastruktur, Kinderbetreuung, Nahversorgung, Nähe S-Bahn) wenn überhaupt eher für Wohnnutzung vorgesehen werden.

Im Rahmen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Fellbach sollte aus Sicht der Prognose der **vornehmliche Fokus** auf vier Potenzialflächen liegen. Dabei handelt es sich um **Fläche 17** (Fellbach-Süd/Rems-Murr-Center: 10,2 ha), die **Fläche 18** (Fellbach Süd / Bühlsstraße: 13,1 ha), die **Fläche 14** (Erweiterung Siemensstraße: 9,6 ha) sowie die **Fläche 24** (Grund VI: 3,8 ha). In der Summe entfällt auf die vier Potenzialfläche eine Bruttogesamtfläche in Höhe von 36,7 ha. Diese vier genannten Flächen schließen an vorhandene Gewerbegebiete an, können über das bestehende Straßennetz angebunden und angeschlossen werden und stärken die Profilierung und Schwerpunktbildung bestehender Gewerbeschwerpunkte in Fellbach.

Der **Fläche 17** kommt angesichts der Größe und Lage aus Sicht der Prognose die höchste Priorität zu. Fläche 17 stellt eine Arrondierung bzw. Abrundung des Gebiets im östlichen Bereich um das Rems-Murr-Center dar und trägt zur Aufwertung der Sichtachse Schorndorfer Straße bei. Über die B 14 besteht eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Fläche bietet Potenziale als attraktiver Standort zur Verlagerung für Bestandsunternehmen, die an ihrem aktuellen Standort keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten haben (optionale Tauschfläche). Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit zur interkommunalen Kooperation mit der Stadt Waiblingen bei der Entwicklung des Gebiets, was zu einer höheren Sichtbarkeit des Standorts beitragen kann. Im Rahmen der weiteren und konkreten Planung der Fläche 17 sollte der Dialog mit der Stadt Waiblingen sowie parallel und ergänzend mit dem Verband Region Stuttgart bzw. der WRS aufgenommen werden, um die möglichen interkommunalen und regionalen Potenziale einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Partnern zu eruieren (Zu beachten: Der Regionalplan legt für die genannten Potenzialflächen der Stadt Waiblingen einen regionalen Grünzug fest).

Auch die **Fläche 18** ist gut an die B 14 angebunden und somit wie Fläche 17 verkehrlich besser angebunden als potenzielle Gewerbeflächen im Norden Fellbachs. Für die **Fläche 14** als mögliche Erweiterung der Siemensstraße und Arrondierung und Abrundung des Fellbacher Siedlungslands spricht die Lagegünstigkeit mit der fußläufigen Nähe zum S-Bahn-Halt sowie zur Stadtbahn. Bei der **Fläche 24** (Grund VI) handelt es sich um eine kleinere Restfläche (3,8 ha) zwischen dem Gewerbegebiet Oeffingen und der angrenzenden Umgehungsstraße. Die Fläche 24 ist durch Einschränkungen hinsichtlich des Gelände- und Höhenprofils (umfangreiche ausgleichende Erdarbeiten) gekennzeichnet, ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und bietet grundsätzlich strategische Ansatzpunkte für flächenextensive Nutzungen (Hallen oder Außenflächen).

Abbildung 12: Überblick über die voreingegrenzten Potenzialflächen für mögliche Gewerbenutzungen



Priorisierung Potentialflächen nach Eignung aus Sicht der Prognos

Hohe Eignung

- Fläche 17 Fellbach Süd/Rems-Murr Center **10,2 ha**
- Fläche 18 Fellbach Süd/Bühlstraße **13,1 ha**
- Fläche 14 Erweiterung Siemensstraße **9,6 ha**
- Fläche 24 Grund VI **3,8 ha**

Nachgelagerte Priorität

- Fläche 12 Voithstraße **22,5 ha**
- Fläche 6 Freibergstraße I **7,4 ha**
- Fläche 25 Freibergstraße II **5,8 ha**

Geringe Eignung

- Fläche 15 Fellbach West/Schaflandstraße **9,9 ha**

Quelle: eigene Darstellung Prognos auf Grundlage des Siedlungsentwicklungsplans der Stadt Fellbach vom 08.02.20121

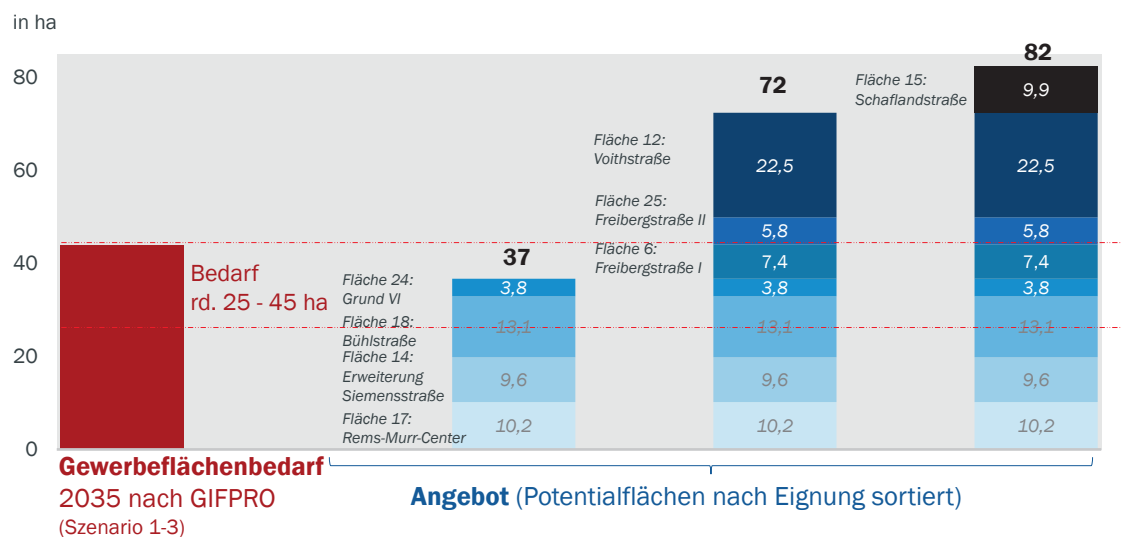
Gegenüberstellung und Abgleich der Flächenbedarfe 2035 mit den Potenzialflächen

