

Flächennutzungsplan Ostfildern 2040

Begründung (Vorentwurf)

Stadt Ostfildern
FB 3 Planung, Baurecht, Liegenschaften

07.05.2026

Begründung zum Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs.5 BauGB mit Umweltbericht

1. Übergeordnete Planungsebenen

- 1.1 Bundesraumordnungsgesetz
- 1.2 Regional- und Landesplanung
- 1.3 Restriktionen (Karte)

2. Allgemeiner Teil

- 2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung
- 2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung,
- 2.3 Großräumige Lage
- 2.4 Kommunale Gliederung Ostfilderns
- 2.5 Stadtentwicklungskonzept 2040, Städtebauliches Leitbild Ostfildern

3. Bevölkerungsstruktur (siehe auch Anhang A)

- 3.1 Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg und der Region Stuttgart
- 3.2 Bevölkerungsanteile
- 3.3 Bevölkerungsbewegungen
- 3.4 Bevölkerungsprognose für Ostfildern: Statistisches Landesamt
- 3.5 Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Ostfildern

4. Wohnbauflächen und sonstige Siedlungsflächen (siehe auch Anhang A)

- 4.1 Bedarf an Wohnbauflächen
- 4.2 Innenentwicklungspotenzial
- 4.3 Potenzialflächen im Außenbereich, Gebietssteckbriefe
- 4.4 Vergleich von Bedarf und Flächenpotenzial
- 4.5 Geplante Wohnbauflächen Ostfildern 2040
- 4.6 Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen
- 4.7 Sonstige Siedlungsflächen

5. Wirtschaftsentwicklung und Gewerbeflächen (siehe auch Anhang B)

- 5.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung
- 5.2 Allgemeine wirtschaftliche Situation Ostfilderns
- 5.3 Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern
- 5.4 Ziele der Flächennutzungsplanfortschreibung
- 5.5 Erwerbstätigkeit
- 5.6 Künftiger Gewerbeflächenbedarf
- 5.7 Flächenpotenziale und geplante Gewerbeflächen bis 2040

6. Verkehr

- 6.1 Übergeordnete Verkehrsplanung, Schienenverkehr
- 6.2 Entwicklungsziele der Stadt Ostfildern: Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- 6.3 Straßenverkehr
- 6.4 Rad -/ und Fußwegenetz
- 6.5 Flugverkehr
- 6.6 Verkehrslärm
- 6.7 Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Verkehr
- 6.8 Verkehrskonzept

7. Technische Infrastruktur

- 7.1 Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 7.2 Schutz vor Hochwasser

8. Gemeinbedarf (siehe auch Anhang A)

- 8.1 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 8.2 Einrichtungen für Kinder
- 8.3 Schulen
- 8.4 Sportstätten
- 8.5 Einrichtungen für Ältere
- 8.6 Friedhöfe

9. Nahversorgung und Einzelhandel

- 9.1 Einzelhandelsangebot in Ostfildern
- 9.2 Entwicklung von Nahversorgung und Einzelhandel in Ostfildern
- 9.3 Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste

10. Forst- und Landwirtschaft

- 10.1 Forstwirtschaft
- 10.2 Landwirtschaft

11. Landschafts- und Umweltplan, Natur, Klima, erneuerbare Energien

- 11.1 Landschafts- und Umweltplan (LUP)
- 11.2 Klimaschutz, Klimaanpassung, erneuerbare Energien
- 11.3 Umweltprüfung im Flächennutzungsplan

12. Umweltbericht gemäß §2 Abs.4 und §2a BauGB zur Begründung des Flächennutzungsplans (Wird im Verfahren ergänzt)

Anhang:

- A.) Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, 04.05.2026
- B.) Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.03.2023/30.04.2026
- C.) Innenentwicklungskonzept (Kurzfassung), Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 10.2025
- D.) Gebietssteckbriefe, Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, 05.05.2026
- E.) Landschafts- und Umweltplan, Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, 05.05.2026
- F.) Scoping FNP LUP Unterlagen und Protokoll, 09.05.2022
- G.) Beiplan zur Begründung: Restriktionen, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 04.05.2026

1. Übergeordnete Planungsebenen

Die große Kreisstadt Ostfildern gehört zum Landkreis Esslingen, der Region Stuttgart sowie dem Regierungsbezirk Stuttgart.

Neben Planungen auf Bundesebene sind die Regional- und Landesplanung zu beachten, zunehmend gewinnen europaweite Regelungen Einfluss auf die kommunale Bauleitplanung.

1.1 Bundesraumordnungsgesetz

Der gesamträumliche und überfachliche Orientierungsrahmen wird durch das Bundesraumordnungsprogramm (BROP) formuliert, das die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsgesetzes (ROG) konkretisiert.

1.2 Landes-/ und Regionalplanung

Nach §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die übergeordneten Rahmenvorgaben für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ostfildern in der Region Stuttgart geben der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan sowie die jeweiligen Fachplanungen vor.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan datiert aus dem Jahr 2002. Er bildet viele aktuelle Entwicklungen nicht mehr adäquat ab, wie z.B. die Herausforderungen durch Wohnraummangel und Klimawandel. Baden-Württemberg überarbeitet daher seinen Landesentwicklungsplan (LEP) grundlegend. Im Dezember 2023 wurden die Eckpunkte für einen neuen LEP vorgestellt, der eine resiliente Raumstruktur für Stadt und Land schaffen soll. Ein konkreter Zeitpunkt, wann der Planentwurf vorliegen wird, ist momentan allerdings noch nicht absehbar. Die Aussagen zum Landesentwicklungsplan sind daher gegebenenfalls im Verfahren zu aktualisieren.

Im Jahr 2002 ist für Baden-Württemberg der Landesentwicklungsplan in Kraft getreten. Die Stadt Ostfildern wird dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Diese Verdichtungsräume sind definiert als stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit intensiver innerer Verflechtung und sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie ihre übergeordnete Funktion für die Entwicklung des Landes erfüllen können.

Die europäische Metropolregion Stuttgart ist eine von derzeit elf Metropolregionen in Deutschland. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Abgrenzung der Metropolregion Stuttgart (bewusst) unscharf gelassen und orientiert sich als Verdichtungsraum Stuttgart bezeichneten Raum in Baden-Württemberg.

Für die Europäische Metropolregion Stuttgart sind nach dem LEP folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben festgelegt. Davon betroffen sind verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie der Flughafen Stuttgart, die Landesmesse und das Bahnprojekt Stuttgart 21. Daneben aber auch die Erhaltung und Steigerung der Attraktivität als Lebens-/Wirtschaftsraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere durch Bewahrung der dezentralen Siedlungsstruktur, die Vernetzung der Freiraumfunktionen und die Weiterentwicklung des Verkehrssystems mit dem Ziel einer nachhaltigen sozial- und umweltverträglichen Mobilität.

Die Region Stuttgart hat als ausgewiesene Metropolregion eine besondere Bedeutung für die Raumentwicklung in Deutschland und Europa. Die europäischen Metropolregionen sind die Motoren

der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung, was deren Entwicklung vor besondere Herausforderungen stellt. Die Region Stuttgart ist hochleistungsfähiger Wirtschaftsraum, Zentrum von Wissenschaft, Forschung und Verwaltung und von größter Bedeutung für das Land Baden-Württemberg, in dessen geographischer Mitte die Region liegt. Die überdurchschnittlich hohe Dichte der Besiedelung und der Infrastruktur erstreckt sich weit über die Landeshauptstadt Stuttgart selbst hinaus in die umgebende Region hinein.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Entwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart und des angrenzenden Umlandes stehen seit langem in einer engen Wechselbeziehung. Nur durch eine ausgewogene Entwicklung in der gesamten Region ist das Planungsziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreichbar.

Regionalplan

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostfildern gibt der Regionalplan außerdem weitere für die Planung wesentliche Grundsätze und die folgenden Ziele (Z) der räumlichen Entwicklung vor:

- Ostfildern (Ortsteil Nellingen) ist im System der zentralen Orte als Unterzentrum eingestuft (s. PS 2.3.3 (Z)).
- Innerhalb der Entwicklungsachse In der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen - Göppingen - Geislingen an der Steige (Ulm / Neu-Ulm) gehört Ostfildern zum Siedlungsbereich (s. PS 2.4.1.1(Z)).
- Der „Scharnhäuser Park“ (67 ha davon 51 ha Bestand) und Ostfildern-Ruit (26 ha davon 2 ha Bestand) sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus (s. PS 2.4.4.1 (Z))
- Der „Scharnhäuser Park“ (ca. 8 ha davon 2 ha Bestand) ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (s. PS 2.6 (Z))
- Auf der Gemarkung Ostfilderns befinden sich Teile des regionalplanerisch ausgewiesenen Grünzugs G35, dessen zusammenhängende Bereiche keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden dürfen (s. PS 3.1.1 (Z)).
- Auf der Gemarkung Ostfilderns befinden sich Teile regionalplanerisch ausgewiesenen Grünzäsuren, Z20, Z21 deren naturnahe Freiflächen der Gliederung der großflächig und dicht besiedelten Räume dienen (s. PS 3.1.2 (Z)).
- Auf der Gemarkung Ostfilderns befindet sich ein Teil eines regionalplanerisch ausgewiesenen Gebiets für Landschaftsentwicklung (s. PS 3.2.4 (G))

Mit der Fortschreibung des FNP Ostfildern 2020 wurde diesen im Regionalplan formulierten Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen.

Die Stadtregion Stuttgart war in den letzten Jahrzehnten massiven Veränderungen unterworfen, von denen auch die Stadt Ostfildern betroffen war. Im Bewusstsein der Bürger Ostfilderns ist die Zugehörigkeit zur Region Stuttgart ebenso verankert wie die Verbundenheit mit dem Wohnort. Die Stadt Ostfildern versteht sich als selbstbewusster und eigenständiger Partner in der Region Stuttgart.

Die hohe Dichte in der Region Stuttgart bietet grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine sparsame Verkehrserschließung: Sie ermöglicht einen relativ hohen Anteil am öffentlichen Personennahverkehr.

Die Entwicklung des Scharnhäuser Parks als regionaler Schwerpunkt für Wohnen und Gewerbe ist praktisch abgeschlossen. Der mit diesem Projekt verbundene Imagegewinn für die Stadt sowie die identitätsstiftende Wirkung dieser Gemeinschaftsaufgabe für die Gesamtstadt waren wichtige Faktoren für die Entwicklung der Gesamtstadt. Durch die Absorptionsfunktion des Scharnhäuser Parks bot sich aber auch für die anderen Stadtteile die Möglichkeit, einer sensiblen Weiterentwicklung unter Bewahrung des typischen Charakters der einzelnen Ortsteile. Mit dem Gebiet Ruit Nord-West befindet sich ein weiterer regionaler Wohnungsbauschwerpunkt auf der Gemarkung, der bisher nicht umgesetzt wurde und auch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans Ostfildern 2020 war.

Aufgrund der vorhandenen, komplexen Verflechtungen in der Region hinsichtlich Mobilität, Naturraum usw. ist die dringende Notwendigkeit zur Kooperation im Filderraum gegeben. Insbesondere die vorbereitende Bauleitplanung stellt hierfür eine geeignete Planungsebene dar. Eine interkommunale Zusammenarbeit findet bisher lediglich im Rahmen des Kommunalen Arbeitskreises Filder, kurz KAF statt, in dem Leinfelden-Echterdingen, Filderstadt, Stuttgart, Esslingen, Neuhausen, Denkendorf und Ostfildern zusammengeschlossen sind.

1.3 Restriktionen

Mit dem Flächennutzungsplan 2040 wird die Grenze des Siedlungsflächenwachstums in Teilen des Stadtgebiets erreicht, da große Bereiche der bestehenden Freiflächen mit Restriktionen, z.B. aufgrund anderer fachgesetzlicher Regelungen belegt sind. Diese Flächen stehen für die kommunale Siedlungsentwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung. Dies gilt z.B. für regionale Grünzüge und Landschaftsschutzgebiete. Dennoch stehen bei entsprechendem Bedarf auch für den Zeitraum nach 2040 Flächenpotenziale für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung.

In der Karte „Restriktionen“ (s. Beiplan zur Begründung, Anhang G) sind einige der wichtigsten Planaussagen aus den übergeordneten Planungsebenen zusammengefasst. Neben der Darstellung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Waldflächen sind das z.B. auch regionale Grünzüge und Grünzäsuren.

Zur Vermeidung grundsätzlicher Konflikte mit Schutzgebieten oder anderen planerischen Restriktionen sind Bauflächenpotenziale außerhalb der Restriktionsflächen zu verorten und Überschneidungen so gering wie möglich zu halten. Auch wenn für große Teile der Gemarkung Restriktionen bestehen, sind dennoch mehr Potenzialflächen vorhanden als bis 2040 benötigt werden, so dass eine Priorisierung und Eignungsprüfung erforderlich ist.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan ein städtebaulicher Ziel- und Leitplan. Sein Inhalt beschränkt sich auf die Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung einer Kommune und lässt Spielraum für die Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne).

Es ist deshalb rechtlich nicht von einer parzellenscharfen Aussagegenauigkeit auszugehen. Bei geringer Flächenausdehnung beschränkt sich die Darstellung deshalb auf ein Symbol. Bei kleinen Flächen ohne herausragende Bedeutung wird in der Regel nur die in der Umgebung vorherrschende Nutzung dargestellt.

Es besteht bei der Darstellung die Möglichkeit, von der derzeitigen Nutzung abzuweichen, bestehende Nutzungen bleiben jedoch weiterhin zulässig, auch wenn sie nicht den geplanten Nutzungen entsprechen

Der Flächennutzungsplan stellt nach §5 Abs.1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen die geplante Art der Bodennutzung dar. Als vorbereitender Bauleitplan schafft er jedoch kein Baurecht, dieses ergibt sich erst aus dem Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung), der nach §8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden muss. Dementsprechend kann aus dem FNP kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Bodennutzung abgeleitet werden. Somit hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare rechtliche Wirkung für die Bürgerinnen und Bürger, er ist jedoch eine wichtige Information zur mittelfristig beabsichtigten Stadtentwicklung.

Oftmals stehen sich bei der Flächennutzungsplanung einander widersprechende Interessen gegenüber. Nach §1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung, die einer Umweltprüfung nach dem BauGB zu unterziehen ist, wurden die umweltbezogenen Grundlagen erarbeitet, bestehende Probleme der Umwelt erfasst und Ziele zur Sicherung, Entwicklung und Sanierung der verschiedenen Umweltbelange sowie Maßnahmen formuliert. Diese Grundlagen werden in einem Landschafts- und Umweltplan (LUP) zusammengefasst, der sämtliche materielle Anforderungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes, des Baugesetzbuches und des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung berücksichtigt. Bei Fragestellungen im Außenbereich sollten in jedem Fall zusätzlich die detaillierten Darstellungen des LUP 2040 beachtet werden.

2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Seit der Auflösung des NVS 1994 liegt die alleinige Planungshoheit für die Bauleitplanung bei der Stadt Ostfildern. Im Jahr 2009 wurde der Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 rechtskräftig, danach folgten mehrere Teiländerungen.

Nachdem seit Rechtskraft mittlerweile über 15 Jahre vergangen sind und nachdem ein Großteil der geplanten Bauflächen mittlerweile umgesetzt wurden und um eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, bedarf es nun einer umfassenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Aufgrund der aktuellen demographischen und städtebaulichen Entwicklungen sollen bisherige und neue Flächenausweisungen überprüft werden. Bei weiterhin zunehmender Wohnfläche pro Person und

gleichzeitiger Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich selbst bei einer gleich bleibenden Bevölkerungszahl ein Bedarf an neu auszuweisenden Flächen. Um die Ziele der Stadtentwicklung bis 2040 zu formulieren und in ein einheitliches „Gesamtbild“ zu fassen, ist die Gesamtfortschreibung des FNP in Sinne des §1 Abs.3 BauGB erforderlich. Durch die Fortschreibung des FNP kann die in §1 Abs.5 BauGB geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet.

2.3 Großräumige Lage

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Stuttgart wirkt sich durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt auch unmittelbar auf die Stadt Ostfildern aus. In den letzten Jahren spielte Innenentwicklung eine zentrale Rolle, nicht zuletzt das Großprojekt Stuttgart 21. Für die Entwicklung neuer Siedlungsgebiete im Außenbereich stehen nur sehr begrenzt Flächenpotentiale zur Verfügung.

Für die Stadt Ostfildern sowie andere Nachbargemeinden wurden durch diese Entwicklung sowie weitere Rahmenbedingungen Vorgaben geschaffen, die eine Herausforderung an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau stellen:

- anhaltender Siedlungsdruck und Zunahme der Siedlungsfläche, mit der Folge der Verstädterung und dem Rückgang naturnaher Flächen.
- anhaltende Entmischung von Wohnen und Arbeiten, Versorgungs-/ und Freizeiteinrichtungen mit der Folge, dass Arbeitsplätze und die Nutzung von Handels- und Dienstleistungsangeboten nicht mehr an die gewachsenen Ortszentren gebunden sind.
- starkes Wachstum des Individualverkehrs mit den negativen Folgen der Emissions- und Lärmbelastung, sowie der Flächenbeanspruchung und Zerschneidung von Naturräumen

2.4 Kommunale Gliederung Ostfilderns

Die Stadt Ostfildern besteht seit der Verwaltungsreform 1975, als sich die vier ehemals selbständigen Gemeinden Kemnat, Nellingen, Ruit und Scharnhausen zusammenschlossen. Mit der Parksiedlung und dem Scharnhauser Park sind seitdem zwei weitere Stadtteile hinzugekommen.

Diese allg. städtebaulichen Rahmenbedingungen führten vor allem in den 60er bis 70er Jahren zu immer neuen Erweiterungen der Ortsteile ohne die bestehenden Strukturen in den Entwicklungsprozess zu integrieren. Mitte der 80er Jahre wurde der Blick neben der Stadterweiterung wieder auf die gewachsenen Strukturen gerichtet mit dem Ziel der Erneuerung und Revitalisierung. Die durch die vier Ursprungsgemeinden bedingte Polyzentralität, sowie Dichte und Mischung der Zentren sind auch weiterhin das Ordnungsprinzip.

Die einschneidenden politischen Veränderungen zu Beginn der 90er Jahre und der Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus dem weitläufigen Kasernenareal „Nellingen Barracks“, brachten für die Stadt neue und in ihrer Größenordnung bisher nicht da gewesene Probleme aber auch Chancen für die Stadtentwicklung mit sich.

Mit der Entwicklung des Scharnhauser Parks auf dem ehemaligen Kasernenareal mit rund 140 ha, bot sich Ostfildern die einmalige Gelegenheit, seine geographische Mitte aktiv und den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen entsprechend zu gestalten. Vorbild ist dabei das Modell der europäischen Stadt, das heißt der kompakten und durchmischten Stadt, die über Jahrhunderte die

gesellschaftlichen Entwicklungen in Europa getragen hat. Die Entwicklung des Scharnhäuser Parks konnte mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden.

2.5 Stadtentwicklungskonzept 2040, Städtebauliches Leitbild Ostfildern

Dem Flächennutzungsplan kann die Stadtentwicklungsplanung als informelles Instrument vorgeschaltet werden. Die Ergebnisse der Diskussion zeigen den Bedarf zur Fortschreibung des FNP 2040, die Ergebnisse wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und soweit möglich planungsrechtlich konkretisiert.

In einem integrierten Stadtentwicklungsprozess zwischen 2021 und 2023 wurden unter Einbeziehung aller Stadtteilperspektiven Prognosen, Leitlinien und Umsetzungsstrategien erörtert und in einen strategisch-räumlichen Entwicklungsrahmen zusammengeführt. Mit seinen fünf Handlungsfeldern, den zwei Querschnittsthemen sowie den sieben ausgewählten Impulsprojekten bildet das Konzept einen wichtigen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln Ostfilderns in den nächsten Jahren. Durch die Integration der vielfältigen Hinweise und Anregungen aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft vereint es eine gemeinsame Haltung.

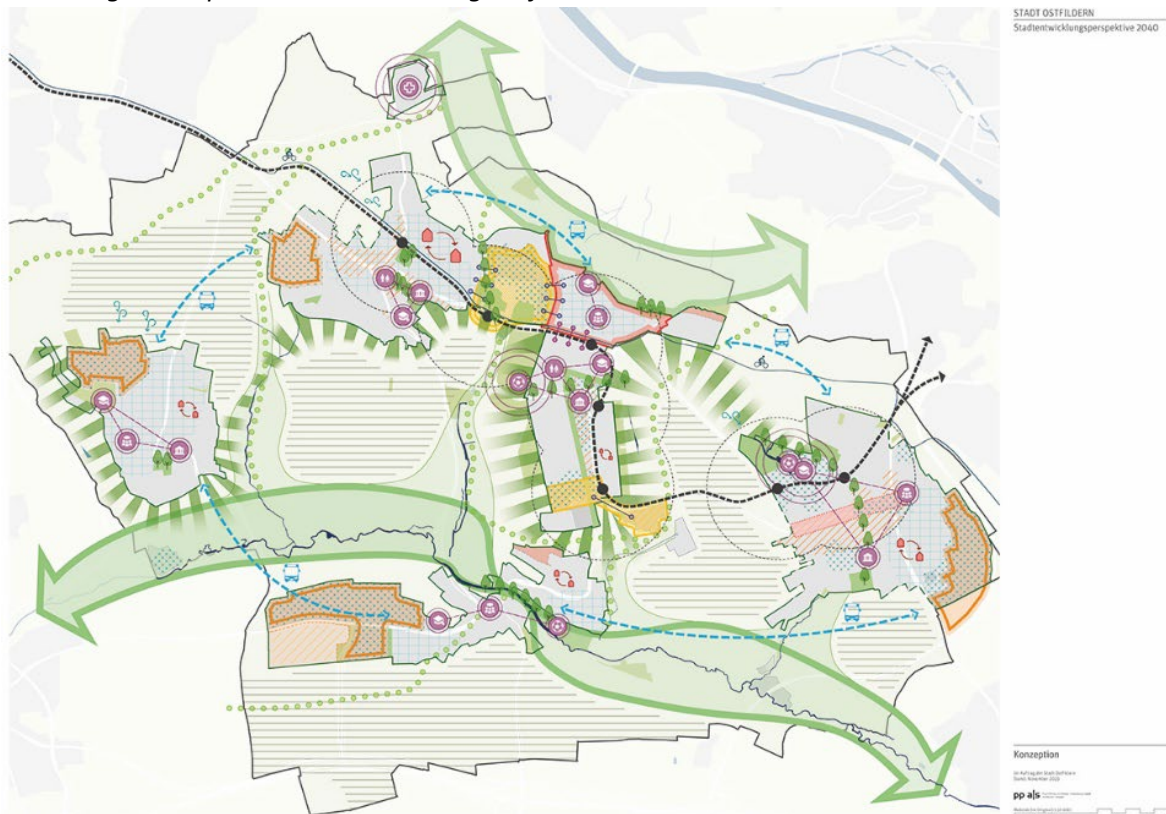
Ausgehend von einer Bilanz des bisher Erreichten und mit Bezug auf vorliegende Konzepte, Planungen und Realisierungen, bringt die Stadtentwicklungsperspektive 2040 die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen auf den Punkt. Zentrale Ziele der Stadtentwicklungsperspektive Ostfildern 2040 sind eine nachhaltige Ressourcenplanung, die Fokussierung auf einen zentralen Entwicklungskorridor entlang der Stadtbahn-Trasse und die Sicherung prägender Grün- und Landschaftsräume.

Im Bereich des Wohnens sollen die Qualifizierung des Bestands bzw. von Bestandsquartieren und auch die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum vorangetrieben werden. Der Fokus richtet sich auf eine verstärkte Wohnraumentwicklung an integrierten Standorten entlang der Stadtbahn-Trasse oder in den Zentren. Neben der angemessenen räumlich-baulichen Entwicklung insb. in den Bestandsquartieren, sind die Sicherung von bestehenden Grünstrukturen und Umsetzung von Maßnahmen der Klimaanpassung und eine hohe Funktionalität ebenso zu berücksichtigen wie ein vielseitiges Angebot an Infrastrukturen. Wo zusätzlicher Wohnraum entsteht, muss die Infrastruktur mitwachsen u. a. Kita, Schulen, Gesundheit und Pflege. Zudem muss mit der höheren Bebauungsdichte ein Ausgleich der „grünen Infrastruktur“ geschaffen werden. Ziel ist es, attraktive Quartiere und Nachbarschaften mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität zu sichern sowie lebendige und durchmischte Quartiere für unterschiedlichste Zielgruppen und unterschiedliche Wohnkonzepte zu gestalten.

Die „Prüfung der Entwicklungsoptionen für Wohnen“ in den Bestandsquartieren hat sich als eines von sieben wichtigen Impulsprojekten aus den zentralen Zielsetzungen der Stadtentwicklungsdiskussion abgeleitet. Ziel des Impulsprojekts ist es, mögliche Potenziale der Innenentwicklung im gesamten Siedlungsgebiet zu erfassen, ihre Eignung anhand differenzierter Kriterien zu bewerten und daraus ein überschlüssiges (theoretisches) Wohnraumpotenzial für die nächsten Jahre abzuleiten (s. Kap. 5).

Um den Wirtschaftsstandort Ostfildern weiter auszubauen, soll zukünftig eine Doppelstrategie verfolgt werden, mit der das Wachstum der Bestandsunternehmen an ihrem Standort gesichert und gleichzeitig Raum für die Ergänzung „neuer“ moderner und innovativer Gewerbeansiedlungen bereitgestellt werden kann. Dies soll einerseits durch stärkere Profilbildung sowie durch Qualifizierung von Bestandsgebieten und eine verstärkte Innenentwicklung gelingen (u. a. Baulückenaktivierung, mindergenutzte Flächen). Andererseits soll die Wettbewerbsfähigkeit Ostfilderns in der Region durch eine gezielte Neuansiedlung zukunftsorientierter, innovativer und CO₂-armer Unternehmen und Betriebe gefördert und weiter gestärkt werden. Dazu zählt auch der weitere Ausbau der starken mittelständischen Unternehmenslandschaft aus Gewerbe- und Handwerksbetriebe vor Ort. Da diese Unternehmen und Betriebe für ihre Beschäftigten meist zentrumsnahe urbane Standorte mit guter Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit bevorzugen, sind verstärkt geeignete Flächen und Standorte entlang der Stadtbahn-Trasse zu prüfen.

Abbildung: Konzeption Stadtentwicklung Ostfildern 2040



Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stand November 2023

Mit der Leipzig-Charta entstand im Jahr 2007 das Fundament für eine neue Stadtentwicklungspolitik in Europa. Im Jahr 2020 wurde die Charta das Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und Europa umfassend aktualisiert. In Kenntnis der Herausforderungen und Chancen sowie der verschiedenen historischen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Hintergründe der europäischen Städte haben sich die Mitgliedstaaten auf gemeinsame Grundsätze und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik geeinigt.

Der Flächennutzungsplan Ostfildern 2040 kann in der Gesamtschau von Siedlungs-, Landschafts- und Infrastrukturplanungen zu einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung beitragen.

Zum städtebaulichen Leitbild, dass dem FNP-Entwurf zugrunde liegt, gehören vor allem die folgenden Leitlinien:

- Vorrangig sind die Bauflächenpotentiale in den bebauten Ortslagen zu mobilisieren, hier bestehen teilweise Verdichtungsmöglichkeiten, die aus Anlass der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2040 untersucht und aktualisiert wurden. Diese Flächenreserven sollten vorrangig mobilisiert werden, um die Vorteile der bestehenden Erschließung und Infrastruktur sowie des geringeren Eingriffs in den Naturhaushalt zu nutzen. Erst in der Folge sind Neubauflächen zu realisieren. Die Umnutzung des ehem. Kasernenareals zum Stadtteil Scharnhäuser Park ist hierfür ein Beispiel, allerdings stehen Flächen vergleichbarer Größenordnung absehbar nicht zur Umnutzung an. Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung¹ dienten dem Auffinden und Quantifizieren dieser innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale und haben die schrittweise Mobilisierung dieser Flächen zum Ziel.
- Ostfildern ist eine typische Stadt, wie sie in den 70er Jahren durch die Kommunalreform aus dem Zusammenschluss verschiedener kleiner Gemeinden entstanden sind. Sie ist bis heute durch ihren polyzentralen Charakter geprägt, mit gleichwertigen aber differenzierten Stadtteilen eigener Identität.
- Das Rückgrat der Stadtentwicklung stellt die Stadtbahn mit idealer Anknüpfungsmöglichkeit an die Landeshauptstadt und perspektivisch in Richtung Esslingen dar. Die Eigenentwicklung der Stadtteile findet unabhängig vom schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr nur im Zusammenhang mit Innenentwicklung statt.
- Der Schwerpunkt für künftige Wohnbauflächen wird mit „Ruit Nord-West“ an der Stadtbahn und mit Orientierung zur Landeshauptstadt gesehen. Ein weiterer Wohnschwerpunkt liegt im Westen Nellingens. Die gewerbliche Weiterentwicklung findet nur im Rahmen begrenzter Arrondierungen statt und durch Umnutzung des Bestands, vornehmlich im Stadtteil Ruit und im Scharnhäuser Park.
- Integration von Stadt und Landschaft: Der städtische Lebensraum soll gezielt mit Grün-, Frei- und Erholungsflächen ausgestattet und durch diese mit den unbebauten Grünräumen vernetzt werden. Der Landschaftsraum stellt einen wesentlichen „weichen“ Standortfaktor dar, und dient als gemeinsamer und verbindender Bezugsraum. Entwicklungsmaßnahmen sollen auf den dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Suchbereiche) durch Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.
- Landwirtschaftliche Flächen dürfen nicht nur als Zugriffsraum für geplante bauliche Entwicklungen verstanden werden. Darüber hinaus ist die landwirtschaftliche Nutzung auf den hochwertigen Filderböden zu sichern.
- Ziel der FNP-Fortschreibung ist eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung, das bedeutet konkret die Verkehrsvermeidung durch sinnvolle Zuordnung von Nutzungen an bestehende Verkehrsinfrastrukturen (insbesondere die Stadtbahn), Veränderung des Modal-Split zugunsten umweltfreundlicherer Verkehrssysteme, die Verkehrsberuhigung in sensiblen Bereichen aber auch die Sicherung des notwendigen Wirtschaftsverkehrs.
- Ziel ist eine Sozialstruktur, die nach Alter, Bildung, Einkommen und Kultur durchmischt ist. Es sollen Rahmenbedingungen für soziale Integration und eine stabile soziale Mischung in den Stadtteilen mit ihren Teilbereichen geschaffen werden. Die Vielfalt der Nutzungen und Nutzer soll städtisches Leben ermöglichen und sichern, nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Innenentwicklungskonzept, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 10.2025

3. Bevölkerungsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg und der Region Stuttgart

Im Flächennutzungsplan müssen für den künftig zu erwartenden Wohnungsbedarf Flächen vorgehalten werden. Mit Hilfe von Bevölkerungsvorausschätzungen wird der hierfür benötigte Flächenbedarf ermittelt. Gegebenenfalls müssen hierfür neue Flächen ausgewiesen oder bestehende Überkapazitäten gestrichen werden. Ein veränderter Flächenbedarf ergibt sich jedoch nicht nur aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch aus gesellschaftlichen Veränderungen.

In den nächsten Jahrzehnten ist mit einschneidenden demografischen Veränderungen zu rechnen:

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verläuft die allgemeine Entwicklung in der Bundesrepublik tendenziell negativ, das heißt die Sterbefälle werden die Geburtenziffern übersteigen. Die Gründe liegen im anhaltend niedrigen Geburtenniveau bei gleichzeitig deutlich gestiegener und weiter steigender Lebenserwartung. Die Entwicklung verläuft jedoch in den einzelnen Bundesländern und Regionen unterschiedlich.

In Baden-Württemberg lebten Ende 2024 rund 11,2 Millionen Menschen. Damit ist es nach Nordrhein-Westfalen und Bayern das drittgrößte Bundesland. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen, allein seit dem Jahr 2000 hat Baden-Württemberg mehr als 700 000 neue Einwohner gewonnen, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von sieben Prozent. Die Bevölkerung wächst seit 2016 ausschließlich durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland.

Wie die demografische Entwicklung in Baden-Württemberg zukünftig aussehen könnte, hat das Statistische Bundesamt in einer Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt. Sofern sich Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo moderat entwickeln, würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2041 mit 11,6 Millionen Einwohnern ihren Höhepunkt erreichen und anschließend langsam zurückgehen. Im Szenario einer relativ alten Bevölkerung wird hingegen eine niedrige Geburtenrate, eine hohe Lebenserwartung und ein niedriger Wanderungssaldo angenommen. Im Ergebnis würde die Bevölkerung bis 2050 auf 10,9 Millionen zurückgehen. Bei einer hohen Geburtenrate, einer niedrigen Lebenserwartung und einem hohen Wanderungssaldo würden im Jahr 2050 etwa 12,2 Millionen Menschen in Baden-Württemberg leben.

Unterschiedliche gesellschaftliche Entwicklungen wie z.B. veränderte Familienstrukturen und der steigende Flächenbedarf pro Person beeinflussen den künftigen Wohnflächenbedarf zusätzlich und führen voraussichtlich zu einer weiteren Zunahme der Flächenansprüche.

Am 30.09.2023 lebten 2,8 Millionen Menschen in der Region Stuttgart², was etwa 25 % der Bevölkerung Baden-Württembergs entspricht. Auch in der Region Stuttgart beeinflusst der demografische Wandel die Altersstruktur nachhaltig. Es gibt immer mehr ältere Menschen, während die Zahl der Jüngeren zurückgeht.

Die Bevölkerungszahl hat sich in der Region in den letzten Jahren mit Ausnahme der Pandemiejahre positiv entwickelt. Daran hatten insbesondere die Wanderungsbewegungen ihren Anteil. Aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung trug dazu bei. Mit Ausnahme der Jahre 2012, 2013 und 2022 konnten in den letzten 20 Jahren stets Geburtenüberschüsse verzeichnet werden.

² <https://www.region-stuttgart.org/de/verband/region-in-zahlen/einwohner-und-flaeche/>

Mit einer Einwohnerdichte von 771 Einwohnern je Quadratkilometer ist die Region Stuttgart im Vergleich mit anderen Regionen Deutschlands deutlich dichter besiedelt. Die Verteilung der Bevölkerung in der Region Stuttgart zeigt, dass sich um die Stadt Stuttgart ein Ring von großen Kreisstädten gebildet hat, zu denen auch Ostfildern gehört.

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich künftig nachhaltig verändern: Es ist mit einer fortschreitenden Überalterung zu rechnen. Besonders gravierend wird sich dies auf die zunehmende Belastung der Erwerbsbevölkerung auswirken.

Der Anteil der über 60-jährigen lag in Baden-Württemberg zum Jahresende 2000 erstmals über dem Anteil der nachwachsenden Generation, den unter-20-jährigen. Der Bevölkerungsanteil der 60-Jährigen und Älteren wird sich bereits in wenigen Jahren nochmals um 2 Prozentpunkte auf 31 % erhöhen, weil die geburtenstarken Jahrgänge, die so genannten »Babyboomer«, auch weiterhin in diese Altersgruppe aufrücken. Danach wird der Anteil der Älteren allerdings nur noch geringfügig zunehmen.

Für sozialpolitische Planungen ist es von besonderer Bedeutung, dass künftig die Zahl älterer und vor allem hochbetagter Menschen weiter ansteigen wird. Da es sich hierbei um eine Bevölkerungsgruppe mit einem hohen Pflegerisiko handelt, dürfte künftig auch die Zahl der Pflegebedürftigen erheblich ansteigen. Bis zum Jahr 2050 könnte sich deren Zahl um rund zwei Drittel vergrößern.

3.2 Bevölkerungsentwicklung Ostfildern

Zur Vorausschätzung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung wurde von der Stadt Ostfildern im Rahmen des Flächennutzungsplans eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die Aussagen bis zum Jahr 2040, dem Zieljahr der Fortschreibung macht.³ Die Bevölkerungsvorausschätzung wurde hierbei mit einer Infrastrukturbedarfsprognose verbunden und ist im Anhang enthalten. Bei dieser Berechnung wird neben der demografischen Entwicklung auch der Bevölkerungszuwachs aufgrund neuer Baugebietsausweisungen berücksichtigt.

Ostfildern verzeichnet, von kürzeren stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Phasen ausgenommen, eine seit Jahrzehnten positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. 1961 lebten nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg etwa 18.440 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Bis zur Jahrtausendwende stieg die Zahl auf 30.860 Personen. Das entspricht einem Zuwachs um 12.420 bzw. von 67 %. Ende des Jahres 2021 wurden 39.380 Einwohner registriert. Gegenüber dem Jahr 2000 liegt der Zuwachs bei knapp 28 % bzw. bei 8.520 Personen. Im Betrachtungszeitraum bis 2021 setzte sich der Wachstumstrend Ostfilderns weiter fort. Zwischen 2011 und 2021 stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um ca. 3.200 bzw. um rund 8,8 %. In der jüngeren Vergangenheit war die Entwicklung moderater. Zwischen 2017 und 2024 stieg die Zahl der Einwohnerinnen um 720 Personen bzw. um 1,8 %. Ende 2024 lebten nach StaLa BW 39.780 Personen in Ostfildern.

Die Dynamik nahm im Vergleich zu den 2000er Jahren etwas ab, bewegte sich jedoch im Mittel der letzten 60 Jahre. Damit ist Ostfildern eine der wachstumsstärksten Kommunen in einer Region mit ohnehin dynamischer Bevölkerungsentwicklung.

Die Städte und Gemeinden in räumlicher Nähe und mit guter verkehrlicher Anbindung an Stuttgart profitieren von der hohen Anziehungskraft der Landeshauptstadt und erleben einen hohen

³ Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Stand: 14.03.2023 mit Aktualisierung 04.05.2026

Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, was sich in kontinuierlichen Stadt-Umland-Wanderungen ausdrückt.

Im Stadtgebiet ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen bzw. Teilräumen zu beobachten. Über den gesamten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2024 ist aber in allen Stadtteilen eine wachsende Einwohnerzahl festzustellen. Während in den Stadtteilen Scharnhäuser Park und Kemnat ein überdurchschnittlich dynamisches Wachstum festgestellt werden kann, waren in Ruit und Parksiedlung lediglich moderate Zuwächse zu beobachten.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von knapp 2.280 ha. Mit einer Bevölkerungsdichte von 17,3 Einwohnern/ha ist das Stadtgebiet, im Vergleich zum restlichen Filderraum (z. B. Filderstadt mit 11,92 EW/ha, Leinfelden-Echterdingen mit 13,4 EW/ha) dicht, gegenüber Esslingen (20,0 EW/ha) jedoch dünner, besiedelt.

3.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen zusammen.

Für die meisten Kommunen Deutschlands ist ein Geburtendefizit charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kinder pro Frau) erheblich gesunken (1990: 1,45) und bewegte sich in den letzten drei Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. In jüngerer Vergangenheit ist erneut ein Absinken zu beobachten. 2024 lag die Fertilitätsrate in Baden-Württemberg bei 1,39 Kindern pro Frau (BRD: 1,35).

Ostfildern weist im Betrachtungszeitraum insgesamt einen Geburtenüberschuss auf. Jedoch ist eine negative Entwicklungstendenz erkennbar: Die Zahl der Geburten ist gesunken, während die Sterbefälle sukzessive steigen. Im Durchschnitt der letzten elf Jahre wurden rund 390 Personen p. a. geboren, während 320 Personen starben. Im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 wurden 360 Kinder geboren. Gleichzeitig starben durchschnittlich 370 Einwohnerinnen p. a.. Im Ergebnis verliert Ostfildern gut rund 10 Personen p. a. in Folge des Geburtendefizits.

Für die Zukunft ist von einer Fortsetzung des Prozesses auszugehen. Einerseits werden die Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht. Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt 2024 bei 40%. 2011 lag dieser Anteil noch bei 44%. Der Bevölkerungsanteil im Familiengründungsalter sinkt. Diese Entwicklung kann jedoch zumindest z. T. durch Zuzüge gedämpft werden.

Anders, als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen damit in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf. Ostfildern weist im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2024 einen insgesamt positiven Wanderungssaldo auf. Im Durchschnitt der elf Jahre zogen 2.920 Personen p. a. zu, während 2.740 Personen fortzogen. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn lag damit bei 170 Personen. In der Zusammenschau mit dem Geburtenüberschuss gewinnt Ostfildern durchschnittlich 240 Personen hinzu.