Der bilanzierte Gewerbeflächenbedarf in Fellbach bis zum Jahr 2035 liegt zwischen 25 und 45 ha. Um diesen Flächenbedarf bedienen zu können, muss die Stadt Flächen im Außenbereich aktivieren. Die genauere Untersuchung und Bewertung von acht Potenzialflächen im Außenbereich (insgesamt 82 ha) hat Unterschiede hinsichtlich der Eignung für eine gewerbliche Nutzung aufgezeigt. So konnte die Fläche 15 (Schaflandstraße) ausgeschlossen werden und die Flächen 12 (Voithstraße), 6 und 25 (Freibergstraße I & II) mit einer deutlich nachgelagerten Priorität versehen werden. Im Ergebnis weisen vier der Potenzialflächen mit einer Bruttogesamtfläche von insgesamt rd. 37 ha im ersten Prüfschritt eine hohe Eignung für eine zukünftige gewerbliche Nutzung auf. Ihre Aktivierung kann einen wesentlichen Beitrag dazu leisten die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe Fellbachs zu decken. Eine Aktivierung aller acht Flächen (82 ha) erscheint angesichts des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs nicht zielführend und nötig (deutliche Übergänge und Überkapazitäten), um die zu erwartenden Bedarfe bis 2035 zu bedienen (siehe Abbildung 13). Die Flächen mit nachrangiger Priorität umfassen insgesamt 72 ha. Gerade für die vier priorisierten Flächen gilt es weitere Fachbewertungen und Prüfaufträge hinsichtlich Umwelt- und Naturschutzes, Bodenqualität, Eigentumsverhältnisse oder Erschließungsmöglichkeiten anzustoßen und einzuleiten. Auch Aspekte der Topografie, potenzielle Altlasten, mögliche Nutzungskonflikte und Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe müssen im Folgenden noch genauer untersucht werden.

Im Hinblick auf die zeitliche Dimension der Gewerbeflächennachfrage kann die Stadt Fellbach Potenzialflächen im Rahmen einer gestuften Vorgehensweise aktivieren und an den Markt bringen. Die Reihenfolge kann die Stadt in Anlehnung an die Ergebnisse weiterer Untersuchungen und

Detailbewertungen selbst bestimmen. Im Falle einer Implementierung des bereits diskutierten Ankaufmodells müssten sogar mehrere Gebiete gleichzeitig in den Fokus genommen werden, um die Verhandlungen mit den verschiedenen Grundstückseigentümern zu erleichtern und Flexibilität zu gewährleisten (vgl. dazu auch Kapitel 5). Eine Fokussierung auf eine oder zwei Flächen mit hoher Eignung kann den mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf (9 bis 17 ha bis 2025 bzw. 16 bis 32 ha bis 2030) bedienen. Aus Sicht der Prognos könnte Fläche 17 mit einem Flächenpotenzial von rd. 10 ha vorzugsweise und zeitnah bis zum Jahr 2025 entwickelt und aktiviert werden, um kurz- bis mittelfristig einen erforderlichen bestandssichernden Beitrag hinsichtlich des zusätzlich aufgelaufenen sowie künftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2025 abzudecken und die Entwicklung von ansässigen Bestandsbetrieben mit Erweiterungs- und Investitionsplänen am Standort zu ermöglichen und zu gewährleisten.

Abbildung 13: Gegenüberstellung der Gewerbeflächenbedarfe 2035 mit den untersuchten Potenzialflächen



| eigene Darstellung Prognos 2021

5 Was gilt es zu tun? Ziele und Handlungsempfehlungen

Einordnung der Ausgangssituation des Standortes Fellbach 2020/2021

Die Stadt Fellbach steht im Jahr 2021 im Kontext der Pandemie sowie der Flächenentwicklung vor wichtigen Weichenstellungen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung. In den zurückliegenden rund 15 bis 20 Jahren war die Stadt- und Flächenentwicklung fast ausschließlich auf die Innenentwicklung fokussiert. Nennenswerte Flächenerweiterungen sowie die Neuausweisung und die Erweiterung von Gewerbegebieten fanden in diesem Zeitraum nicht statt. Im Zeitraum 2011 bis 2019 verzeichnete der Wirtschaftsstandort Fellbach ein starkes wirtschaftliches Wachstum, das von einem deutlichen und überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs von rund 5.000 neuen Arbeitsplätze gekennzeichnet war. Der Standort Fellbach entwickelte sich im Vergleich zum Landeswert, zur Region Stuttgart sowie umliegenden Nachbarstädten überdurchschnittlich. Dieses Wachstum fand vornehmlich im Dienstleistungsbereich (rund 80 % der Gesamtbeschäftigten) statt und hat zu einer weiteren Tertiärisierung und Stärkung der Dienstleistungsstruktur auch in Richtung wissensintensiver Dienstleistungen des Standortes beigetragen. Das Produzierende Gewerbe sowie das Handwerk bleiben in Fellbach ein wichtiges Standbein für die Wirtschaft und Arbeitsplätze vor Ort, benötigen für die langfristige Bestandssicherung in den kommenden Jahren bedarfs- und zielgerichtete Erweiterungs- und Entwicklungsflächen im Außenbereich.