Jedoch hat die Wanderungsdynamik - ohne Sondereinflüsse - merklich abgenommen. Die größten Wanderungsgewinne waren (bis 2015/2016, 2022, 2024) durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst. Diese haben maßgeblich den Bevölkerungsanstieg bis Mitte des Jahrzehnts sowie 2022 getragen. In den Jahren, die weniger durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst waren, waren die jährlichen

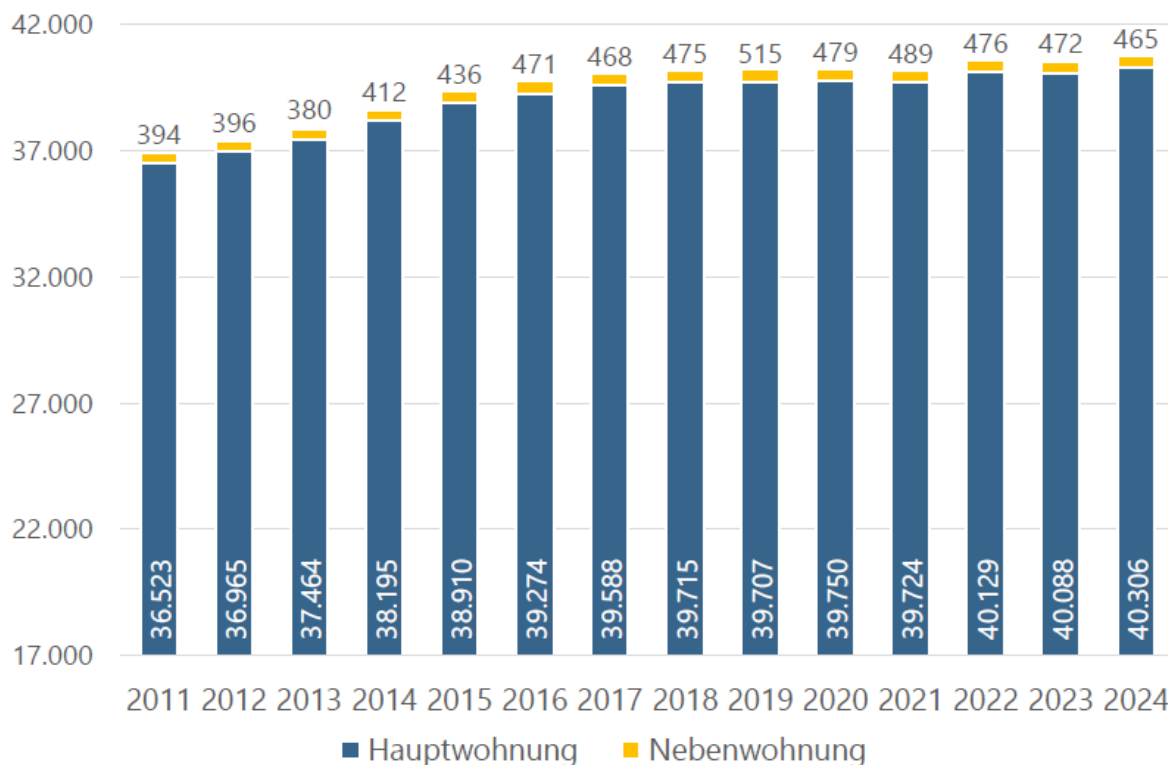
Zuzüge niedriger, während die Zahl der Fortzüge relativ stabil war. Es ist eher eine Abschwächung der Wanderungsgewinne zu beobachten.

In den letzten vier Jahren (2021 bis 2024) war der Wanderungssaldo deutlich positiv. Den durchschnittlich 2.890 Zuziehenden standen 2.750 Fortzüge gegenüber. Ostfildern hat somit rund 140 Einwohnerinnen pro Jahr gewonnen. Ausgehend vom hohen Wanderungsvolumen aus dem Ausland, welches zu einem großen Teil auf geflüchtete Menschen zurückzuführen sein dürfte, entspricht ein „normalisiertes“ Wanderungsgeschehen eher negativen Wanderungssalden.

Vor allem die unmittelbar an Stuttgart angrenzenden Kommunen mit guter verkehrlicher Anbindung verzeichnen in besonderem Maße Zuzüge aus Stuttgart und generell hat die Zahl der Stadt-Umland-Wanderungen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Während 2011 bis 2013 im Mittel 3.290 Personen pro Jahr in die angrenzenden Kreise zogen, waren es in den letzten drei Jahren 4.070 Personen pro Jahr. Für die nächsten Jahre wird weiterhin mit einer hohen Umlandwanderung gerechnet.

Andererseits wird damit deutlich, dass weiterhin ein hohes Zuzugspotenzial für Ostfildern besteht, zumal die Stadt Ostfildern über eine besonders gute ÖPNV-Anbindung verfügt. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik besteht das Potenzial für eine Fortsetzung eines (dynamischen) Einwohnerzuwachses. Gleichzeitig belegt dies den anhaltend hohen Druck, der unabhängig von der lokalen Politik auch weiterhin auf den Wohnungsmarkt einwirken wird.

Abb. Bevölkerungsentwicklung Ostfildern 2011 - 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

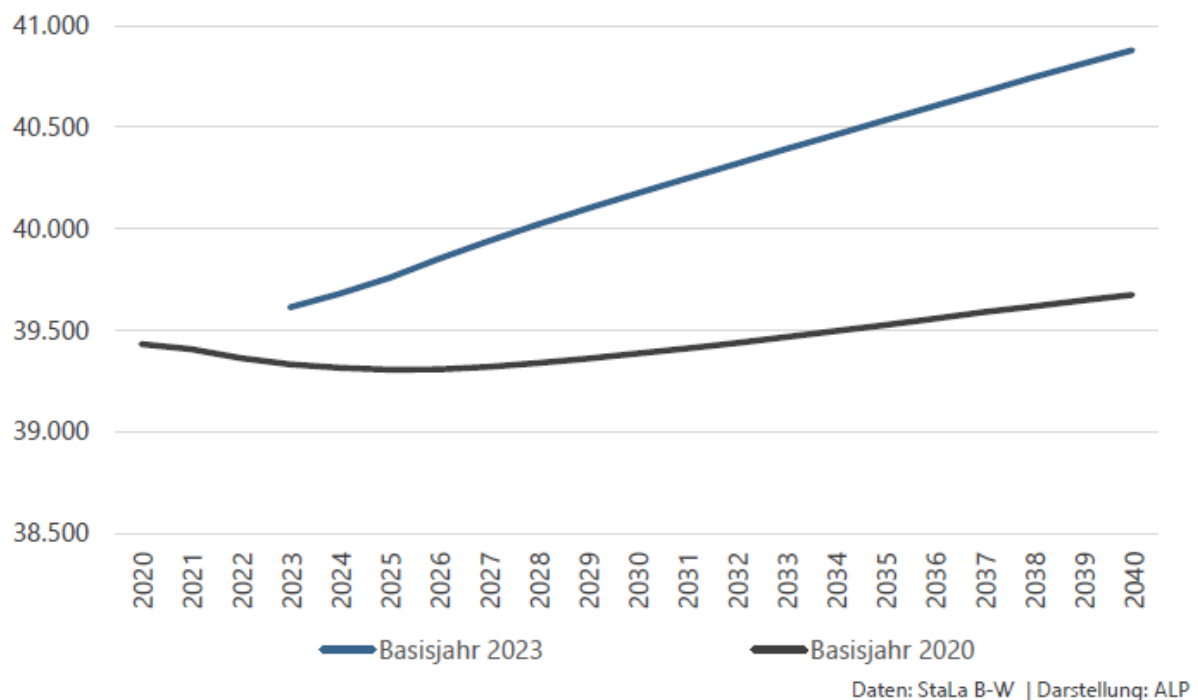
3.4 Bevölkerungsprognose für Ostfildern: Statistisches Landesamt (StaLa BW)

Eine potenzielle prognostische Grundlage für das Wohnbauflächenkonzept und die soziale Infrastrukturbedarfsplanung ist die jeweils aktuelle Fassung der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des StaLa BW. Im Prozess waren dabei zwei Veröffentlichungen mit dem Basisjahr 2020 und 2023 relevant.

Die Vorausberechnungen mit dem Basisjahr 2020 ermittelte - ausgehend von 39.430 Einwohnerinnen und einem Bevölkerungsrückgang bis 2026 auf 39.310 Personen - einen Einwohnerzuwachs bis 2040 von 240 Personen bzw. 0,6%. Zum Vergleich: Im Stützzeitraum 2016 bis 2020 wuchs Ostfildern laut Einwohnermeldewesen um 480 Personen bzw. um 1,2%.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2023) zeigt für Ostfildern einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Ausgehend von 39.610 Einwohnerinnen 2023 wird bis 2040 ein Wachstum auf ca. 40.880 Personen prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 1.200 Personen bzw. + 3,0 %.

Abb. Bevölkerungsvorausrechnung Statistik BW mit Basisjahr 2020 und 2023



Die Berechnung der Bevölkerungsvorausberechnung des StaLa BW erfolgte auf Basis von Annahmen zur Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen, die aus den Trends der vergangenen Jahre abgeleitet werden. Als Stützzeitraum für die aktuelle Vorausberechnung dienen die Jahre 2017 bis 2019 sowie 2023, aus denen alters- und geschlechtsspezifische Raten (z. B. Fertilität, Sterblichkeit) gebildet werden. Die Jahre 2020 bis 2022 wurden aufgrund der Sondersituation im Rahmen der Coronapandemie/Ukrainekrieg nicht berücksichtigt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 wird nicht auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes zurückgegriffen, sondern eine eigene, auf städtischen Daten basierende Prognose erarbeitet. Gründe dafür sind:

- Die Annahmen werden aus Trends der Vergangenheit abgeleitet und in einem Top- Down-Verfahren von der Landes- auf die Regionalebene sowie die Städte und Gemeinden heruntergebrochen. Das führt dazu, dass lokale Sondereffekte und individuelle Entwicklungen nicht berücksichtigt werden (können). Damit eignet sich die Prognose weniger für die Ausrichtung des künftigen Wohnungsbaus und einem FNP-Prozess sowie für die Ermittlung künftiger infrastruktureller Bedarfe.
- Für die Stadtentwicklung Ostfildern wird u.a. aufgrund der polyzentrischen Stadtstruktur eine stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose als notwendig erachtet. Ferner ist es sinnvoll, wohnbauliche wie auch infrastrukturelle Bedarfe auf kleinräumiger Ebene zu ermitteln bzw. letztlich müssen sie mindestens teilweise auf dieser Ebene gedeckt werden. Diesbezüglich bieten Daten aus dem städtischen Einwohnermeldewesen Vorteile, so dass die Prognose auf Ebene der Stadtteile erarbeitet wurde.
- Die Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2020) bietet eine - sofern man sich daran orientieren sollte - sehr moderate Perspektive für einen städtischen Standort mit einem regionalen Wohnungsbau-Schwerpunkt und einen Teilraum mit erhöhter Siedlungstätigkeit, unmittelbar an Stuttgart angrenzend und mit guter Anbindung. Hinzu kommt, dass mit einem Wohnungsbauschwerpunkt nach Regionalplan auch überörtlicher Bedarf abgedeckt werden soll. Erfahrungen mit der Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunkts Scharnhäuser Park und aus dem FNP 2020 zeigen jedoch, dass die damit verbundene Bevölkerungszunahme in den Prognosen des StaLa nicht angemessen berücksichtigt werden kann und tendenziell zu niedrig ausfällt, selbst wenn man Unterschiede in der Art der Erhebung berücksichtigt. Auch für das Jahr 2024 ergibt die Prognose des StaLa einen Bevölkerungsstand von 39.679 Einwohnern, während die Einwohnerstatistik der Stadt Ende 2024 40.315 Einwohner angibt.

3.5 Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Ostfildern

Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes und der sozialen Infrastrukturbedarfsplanung wurde im Auftrag der Stadt Ostfildern eine Prognose bis zum Jahr 2040 auf kleinräumiger Ebene erstellt.⁴

Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret wurde eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen Ostfildern, den Kommunen des Landkreis Esslingen und der Region Stuttgart, der überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Prognosen sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Stadt Ostfildern. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2024.

Um prognostischen Unsicherheiten und möglichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose in drei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der einerseits die zu beobachtende Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren Fortsetzung in den kommenden Jahren berücksichtigt.

⁴ Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Stand: 14.03.2023 mit Aktualisierung 04.05.2026

Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren. Diese hängen unmittelbar mit den politischen Entscheidungen vor Ort zusammen. Den drei Varianten werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

Basisvariante:

Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Es wird von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist künftig von geringeren Steigungen auszugehen. Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland bleibt konstant. Die Wanderungsmuster sind vergleichbar mit den Jahren 2016 bis 2019 und 2022 bis 2024. Die Jahre 2020 und 2021 wurden aufgrund pandemiebedingter Einflüsse nicht berücksichtigt. Die Jahre 2022 und 2024 wurden aufgrund des hohen Zuzugs geflüchteter Menschen korrigiert.

Obere Variante:

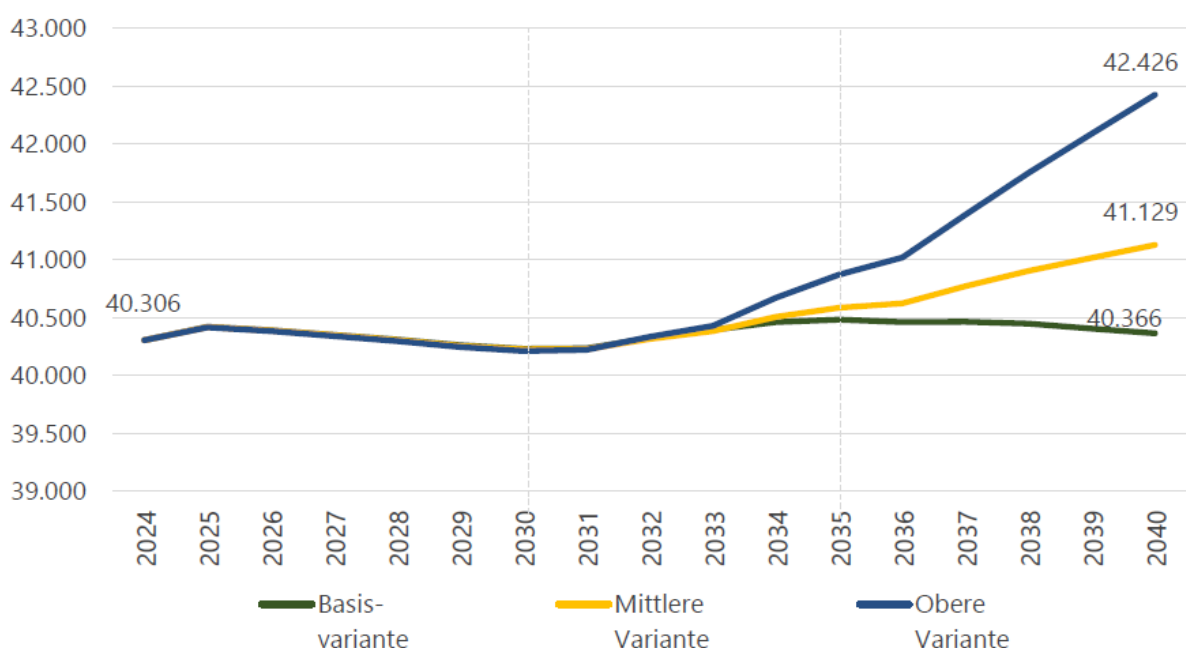
Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante unterstellt die Obere Variante Wanderungsmuster, die vergleichbar sind mit der Entwicklung der letzten zehn Jahre und damit einer Fortsetzung der langfristigen dynamischen Entwicklung entsprechen.

Mittlere Variante:

Die Variante stellt einen Mittelweg zwischen einem langfristigen eher dynamischen Wachstum und einem moderateren Wanderungsgeschehen dar.

Über die drei Varianten des Wohnbauflächenkonzept und der soziale Infrastrukturbedarfsplanung hinaus wurde auch zu Vergleichszwecken ein viertes Szenario „Innenentwicklung“ erarbeitet, welches - anders als die „klassischen“ Varianten - die künftige Bevölkerungsstruktur modelliert, wenn ausschließlich Potenziale im Innenbereich aktiviert werden.

Abb. Bevölkerungsprognose Stadt Ostfildern 2024-2040



	2024	Basisvariante		Mittlere Variante		Obere Variante	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040
Parksiedlung	2.870	2.987	3.068	2.984	3.083	2.978	3.088
Ruit	8.080	8.157	8.762	8.155	9.216	8.152	10.039
Scharnh. Park	8.558	8.268	7.751	8.267	7.752	8.265	7.766
Scharnhausen	4.797	4.818	4.764	4.818	4.766	4.818	4.766
Kemnat	5.544	5.538	5.488	5.538	5.492	5.536	5.495
Nellingen	10.457	10.464	10.533	10.464	10.820	10.462	11.272
Ostfildern	40.306	40.231	40.366	40.225	41.129	40.212	42.426

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Die Varianten zur Bevölkerungsentwicklung für Ostfildern, die zunächst als erster Orientierungsrahmen dienen, gehen von einem relativ kontinuierlichen Zuwachs zwischen dem Basisjahr 2024 und dem Prognosehorizont 2040 aus.

In der Basis-Variante macht sich zunehmend der demografische Wandel bemerkbar. Der Zuwachs liegt bei gut 0,1 %, was rund 60 zusätzlichen Einwohnerinnen entspricht. In der Oberen Variante wird ein Zuwachs von 5,3% bzw. 2.100 Einwohnerinnen gegenüber 2024 erwartet.

Zur Orientierung: Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz in Ostfildern um 3.780 Personen bzw. um 10,4%. Insofern repräsentiert die Obere Variante ein moderateres Wachstumsszenario als die tatsächliche Entwicklung der letzten 13 Jahre.

4. Wohnbauflächen und sonstige Siedlungsflächen

4.1 Bedarf an Wohnbauflächen

Im FNP müssen ausreichend Wohnbauflächen dargestellt werden, um einem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten gerecht zu werden. Für die Ermittlung der zusätzlich notwendigen Wohnbauflächen müssen bei der Bedarfsermittlung verschiedene Faktoren berücksichtigt werden:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate)
- Bevölkerungsbewegungen durch Zu- und Abwanderungen
- Gesellschaftliche Entwicklungen wie die sich zunehmend verändernde Alters- und Familienstruktur der Gesellschaft, die Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten, der steigende Flächenverbrauch pro Kopf und die Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Haushalt.

Die Wohnfläche pro Person hat in der Bundesrepublik in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen. Zwischen 1989 und 2002 stieg die Wohnfläche um 4 m² / Kopf an, seit 1950 ist ein durchschnittlicher Anstieg um 0,5 m² pro Jahr zu verzeichnen. So stieg die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland von 40,1 m² (2002) auf 45 m² (2010).⁵ Die Wohnfläche pro Kopf nahm damit in Deutschland zwischen 2011 und 2024 von 46,1 m² auf 49,2 m² zu. Die Wohnfläche je Wohnung betrug 2024 im Durchschnitt 94,0 Quadratmeter.⁶

Ein Grund dafür ist die immer noch zunehmende Versorgung mit Eigenheimen und großen Wohnungen obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger werden. Die Zahl der Haushalte wird voraussichtlich weiter zunehmen. Die Zahl der privaten Haushalte stieg nach Angaben des Umweltbundesamts zwischen den Jahren 2000 und 2024 um 8,7 % auf ca. 41 Millionen, wobei die mittlere Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt sank. Dies lag an der überproportionalen Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen.⁷

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Flächenbedarf über die benötigte Zahl an Wohneinheiten ermittelt. Durch Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage werden Neubaubedarfe bzw. Angebotsüberhänge differenziert nach Segmenten abgeleitet. Basis für die Berechnungen sind:

- Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
- Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) inkl. Abgang und
- die Angebotsüberhänge im Basisjahr.

Aufbauend auf dem Orientierungsrahmen für die Bevölkerungsentwicklung wurde eine Haushaltsprognose als quantitativer Indikator für die Bestimmung der künftigen Nachfrage erstellt.

⁵ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/>

⁶ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2 bis 4 %. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. Für Ostfildern wurde eine gleichbleibende Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand von Basisjahr bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang durch Abriss, Zusammenlegung etc. getroffen.

Die Nachfrage ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. In Relation dazu war die Neubautätigkeit moderat. Ausgehend vom marktaktiven Leerstand im Jahr 2022, dem moderaten Neubau sowie dem Zuzug von geflüchteten Menschen wird von einer eher angespannteren Wohnungsmarktsituation ausgegangen. Es wird angenommen, dass sich die marktaktive Leerstandsreserve bei etwa 1,5% im Jahr 2024 bewegt. In Relation zur angesetzten Fluktuationsreserve von 2,5% besteht somit ein Nachholbedarf von ca. 190 Wohneinheiten.

Ersatzbedarf

Die Höhe des Wohnungsabgangs (Ersatzbedarf) kann nur näherungsweise bestimmt werden, da die Statistik diesbezüglich kaum Aufschluss bietet. Vor diesem Hintergrund wird sich an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2% und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für Ostfildern variantenunabhängig von einem Wohnungsabgang von bis zu 800 Wohnungen auszugehen.

Zusatzbedarf

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der positiven Entwicklung der Haushaltszahl ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante wurde ein Zusatzbedarf von 470 Wohneinheiten bis 2040 berechnet. In der Oberen Variante steigt dieser Wert auf bis zu 1.360 Wohnungen.

Alle Bedarfskomponenten zusammengekommen ergibt sich ein Neubaubedarf in der Basisvariante von 1.470 WE bis 2040. Das entspricht 92 Wohneinheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2024 wurden durchschnittlich 140 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In der Oberen Variante steigt der Neubaubedarf auf insgesamt bis zu 2.390 Wohneinheiten bzw. auf 150 Wohnungen pro Jahr an.

Flächenrelevanter Neubaubedarf

Aus Sicht der Stadt Ostfildern und des künftigen Flächennutzungsplans ist vor allem relevant, wie viel Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Dafür wurde aus dem Neubaubedarf insgesamt der flächenrelevante Bedarf abgeleitet. Dabei wird u. a. davon ausgegangen, dass nicht der gesamte Ersatzbedarf zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt. Beispielsweise finden Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang wird auf bestehenden Flächen sogar überkompensiert. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort jedoch

nicht möglich. Insgesamt wird angenommen, dass für rund 30% des Ersatzneubaubedarfs zusätzliche Flächen genutzt werden müssen.