Die Gewerbeflächenentwicklung verzeichnete in Fellbach in den zurückliegenden 15 bis 20 Jahren eine Phase der Stagnation. Nennenswerte Flächenerweiterungen fanden mit Ausnahme der Umgestaltung und Aktivierung von kleineren Brachflächen im Innenbereich sowie der Abrundung und Arrondierung von Einzelgrundstücken (u.a. Max-Planck-Straße) nicht statt. Im relativen Vergleich zu anderen Standorten in der Region Stuttgart ist der Wirtschaftsstandort Fellbach hinsichtlich der Angebotsentwicklung damit zurückgefallen. Die positive Beschäftigungsentwicklung war in den letzten Jahren soweit noch im Rahmen einer Stagnation der Gewerbeflächenentwicklung möglich und wurde von einem intensiven (Nach-)Verdichtungsprozess begleitet, der zu einem sukzessiven Abbau des Bestands von freien Gewerbe- und Reserveflächen sowie ungenutzten Brachflächen auf ein bereits kritisches Niveau des Minimums geführt hat.

Der Wirtschaftsstandort Fellbach ist wie die Landeshauptstadt Stuttgart (leichter Rückgang des Flächenbestands -3,8 % zwischen 2008 und 2019) von einem anhaltend hohen und ausgeprägten Flächenengpass gekennzeichnet und die hohe und anhaltende Zahl an Anfragen ansässiger Bestandsbetrieben mit Umzugs- und Erweiterungsabsichten lassen einen deutlichen und hohen aufgelaufenen Flächenbedarf erkennen. Dieser Flächenbedarf der ansässigen Bestandsbetriebe konnte in den letzten Jahren nicht bedient und befriedigt werden. Mit der geplanten Erweiterung der Siemensstraße kann die Stadt Fellbach eine gewisse und vorübergehende Teilentlastung einiger Bestandsbetriebe mit langfristigem Planungsvorlauf erreichen. Die Erweiterung der Siemensstraße bedient jedoch hinsichtlich der Größe und Dimension lediglich einen Teilbedarf der zurückliegenden und über die Zeit aufgelaufenen Gewerbeflächennachfrage und wird in den kommenden Jahren nach entsprechender Aufteilung und Parzellierung vermutlich 8 bis 10 Firmen moderne Erweiterungsflächen bieten. Die Siemensstraße deckt damit einen Teil der aufgelaufenen Flächennachfrage in einem kurzfristigen Intervall ab, kann jedoch aufgrund der Belegung und Auslastungen keinen Beitrag für den zukünftigen und neu entstehenden Gewerbeflächenbedarf in einem mittel- bis langfristigen Kontext bis zum Jahr 2035 leisten. Zur Bedienung des

zukünftigen Bedarfs werden zusätzliche Gewerbeflächenenerweiterungen im Außenbereich erforderlich sein.

Die Stadt Fellbach hat im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit und Gestaltungsmöglichkeiten die zukünftige und langfristig strategische Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Fellbach selbst in der Hand. Um weiterhin und dauerhaft ein erfolgreicher und wirtschaftsstarker Standort mit einem dynamischen Dienstleistungsschwerpunkt mit gewerblicher Basis in der Region Stuttgart zu bleiben, wird die Stadt Fellbach in den nächsten Jahren nicht um die Ausweisung von Gewerbeflächen umhinkommen. Ohne die Neuausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Außenbereich droht der Standort Fellbach in mittel- bis längerer Frist seine Attraktivität als attraktiver Unternehmensstandort gerade für Bestandsunternehmen mit Investitions- und Erweiterungsplanningen zu verlieren. Ohne nennenswerte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für solche Firmen steigt das Risiko von Teil- sowie Gesamtverlagerung von ansässigen Bestandsunternehmen, das auch die mögliche Neuorientierung und Verlagerung von ansässigen Leitunternehmen mit Hauptsitz in Fellbach nicht ausnimmt. Daraus können sich in der längeren Frist nicht unerhebliche Folgen und Konsequenzen für die Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens der Stadt Fellbach ergeben. Zudem können fehlende Erweiterungsflächen auch zu Verlagerungen von Start-ups sowie dynamischen Jungunternehmen nach der erfolgreichen Gründungsphase führen. Außerdem wird so die Neuansiedlung von strategisch relevanten Zielunternehmen durch die mögliche Unterlassung der Gewerbeflächenentwicklung verhindert und an andere Standorte der Region Stuttgart (um-)gelenkt.

Die Stadt Fellbach steht damit hinsichtlich der Flächenentwicklung am Scheideweg. Der bisherige Ansatz der ausschließlichen Fokussierung auf die Innenentwicklung muss um die behutsame und bedarfsorientierte Entwicklung von zusätzlichen Flächen im Außenbereich in einem mittel- bis längerfristigen Kontext in den kommenden Jahren erweitert und weiterentwickelt werden. Dieser Strategiewechsel in der Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung wurde in den letzten Jahren in zahlreichen anderen Städten der Region Stuttgart mit vergleichbarer Ausgangssituation eingeleitet und vom Verband Region Stuttgart im Kontext der veränderten Rahmenbedingungen sowie des Nachweises konkreter Flächenbedarfe aktiv unterstützt und begleitet. Die Außenentwicklung wird für die Stadt Fellbach in den kommenden Jahren bis voraussichtlich zum Jahr 2030 bis 2035 gezielt zu forcieren sein (Flächenbedarfe in einem Korridor von 25 bis 45 ha bis 3035).

Im Hinblick auf eine langfristige Flächenentwicklung gilt jedoch gleichzeitig, dass ein Bündel unterschiedlicher und ergänzender Maßnahmen der Innenentwicklung mit der Umsetzung von Aktivitäten und Projekten im Bereich der Sanierung, Umgestaltung sowie des Ankaufs von Brachflächen und mindergenutzten Bestandsflächen von der Stadtverwaltung in den kommenden Jahren aktiv und kontinuierlich begleitet und realisiert wird. Langfristig sollte damit über das Jahr 2035 und 2040 hinaus der Hebel wieder verstärkt in Richtung der Fokussierung auf die Innenentwicklung und Reduktion der Außenentwicklung gelegt werden können. Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Fellbach gilt es vorausschauend mit einer koordinierten Gesamtsiedlungsflächenentwicklung sowie der Integration von städtebaulichen Leitprojekten (u.a. IBA) zu verzahnen. Dabei sollten weder die Gewerbe- noch die Wohnflächenentwicklung isoliert, sondern vielmehr im Sinne einer Gesamtstrategie hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen am Standort Fellbach und der nötigen Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen übergreifend verstanden werden. Gerade im Bereich der städtebaulichen Verdichtung und Bündelung von unterschiedlichen Nutzungen wie Wohn- und Büronutzungen mit Nahversorgung liegen große Potenziale und Synergien für urbane Mischnutzungen.

Grundsätze für die zukünftige Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung bis 2035

Die Stadt Fellbach muss sich einem zusätzlichen und zu erwartenden Gewerbeflächenbedarf im Bereich von 25 ha bis 45 ha bis zum Jahr 2035 stellen. Dabei variiert der Flächenbedarf angesichts der Annahmen zur Wiedernutzung von Bestandsflächen, zu höheren Investitionsaktivitäten sowie zu verstärkten Ansiedlungen durch mögliche Überschwappeffekten aus der Region Stuttgart. Bereits bis zum Jahr 2025 bzw. 2030 wird ein konkreter Flächenbedarf in Höhe von 9 bis 17 entstehen und zu erwarten sein. Die Umsetzung des Gewerbeflächenbedarfs steht im Kontext eines maßvollen qualitativen Wachstums entsprechend der konkreten Bedarfe sowie der strategischen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes. Großflächige sowie flächenextensive Nutzungen lassen sich in Fellbach angesichts der Lage der Region Stuttgart, der Flächenknappheit, des städtebaulichen Umfeldes sowie der strategischen Positionierung nicht guten Gewissens realisieren.

Die Vergabe von neuen und unbebauten Flächen sollte zwingend nach einem inhaltlich-strategisch ausgerichteten, transparenten und geordneten Verfahren (Vergabekriterien) erfolgen. Ausgehend von einem Bruttoflächengesamtbestand von 186 ha bewegt die sich der ermittelte Flächenbedarf in Höhe von 25 bis 45 ha in einem Anteil zwischen rund 13 % und rund 24 %. Diesem zukünftigen Flächenbedarf gilt es im Kontext der Stagnation der Flächenentwicklung in den zurückliegenden 15 bis 20 Jahren sowie parallel aufgelaufenen Gewerbeflächenbedarf angemessen Rechnung zu tragen. Bei der vorausschauenden Gewerbeflächenentwicklung in einem längerfristigen Kontext bis zum Jahr 2035 und darüber hinaus sollte sich die Stadt Fellbach an dem Flächenbedarf des mittleren bis oberen Szenarios orientieren, um ausreichend Potenzial- und Reservflächen zu gewinnen und zu aktivieren, um im Einzelfall auch strategische Investitionen und Ansiedlungsprozesse begleiten zu können. Dabei sollten die aktivierten Potenzialflächen und kurzfristig bebaubaren Grundstücke in der zeitlichen Dimension behutsam und in entsprechenden Intervallen dem Markt zugeführt werden. Darüber hinaus sollte nach Möglichkeit eine strategische Reserve (mind. 6 ha) eingeplant und dauerhaft vorgehalten werden.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird und sollte bedarfsorientiert im Kontext einer behutsamen Flächenentwicklung sowie der Beanspruchung von unbebauten sowie landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgen und umgesetzt werden. Der Flächeneingriff und die effektive Ausgestaltung der Flächenaktivierung sollten im Sinne der Effizienz und Nachhaltigkeit ausgerichtet werden und den Grundsätzen der Anbindung an bestehende Verkehrs- und Erschließungsnetze und einer möglichst hohen Bau- und Flächendichte (u.a. bauliche Dichte sowie Arbeitsplätze je ha) Rechnung tragen, die Minimierung von Verkehrs-, Stellplatz- und Außenflächen aufgreifen sowie der effizienten, kompakten und flächensparenden Bauflächen- und Grundstückplanung folgen. Die Inanspruchnahme und Umwidmung von zuvor landwirtschaftlich genutzten Betriebs- und Anbauflächen im Außenbereich muss unter Abwägung der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen Boden- und auch ökologischen Qualität sowie der Erhaltung und Sicherung des Fortbestands des landwirtschaftlichen Betriebs und Anbaus erfolgen und entschieden werden.

Für die Gebiete sollte die überörtliche Verkehrsanbindung der zusätzlichen Gewerbeflächen hinsichtlich der Verkehrsbelastung für Wohn- und Mischgebiete sowie des örtlichen Verkehrsnetzes eruiert werden. Im Sinne der Verkehrsreduzierung sowie Verbesserung der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen mit umweltfreundlichen Verkehrsträgern gilt es bei der zukünftigen Flächenentwicklung die Anbindung der zusätzlichen Potenzialflächen und neuen Gewerbegebiete mit dem öffentlichen Nahverkehr (insb. Schienenanbindung) sowie Anschluss an das Radwegnetz aufzugreifen und soweit wie möglich sicherzustellen. Die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich sollte anknüpfend an bestehende Bestandsgebiete im Sinne einer flächensparenden Arrondierung sowie der Abrundung des Fellbacher Siedlungskörpers erfolgen. Die singuläre und isolierte Ausweisung von Gewerbeflächen und Lagen verstreut im Außenbereich und innerhalb

des Stadtgebietes gilt es zwingend zu vermeiden, um möglichst zusammenhängende und benachbarte Lagen mit funktionsräumlicher Ergänzung und Arbeitsteilung innerhalb des Stadtgebietes herzustellen. Neben dem Flächenverbrauch können damit Erschließungskosten minimiert werden, Verkehrsbelastungen (insb. Durchfahrtsverkehre) sowie Nachbarschaftskonflikte (u.a. Emissionen, insb. Lärm, Parkraumdruck) möglichst vermieden werden und damit ein Entlastungseffekt für Mensch, Umwelt und Natur erreicht werden.