Daraus ergibt sich in der Basisvariante ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 490 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bzw. von rund 910 Wohneinheiten bis 2040. In der Oberen Variante, die im Rahmen der vorliegenden Prognose das dynamischste Wachstum abbildet, steigt der flächenrelevante Bedarf um 290 Einheiten auf 780 Wohnungen bis 2030 und 920 Wohnungen auf insgesamt 1.830 Einheiten bis 2040.

Dem Flächennutzungsplan 2040 wird die mittlere Variante zugrunde gelegt. Danach ist von einem flächenrelevanten Neubaubedarf von 590 Wohneinheiten bis 2030 bzw. 1.240 Wohneinheiten bis 2040 auszugehen.

Sofern es der Stadt Ostfildern nicht gelingt, den größten Teil des Ersatzbedarfes in der Innenentwicklung zu decken, würde sich der flächenrelevante Bedarf um bis zu 560 Wohneinheiten bis 2040 erhöhen. In diesem Fall dürften die im FNP dargestellten Baugebiete kaum ausreichen. Das mögliche Wachstum dürfte in dem Fall deutlich geringer ausfallen.

Abb. Flächenrelevanter Neubaubedarf bis 2040 in Wohneinheiten

		2024	2030	2040
Basisvariante	Neubaubedarf insgesamt	190	700	1.470
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	200	470
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	490	910
Mittlere Variante	Neubaubedarf insgesamt	190	800	1.800
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	300	790
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	590	1.240
Obere Variante	Neubaubedarf insgesamt	190	990	2.390
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	490	1.360
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	780	1.830

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Obwohl in Deutschland weiterhin neue Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen seit 2000 erheblich zurückgegangen. Zwar ist der Verbrauch 2019 wieder leicht von 4,5 auf 4,8 Hektar pro Tag angestiegen, um die Jahrtausendwende lag der Verbrauch aber noch bei rund zwölf Hektar täglich.

Der Filderraum gehört zu den am stärksten von Verkehrstrassen zerschnittenen Landschaftsräumen Deutschlands. Um den Landschaftsverbrauch so gering wie möglich zu halten und um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wie er nach §1a BauGB gefordert ist, sollen vorrangig die vorhandenen Reserve- und Brachflächen sowie Baulücken in bestehenden Gebieten

mobilisiert werden. Mit der Neubebauung der Konversionsfläche Scharnhäuser Park wurde diese Forderung bereits in der Vergangenheit in großem Umfang umgesetzt.

Ein häufig von befragten Gewerbeunternehmen⁸ in Ostfildern genanntes Thema ist die Weiterentwicklung von Ostfildern als Wohnstandort. Gerade angesichts des Fachkräftemangels ist ein funktionierender Wohnungsmarkt eine wichtige Vorleistung für einen prosperierenden Wirtschaftsstandort Ostfildern. Arbeitskräfte, gerade auch in Nicht-akademischen Berufen, benötigen erschwinglichen Wohnraum. Daher können aus gewerblicher Sicht neben fehlenden Gewerbeflächen auch fehlende Wohnbauflächen ein Entwicklungsrisiko für Ostfildern sein. Es ist klar, dass mit der Entwicklung des Wohnstandortes Ostfildern bei Bedarf auch entsprechende Betreuungs- und Bildungsangebote (Kitas, Schulen) geschaffen werden müssen.

Zur Ermittlung der Flächenpotentiale führt die Stadt Ostfildern ein Baulückenkataster. Die weitaus überwiegende Zahl dieser un- bzw. untergenutzten Grundstücke befindet sich in privater Hand, die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass voraussichtlich nur etwa ein Drittel dieser potentiellen Baugrundstücke bis 2020 mobilisiert werden kann.

4.2 Innenentwicklungspotenzial

Innenentwicklungspotenziale wurden im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes gesamtstädtisch erfasst (s. Anhang C ⁹), qualitativ bewertet und das Potenzial an Wohneinheiten überschlägig ermittelt.

Aus der städtebaulichen und baurechtlichen Analyse konnten rund 40 Potenzialflächen für eine mögliche Innenentwicklung herausgearbeitet werden. Darunter sind Flächen bzw. Grundstücke, bei denen die planungsrechtlichen Festsetzungen, insb. die GRZ, heute noch nicht voll ausgeschöpft sind und eine bauliche Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht möglich wäre. Die anschließend durchgeführte qualitative Bewertung der Potenzialflächen anhand ausgewählter Kriterien zeigt, dass sich besonders Quartiere und Nachbarschaften entlang der Stadtbahn für eine weitere bzw. für eine stärkere Innenentwicklung (Nachverdichtung) eignen. Maßgeblich dafür sind die Lage und das bereits vorhandene Infrastrukturangebot.

Ausgangspunkt für die quantitative Berechnung ist die Annahme zukünftiger Dichten (Einwohner/Hektar) in den ausgewählten Potenzialflächen. Grundlage dafür bilden die Daten des Zensus zu den Einwohnern pro Hektar (Stand 2022). Für die Entwicklung der ausgewählten Potenzialflächen werden mittlere und höhere Dichten angenommen.

Bei den Baulücken wurden nur Flächen 1. und 2. Priorität aus dem Baulückenkataster (Stand 2025) betrachtet, bei Flächen 3. Priorität bestehen erhebliche Umsetzungshindernisse, so dass tatsächlich nicht mit einer Aktivierung bis 2040 gerechnet werden kann. Da sich die meisten Gebäude bzw. Grundstücke innerhalb der Potenzialflächen im privaten Eigentum befinden, ist eine vollständige bauliche Entwicklung aller Potenziale im Zeitraum bis 2040 nicht realistisch. Die Zeiträume bis zur Fertigstellung neuer Wohnungen sind kaum planbar. Für die überschlägige Berechnung der zukünftigen Wohnungen werden daher unterschiedliche Annahmen zur Aktivierung der ermittelten unbebauten Flächen, Baulücken, von untergenutzten Grundstücken, Neuordnungsbereichen und durch Aufstockung bzw. Dachausbau unterstellt. So werden bei städtischen Flächen höhere

⁸ Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.02.2023 / 30.04.2026

⁹ Innenentwicklungskonzept, Kurzfassung, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 10.2025

Aktivierungsgrade angesetzt (25-30%) als bei privaten Vorhaben. Bei den fast ausschließlich in Privatbesitz befindlichen Baulücken werden deshalb 25% angenommen, das entspricht den tatsächlichen Erfahrungen aus dem Baulückenkataster seit 2009 (Rechtskraft FNP 2020).

Das Ergebnis der quantitativen Ermittlung des überschlägigen (theoretischen) Wohnraumpotenzials wird als Korridor dargestellt: In Zukunft könnten im Innenbereich rund 225 bis max. 420 Wohnungen geschaffen werden.

Aktivierung Baulücken*:	70-135 Wohneinheiten
Flächen in städtischem Eigentum:	40-65 Wohneinheiten
Untergenutzte Flächen:	75-150 Wohneinheiten
Neuordnung:	40-70 Wohneinheiten
	225-420 Wohneinheiten

*(ohne Gebiet Zinsholz, s. geplantes Baugebiet P-2, P-3)

Aufgrund des notwendigen Finanzierungsbedarfs, beschränkter Kapazitäten der Verwaltung, langen Verfahrensdauern usw. bestehen erhebliche Herausforderungen, dieses Potenzial zu heben, so dass davon eine Anzahl von ca. 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 als realisierbar eingeschätzt und der weiteren Bedarfsdeckung Ostfilderns bis 2040 zugrunde gelegt wird.

Bei Reserveflächen handelt es sich um größere Entwicklungsflächen mit Planungsrecht, die auch aufgrund ihrer Größe nicht unter den Begriff Baulücken fallen. Im Bereich Wohnen stehen solche Flächen in Ostfildern allerdings nicht zur Verfügung. Die letzten noch aus dem FNP 2020 entwickelten Baugebiete „Ob der Halde“ und „Parksiedlung Nord-Ost“ sind mittlerweile praktisch vollständig aufgesiedelt.

4.3 Potenzialflächen im Außenbereich, Gebietssteckbriefe

Ein wesentlicher Bestandteil des FNP ist die Darstellung geplanter Baugebiete. Diese werden in einem Abwägungsprozess aus einem Pool an potenziellen Bauflächen ausgewählt, dafür sind die einzelnen Bauflächenpotenziale zu bewerten und untereinander zu gewichten.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP findet eine Standortalternativenprüfung statt, die einen Vergleich unterschiedlicher Standorte hinsichtlich ihrer potenziellen umweltrelevanten Konflikte ermöglicht. Diese Prüfungssystematik kann übernommen und durch weitere Kriterien ergänzt werden, wie z.B. die Erschließungsqualität. Die Standortalternativenprüfung findet mit Hilfe sogenannter Gebietssteckbriefe statt, im Rahmen derer jedes einzelne potenzielle Baugebiet aus unterschiedlichen Blickwinkeln einer Prüfung unterzogen wurde (s. Anhang D).

Ziel der Gebietssteckbriefe ist die Dokumentation einer ersten groben Prüfung der Eignung und der Umwelterheblichkeit der geplanten Gebietsausweisungen. Dabei werden sämtliche Umweltbelange berücksichtigt und in einer Gesamtbewertung zusammengefasst. Die Gebietssteckbriefe stellen keine Vorwegnahme der endgültigen Entscheidung über die jeweiligen Flächenausweisungen oder Vorhabenzulassung im Zuge der nachfolgenden Planungen und Genehmigungen dar. Ein Großteil der Umweltwirkungen von konkreten Vorhaben kann erst aufgrund von konkreten Festsetzungen bei Bebauungsplänen oder Planungen der Vorhaben ermittelt und bewertet werden.

Die Gebietssteckbriefe liefern jedoch erste Hinweise auf mögliche Untersuchungsschwerpunkte, die im Rahmen der konkreten Planung auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes zu vertiefen sind. Die Gebietssteckbriefe sollen damit eine Hilfestellung bei der Festlegung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens auf der nächsten Planungsebene geben.

4.4 Geplante Wohnbauflächen Ostfildern 2040

Der nicht durch Innenentwicklung realisierbare Bedarf an Wohnbauflächen wird durch Neubauflächen realisiert werden müssen. Dafür kommt grundsätzlich ein Pool von Flächen in Frage. Da dieser ein deutlich größeres Potenzial als den Neubaubedarf umfasst, wurde eine Prioritätensetzung vorgenommen. Die einzelnen Flächen werden über Gebietssteckbriefe beschrieben.

Die folgenden Wohnbauflächen werden im Flächennutzungsplan 2040 als geplant dargestellt:

Stadtteil Ruit: R-0 Ruit Nord-West:	17,58 ha (753 WE bei 90 EW/ha)
Stadtteil Ruit: R-5 Reiserwiesen	1,89 ha (54 WE bei 60 EW/ha)
Stadtteil Scharnhauser Park: SP-2 Westrandweg	1,39 ha (40 WE bei 60 EW/ha)
Stadtteil Nellingen: N-2 Nellingen-West, nördl. Teil	5,75 ha (192 EW bei 70 EW/ha)
Stadtteil Nellingen: N-4 Nuß	0,85 ha (28 WE bei 70 EW/ha)
Stadtteil Nellingen: N-6 Hölderlinstraße	0,75 ha (25 WE bei 70 EW/ha)
Stadtteil Parksiedlung: P-2 Zinsholz	<u>0,81 ha (23 WE bei 60 EW/ha)</u>
	29,02 ha (1115 WE)

Anteilig (50 %) sind folgende geplante Mischgebietsflächen zu berücksichtigen:

Stadtteil Parksiedlung: P-3 Zinsholz	<u>1,54 ha</u> (davon 50%)
	0,77 ha (22 WE bei 60 EW/ha)

4.5 Vergleich von Bedarf und Flächenpotenzial

Da der Bedarf und das Innenentwicklungspotenzial differenziert in Wohneinheiten (WE) berechnet wurde, im Flächennutzungsplan aber Flächen (Baugebiete) dargestellt werden müssen, findet eine Umrechnung von Einwohnern in Wohneinheiten statt. Dafür werden Annahmen zur durchschnittlichen Zahl der Einwohner pro Wohneinheit zugrunde gelegt.

Für die verschiedenen Baugebiete werden gemäß Regionalplan unterschiedliche Dichtwerte (EW/ha) angesetzt. Bei durchschnittlich 60, 70 bzw. 90 EW/ha (nur Ruit Nord-West) und 2,1 Personen pro Wohneinheit ergeben sich aus 29,79 ha geplanten Flächen (Wohnbaufläche und anteilig gemischter Baufläche), dass 1137 Wohneinheiten für 2388 Einwohner auf den geplanten Wohnbauflächen realisiert werden können.

Zusammenfassung der Wohnbauflächenberechnung:

Es wurde über das Wohnbauflächenkonzept und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der mittleren Variante ein flächenrelevanter Bedarf von 1240 Wohneinheiten bis 2040 ermittelt (s. Kap. 4.1). Davon ist ein Innenentwicklungspotenzial von 225-420 Wohneinheiten abzuziehen, für den FNP werden konkret 300 Wohneinheiten angenommen (s. Kap. 4.2), so dass ein rechnerischer Bedarf von 940 Wohneinheiten für Außenentwicklungen verbleibt.

- Reserveflächen: 0 WE
- Innenentwicklungspotenzial, incl. Baulücken: 300 WE
- Geplante Wohnbauflächen (incl. Mischgebiet): 1137 WE (29,79 ha)
- Bedarf gemäß Wohnbauflächenkonzept, Bevölkerungsprognose mittlere Variante: 1240 WE

Einem rechnerischen Bedarf von 1240 Wohneinheiten steht somit ein Potenzial von mind. 1437 Wohneinheiten gegenüber, davon vorrangig 300 in der Innenentwicklung. Der errechnete Flächenbedarf für 2040 wird damit erfüllt, mit einem Flächenpuffer von 197 Wohneinheiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund nicht vorhersehbarer Entwicklungen, aufgrund des notwendigen Finanzierungsbedarfs, beschränkter Kapazitäten der Verwaltung, langen Verfahrensdauern usw. möglicherweise nicht alle geplanten Baugebiete im Zeitraum bis 2040 umgesetzt werden können und nicht alle Innenentwicklungspotenziale wie gewünscht entwickelt werden können. Verläuft die Bevölkerungsentwicklung dynamischer als angenommen (obere Variante der Bevölkerungsprognose) und wird die angenommene Bevölkerungsentwicklung übertroffen, reichen die bis 2040 zu entwickelnden Flächen bei Weitem nicht aus um den Bedarf zu decken.

Neben dem verfügbaren Gesamtflächenpotenzial ist die Deckung des Bedarfs auch vom der notwendigen Entwicklungsdauer der jeweiligen Baugebiete abhängig. Es ist absehbar, dass die ersten Wohneinheiten in den beiden größten Flächen in Ruit und Nellingen erst relativ spät, frühestens ab 2034 bzw. 2037 bezugsfertig sein können, wobei sich dieser Prozess über mehrere Jahre erstrecken wird. Es ist daher anzunehmen, dass beide Gebiete bis 2040 erst zu ca. 75% entwickelt sind und dass die rechnerisch verfügbare Reserve daher gar nicht zur Verfügung steht. Für die Bildung sinnvoller Bauabschnitte und Erschließungsstrukturen ist es dennoch sinnvoll die Flächen entsprechend größer abzugrenzen. Die lange Vorlaufzeit für die Entwicklung der größeren Gebiete kann tw. mit der Entwicklung kleinerer Gebiete überbrückt werden. Für das auch flächenmäßig bedeutendste Baugebiet, den regionalen Wohnungsbauschwerpunkt Ruit Nord-West stehen umfangreiche Voruntersuchungen noch aus, eine Änderung der Abgrenzung ist daher unter Beibehaltung der dargestellten Flächengröße im Verfahren möglich.

Der rechnerisch ermittelte Flächenpuffer ist also planerisch erforderlich, über den Beschluss zur Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne kann der Gemeinderat damit im Zeitraum bis 2040 auf die tatsächlichen Entwicklungen angemessen reagieren.

4.6 Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen

Nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg soll in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach vorgegeben Kriterien überprüfen werden.¹⁰

Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderm Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen. In begründeten Einzelfällen sind über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Es werden der Plausibilitätsprüfung die Angaben der Stadt Ostfildern zugrunde gelegt (s. Anhang A), die Angaben des StaLa BW dienen dem Vergleich.

Für die Prüfung erforderliche Daten	Ggf. zur öffentlichen Auslegung zu aktualisieren
Einwohnerzahl im Dez. 2024	39.780 (StaLa BW) 40.306 (Stadt Ostfildern)
Belegungsdichte (EW/WE)	2,1 EW/WE
Raumkategorie	Ostfildern (Ortsteil Nellingen) ist im System der zentralen Orte als Unterzentrum eingestuft.
Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	In der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen - Göppingen - Geislingen an der Steige (Ulm / Neu-Ulm) gehört Ostfildern zum Siedlungsbereich.
Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion: Siedlungsbereich; auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde; Schwerpunkt des Wohnungsbaus)	Der „Scharnhauser Park“ (67 ha davon 51 ha Bestand) und Ostfildern-Ruit (26 ha davon 2 ha Bestand) sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus (s. PS 2.4.4.1 (Z))
ÖPNV- Anbindung	Direkte Stadtbahnanbindung Richtung Stuttgart (Linien U7 und U8) mit Endhaltestelle im Stadtteil Nellingen. Verlängerung der Stadtbahn Richtung Esslingen in Planung. Künftig Anschlussmöglichkeit Fernbahnhof Stuttgart-Flughafen. Busnetz mit 7 Linien und Nachtbus im Stadtgebiet.
Erwartete Einwohnerzahl nach der jeweils aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust) sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre.	Einwohnerzahl 2040: - 40.880 (StaLa) - 41.153 (Bevölkerungsprognose Stadt Ostfildern, mittlere Variante, s. Anhang A) Zurückliegende Jahre (https://daten.statistik-bw.de/): -35.806 (09.05.2011) -39.555 (15.05.2022)

¹⁰ Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW, 2017

Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Nicht beplante Wohn-, und Mischgebietsflächen	Flächen ohne B-Plan aus dem FNP 2020 werden nicht mehr dargestellt oder sind Teil der aktuellen Flächenbilanz.
Nicht bebaute/nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen	Keine größeren Reserveflächen mit Bebauungsplan, zu Baulücken etc. s.u.
Baulücken, Brachen / Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.	225-420 Wohneinheiten (s. Innenentwicklungskonzept)

Die Stadt Ostfildern führt seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 ein öffentlich einsehbares digitales Baulückenkataster <https://geonline-gis.de/portale/Ostfildern.htm>. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre lässt sich ein realistisches Mobilisierungspotenzial von rund 25 % ableiten. Da sich praktisch alle Baulücken in privater Hand befinden, sind die Möglichkeiten zur Einflussnahme aber begrenzt.

Über ein Innentwicklungskonzept (s. Kap. 5 und Anhang C) werden darüber hinaus für die Gesamtstadt Nachverdichtungspotenziale identifiziert und priorisiert und das jeweilige Potenzial für zusätzlich zu schaffende Wohneinheiten abgeschätzt. Geeignete Gebiete können dadurch gezielt entwickelt werden, z.B. über Bebauungspläne der Innentwicklung bzw. Planänderungen. Auch hier befindet sich ein Großteil der Potenzialflächen nicht in städtischer Hand und die Möglichkeiten und Kapazitäten für den Ankauf geeigneter Flächen und die Möglichkeiten und Kapazitäten zur planungsrechtliche Umsetzung bis 2040 sind begrenzt.

1.) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3 % Wachstum p. a. des Planungszeitraums.

$$\frac{\text{EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} \quad \frac{40.306 \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{1814 \text{ Einwohner}}$$

2.) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr (2040) abzüglich Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

Angabe Stadt Ostfildern: 41.153 (mittlere Variante) - 40.306 = **847 Einwohner**

3.) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte.

Oberzentren 90 EW/ha
Mittelzentren 80 EW/ha
Unterzentren 70 EW/ha
Kleinzentren 60 EW/ha

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen bei der Einwohnerdichte sind jedoch bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen.

Ostfildern (Ortsteil Nellingen) ist im gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Unterzentrum eingestuft, demnach wären 70 EW/ha anzusetzen, für Stadtteile mit Eigenentwicklung 60 EW/ha. Für Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Ruit Nord-West) sind jedoch gemäß Regionalplan 90 EW/ha anzusetzen (s. Ps 2.4.0.8). Die Werte wurden deshalb differenziert nach Stadtteil bzw. Baugebiet ermittelt (s. Anhang A, S. 76 Tab. 6). Als gemittelter Rechenwert für die Plausibilitätsprüfung werden 81 EW/ ha angesetzt. Der Bedarf an Wohnbaufläche (in ha, relativ) ergibt sich aus:

Ermittelter Einwohnerzuwachs ($EZ = EZ1 + EZ2$)
jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

$$\frac{1814 + 847}{81} = 32,85 \text{ ha Bedarf an Wohnbaufläche}$$

Einem errechneten Bedarf von 32,85 ha stehen insgesamt geplante Wohnbauflächen (incl. 50% der gemischten Baufläche) von 29,79 ha gegenüber, das ergibt rechnerisch einen Fehlbedarf von 3,06 ha.