Vorbewertung der Potenzialflächen

Die Stadt Fellbach kann den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 auf ihrer Gemarkungsfläche umsetzen und realisieren. Innerhalb des Stadtgebietes können unter dem Grundsatz der Arrondierung von bestehenden Gewerbeflächen verschiedene zusammenhängende Grundstücke und Potenzialflächen bestimmt und systematisch eingegrenzt werden, die eine grundsätzliche Gewerbeflächennutzung ermöglichen und erkennen lassen. Insgesamt wurden acht zusammenhängende Potenzialflächen innerhalb des erweiterten Siedlungskörpers im Innen- und Außenbereich identifiziert werden. Diese Potenzialflächen wurden von Prognos auf ihre konkrete Eignung unter Aspekten der Zielgruppeneignung für Gewerbeunternehmen sowie im Rahmen der übergreifenden Siedlungsflächenentwicklung (u.a. in Abgrenzung zur Wohnbauflächenentwicklung) untersucht und vorberewertet.

Aus Sicht der Prognos kommen von den insgesamt acht untersuchten Potenzialflächen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung vier Potenzialflächen mit einer hohen Eignung in die engere Wahl, denen im Hinblick auf die Entwicklung ein Vorzug unter weitgehend vergleichbaren und ähnlichen Bedingungen eingeräumt werden sollte. Dabei handelt es sich um die Potenzialflächen 17 (Rems-Murr-Center), 18 (Bühlstraße), 14 (Erweiterung Siemensstraße) und 24 (Grund VI), die insgesamt 37 ha umfassen und damit einen erheblichen Beitrag zur Erweiterung des Gewerbeflächenbestands und Deckung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage bis 2035 leisten können (siehe Abbildung 13). Im Hinblick auf die zeitliche Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs sollte die Entwicklung von neuen Potenzialflächen in einem zeitlichen Stufenplan bis 2025, 2030 bzw. 2035 erfolgen und nicht die gleichzeitige und parallele Aktivierung aller Flächen erfolgen, um Ressourcen und Kapazitäten der Stadtverwaltung zielgerichtet einzusetzen und bedarfsorientiert ebenfalls die Nachfrage nach Gewerbefläche in einem längerfristigen Kontext (ab 2025/2030) abdecken zu können. Um die voraussichtlichen Flächenbedarfe bis 2025 (9 bis 17 ha) bedienen zu können, sollte zeitnah im Jahr 2021 mit der Aktivierung von ein bis zwei Potenzialflächen durch die Vorbereitung zur Aufstellung und Einleitung der Flächennutzungsplanänderung begonnen werden. Parallel dazu gilt es die entsprechenden Maßnahmen der Bodenordnung (im Idealfall im Ankaufmodell) einzuleiten und priorisiert umzusetzen.

Eine abschließende Priorisierung der Potenzialflächen steht dabei noch aus und sollte unter Aspekten der Nutzungseignung, möglichen Erschließung, Eigentumsverhältnissen, Umfeld und Nachbarschaft (Emissionen), Umwelt- und Naturschutz sowie Bodenschutz und Landwirtschaft ergebnisoffen diskutiert und zur Entscheidungsfindung vorbereitet werden. Im Hinblick auf eine Arrondierung an die bestehende Fellbacher Siedlungsfläche, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie Potenziale hinsichtlich einer möglichen interkommunalen Kooperation mit der Stadt Waiblingen und erhöhten Sichtbarkeit bei der Entwicklung könnte Fläche 17 aus Sicht der Prognos als erste Potenzialfläche mit einer vordringlichen Eignung und Priorität entwickelt werden. Mit 10 ha Gesamtfläche könnte sie einen signifikanten Beitrag leisten, mittelfristige Gewerbeflächenbedarfe in der Stadt Fellbach in den kommenden Jahren bis 2025 bzw. 2027 zu bedienen. Aufgrund der Größe und Lage bietet diese Fläche zudem für Bestandsunternehmen die Möglichkeit, im Zuge eines möglichen Flächentausches Investitions- und Erweiterungsvorhaben am Standort Fellbach realisieren zu können. Mit einer ebenfalls guten verkehrlichen Anbindung und der

Arrondierung von Flächen am Siedlungskörper würde sich tendenziell auch Fläche 18 (Bühlstraße, 13 für eine frühzeitige Entwicklung anbieten, um mittelfristig ausreichende Flächenerweiterungen zu realisieren.

Arbeitsteilung und Zielgruppenausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung

Bei der abschließenden Festlegung der Potenzialflächen für die Flächenaktivierung sollten die Unterschiede hinsichtlich der Wertigkeit, der Lage und Erreichbarkeit im Stadtgebiet sowie hinsichtlich der Zielgruppeneignung aufgegriffen werden. Bei der zukünftigen Positionierung der Flächen am Markt sollte im Rahmen einer Arbeitsteilung der Gewerbegebiete und der strategischen Gesamtpositionierung und Standortprofilierung eine Zielgruppendifferenzierung adressiert werden.