Bei 81 EW/ha und 2,1 EW/WE entspricht das umgerechnet einem Bedarf von 118 Wohneinheiten, das liegt mit insgesamt 418 Wohneinheiten (300 + 118) noch innerhalb des Korridors des Innenentwicklungspotenzials von 225 - 420 Wohneinheiten. Anders gesagt kann der rechnerische Bedarf erfüllt werden, wenn das in Ostfildern vorhandene Potenzial an realistisch umsetzbaren Innenentwicklungsflächen bis 2040 vollständig genutzt werden kann.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, eine höhere Mindestwohndichte anzusetzen. Erfahrungen und Evaluierungen in Zusammenhang mit der Umsetzung des regionalen Wohnungsbauschwerpunkts Scharnhauser Park in Ostfildern haben gezeigt, dass eine Dichte von ca. 180 EW/ha bezogen auf das Nettobauland in der Praxis erreicht werden kann.¹¹ Wird für den regionalen Wohnungsbauschwerpunkt in Ruit in der Umsetzung beispielsweise eine Dichte von 50 WE pro ha (entspricht 105 EW/ha bei 2,1 EW/WE) angesetzt, kann der Bedarf erfüllt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wie er nach §1a BauGB gefordert ist, und in Anbetracht der Potenziale durch Nachverdichtung und den nachweisbar in der Praxis erreichbaren höheren städtebaulichen Dichten wird das ermittelte rechnerische Defizit als vertretbar erachtet.

4.7 Sonstige Siedlungsflächen

Im Stadtteil Nellingen wird angrenzend an das bestehende Schul- und Sportzentrum eine Gemeinbedarfsfläche Sport in der Größe von 2,05 ha dargestellt.

Die Kapazitäten im Bereich Sporthallen sind in Ostfildern besonders stark ausgelastet. Es besteht lediglich ein gewisses Ausweichpotenzial in Richtung von Hallen in den kleineren Stadtteilen. Da auch dieses Potenzial begrenzt ist, kann der Bau zusätzlicher (ggf. kombinierter) Hallenkapazitäten sinnvoll sein. Bezüglich der Freisportanlagen ist im Ergebnis eine enge Situation in Nellingen festzustellen, die ggf. nur durch zusätzliche Kapazitäten aufzulösen ist. Bei kombinierter Betrachtung der Situation für Freisportanlagen und Sporthallen ergibt sich ein Bedarf für den Stadtteil Nellingen. Aufgrund

¹¹Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen, Mathias Karl-Josef Jansen, Dissertation 2024

fehlender sonstiger Flächenpotenziale wird eine zusätzliche Fläche für den Gemeinbedarf daher als notwendig erachtet.¹²

Ferner wird im Zuge der erwarteten großen Entwicklung in Ruit (Wohnungsbauschwerpunkt Ruit Nord-West) auch zusätzlicher Bedarf an Schul- und Freizeitsporteinrichtungen entstehen. Dieser sollte im Quartier mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit gedeckt werden.

Das im FNP 2020 dargestellte Sondergebiet Gartenbau am Ortsausgang Nellingen wird im FNP 2040 künftig als Wohnbaufläche N-4 dargestellt (s. 4.3). Die Sonderbaufläche Gartenhaus in der Parksiedlung (Fläche P-1 mit 1,85 ha) wird beibehalten. Das Gebiet ist durch zahlreiche bestehende kleingärtnerische Nutzungen überformt und soll bis 2040 über einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden.

¹² Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Stand: 14.03.2023 mit Aktualisierung 04.05.2026

5. Wirtschaftsentwicklung und Gewerbeflächen

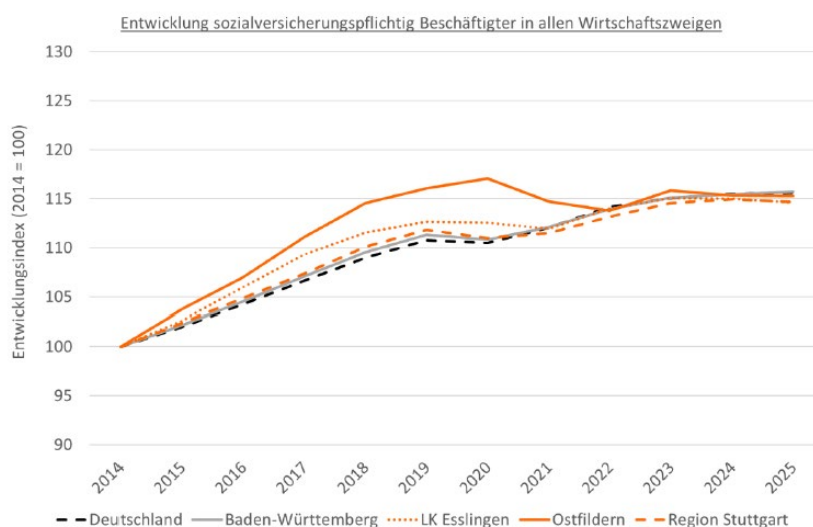
5.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung

Der internationale Handel musste sich in der jüngsten Zeit gleich mehreren Herausforderungen stellen, von der SARS-CoV2-Pandemie bis zum Krieg in der Ukraine, was dazu geführt hat, dass viele Lieferketten gerissen sind und erste Unternehmen ihre Strategien, die (Produktions-)Standorte und ihre Lieferketten auf den Prüfstand stellen. Die Produktionsverlagerung in der Vergangenheit ins Ausland dürfte zwar nicht ganz zurückgefahren werden, Analysen und Gespräche mit verschiedenen Unternehmen deuten jedoch darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen eine Rückverlagerung (auch aus Kostengründen im Ausland) künftig zum Teil eine Option darstellt. Die Überarbeitung des Systems Globalisierung beziehungsweise Internationalisierung ist angestoßen, mit einer expansiven Standortverlagerung (Reshoring) der Produktion nach Deutschland ist aber nicht zu rechnen.

Mit der zunehmenden Digitalisierung (Industrie 4.0) ist von einer stärkeren informationstechnischen Vernetzung auszugehen. Die Vernetzung von Produkten, Wertschöpfungsketten und Produktionsabläufen führt zu einer zunehmenden Spezialisierung in den Wertschöpfungsketten (Vorstufen). Durch die zunehmende Anzahl der Zwischenstufen und den Anstieg der Lagerhaltung (Krisenpuffer in den verschiedenen Produktionsstufen) wird daher ein mehr an Lagerflächen notwendig sein. Die Digitalisierung bringt einen fundamentalen Wandel für die deutsche Wirtschaft mit sich und wird als Chance für langfristigen wirtschaftlichen Fortschritt und Wohlstand gesehen. Mit der Digitalisierung sind grundlegende Strukturveränderungen für Wertschöpfungsketten, Arbeitsprozesse und Unternehmensstrukturen verbunden. Fachkräftemangel stellt ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung dar.

Im Kontext einer bundesweiten Rezession wächst auch die Baden-Württembergische Wirtschaft derzeit nicht mehr. Die Beschäftigtenzahlen stagnieren seit 2023, weil zwar der Dienstleistungssektor zusätzliche Arbeitskräfte eingestellt hat, das Produzierende Gewerbe aber gleichzeitig Beschäftigung reduziert hat. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten drei Jahren gesunken. Dem Gesamttrend folgen auch die Region Stuttgart, der Landkreis Esslingen sowie die Stadt Ostfildern. Auch in Ostfildern stagniert die Beschäftigtenzahl.

Abb. Entwicklung von Beschäftigung und Bruttoinlandsprodukt, 2014 - 2025



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Wirtschaftsbereiche können generell in drei-Sektoren zusammengefasst und beschrieben werden:

1. Primärer Sektor (Agrarwirtschaft bzw. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei),
2. Sekundäre Sektor (Produzierendes Gewerbe bzw. Industrie inklusive Bauwirtschaft)
3. Tertiärer Sektor (Dienstleistungsbereiche).

in Deutschland und in Baden-Württemberg ist eine Verlagerung der wirtschaftlichen Aktivitäten vom primären Sektor – über den sekundären Sektor – hin zum tertiären Sektor zu beobachten. Gemessen an der Bruttowertschöpfung spielt der primäre Sektor bereits seit Jahrzehnten in Deutschland eine untergeordnete Rolle und sank auch in den letzten 20 Jahren weiter. Seit 1991 kam es auch im sekundären Sektor zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung. Dieser Strukturwandel – der Rückgang in der Industrie – hat verschiedene Ursachen, zum Beispiel die Verlagerung der Produktion ins Ausland und die Globalisierung. Dieser Prozess wurde verstärkt durch die globale Arbeitsteilung, das Zusammenwachsen des europäischen Binnenmarktes, internationaler Handelsabkommen und dem Abbau von Zollbestimmungen. Anders als der sekundäre Sektor, stieg der Anteil der Bruttowertschöpfung im tertiären Sektor in Deutschland an. Inzwischen entfallen auf diesen Sektor bundesweit knapp 70 % der Bruttowertschöpfung. Im Vergleich mit Gesamtdeutschland ist in Baden-Württemberg gemessen an der Bruttowertschöpfung der sekundäre Sektor überrepräsentiert und der tertiäre Sektor etwas unterrepräsentiert. Davon unabhängig folgt die Entwicklung denselben Trends wie im Bundesgebiet: Der Anteil des tertiären Sektors wächst, während der Anteil des sekundären Sektors sinkt.

Auch wenn es in der Vergangenheit einen Trend hin zum tertiären Sektor gab, ist keineswegs sicher, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Zwar führt die fortschreitende Digitalisierung (Stichwort: Industrie 4.0) vor allem im sekundären Sektor zu deutlichen Veränderungen der Produktionsprozesse. Dennoch ist ungewiss, in welcher Weise und mit welcher Dynamik sich der Strukturwandel weiter vollziehen wird.

Mit unveränderter Dynamik verläuft die Entwicklung im Onlinehandel. Die Corona-Pandemie hat den Strukturwandel im Einzelhandel beschleunigt und verschärft. Der stationäre Einzelhandel, der an vielen Standorten schon vor der Krise einen schweren Stand hatte, ist in Teilen in seiner Existenz bedroht.¹³

Die Region Stuttgart hat mit einem Anteil an der Wirtschaftskraft von 30 Prozent nicht nur eine große ökonomische Bedeutung für das Land Baden-Württemberg. Auch im bundesweiten Vergleich gehört die Region nach wie vor zu den wirtschafts- und innovationsstärksten Regionen. Sie zählt zu den attraktivsten Absatzmärkten in ganz Deutschland, speziell im sog. "Speckgürtel" um die Landeshauptstadt findet sich die Bevölkerung mit der höchsten Kaufkraft. Die Region Stuttgart stellt mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von über 20 Milliarden Euro den wichtigsten Standort für den Einzelhandel im Südwesten Deutschlands dar. Auch in Ostfildern lag die Kaufkraft 2021 deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

¹³ Handelsplatz Region Stuttgart: viel Kaufkraft, große Herausforderungen
Kennzahlen für den Einzelhandel in der Region Stuttgart: Kaufkraft, Umsatz und Zentralität 2021, IHK Region Stuttgart, September 2021

5.2 Allgemeine wirtschaftliche Situation Ostfilderns

Die Region Stuttgart verfügt durch ihre zentrale geographische Lage und die Verkehrsanbindung über günstige wirtschaftliche Voraussetzungen, von denen auch die Stadt Ostfildern profitiert. Die Region zählt zu den stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorten Europas. Die Unternehmen in der Region Stuttgart sind wirtschaftlicher Motor und stehen für Innovation. Das trifft auch für den Wirtschaftsstandort Ostfildern zu.

Ostfildern liegt mitten im expandierenden Entwicklungsraum Filder, nur wenige Minuten vom Mittelzentrum Esslingen und der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Messe Stuttgart entfernt.

Vergleicht man Ostfildern mit den fünf großen Kreisstädten im Landkreis, ist neben Leinfelden-Echterdingen (plus 10 %) die Einwohnerzahl in Ostfildern (plus 9 % bzw. ca. 3.340 Personen) seit 2011 am dynamischsten gewachsen. Auch beim Wachstum der Zahl der privaten Haushalte rangiert Ostfildern an zweite Stelle (plus 8 % bzw. rd. 1.350 Haushalte). Beim Haushaltseinkommen ist die Einordnung je nach gewähltem Kriterium verschieden. Gemessen am verfügbaren Einkommen der Haushalte rangiert Ostfildern an erster Stelle (rd. 65.112 Euro). Wird hingegen das Wachstum seit 2011 betrachtet landet Ostfildern vor Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt lediglich auf dem 4. Rang. Unter den sechs großen Kreisstädten im Landkreis haben nur Ostfildern und Filderstadt negative Pendelsalden. In Ostfildern ist er, bezogen auf die Bevölkerung mit 94 Pendlern im Saldo je 1.000 Einwohner, dabei am höchsten (Filderstadt: 77). Entsprechend niedrig ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort bezogen auf die Einwohner in Ostfildern. Lediglich 34 Beschäftigte je 100 Einwohner arbeiten in Ostfildern.

Ein besonderer Vorzug ist die vorteilhafte Verkehrsanbindung Ostfilderns durch die Bundesautobahn A8 Karlsruhe-Stuttgart-München und den internationalen Flughafen Stuttgart. Das Bahnprojekt Stuttgart-Ulm mit der Neubaustrecke Wendlingen–Ulm und dem Projekt Stuttgart 21 wird die verkehrliche Infrastruktur weiter verbessern. Die Anbindung Ostfilderns an das Stadtbahnnetz sorgt zudem für einen leistungsfähigen Öffentlichen Nahverkehr.

Zahlreiche Analysen bundesweit bestätigen, dass der Wohnungsmarkt ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist.

Unternehmensgespräche in Ostfildern haben gezeigt, dass das Thema Wohnen bzw. der Wohnstandort Ostfildern von hoher Bedeutung auch für die Wirtschaft ist. Trotz eines nennenswerten Volumens an Wohnungsfertigstellungen in Ostfildern in den letzten Jahren sind die Preise für das Wohnen in Ostfildern nominal gestiegen und erschweren die Erschwinglichkeit für die Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt.

Derzeit werden auf der Gemarkung Ostfilderns keine Rohstoffe gewonnen, ein Rohstoffabbau in naher Zukunft ist unwahrscheinlich. Eine zukünftige Nutzung von Löss und Lösslehm, evtl. zusammen mit Tonsteinen der Pilonotenton-Formation, als Ziegeleirohstoffe ist jedoch grundsätzlich denkbar. Die Bauwürdigkeit dieser prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommen müsste allerdings erst noch nachgewiesen werden.

Der Wirtschaftsstandort Ostfildern hat sich in der Vergangenheit nicht nur deutlich besser entwickelt als Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt, sondern bis zum Beginn der SARS-CoV2-Pandemie auch besser als Stuttgart.

Ostfildern besitzt vor allem als Druck- und Verlagsstadt, als Standort der beruflichen Weiterbildung und als Kongress- und Tagungszentrum wirtschaftliche Bedeutung. Darüber hinaus ist, wie in der gesamten Region, der Maschinenbau auch in Ostfildern stark vertreten.

Zwischen 2015 und 2020 ist die Bevölkerungszahl um rund 2,4 % gestiegen und die Zahl der Beschäftigten um 7,2 %. Die Arbeitsmarktdynamik liegt auf einem hohen Niveau. Die Wirtschaftskraft der Region wird – gemessen am Bruttoinlandsprodukt des Landkreises Esslingen und der Steuereinnahmekraft der Stadt Ostfildern – als hoch eingeschätzt. Die Kaufkraft der privaten Haushalte ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich, das Immobilienpreisniveau liegt ebenfalls auf einem hohen Niveau. Im Kontext einer bundesweiten Rezession stagniert allerdings auch in Ostfildern derzeit die Beschäftigtenzahl.

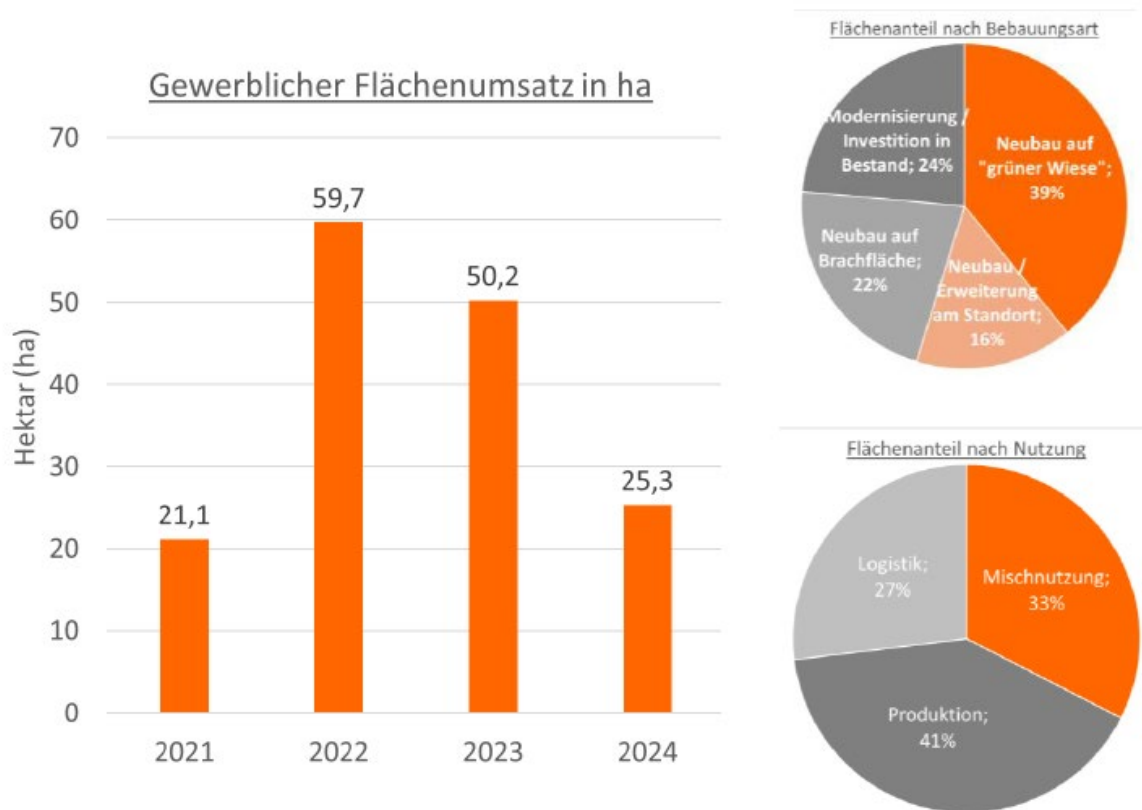
Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel hat sich der Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit auf den Tertiären Sektor verlagert mit den Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Kommunikation und sonstigen Dienstleistungen. Diese verträglicheren Nutzungen bieten die Chance, wieder eine stärkere Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten zu erreichen. Diese Mischung von Wohnen und Arbeiten stellt ein wesentliches Ziel für die Stadtentwicklung Ostfildern dar und wurde mit dem Stadtteil Scharnhauser Parks bereits in die Praxis umgesetzt.

Zwischen 2011 und 2021 betrug die Gewerbeflächennachfrage in Ostfildern bezogen auf den jährlichen Flächenumsatz mit gewerblichen Grundstücken rund 8.200 m². Beim Vergleich des Jahres 2011 mit dem Jahr 2021 ist eine starke Schwankungsbreite um den Mittelwert erkennbar und auch der negative Trend. Der Rückgang der Flächenumsätze ist keine Folge der mangelnden Nachfrage. In diesem Fall müssten bei sinkender Nachfrage auch die Preise sinken. Im Gegenteil, trotz Rückgang der Flächenumsätze sind die Bodenrichtwerte in dem betrachteten Zeitraum gestiegen. Dem knappen Angebot steht eine Vielzahl an Flächenanfragen gegenüber. Die Anfragen nach Grundstücken der letzten sechs Jahre bei der Wirtschaftsförderung zeigt folgendes Bild: 50% der 40 Grundstücksanfragen bezogen sich auf Flächen bis 2.000 m² und nur 10 % auf Grundstücke ab 10.000 m².

Die Angebotsmieten (Median, 2012-2021) für Büroräume liegen in Ostfildern bei rund 9,50 Euro/m² und damit auf dem Niveau des Landkreises Esslingen. In Esslingen am Neckar und in Leinfelden sind die mittleren Mieten (10,90 Euro/m² bzw. 10,50 Euro/m²) etwas höher, in Filderstadt, Nürtingen und Kirchheim unter Teck niedriger. Baugrundstücke werden im Landkreis Mangelware und werden kaum angeboten. Bei der Neuanmietung oder Neu-Konzeption von Büroflächen ist durch die Verbreitung von Homeoffice künftig von geringerer Flächeninanspruchnahme bei Büroflächen auszugehen. Insbesondere bei älteren und nicht modernisierten Büros in schlechter Lage könnten zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten auftreten und die Leerstandsrisiken zunehmen.

Auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre gebremst ist durch die gegenwärtige konjunkturelle Talphase, den strukturellen Wandel in der Automobilindustrie und die Energiekrise, wurden in der Region Stuttgart in dieser Zeit dennoch Gewerbeflächen nachgefragt, wie das Gewerbeflächenmonitoring der Region Stuttgart zeigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das von der Region Stuttgart erfasst Volumen nur ein Teil des gesamten Flächenumsatzes ist, da die Region nicht alle Umsätze erfassen kann. Der gewerbliche Flächenumsatz geht maßgeblich einher mit Neubauaktivitäten, der größte Teil davon auf der „grünen Wiese“.

Abb. Gewerblicher Flächenumsatz in der Region Stuttgart, 2021-2024



Quelle: Darstellung Empirica nach Region Stuttgart

5.3 Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern

Grundlage für die Fortschreibung des FNP sind das Stadtentwicklungskonzept 2040 sowie weitere Fachbeiträge. Zu diesen Fachbeiträgen zählt unter anderem das Gewerbeflächenkonzept.¹⁴ Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden die Grundlagen und die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen untersucht, die bestehenden Gewerbestandorte analysiert und die gewerblichen Flächenbedarfe Ostfilderns bis zum Jahr 2040 ermittelt. Diesem zukünftigen Bedarf wurden die in diesem Zeitraum grundsätzlich möglichen Flächenpotenziale gegenübergestellt. Aus den Analysen und Prognosen wurde abschließend das Zielkonzept für den Wirtschaftsstandort und für die bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen in Ostfildern entwickelt.

Durch die demografische Entwicklung sind langfristig Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt sowie in der Erwerbs- und Unternehmensstruktur zu erwarten. Dies gilt für das steigende Durchschnittsalter der Arbeitskräfte ebenso wie für die insgesamt geringere Zahl von (qualifizierten) Arbeitskräften und eine veränderte Arbeitsplatznachfrage.

¹⁴ Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.02.2023 / 30.04.2026

5.4 Ziele der Flächennutzungsplanfortschreibung

Der Flächennutzungsplan Ostfildern 2040 verfolgt bezüglich der gewerblichen Entwicklung folgende allgemeine Ziele:

- Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen vor Ort
- Erhalt und Förderung der Wirtschaftskraft Ostfilderns
- Bestandssicherung existierender Betriebe
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe
- Verringerung der Konfliktsituationen, die sich durch Gemengelagen ergeben
- Bei der Planung von neuen Gewerbegebieten ist die notwendige Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten) und eine möglichst gute ÖPNV-Anbindung besonders zu berücksichtigen

Handlungsleitend sind zwei strategische Ziele: Der Wirtschaftsstandort Ostfildern soll sich einerseits für höherwertiges Gewerbe profilieren, andererseits sollen sich aber auch bereits ortsansässige Unternehmen am Wirtschaftsstandort Ostfildern optimal in Ostfildern weiterentwickeln können.

Für die konkrete Maßnahmenplanung ergeben sich drei zentrale Handlungsfelder:

- a) Standortprofilierung und Gewerbeflächenmanagement
- b) Aufbau eines Portfolios an gewerblichen Bauflächen
- c) Weiterentwicklung / Qualifizierung der Gewerbegebiete¹⁵

Angesichts von Flächenknappheiten und im Hinblick auf den Klimawandel sollte die Stadt Ostfildern eine aktive Innenentwicklung betreiben. Hierbei sollten die im Rahmen der Standortprofilierung festzulegenden Ostfilderner Branchenschwerpunkte / Cluster genutzt werden, um die bestehenden Gewerbegebiete weiterzuentwickeln.

Auch zukünftig bedarf es weiterer Industrie- und Gewerbeflächen, zum einen um den in Ostfildern ansässigen Unternehmen Entwicklung und weiteres Wachstum am Standort zu ermöglichen. Zum anderen soll Ostfildern auch attraktiv bleiben für Neuansiedlungen und Neugründungen.

Aus gewerblicher Sicht sind insbesondere Erreichbarkeit (Autobahnanbindung, Orientierung und Anfahrt, ÖPNV), Handelsnachbarschaft bzw. Gewerbeumfeld, Bodenrichtwerte und eine angrenzende Wohnbebauung (Emissionen) Kriterien für eine Beurteilung der Standortqualitäten. Die Gewerbeflächennachfrage lässt sich jedoch nicht beliebig auf jedem verfügbaren Gewerbeflächenpotenzial unterbringen, wenn die nachgefragten Standortqualitäten nicht der jeweiligen Angebotssituation an einem Standort entsprechen. Die in der Region Stuttgart vorhandene Büroflächennachfrage fokussiert sich beispielsweise auf zentrale Lagen in der Landeshauptstadt Stuttgart und wird sich voraussichtlich nicht an Standorten wie Ostfildern im Stuttgarter Umland niederschlagen.

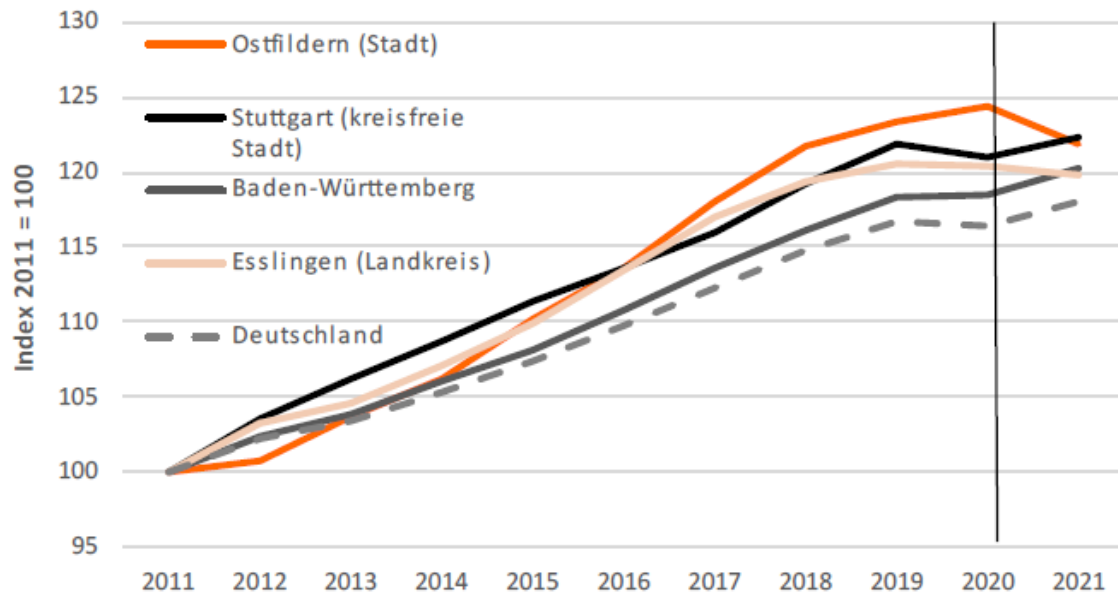
5.5 Erwerbstätigkeit

Die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sind diejenigen, die am Ort der Betriebsstätte ihren Wohnort haben, sowie die aus anderen Gemeinden einpendelnden Beschäftigten. Seit 2011 ist die Zahl der Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten mit + 22 % kräftig

¹⁵ Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.02.2023 / 30.04.2026

gewachsen. Der Beschäftigungszuwachs war in Ostfildern überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum Landkreis oder mit dem Bundesgebiet.

Abb. Indexierte Entwicklung der Zahl der Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

5.6 Künftiger Gewerbeflächenbedarf

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf ist im Vergleich zum Wohnflächenbedarf ungleich schwerer abzuschätzen, z.B. da er der sich verändernden und schwer vorhersehbaren wirtschaftlichen Entwicklung in viel stärkerem Maße unterliegt. Der künftige Flächenbedarf ist von verschiedenen Faktoren abhängig, u.a. von der Baudichte und den Möglichkeiten zur Innenentwicklung bzw. zur Aktivierung vorhandener Baulücken.

In der jüngeren Vergangenheit kam es ähnlich wie im Bereich Wohnen zu einer Verknappung von Flächenpotenzialen für Gewerbe, mit der Folge gestiegener Nutzungskonkurrenzen um die übrigen Flächen.

Befragte Unternehmen¹⁶ nennen fehlende bzw. nicht passende Gewerbeflächen in Ostfildern als eine Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Ostfildern hier in die Reihe vieler Kommunen in der Region Stuttgart einreicht, in denen Knappheiten bei Gewerbeflächenangeboten bestehen und die meisten Gewerbegebiete vollgelaufen sind. Dabei sei es wichtig, sowohl größere zusammenhängende Flächen ab 10.000 m² z.B. für produzierendes Gewerbe als auch Flächen mit kleineren Zuschnitten im Bereich von 2.000 bis 3.000 m² etwa für Handwerksbetriebe anzubieten. Als ein negativer Effekt des knappen

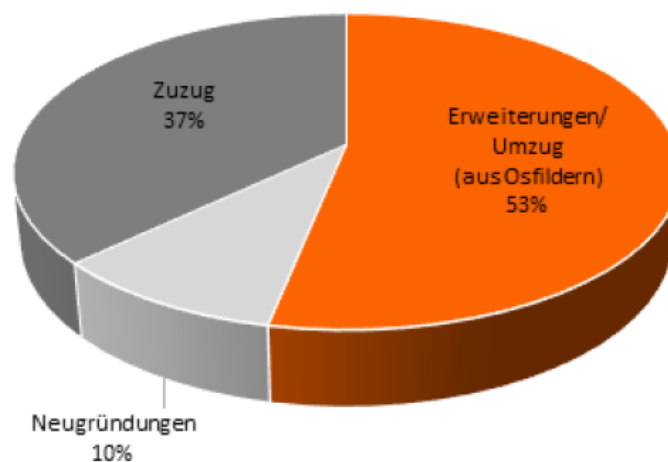
¹⁶ Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.02.2023

Flächenangebots werden auch die als hoch bewerteten Preise für Gewerbeflächen in Ostfildern benannt und als Entwicklungshemmnis gesehen.

Bei den städtebaulich gewünschten Verdichtungen in Gewerbegebieten ist zu berücksichtigen, dass Unternehmen auf ihren Grundstücken Flächen vorhalten, um sie später für eine Erweiterung zu nutzen, d.h. nicht jede heute sichtbare unbebaute oder ungenutzte Fläche steht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im produzierenden Bereich (der gerade für die Stuttgarter Region nach wie vor wichtig ist) oder auch bei der Lagerhaltung sind einer Verdichtung Grenzen gesetzt, einfacher ist dagegen eine Aufstockung von Bürogebäuden zu realisieren.

Im Vergleich zum Jahr 2000 wurden bis 2022 in Ostfildern knapp 20 Hektar Grund in den sechs Gewerbegebieten neu bebaut. Rund 37 % (bzw. knapp 73.500 m²) der neu bebauten Fläche entfällt auf Betriebe, die nach Ostfildern zugezogen sind, 10 % (rd. 19.500 m²) auf Neugründungen und etwas mehr als die Hälfte (53 % bzw. 105.600 m²) auf Umzüge innerhalb von Ostfildern beziehungsweise auf Erweiterungen am Standort.

Abb: Neu in Anspruch genommene Gewerbeflächen in den sechs Gewerbegebieten in Ostfildern nach Herkunft (Flächenanteile, seit 2000)



Quelle: Eigene Auswertungen von Luftbildern und Berechnungen, Stadt Ostfildern

empirica

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf kann durch verschiedene Methoden abgeschätzt werden. Im Ergebnis liefern die verschiedenen Methoden ein Flächenmaß, also die künftige (zusätzliche) Flächennachfrage von Unternehmen am Standort Ostfildern aufgrund von (Neu-)Ansiedlung, Umsiedlung oder Erweiterung. Neben der (linearen) Fortschreibung der Vergangenheit (Trendextrapolation) ist das GIFPRO-Prognosemodell weit verbreitet, bei der Flächenbedarf von Unternehmen detailliert modelliert wird. Die Bevölkerungsprognose, die im Rahmen des Wohnbauflächenkonzepts erstellt wurde (Stand: 27.03.2026) wird genutzt, um die Beschäftigten in Ostfildern zu prognostizieren – in der Annahme, dass die zukünftige Beschäftigtenentwicklung in Ostfildern vor allem durch die Entwicklung der Zahl der erwerbsfähigen Personen beeinflusst wird (15 bis 65-Jährige). Unter verschiedenen Modellannahmen zur Ermittlung des künftigen jährlichen gewerblichen Flächenbedarfs¹⁷, gibt es in Ostfildern bis 2040 einen Netto-Flächenbedarf, der zwischen 19,3 und 24,7 ha liegt.

¹⁷ Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.02.2023 / 30.04.2026

5.7 Flächenpotenziale und geplante Gewerbeflächen bis 2040

Nach Erhebungen vor Ort gibt es innerhalb des Stadtgebiets 6,4 Hektar (netto) Baulücken in den Gewerbegebieten. Die meisten gewerblichen Baulücken befinden sich in Kernat und in der Parksiedlung, während in Scharnhausen bzw. im Scharnhausener Park kaum Baulücken zu finden sind: <https://geonline-gis.de/portale/Ostfildern.htm>. Die vorhandenen Baulücken sind zwar grundsätzlich aktivierbar, allerdings befinden sich diese Flächen praktisch ausschließlich in privatem Eigentum. Es ist absehbar, dass im betrachteten Zeitraum nur ein relativ geringer Teil der Baulücken dem gewerblichen Flächenmarkt zugeführt werden kann. Bei den Annahmen zur Bedarfsentwicklung wird von einer Baulückenaktivierung von 20 % (worst case) bis 50 % (best case) ausgegangen.

Mit dem Gebiet Scharnhausen West wurde vor kurzem ein Gewerbegebiet im Stadtteil Scharnhausen entwickelt. Seit 2023 ist der Bebauungsplan rechtskräftig, das Gebiet befindet sich derzeit in der Vermarktung. Für das Gebiet wird die gesamte Fläche als Reservefläche angesetzt, auch wenn bereits ein Grundstück von 0,9 ha an ein Unternehmen verkauft wurde und dieses bis voraussichtlich Ende 2026 bebaut sein wird, weil der berechnete Flächenbedarf auch die auf dem in Bebauung befindlichen Grundstück ab 2027 tätigen Beschäftigten umfasst.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit künftig eine dichtere Bebauung im Vergleich zum Bestand in Gewerbegebieten zu realisieren, z.B. durch Aufstockungen oder Dichtevorgaben bei Neuansiedlung. Die Möglichkeiten sind jedoch gewerbetypisch auch hier begrenzt, und stark von Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern und ansässigen Unternehmen abhängig.

Da nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass alle Baugebiete im angenommenen Zeitraum umgesetzt werden können, ist es empfehlenswert über die bestehenden prognostizierten Bedarfe hinaus zusätzliche gewerbliche Flächen aufzunehmen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es einerseits immer wieder zu nicht vorhersehbaren größeren gewerblichen Erweiterungen, Verlagerungen und auch Ansiedlungen kommt, für die ausreichende und schnell verfügbare Vorhalteflächen bereitstehen müssen.

Geplante gewerbliche Bauflächen bis 2040:

R-7 Ruit: Stuttgarter Straße II	2,49 ha
R-8 Ruit: Riedstrasse	1,83 ha
SP-1 Scharnhausener Park: Kompostieranlage	<u>3,19 ha</u>
Gesamt	7,51 ha

Geplante gemischte Bauflächen bis 2040:

P-3 Parksiedlung: Zinsholz	0,77 ha (anteilig 50 %)
----------------------------	-------------------------

Abb: Flächenpotenziale in Ostfildern (unabhängig von der Aktivierbarkeit), Stand: April 2026

Orsteil/ Gewerbegebiet	Potenziale in den Gewerbegebieten von Ostfildern					
	Summe	Baulücken			Sonstige Potenziale	
		Insgesamt	darunter ... Nutzung mit ohne			
	ha (netto*)	ha (netto*)	ha (netto*)		ha (netto*)	ha (brutto) Gebiete
Kemnat	2,2	2,2	0,3	2,0		
Parksiedlung	1,5	1,5	0,8	0,7		
Ruit	4,4	0,8	0,2	0,6	3,7	4,3 R-7 Stuttgarter Str. II R-8 Riedstraße
Scharnhäuser Park	3,7	0,5	0,5		3,2	SP-1 Kompostieranlage **
Nellingen	0,8	0,8	0,6	0,2		
Scharnhäuser	0,5	0,5	0,5			
Scharnhäuser West	11,5				11,5	In Entwicklung / Vermarktung
Insgesamt	24,7	6,4	2,9	3,4	18,3	

Nicht alle Flächenpotenziale sind realistisch betrachtet in vollem Umfang verfügbar, das betrifft insbesondere die Baulücken. Es ist je nach Entwicklungszeitpunkt auch nicht davon auszugehen, dass alle geplanten Gebiete bis 2040 vollständig aufgesiedelt sind, selbst wenn für alle geplanten Flächen Planungsrecht geschaffen wird. Es werden daher auf Basis der Bevölkerungsprognose (s. Kap. 3) in einem Best-/Worst-Case-Szenario Annahmen zum Grad der Baulückenaktivierung, dem Grad der Aufsiedlung und möglichen Verdichtungspotenzialen getroffen.

Abb: Bilanzierung von Flächenbedarf und Flächenpotenzialen, 2025 – 2040

	Basis- variante	Mittlere Variante	Obere Variante
	netto	netto	netto
Flächenbedarf (ha)	19,3	21,4	24,7
Flächenreserven	24,7	24,7	24,7
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
Baulücken	6,4	6,4	6,4
akuell mögliche Potenzialflächen	6,8	6,8	6,8
Rechnerisches Ergebnis (ha; positiv = Überschuss)	5,5	3,3	0,0
Best Case			
Flächenaktivierung	19,8	19,8	19,8
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
50 % Baulückenaktivierung	3,2	3,2	3,2
60 % der akuell möglichen Potenzialflächen und geringere Flächeninanspruchnahme* (Aktivierung)	5,1	5,1	5,1
Ergebnis Best-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	0,6	-1,6	-4,9
Worst Case			
Flächenaktivierung	14,8	14,8	14,8
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
20 % Baulücken	1,3	1,3	1,3
30 % der akuell möglichen Potenzialflächen konkurrierende Wohnbebauung/-nutzung (Aktivierung)	2,1	2,1	2,1
Ergebnis Worst-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	-4,4	-6,6	-9,9

* Angenommen wird eine 25 % höhere Dichte als im Worst Case

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung, Stadt Ostfildern

empirica

In der Basisvariante kann der Flächenbedarf im Best-Case gedeckt werden.

Nimmt man wie bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose als Grundlage, verbleibt ein Defizit von -6,6 ha (Worst-Case) bzw. -1,6 ha (Best-Case) geplanter Gewerbefläche. Dabei ist die geplante gemischte Baufläche (+ 0,77 ha) noch nicht berücksichtigt. Wird diese Fläche einbezogen, verbleibt im Best-Case ein Defizit von ca. 0,8 ha, allerdings geht der Best-Case dabei von relativ optimistischen Annahmen aus.

Geht man neben einer 50 %-igen Baulückenaktivierung von einer 75 %-igen Potenzialflächen-Aktivierung sowie von einer 25 % höheren Bebauungsdichte (als im Worst Case) aus, kann der Bedarf gedeckt werden. In dieser Kombination läge die Bilanzierung von Bedarf und Angebot bei einem rechnerischen Wert von minus 0,3 ha, zuzüglich Mischgebietsfläche (0,77 ha). Der Bedarf wäre also mit insgesamt + 0,47 ha rechnerisch gedeckt. Diese Annahme wird dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt.

Eine andere Möglichkeit das Verhältnis von Flächenbedarf und Flächenangebot zu beeinflussen besteht darin den Flächenbedarf zu reduzieren, z.B. durch den (teilweisen) Verzicht auf best. Branchen wie Logistik oder eine optimierte Flächenallokation. Auch zusätzliche Angebote an Gewerbeflächen in der Region oder eine gebremste Verdrängung von Gewerbe aus Mischgebieten könnten den Bedarf in Ostfildern verringern.

Zusammengefasst bedarf es verstärkter Bemühungen der Stadt Ostfildern z.B. in der Innenentwicklung von Gewerbegebieten, der Revitalisierung von Mischgebieten sowie einer aktiven Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung, um die bestehenden Potenziale im notwendigen Umfang auch zu heben. Eine kooperative Aktivierungsstrategie, gemeinsam mit den Privateigentümern verbessert die Chancen zur Aktivierung von Potenzialen. Gelingt dies nicht, dann besteht das Risiko, dass der zukünftige Fehlbedarf an gewerblichen Flächen in Ostfildern 2040 höher liegen wird.

Plausibilitätsprüfung:

Nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg ist im Flächennutzungsplan für die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen.¹⁸ Ein pauschaler Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Hierfür wird auf das Gewerbeflächenkonzept Ostfildern und die Ausführungen in der Begründung verwiesen. Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Für das im Flächennutzungsplan 2020 dargestellte Gewerbegebiet „Scharnhausen West“ wurde 2023 ein Bebauungsplan beschlossen, das Gebiet wird daher als Bestand dargestellt. Das Gebiet ist erschlossen und befindet sich gerade in der Vermarktung, die Fläche wurde daher in der Bilanzierung als Flächenreserve mit Planungsrecht berücksichtigt.

Darüber hinaus existieren keine größeren Flächenreserven in anderen Gewerbegebieten. Kleinere Flächen, Baulücken, untergenutzte Grundstücke, Nachverdichtungspotenziale und betriebliche Entwicklungspotenziale sind im Baulückenkataster erfasst (s. Baulücken).

Der Scharnhauser Park ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (s. PS 2.6 (Z)). Die Gewerbeflächen sind jedoch bereits entwickelt, soweit noch Flächen zur Verfügung stehen werden sie als Baulücken berücksichtigt.

Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten existieren nicht. Vielmehr ist im Gewerbegebiet Zinsholz die Umwandlung einer größeren Gewerbebrache in eine gemischte Baufläche/Wohnnutzung vorgesehen. Ähnliche Wünsche gibt es auch in anderen Gewerbegebieten wie in Kemnat. Die Stadt Ostfildern ist jedoch bestrebt die bestehenden Gewerbegebiete zu erhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.

Die beiden geplanten gewerblichen Bauflächen in Ruit schließen direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Es existieren seit vielen Jahren Überlegungen für eine Arrondierung mit Ortsrandausbildung unter Einbeziehung der heute nur einseitig bebauten Riedstraße (Gebiet R-8). Für eine Arrondierung an der Stuttgarter Str. (Gebiet R-7) wurde bereits vor einigen Jahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, die Planung soll jetzt weiterverfolgt werden, Voruntersuchungen liegen ebenfalls vor¹⁹. Durch Arrondierung und Neuordnung bestehender Nutzungen entsteht nahe der Kompostieranlage im Scharnhauser Park die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet mit sehr guter Anbindung an die Stadtbahn zu entwickeln.

Eine Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten besteht nicht und ist auch nicht absehbar.

¹⁸ Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW, 2017

¹⁹ Gewerbegebietsentwicklung Ruit, Flächen gewinnen durch Innenentwicklung, 2017

6. Verkehr

6.1 Übergeordnete Verkehrsplanung, Schienenverkehr

Die Verkehrsentwicklung der Stadt Ostfildern muss immer auch im überörtlichen und regionalen Kontext betrachtet werden. Die sinnvolle räumliche Zuordnung von Nutzungen im FNP kann einen Beitrag leisten, Verkehr zu vermeiden und die Attraktivität öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.

Durch die neue Schieneninfrastruktur des Projektes Stuttgart 21, die geplante Hochgeschwindigkeitsstrecke Stuttgart-Ulm und die Lage zum Messegelände, wird der Bahnhof „Flughafen / Messe“ ein regional bedeutender Haltepunkt. Der Planfeststellungsabschnitt 1.4 (Filderbereich bis Wendlingen) umfasst den autobahnparallelen, hauptsächlich oberirdischen Verlauf der Neubaustrecke (NBS) auf den Fildern, etwa ab der Gemarkungsgrenze der Stadt Stuttgart bis zur Gemarkungsgrenze der Stadt Wendlingen. Auf der Gemarkung Ostfildern (NBS km 15,31 - km 16,77) ist die Strecke mittlerweile gebaut und verläuft oberirdisch und in gebündelter Lage nördlich der BAB A8. Die vollständige Inbetriebnahme hat sich jedoch immer wieder verzögert, im November 2025 wurde die geplante Eröffnung 2026 vorerst abgesagt.

Die A 8 soll nach Bundesverkehrswegeplan 2030 zwischen der AS Stuttgart Degerloch und der AS Wendlingen auf acht Fahrstreifen erweitert werden. Davon ist in einem kleinen Teilbereich auch die Gemarkung Ostfildern betroffen.

Zwischen den benachbarten Metropolregionen Stuttgart und München stellt die A 8 die Hauptverbindung dar und bündelt die zum Flughafen Stuttgart, zur Landesmesse und in die südlichen Bezirke Stuttgarts führenden Verkehrsströme. Die Verkehrsbelastung im Streckenabschnitt zwischen den Anschlussstellen Stuttgart-Degerloch und Wendlingen hat mit bis zu 104.000 Kfz/24 h die Grenze für einen 6-streifigen Autobahnquerschnitt erreicht. Zu Spitzenzeiten ist die A 8 deshalb besonders stauanfällig. Dadurch werden Verkehre ins nachgeordnete Straßennetz verdrängt und führen zu Belastungen in den Ortsdurchfahrten der angrenzenden Gemeinden. Hinzu kommt die in weiten Bereichen unzureichende Entwässerung, insbesondere aufgrund der geringen Querneigung der Fahrbahn. Die erhöhte Aquaplaninggefahr reduziert die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße. Eine nachhaltige, dauerhafte Lösung der genannten Probleme lässt sich daher nur mit einem 8-streifigen Ausbau erreichen. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor.

Regionalplanung

Der Regionalverkehrsplan des Verbands Region Stuttgart vom 18.07.2018, ergänzt durch Beschluss vom 26.07.2023 enthält wichtige und die Stadt Ostfildern unmittelbar betreffende Aussagen zur Verkehrskonzeption in der Region.

Es werden keine Straßenverkehrsmaßnahmen für die Gemarkung Ostfildern im Regionalverkehrsplan dargestellt.

Die Straßenverkehrsmaßnahme-Nummer: 307 (L 1204 - Verlegung nördl. Neuhausen, Nordumfahrung Neuhausen) grenzt südlich direkt an die Gemarkungsgrenze an und hat Auswirkungen auf die bisherige Verbindung zwischen Ostfildern und Neuhausen (Nürtinger Straße).

Für eine Verbindung im Osten von Stuttgart zwischen der B 10 im Neckartal und der A 8 auf den Fildern (Filderaufstieg) wurden zwei Alternativen untersucht (Nr. 319 und 345). Stuttgart und Ostfildern würden dadurch entlastet, die Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe wirksam

reduziert und die Erreichbarkeit von Hafen und des Bereiches Flughafen / Messe verbessert. Von der Maßnahme 319 wäre Ostfildern direkt betroffen.

Filderauffahrt

Die geplante bzw. ausgebaut Filderauffahrt zwischen der B 10 im Neckartal und der A 8 auf der Filderebene gehört zu den großen Verkehrsprojekten in der Region Stuttgart. Es war ursprünglich geplant, die Bundesstraße 312 über eine sogenannte Filderauffahrt vom Stuttgarter Flughafen bis Stuttgart-Hedelfingen weiterzuführen, um so eine schnelle Verbindung zwischen B 10 und A 8 zu schaffen. Unterschiedliche Varianten einer Verbindung wurden geprüft, das Projekt ist jedoch inzwischen nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Die Trasse, die auch den Stadtteil Kemnat entlasten sollte, wird daher aktuell nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Stadtbahnverlängerung

Die Schienenverkehrsmaßnahme-Nummer 55 (Stadtbahnverlängerung Nellingen – Esslingen) wird mit hoher Dringlichkeit dargestellt, die Streckenlänge beträgt 3,4 km. Eine Verlängerung der U 7 von Ostfildern-Nellingen zum Bahnhof Esslingen erreicht eine hohe verkehrliche Wirksamkeit und ermöglicht hohe Reisezeitvorteile. Wegen des zur Überwindung des Höhenunterschiedes im Abschnitt Zollberg – Pliensauvorstadt erforderlichen Tunnels ist die Flächeninanspruchnahme eher gering. Der Tunnel führt allerdings auch zu einem hohen Investitionsbedarf. Aus Sicht der Stadt Ostfildern soll zudem im Bereich der Ortslage Nellingen (Ludwig-Jahn-Straße) eine Untertunnelung weiterverfolgt werden. Dennoch ist aufgrund des großen verkehrlichen Wirkungspotenzials und der verbesserten Vernetzung von Stadt- und S- Bahn eine hohe Dringlichkeit gegeben. Den zu erwartenden Umweltauswirkungen stehen eine hohe verkehrliche Wirksamkeit und Reisezeitvorteile sowie eine Entlastung des bestehenden Straßennetzes gegenüber.

Im Flächennutzungsplan Ostfildern wird ein Korridor mit einer Trassensicherung für eine Verlängerung der U7 bzw. U8 nach Esslingen-Zollberg nachrichtlich dargestellt.

Eine Verlängerung der Stadtbahn von Stuttgart-Heumaden bis Kemnat wurde untersucht, wird jedoch wegen geringer Wirksamkeit nicht weiterverfolgt.

Außerdem besteht indirekt Betroffenheit durch die Schienenverkehrsmaßnahme Nummer 77 S-Bahntangentiale Böblingen – Nürtingen mit dem Ziel eines besseren Anschlusses der Filder ans Neckartal. Sowohl über Neuhausen a.d.F. als auch über die Neubaustrecke Flughafen – Wendlingen sind Trassenvarianten für einen solchen Ringschluss möglich, wegen der sehr hohen Kosten und des noch zu leistenden Planungs- und Abstimmungsbedarfes ist aber allenfalls von einer (sehr) langfristigen Realisierbarkeit auszugehen.

6.2 Entwicklungsziele der Stadt Ostfildern: Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Ziel des Mobilitätskonzeptes, das im Jahre 2020 in einer ersten Stufe abgeschlossen wurde, war die Entwicklung einer Vision und einer übergeordneten Strategie im Handlungsfeld Mobilität mit dem Zielhorizont 2040. Dabei sollten strategische sowie teilweise operative Ziele als zentrale Elemente formuliert werden. Hierauf aufbauend wurde in einer zweiten Projektphase, die Ende 2021 begonnen wurde, eine Gesamtstrategie mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen erarbeitet. Die bislang eher theoretischen Aspekte sollen damit in praktisch umsetzbare und miteinander vernetzte Maßnahmen überführt werden. Als konkrete Ziele werden u.a. genannt:

- Deutliche Reduzierung der verkehrsbedingten Umweltbelastungen für die Bevölkerung erreichen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Der Rad- und Fußverkehr sowie der ÖPNV und somit die nachhaltigen Mobilitätsarten werden als Alternative zum motorisierten Individualverkehr wahrgenommen und gefördert.
- In einem integrierten Gesamtkonzept wird unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten die gute Erreichbarkeit von Ostfildern aufrechterhalten, bei jedoch gleichzeitiger stadtverträglicher Sanierung von Infrastruktur.
- Verbesserung der Barrierefreiheit sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Das Grundangebot für E-Mobilität soll verbessert, die Ladeinfrastruktur ausgebaut werden.

In Stuttgart und Umgebung ist – im Vergleich zu anderen europäischen Städten – ein überdurchschnittlich dichtes Schienennetz vorhanden, an das Ostfildern seit September 2000 über die Stadtbahn direkt angeschlossen ist. Der 6,3 km lange Streckenabschnitt von Heumaden nach Nellingen wurde ab 1997 in Zusammenhang mit der Entstehung des Scharnhäuser Parks realisiert. Die Erhöhung des ÖPNV-Anteils (Modal Split) ist Ziel der Flächennutzungsplanung Ostfilderns.

Um den Zielen des Landes Baden-Württemberg gerecht zu werden, ein Fünftel weniger Kfz-Verkehr in Städten aufzuweisen, bedarf es einer Erhöhung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbunds.

Vom 24.11.2021 bis 31.01.2022 hatten die Bürger von Ostfildern die Möglichkeit, an einer Umfrage zur Mobilität teilzunehmen. Die Erhebungen haben gezeigt, dass weiterhin 48% aller Wege in Ostfildern mit dem Kfz zurückgelegt werden. Der Anteil der Summe im Radverkehr und Fußverkehr liegt bei ca. 35% und der Anteil am ÖPNV bei 17%. Im Binnenverkehr erreicht der MIV (motorisierter Individualverkehr) einen Anteil von ca. 33% gegenüber ca. 56% im Rad- und Fußverkehr. Der Anteil des ÖPNV liegt im Binnenverkehr bei ca. 11%. Gerade in den Entfernungsklassen bis 5 km wird immer noch sehr oft der PKW als Verkehrsmittel genutzt. Diese Entfernungen können jedoch gut auch mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, sodass hier ein großes Potential zur Erhöhung des Radverkehrsanteils vorliegt.

Im bevorzugten Szenario „Antwort auf Mobilitätswende“ investiert Ostfildern mehr in die nachhaltige Mobilität. Das Rad- und Fußwegenetz wird gezielt ausgebaut, wobei die Erreichbarkeit von Ostfildern weiterhin gewährleistet wird. Es wird jedoch für den MIV etwas erschwert, um ein Umsteigen auf den Umweltverbund zu forcieren. Dazu gehört auch die städtebauliche Zielsetzung der Stadt der kurzen Wege.

Nach diesem Szenario wird von einer Reduzierung des MIV-Anteils in Ostfildern um ca. 9% ausgegangen. Dies würde eine Zunahme des Rad- und Fußverkehrs um ca. 6% auf ca. 41% nach sich ziehen. Der ÖV-Anteil wird ebenfalls um 3% gesteigert. Bezogen auf die Fahrten im öffentlichen Verkehr entspricht dies einer Zunahme von ca. 18%. Die Annahme, dass etwas mehr als jeder dritte Weg mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt wird, kann als realistisch betrachtet werden. Dies entspricht zwar noch nicht den Zielen der Landesregierung zum Klimaschutz 2030, jeden zweiten Weg selbstaktiv zurückzulegen, jedoch müsste dazu der motorisierte Verkehr erheblich weiter zurückgehen, was jedoch bezogen auf die Ausgangsbasis und die besondere Struktur der Stadt Ostfildern mittelfristig eher schwer erreichbar erscheint.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen in Ostfildern werden 2026 durch Zählungen ermittelt. Auf dieser Grundlage wird die Verkehrsnachfrage im Straßenverkehr getrennt nach Pkw und Schwerverkehrsfahrten ermittelt und mit dem Verkehrsangebot verglichen sowie ein Verkehrsmodell

für Ostfildern weiterentwickelt. Auf dieser Basis wird eine Prognose des Verkehrsaufkommens für den Planungshorizont 2040 erstellt, die auch die Entwicklungen im Verkehrsangebot und der Siedlungsentwicklungen in der Umgebung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden als gesonderte Untersuchung im Anhang zu entnehmen sein.

Das in der FNP-Fortschreibung dargestellte Straßenverkehrssystem beinhaltet Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung des Straßennetzes aber auch zu Bedeutung und Funktion einzelner Verbindungen. Das zugrundeliegende Verkehrskonzept wird als Ergänzung zum Flächennutzungsplan in einem zusätzlichen Plan dargestellt. Hervorzuheben ist dabei das weiter entwickelte Tangentensystem, welches nun eine vollständige Südumfahrung Ostfilderns als Autobahnparallele zwischen der L 1202 (mit Körschtalviadukt) und der L 1192 (bzw. Mittlere Filderstraße) aufweist.

Rückbau und Rückstufung von Verkehrswegen

Im Zuge der Aufsiedlung des Scharnhäuser Parks haben die Landeshauptstadt Stuttgart, die Stadt Ostfildern und das Land Baden-Württemberg eine Neuordnung des Straßennetzes vereinbart. Anstelle der bislang vorgesehenen Ostumfahrung Plieningen sollte der überörtliche Verkehr über die Westumfahrung Scharnhäusen (heutige K 1269) und die Südumgehung Plieningen im Zuge der L 1204 geführt werden. Im Gegenzug sollte die Scharnhäuser Straße zwischen dem Ortsausgang Plieningen und der K 1217 mit dem Ziel einer Entlastung Plieningens für den Kfz-Verkehr gesperrt werden.

Mit dem Neubau der Südumfahrung Plieningen ist die Scharnhäuser Straße zwischen dem Ortsausgang Plieningen und der Kreuzung mit der K1217 von einer Landesstraße zu einer Gemeindestraße herabgestuft und im Jahr 2022 teileingezogen worden. Seit Mai 2025 ist der Abschnitt für den allgemeinen motorisierten Individualverkehr gesperrt. Nur noch ÖPNV, Landwirtschaft und Radverkehr sind zugelassen. Der Verkehr wird über die neue L1192 umgeleitet. Für Scharnhäusen führt dies zu einer spürbaren Entlastung und einer besseren Erreichbarkeit der autobahnparallelen L 1204.

Nachdem die Nordumfahrung von Neuhausen als Autobahnparallele fertiggestellt wurde, kann die Nürtinger Straße für den allgemeinen Verkehr (Busse frei) gesperrt bzw. teilweise rückgebaut werden.

Mobilitätskonzept

Übergeordnetes Ziel ist es mit einem integrativen, partizipativen Charakter ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für die Stadt Ostfildern mit dem Zielhorizont 2040 zu entwickeln. Dabei können grob zwei Phasen unterschieden werden: Die Entwicklung einer Vision und übergeordneten Strategie im Handlungsfeld Mobilität für die Stadt Ostfildern und darauf aufbauend entwickelt die Stadt Ostfildern aktuell eine Umsetzungsstrategie Mobilität.

Das hohe Verkehrsaufkommen und die damit in Verbindung stehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen beeinträchtigen die Standortqualität Ostfildern zunehmend.

Ziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist es, stadtverträglichen Verkehr zu entwickeln und zu fördern. Darunter sind die Verkehrsvermeidung und die Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Sicherung des Wirtschaftsverkehrs zu verstehen. Anstelle umfangreicher Neubaumaßnahmen wird künftig das Management des Stadtverkehrs mit Hilfe neuer Technologien, sowie der punktuellen Aus-

und Umbau von Knotenpunkten den Schwerpunkt in der Verkehrsplanung der Stadt Ostfildern ausmachen. Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit stehen im Vordergrund.

Die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird angestrebt. Ziel einer stadt- und umweltverträglichen Verkehrspolitik muss es außerdem sein, den Fuß- und Radverkehr möglichst attraktiv und sicher zu gestalten.

Der Naturraum Filder gehört landesweit zu den am stärksten zerschnittenen Landschaftsräumen. Neben wachsenden Siedlungsflächen ist hier vor allem das sich ständig verdichtende Straßennetz als Ursache zu nennen. Neben der Durchtrennung der gewachsenen räumlich-funktionalen Beziehungen, der ökologischen Verinselung und der Zerstörung des Landschaftsbildes ist auch eine zunehmende Verlärmung die Folge. Ziel muss deshalb die Umkehr dieser Entwicklung bis hin zum Rückbau verzichtbarer Verkehrswege sein.

Der Flächennutzungsplan bietet die Möglichkeit über eine langfristige Planung die Verkehrsentwicklung zu beeinflussen. Dies kann im Einzelnen geschehen durch:

- Konzentration baulicher Entwicklungen in der Nähe bestehender Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere des ÖPNV (Innenentwicklung).
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnungen und Arbeitsplätzen, sowie Förderung von Stadtquartieren mit gemischter Nutzung
- Stärkung und Aufwertung der innerörtlichen Versorgungszentren im Umkreis von Haltestellen des ÖPNV.
- Erhalt und Verbesserung von wohnortnahen Grün- und Freiflächen, sowie der Zugänge zur freien Landschaft.
- Rückbau von Verkehrsflächen

Verkehrsberuhigung dient dem Schutz aller sensiblen Nutzungen in der Stadt, insbesondere auch dem des Wohnens. Neben dem Schutz der Einwohner vor Lärm- und Schadstoffbelastung steht vor allem die Verkehrssicherheit im Vordergrund.

6.3 Straßenverkehr

Das Angebot an Straßenverkehrsinfrastruktur ist im heutigen Bestand als weitgehend ausreichend für den Bedarf anzusehen. Gut ausgebaute Straßen führen den innerstädtischen Verkehr von den Wohn- und Gewerbequartieren zu den überregionalen Adern (vor allem BAB A 8 und B 10), die eine leistungsfähige Erschließung von Ostfildern sichern. Mit dem südlich gelegenen Tangentensystem der L 1204 zwischen L 1202 und L 1192 ist der Durchgangsverkehr in Ostfildern weiter reduziert. Die Hauptverkehrsachsen in Ostfildern haben daher die Funktion der innerstädtischen Erschließung und führen demnach durch die Ortslagen. So wird die Versiegelung im Filderraum reduziert und die Erreichbarkeit der Naherholungsflächen wird am Ortsrand nicht durch stark befahrene Verkehrswege beeinträchtigt.