Dabei sollte zwischen Potenzialflächen mit hoher Eignung für moderne wissensintensive Dienstleister und technologieorientierte Unternehmen (u.a. IT, Analytik/Labore, Ing-Dienstleister, Technologieunternehmen mit Produktion und Entwicklung) insb. mit guter ÖPNV-Anbindung (Schienen-nahverkehr) auf der einen Seite sowie einer übergreifenden Gewerbeflächenentwicklung mit (über-)regionaler Straßenverkehrs-anbindung (Pkw-/Lkw-Verkehr) differenziert nach unterschiedlichen gewerblichen Hauptzielgruppen unterschieden werden.

Kleinere und mittlere Handwerksbetriebe könnten dabei hinsichtlich der Bündelung von kleineren Grundstücken eine gewisse räumliche Zuordnung (u.a. kleinerer „Handwerkerpark“) erfahren. Größere Einheiten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit bieten dagegen für Erweiterungsvorhaben von Bestandsunternehmen (u.a. Tauschflächen) sowie Groß-Handel mit hoher Kundenfrequenz und ggf. auch Kontraktlogistik gute Standortbedingungen.

Verzahnung der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Fellbach mit Instrumenten der aktiven Bodenpolitik

Die steigende Flächenknappheit von Baugrundstücken in Verbindung mit der Niedrigzinsphase hat zu einem Auftrieb der Spekulation bei privaten Grundstückseigentümern sowie institutionellen Investoren und Entwicklern geführt. Die überdurchschnittliche Preisentwicklung von Baugrundstücken (Wohnen und Gewerbe) in den zurückliegenden Jahren führte dazu, dass Grundstücke mit Baurecht, Bauerwartungsland sowie Reserveflächen deutliche Wertzuwächse über die Zeit erfahren und zeitlich spätere Nutzungen oder Grundstücksverkäufe hohe Wertsteigerungspotenziale erwarten lassen. Dies führt zu einer zusätzlichen Verknappung von baureifen Grundstücken, da unbebaute Flächen mit Baurecht nicht dem Markt und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, weil auf noch größere Wertsteigerungen spekuliert wird.

Um der Flächenverknappung und spekulativen Zurückhaltung entgegenzuwirken und den effektiven Gestaltungsspielraum der Flächenentwicklung nachhaltig und wirkungsvoll zu erhöhen, müssen die zukünftigen Maßnahmen der Bauleitplanung stärker mit den Instrumenten einer aktiven Bodenordnung verzahnt und verknüpft werden. Die alleinige Aktivierung von Bauflächen über den Flächennutzungsplan sowie die Entwicklung von Baugrundstücken über den Bebauungsplan stößt bei differenzierten und teilweise diffusen Eigentumsverhältnissen zunehmend und nachweislich an Grenzen. Durch das Auseinanderfallen der Eigentumsverhältnisse mit einer teilweise kleinteiligen Parzellierung vor der Planaufstellung und Umlegung sowie der späteren baulichen Nutzung von größeren Flächeneinheiten entstehen Trägheiten, Widerstände und Interessenskonflikte am Bodenmarkt, die auszugleichen sind.

Es ist für die Stadt Fellbach daher besonders wichtig, die Flächenentwicklung zu einem möglichst signifikanten Anteil (abhängig von der Parzellierung und den konkreten Eigentumsverhältnissen

der Potenzialflächen) mit einem Ankauf der unbebauten Grundstücke bereits vor der Verabschiedung von rechtsverbindlichen Beschlüssen der Bauleitungsplanung vorzubereiten und anzugehen. Die Begleitung der Bauleitplanung durch eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik mit langfristiger Orientierung an übergreifenden gesellschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Interessen ist für den weiteren Umsetzungserfolg besonders wichtig und maßgeblich entscheidend. Die Stadt Fellbach sollte die bereits eingeleiteten Schritte der aktiven Bodenpolitik fortführen und verstetigen und durch zusätzliche Maßnahmen und Instrumente verstärken und konkretisieren. Hierfür sind neben Einzelfallentscheidungen v.a. übergreifende Grundsatzbeschlüsse erforderlich. Dabei kommt es auf die Kombination mehrerer ergänzender Instrumente an:

- **Verstärkter aktiver Grunderwerb** durch die Stadt sowie Aufstellung und Beschluss einer **Vorkaufssatzung**, die übergreifende Leitlinien des Grundstücksankaufs für Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe) sowie Gebiete und Potenzialflächen vorsieht und für deren Anwendung politische Rückendeckung besteht. Die Ziele der Vorkaufssatzung müssen die Gesamtstrategie der Stadt- und Flächenentwicklung aufgreifen und die Begründung des öffentlichen Interesses und Bedarfs aufzeigen. Eine vom Gemeinderat getragene Vorkaufssatzung, die in der strategischen Flächenentwicklung verankert ist, bietet privaten Akteuren des Bodenmarktes, zukünftigen Flächennutzern sowie sonstigen Marktteilnehmern eine wichtige Orientierung hinsichtlich der kommunalen Boden- und Grundstückspolitik.
- Der **Flächenankauf durch die Stadt** sollte weitestgehend bereits vor der **Umlegung** erfolgen, um die Entwicklung der Flächen zielgerichtet steuern zu können. Im Sinne einer Zusammenlegung von Flächen wird es für zukünftige Nutzer möglich, größere und zusammenhängende Flächen zu erwerben, auch wenn sie bisher nicht im Eigentum von Flächen der Umlegungsmasse sind. Bei einer möglichen priorisierten Entwicklung der Potenzialfläche 17 sollte der Fokus des Flächenankaufs im ersten Schritt auf dieses Areal gelenkt und forciert werden.²³
- **Stringente und restriktive Auferlegung von Baugeboten** bei der Vergabe bzw. dem Verkauf von städtischen Flächen und Grundstücken. Gerade im Bereich der Innenentwicklung können somit bestehende Baulücken geschlossen werden.
- Darüber hinaus sollte im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses für B-Pläne (bzw. bei Parallelverfahren von FNP- und Bebauungsplanaufstellung) eine Prüfung zur Auferlegung von Baugeboten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Flächenaktivierung (Vorverträge im Rahmen der Vorbereitung der Umlegung) erfolgen, um der Grundstücksspekulation entgegen zu wirken und Grundstücke mit der Verabschiedung des Bebauungsplans möglichst zügig innerhalb der folgenden 2 bis 3 Jahre einer baulichen Nutzung zuzuführen.
- Verkauf und Vergabe von bebaubaren Grundstücken im Eigentum der Stadt nach klaren und transparenten **Vergabekriterien** im Sinne eines Orientierungsrahmens für die Verhandlung und Auswahl von Käufern bzw. Nutzern. Die Vergabekriterien sind von der Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Gemeinderat aufzustellen und zu verabschieden. Im Rahmen der weiteren konkreten Entwicklung und Ausgestaltung der **Vergabekriterien** sollten u.a. die folgenden möglichen Leitlinien und Grundsätze aufgegriffen werden:

²³ Um den Bestand an Gewerbeflächen in kommunalem Besitz langfristig hoch zu halten und Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bewahren, kann auch über einen verstärkten Einsatz des Erbbaurechts nachgedacht werden.

- Bestandsunternehmen, insb. mit Hauptsitz in Fellbach, haben klaren Vorzug gegenüber Anfragen/Neuansiedlungen von außen
 - Beachtung einer hohen Flächendichte (Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf), Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte pro Fläche bzw. Ausschluss von flächenextensiven Nutzungen
 - Zukunftsfähigkeit und Zukunftsbranchen: Auswahl von Unternehmen in zukunftsfähigen Branchen und passend zum Profil des Standorts sowie der ansässigen Unternehmen und mit hoher strategischer Relevanz für den Wirtschaftsstandort Fellbach
 - Hohe Wirtschaftskraft und finanzieller Mehrwert des Unternehmens (insb. Gewerbesteuerertrag)
- Gemeinsame Verständigung der Stadtverwaltung mit dem Gemeinderat über die Etablierung eines **Modells der Baulandentwicklung über den Zwischenerwerb** von Flächen als vorrangiges Instrument (Ankaufmodell). Beim Ankaufsmodell werden Gebiete nur dann entwickelt, wenn sich alle bzw. fast alle Flächen (90 bis 100 %) in städtischem Eigentum befinden. Bei der konsequenten Anwendung können Grundstücke, die aufgrund abweichender Interessen der Grundstückseigentümer nicht in den kommunalen Zwischenerwerb gelangen, von dem Zuschnitt und Geltungsbereich des künftigen rechtsgültigen Bebauungsplans ausgeklammert werden. Durch eine offene und klare Kommunikation dieser Bedingungen nach außen entsteht eine hohe Transparenz (u.a. einheitlicher Preis für Verkäufer, Einräumung eines Rückkaufsrechts) und verlässliche Rahmenbedingungen. Bei der Entwicklung dieser Flächen in (zwischenzeitlich) städtischem Eigentum besteht in besonderem Maße die Möglichkeit über Vorgaben und Vergabekriterien zusammenhängende Flächen im Sinne einer zukunftsgerichteten Gesamtstrategie des Wirtschaftsstandorts zu entwickeln (u.a. Nutzungsschwerpunkte, Flächendichte, ökologische Standards).²⁴ Auch das Instrument des Baugebots sollte bei der Veräußerung der Flächen stringent angewendet werden.
- Das Ankaufmodell ist als vorbereitendes Instrument (unabhängig von konkreten Beschlüssen zur Gebietsentwicklung) zu verstehen, das auf verschiedenen Potenzialflächen zum Einsatz kommen kann. Um eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung von zukünftigen Flächen (Gewerbe, aber auch im Bereich Wohnen) zu erhalten, sollte das Ankaufmodell für mehrere Gebiete gleichzeitig und parallel angestoßen und betrieben werden, um einen größtmöglichen Handlungs- und Gestaltungsspielraum zu sichern. Im Sinne einer gestuften Entwicklung kann dadurch das Gebiet (bzw. große zusammenhängende Teile eines Gebiets) entwickelt werden, in dem der Zwischenerwerb gut vorangeschritten ist. Das Festlegen auf ein einziges Gebiet oder selektive Fokussierung auf wenige Grundstücke birgt die Gefahr, dass bei stockenden Verhandlungen mit Eigentümern kein Ausweichen auf eine andere Potenzialfläche möglich ist und die Flächenentwicklung über das Modell des Zwischenerwerbs insgesamt verzögert wird oder scheitert.
- Strategischer Fokus auf Maßnahmen der **Innenentwicklung** in Kombination mit einem qualitativen Wachstum im Außenbereich. Ein gezielter Objekt- und Flächenankauf, die Aktivierung mindergenutzter Flächen sowie die Nutzung von Städtebaulichen Sanierungsgebieten bieten eine langfristige Perspektive zur Entwicklung in den Bestandsgebieten

²⁴ Diese Modelle zur Baulandentwicklung werden mittlerweile in vielen anderen Kommunen in Süddeutschland mit positiven Erfahrungen eingesetzt (u.a. Weinstadt, Waiblingen, Remseck, Ulm, Leinfelden-Echterdingen, Lampertheim).

Fellbachs. Durch gezielte Angebote zum Flächentausch im Außenbereich und die Verlagerung gewerblicher Nutzungen an den Ortsrand können Flächen im Innenbereich für zeitgemäße Nutzungen (u.a. neue Wohn- und Mischnutzung, Nachverdichtung) frei gemacht werden, bestehende Nutzungskonflikte ausgeräumt und Potenziale zur Modernisierung der Bestandsgebiete (u.a. geringere Verkehrsbelastung, neue Flächen für die Koordination der Parkraumbewirtschaftung) genutzt werden. Im Hinblick auf die Komplexität und Langwierigkeit von Verhandlungsverfahren sind Maßnahmen der Innenentwicklung (hoher personeller Aufwand) gerade in einer langfristigen und strategischen Perspektive von Bedeutung.

Begleitung der Flächen- und Liegenschaftsentwicklung durch die Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach sollte im Rahmen der strategischen Ausrichtung das Aufgabenspektrum stärker in Richtung der aktiven Begleitung der Gewerbeflächenentwicklung sowie der Entwicklung von gewerblichen Liegenschaften entwickelt und ausrichten. Mangels fehlender Flächenpotenziale hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach in den letzten Jahren eine reaktive Position und Rolle eingenommen und konnte Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen sowie Investitions- und Flächenbedarfe ansässiger Unternehmen „nur“ aufnehmen und innerhalb der Stadtverwaltung weitergeben und anzeigen. Die Rolle und Funktion der Wirtschaftsförderung kann im Aufgabenbereich des Dezernats I und Zuständigkeitsbereich der Oberbürgermeisterin in Verbindung mit den einzuleitenden Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung zukünftig strategischer und aktiver ausgerichtet werden. Kompetenzen innerhalb der Stadtverwaltung können somit gebündelt und verzahnt werden und Anfragen Dritter zielgerichtet und aus einer Hand bearbeitet und koordiniert werden. Eine zentrale Aufgabe der Wirtschaftsförderung stellt die aktive und **enge Betreuung und Begleitung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben** von Bestandsunternehmen sowie bei Neuansiedlungen dar. In engem Dialog mit der Stadtplanung sowie unter federführender Koordination des Bereichs der Liegenschaften kann die Wirtschaftsförderung als zentraler Ansprechpartner für Investoren auftreten und begleitet diese über einen längeren Prozess. Durch die Bündelung von Kompetenzen und Ansprechpartnern können Anfragen schneller geprüft und bedarfsgerechte Lösungen erarbeitet werden.

Im Kontext der strategischen Gewerbeflächenentwicklung übernimmt die Wirtschaftsförderung die zentrale Aufgabe des Ausbaus der aktiven **Standortvermarktung**. Der Positionierung Fellbachs im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen kommt hinsichtlich der Sichtbarkeit und Wahrnehmung innerhalb der Region Stuttgart wie auch im überregionalen Kontext eine wachsende strategische Bedeutung zu. Angesichts der Flächenknappheit in Fellbach konnten in der Vergangenheit andere benachbarte Standorte von zukunftsgerichteten Erweiterungsinvestitionen und Ansiedlungen profitieren. Im Sinne einer **strategischen Standortentwicklung** sollte deshalb eine stärkere Profilierung und Positionierung des Wirtschaftsstandortes über die identifizierten Kompetenzfelder und Zukunftsbranchen angestrebt werden. Im Rahmen der Betreuung von Investoren und Flächennachfragern hat die Wirtschaftsförderung die wichtige Aufgabe, über eine zielgenaue Vermarktung von Gewerbe- und Potenzialflächen die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Unternehmensstruktur im Kontext des Standortprofils zu forcieren.

Um eine höhere wirkungsvolle Sichtbarkeit des Wirtschaftsstandorts Fellbach im regionalen und überregionalen Kontext zu erzielen, sollte die **engere Verzahnung der Aktivitäten und Kooperation** mit der Wirtschaftsförderung des Rems-Murr-Kreises sowie der Region Stuttgart (WRS) angestrebt werden. Neben dem regionalen Standortmarketing kann dadurch gerade auch bei strategischen und übergreifenden Themen (u.a. struktureller Wandel, Digitalisierung, Transformation) das Serviceangebot erweitert werden. Angesichts des äußerst knappen Gewerbeflächenangebots in der Vergangenheit können durch eine enge Verzahnung mit regionalen

Wirtschaftsförderungseinrichtungen zukünftig möglicherweise auch ausgewählte größere und mittlere Ansiedlungsanfragen und Immobilieninvestitionen an den Standort Fellbach herangetragen werden. Dadurch lassen sich strategisch relevante Investitionen bedarfsorientiert an den Standort Fellbach lenken, die andernfalls am Wirtschaftsstandort vorbeigehen würden.

Anhang

Abbildung 14: Übersicht der Annahmen in den einzelnen Szenarien zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in Fellbach bis 2035

Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs 2020 bis zum Jahr 2035

GIFPRO-Standard Fellbach unspezifische Quoten		Unteres Szenario	Mittleres Szenario	Oberes Szenario
Variable	GIFPRO-Standard mit FKN = 300	Szenario 1 Standard + Höhere Wiedernutzung	Szenario 2 Standard + leicht erhöhte Quoten	Szenario 3 Standard + erhöhte Quoten
Ansiedlungsquote	0,15	0,15	0,2	0,4
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,85	1,0
Wiedernutzungsquote	25%	35%	25%	25%
Flächenkennziffer	300	170	170	170
Beschäftigte	14.600	14.600	14.600	14.600
Bedarf p.a. in ha	3,0	1,5	2,1	2,9
Bedarf 2020 bis 2035 in ha	47	24	33	46
Erläuterung		- Niedrige Ansiedlung von außerhalb - Moderater Bedarf Bestandsbetriebe - Höhere Wiedernutzung frei werdender Flächen, schnellere Innenentwicklung von frei werdenden Bestandsflächen	Attraktive Lage und sehr gute Standortbedingungen Fellbachs sowie fehlende Entwicklungsflächen in den letzten Jahren führen zu höherem Bedarf der Bestandsbetriebe (Verdichtung auf Bestandsgebiet ausgeschöpft) sowie leicht höherer Ansiedlung im Vergleich zu Standardmodell	Attraktive Lage Fellbachs in Wachstumsregion Stuttgart bietet auch Potential für hohe Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten im Vergleich zu Standardmodell.

Quelle: eigene Darstellung Prognos 2021