Mit den Verkehrszählungen an verkehrswichtigen Knotenpunkten wird im Juni 2026 eine Basis geschaffen, die Verkehrsmengen im Bestand einzuschätzen und mit früheren Verkehrszählungen zu vergleichen. Die Veränderungen im Straßenverkehr sollen aufzeigen, welche Entwicklungen in der Vergangenheit erfolgt sind welche Rückschlüsse daraus für die weitere Planung gezogen werden können. Mit dem Straßenverkehrsmodell sollen die prognostizierten Verkehrsmengen auf dem zukünftigen Straßennetz ermittelt werden, wobei verschiedene Ansätze zur Weiterentwicklung des

Straßeninfrastrukturnetz untersucht werden und ggf. in den Flächennutzungsplan als Trassenkorridor aufgenommen.

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West (N-2) soll auch die bestehende Rinnenbachstraße parallel zur Stadtbahn verlegt werden. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans zu klären.

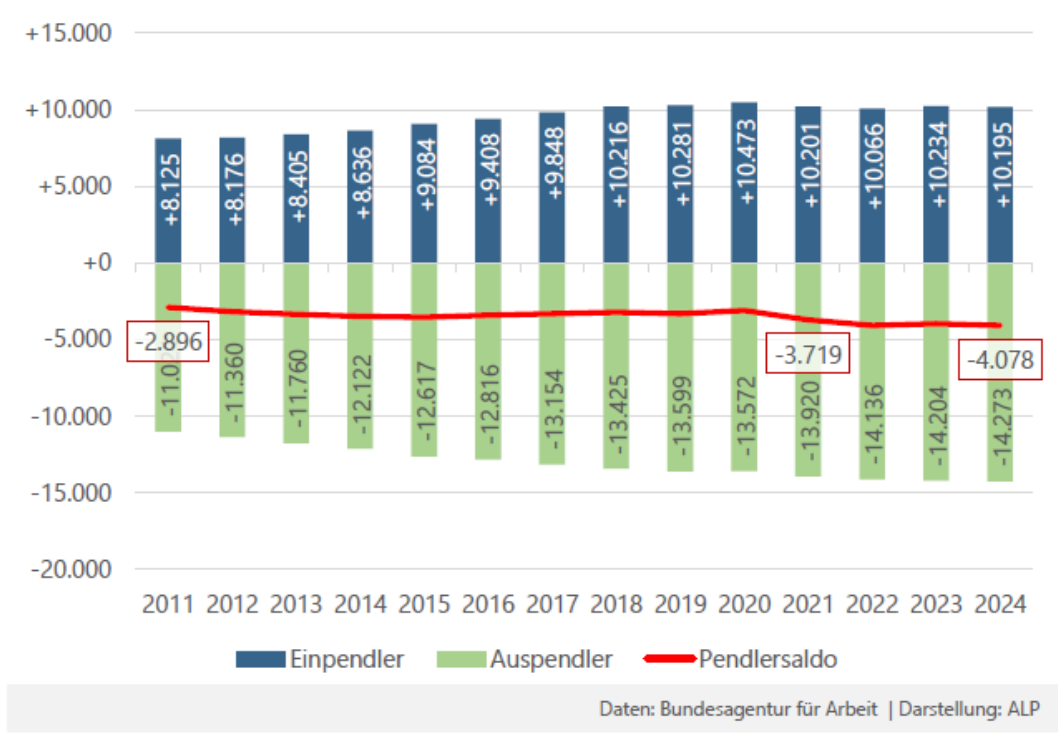
Pendleraufkommen

Charakteristisch für Ostfildern sind enge arbeits- und wohnungsmarkt-bezogenen Verflechtungen mit Stuttgart und der Region. Bei nur 3.450 Personen war 2024 Arbeits- und Wohnort identisch. Folglich sind 25 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von in Ostfildern wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Ostfildern wohnen, haben wiederum knapp 19 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt. Mit der in der langfristigen Perspektive wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort und der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden.

Die Ursachen für das steigende Pendleraufkommen sind vielfältig. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln.

In 2024 pendelten knapp 10.200 Personen zur Arbeit nach Ostfildern ein. Das sind ca. 2.070 Personen bzw. 25,5 % mehr als im Jahr 2011. Seit 2019 (- 90 Personen) bzw. 2021 (- 10 Personen) ist die Zahl der Einpendler jedoch weitgehend stabil geblieben. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten relativ betrachtet stärker gestiegen – wenn auch marginal. Im Jahr 2024 pendelten 14.270 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2011 sind dies 3.250 Personen bzw. 29,5 % mehr. Anders als bei Einpendlern, ist die Anzahl der Auspendler auch in jüngerer Vergangenheit gestiegen (seit 2019: 670, seit 2021: 350).

Abb. Ein- und Auspendler in Ostfildern 2011-2024



Die Einpendler nach Ostfildern (2024: 10.200) wohnen überwiegend in der Region (58,3 %) und in der Landeshauptstadt (18,9 %). Der größte Teil sind Personen, die in Stuttgart wohnen und zur Arbeit nach Ostfildern fahren (1.930). Aus den Kommunen des Landkreises pendeln insgesamt 4.750 Personen zur Arbeit ein, das entspricht 46,6 % aller Einpendler. Die bedeutendsten Quellorte sind Esslingen am Neckar (1.520), Filderstadt (470) und Denkendorf (450).

Für die 14.270 Auspendler aus Ostfildern ist Stuttgart das bedeutendste Ziel. 6.160 Personen bzw. 43,3 % aller Auspendler arbeiten in der Landeshauptstadt. Auf die fünf Umlandkreise der Region Stuttgart entfallen 6.280 Auspendler, die 43,2 % entsprechen. Mit 4.600 Auspendler (32,2 %) sind die Kommunen des Landkreis Esslingen wesentliches Ziel. Auch hier bestehenden die engsten Verflechtungen mit der Nachbarstadt Esslingen am Neckar (1.970 Personen) sowie Leinfelden-Echterdingen (740), Filderstadt (410) und Neuhausen auf den Fildern (340).

Ostfildern weist im Saldo Einpendlerüberschüsse gegenüber einigen Kommunen im Kreis auf. Dazu zählen Denkendorf (220 mehr Ein- als Auspendler), Köngen und Nürtingen. (je 80). Die Auspendlerüberschüsse beziehen sich v. a. auf Stuttgart (4.260 mehr Aus- als Einpendler, sowie Leinfelden-Echterdingen (530), und Esslingen am Neckar (450). Darüber hinaus sind die Zielorte Sindelfingen (180), Böblingen (150) und Fellbach (110) von Bedeutung.

6.4 Rad -/ und Fußwegenetz

Radschnellweg RS 24 Stuttgart – Kirchheim unter Teck

Bis 2030 möchte das Land mindestens 20 Radschnellwege umsetzen. Radschnellwege führen den Verkehr möglichst kreuzungsfrei und getrennt von anderen Verkehrsmitteln. Die schnellen Direktverbindungen tragen dazu bei, den Verkehr vom Auto aufs Rad zu verlagern, zeichnen sich aber auch durch besondere Anforderungen an den Radweg aus, z.B. hinsichtlich Linienführung und Belagsqualität. Die Radschnellwege sind dabei mindestens fünf Kilometer lang und verbinden verschiedene Städte und Gemeinden. Erste Pilotprojekte und Untersuchungen in Baden-Württemberg wurden gestartet. Für Ostfildern ist die Trasse Stuttgart - Ostfildern- Kirchheim/Teck maßgeblich, der eine wichtige Verbindung zwischen Stuttgart und dem Landkreis Esslingen darstellt, sich aber noch in Planung befindet.

Radverkehrskonzept Ostfildern

Die Förderung umweltverträglicher Formen von Mobilität bezieht sich neben dem ÖPNV vor allem auf Rad- und Fußwegebeziehungen. Die Schaffung und Erhaltung attraktiver und sicherer Fußwege ist integrierter Bestandteil der Verkehrskonzeption Ostfilderns.

Die gewünschte Erhöhung des Radverkehrsanteils wird durch ein Radverkehrskonzept gefördert. Dieses entstand 1998 in Zusammenarbeit mit engagierten Bürgern/innen und bildet weiterhin die Grundlage für die Radwegeplanung. Im Einklang hiermit wurde außerdem in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden ein Radverkehrskonzept für den Filderraum erarbeitet. Die Hauptradwegebeziehungen sind hieraus für Ostfildern in das Verkehrskonzept zum FNP übernommen worden. Neben der Schaffung attraktiver Wegebeziehungen für den Freizeitradverkehr liegt das Hauptaugenmerk auf den Bedürfnissen der Alltagsnutzung, da hier die größten Umstiegspotentiale zu mobilisieren sind. Erklärtes Ziel ist die Erhöhung der entsprechenden

Verkehrsanteile und die Etablierung des Fahrrads als ernstzunehmende Alternative im Nahverkehrsbereich.

6.5 Flugverkehr

Der Flughafen Stuttgart befindet sich zum Teil auf der Gemarkung der Stadt Ostfildern, die Ortsteile Nellingen und Scharnhausen liegen innerhalb der Einflugschneise des Flughafens.

Im Bauschutzbereich nach §12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind Bereiche festgelegt, in denen Baubeschränkungen gelten und somit die Zulässigkeit von Bauwerkshöhen geprüft und beurteilt wird. Die für jeden Stadtteil Ostfilderns festgelegten Bezugshöhen nach §12 Abs. 2 und 3 LuftVG über NN dürfen nicht überschritten werden. Für die Stadt Ostfildern wurden teilweise Bauhöhenfestlegungen gemäß §13 LuftVG festgesetzt. Bauvorhaben können in den betroffenen Bereichen nur bis zur festgesetzten Höhe ohne luftrechtliche Genehmigung genehmigt werden. Dies ist auch bei Folgeplanungen, baugenehmigungsfreien Vorhaben und in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, die zuständige Luftfahrtbehörde ist zu beteiligen. In §15 LuftVG heißt es, dass §§12 bis 14 sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte sinngemäß gelten. Das Verbot der Errichtung von Bauwerken, sofern durch deren Errichtung Flugsicherungseinrichtungen gestört werden, wird in §18a (LuftVG) geregelt. Flugsicherungseinrichtungen nach §18a LuftVG sind auf der Gemarkung Ostfilderns nicht bekannt.

Der Schutzbereich (Radius 300m) der Anlage Stuttgart tangiert jedoch die Gemarkung Scharnhausen im Bereich der A8 geringfügig. Der Schutzbereich der Radaranlage Stuttgart-Weidacher Höhe (Radius 10km) berührt die Gemarkung Ostfilderns ebenfalls. Vor der Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich ist mit der Obersten Luftfahrtbehörde des Landes zu klären, ob Störungen von Flugsicherungseinrichtungen zu erwarten sind.

Die Stadt Ostfildern liegt teilweise im Hindernisinformationsbereich gemäß §18b LuftVG. Gemäß §18b LuftVG dürfen Bauwerke in den Bereichen, die für die Einrichtung und Überwachung von Verfahren für Flüge nach Instrumentenflugregeln aus Gründen der Hindernisfreiheit zu bewerten sind, nur errichtet werden, wenn die zuständige Luftfahrtbehörde zuvor über das Vorhaben informiert wurde.

6.6 Verkehrslärm

Im Flächennutzungsplan können durch die Zuordnung von Nutzungen Verkehre vermieden werden. Zum anderen verhindert eine sinnvolle Zuordnung von emittierenden und schutzwürdigen Nutzungen Immissionsbelastungen. Somit ist auf dieser Ebene die Möglichkeit der Reduzierung der Lärmimmissionen und -emissionen geschaffen und zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik beigetragen werden.

Lärmaktionsplan

Die „Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (kurz: EU-Umgebungslärmrichtlinie) legt ein europaweites einheitliches Konzept fest, um vorzugsweise schädliche Auswirkungen durch Umgebungslärm zu verhindern, zu vermeiden oder zu mindern. Sie verpflichtet u. a. zur Erfassung der Lärmbelastung durch Umgebungslärm – getrennt für Ballungsräume, Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen. Die Erfassung basiert ausschließlich auf

standardisierten Berechnungsverfahren. Die darauf basierenden Lärmkarten sind Grundlage der kommunalen Lärmaktionsplanung. Der Lärmaktionsplan Ostfildern wurde 2017 vom Gemeinderat beschlossen, die letzte Fortschreibung (4. Stufe) 2026. Die Ergebnisse der aktuellen Lärmkartierung sind in die Bewertung potenzieller Bauflächen eingeflossen.

Fluglärm

Das Land Baden-Württemberg hat auf der Basis des Fluglärmgesetzes für den Flughäfen Stuttgart Lärmschutzbereiche ausgewiesen. Unterschieden werden die Tag-Schutzzonen 1 und 2 (jeweils 6 bis 22 Uhr) und die Nacht-Schutzzone (22 bis 6 Uhr).

Entscheidend für die räumliche Ausdehnung der Lärmschutzbereiche ist der voraussehbare Flugbetrieb in 10 Jahren. Dieser ergibt sich aus den aktuellen Flugbetriebsdaten und einer Prognose der Verkehrsentwicklung, die in einem vorgegebenen Datenerfassungssystem (DES) abgebildet sind. Die Tag-Schutzzone 1 umfasst die Bereiche mit Lärmpegeln über 65 Dezibel (A), die Tagschutzzone 2 solche mit Lärmpegeln über 60 Dezibel (A). Die Nacht-Schutzzone umfasst die Bereiche mit Lärmpegeln über 55 Dezibel (A) oder mehr als sechs Lärmereignissen über 72 Dezibel (A) im Freien.

Mit der Ausweisung von Lärmschutzbereichen sind bauplanungsrechtliche Einschränkungen und Bauverbote verbunden.

Gemäß den in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) normierten Planungszielen, Planungsleitlinien und Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung ist auch der Fluglärmschutz hinreichend zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung in der Umgebung der Flughäfen werden die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Bauleitplanung mit den Planungskonturen Fluglärm konkretisiert. Bei den Planungskonturen – Fluglärm handelt es sich um Linien der Lärmpegel von 55 dB (A) für den Tag (6 bis 22 Uhr) und 50 dB(A) für die Nacht (22 bis 6 Uhr). Ein Abwägungsergebnis, dem die dargestellten Planungskonturen – Fluglärm zugrunde liegen, ist regelmäßig nicht zu beanstanden.

Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sollen, soweit möglich, außerhalb der Planungskontur – Fluglärm dargestellt bzw. festgesetzt werden. Das ist bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen, in Fällen, in denen die Planungskontur – Fluglärm nicht eingehalten werden kann, müssen ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden.

Für Großflughäfen wie den Flughafen Stuttgart müssen Lärmaktionspläne aufgestellt werden. Die Zuständigkeit für die Erstellung des Planes für den Flughafen Stuttgart liegt beim Regierungspräsidium Stuttgart. Außerdem besteht eine Nachtflugbeschränkung für den Flughafen Stuttgart, für die nur wenigen Ausnahmen gelten.

Die Schallimmissionen, die der Luftverkehr verursacht, werden kontinuierlich erfasst. Dafür stehen Außenmessstellen u.a. im Stadtteil Scharnhausen, zur Verfügung. Die Auswertungen werden in den monatlichen Fluglärmberichten sowie im Online-Tool TraVis veröffentlicht.

6.7 Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf die überörtlichen Verkehrsnetze und auf benachbarte Siedlungslagen werden in einer separaten Untersuchung 2026 ermittelt. Bei dieser

Prognose wird das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt, welches durch die räumlichen Planungen in Form von Flächen im Flächennutzungsplan entstehen können. Nachdem aktuell nur die Nutzungsart vorliegt, kann die Abschätzung nur als erster grober Orientierungsrahmen dienen, der für die Gesamteinschätzung des Straßenverkehrs, aber auch der Verkehrsnachfrage im Umweltverbund aus ÖV, Rad und zu Fuß-Gehenden besteht. Die differenzierte Abschätzung der zukünftigen Verkehrsnachfrage wird noch erarbeitet und hängt von zahlreichen Faktoren aus Lage und Anbindungsqualität jeder zu beurteilenden Fläche ab.

Insgesamt zusammengefasst, werden die geplanten Wohnbauflächen rund 4.000 Kfz-Bewegungen am Normalwerktag erzeugen können, d.h. durch neue Einwohner, deren Besucher und den sich ergebenden Lieferfahrten. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Prognosenetz nicht an einer Stelle auftreten werden, vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich über viele Anbindungsstrecken auf das Hauptverkehrswegenetz verteilen wird. Den größten Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird das Gebiet R-0 Ruit Nord-West mit rund 2.300 Kfz-Bewegungen am Normalwerktag beisteuern. Der MIV-Anteil aus Pkw-Fahrern und Mitfahrern wird in diesem Gebiet beispielsweise bei 48% liegen. Der Umweltverbund übernimmt 52% aller Wege dieses Neubaugebietes. Für das Gebiet N-2 Nellingen West, nördlicher Teil werden rund 900 Kfz/d abgeschätzt, während für die anderen Wohnbaugebiete Verkehrsmengen von 300 Kfz/d oder deutlich weniger abgeschätzt werden. Für das größte Gewerbegebiet SP-1 Scharnhauser Park werden vorsichtig rund 600 Kfz/d abgeschätzt, wobei zu bedenken ist, dass bei gewerblichen Nutzungen die Bandbreite möglicher Verkehrsmengen deutlich von den Nutzungen und Firmen abhängen wird, die tatsächlich angesiedelt werden.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen der geplanten Entwicklung als nicht erheblich für die Leistungsfähigkeit im Straßennetz beurteilt. Wie stark die Zunahme des Verkehrs auf einzelnen Straßen sein wird, kann erst nach modelltechnischer Bewertung dargelegt werden. Diese Details werden in der Untersuchung im Anhang dargelegt (in Bearbeitung).

6.8 Verkehrskonzept

In Bearbeitung

7. Technische Infrastruktur

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit den lebensnotwendigen Ressourcen Wasser und Energie und die Entsorgung von Abwässern, Abfällen etc. bzw. die Bereitstellung der dafür notwendigen technischen Infrastruktur gehört zu den Aufgaben einer Kommune. Die Sicherung und der Schutz der Versorgung sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen, hierfür können entsprechende Flächen für die Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die vorausschauende Versorgung der Bevölkerung durch Bereitstellung von Energie und Wasser sowie die Entsorgung der anfallenden Abwässer und Abfälle muss mit der künftigen Flächennutzung abgestimmt werden. Hierbei ist der flexible, ökonomisch und ökologisch vernünftige Umgang mit wechselnden Rahmenbedingungen erforderlich. Bei einer wachsenden Bevölkerung kann der Ausbau des Hauptabwassernetzes und vorhandener Kläranlagen notwendig werden, sowie die Erneuerung bzw. Modernisierung bestehender Leitungen. Ziel ist eine bedarfsorientierte, vorausschauende und ökologisch wie ökonomisch vernünftige Versorgung. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist hierbei zu beachten.

Nach einer entsprechenden Bedarfsermittlung müssen die zukünftig notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hierbei wird die flächensparende Bündelung von Versorgungseinrichtungen angestrebt.

7.1 Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Flächennutzungsplan können nach §5 Abs.2 Nr.4 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt werden.

Die Sicherstellung der Energieversorgung der im Flächennutzungsplan als geplant ausgewiesenen Baugebiete ist im Bebauungsplanverfahren detailliert zu klären.

Im Flächennutzungsplan werden die Ver- und Entsorgungsflächen größeren Maßstabs dargestellt, sowie die Hauptversorgungsleitungen. Dagegen wird auf die Darstellung der 20 kV-Leitungen verzichtet.

Bei der Bebauung oder einer sonstigen Nutzung in unmittelbarer Nähe der Hauptversorgungsleitungen sind je nach Art der Versorgungsleitung entsprechende Schutzstreifen und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen. Der jeweilige Leitungsträger erteilt weitere Auskünfte und ist vorab zu informieren.

Durch das Plangebiet verläuft eine Gasfernleitung, die Darstellung wird auf Grundlage der Trägerbeteiligung bei Bedarf aktualisiert.

Die Darstellung der Hauptwasser und Abwasserleitungen wird auf Grundlage der Trägerbeteiligung bei Bedarf aktualisiert.

Mehrere 110 und 220 kV-Leitungen verlaufen über die Gemarkung Ostfildern, die Darstellung im Plan wird bei Bedarf aktualisiert.

Auf der Gemarkung Ostfilderns befindet sich die Erddeponie „Kullenwiesen“. Am 15.02.1985 hat der Landkreis beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Planfeststellung für die Errichtung einer Erd- und Bauschuttdeponie auf Markung Ostfildern und Neuhausen gestellt. Ab 1995 wurde die Planung mangels Bedarfs nicht mehr weiterverfolgt. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Das Klärwerk Stuttgart-Plieningen liegt südlich von Kemnat am Rande der Ostfilderner Gemarkung. Dort werden Abwässer aus Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen, dem Flughafen und dem Stadtteil Ostfildern-Kemnat gereinigt. Die Sammelkläranlage Ostfildern südlich von Nellingen im Körschtal wurde 1979 in Betrieb genommen. Nach einer bereits erfolgten Erweiterung 1997 wurde ein weiterer Ausbau erforderlich und 2006 genehmigt. Heute werden außer den oben erwähnten Stadtteilen Kemnat und Parksiedlung alle Stadtteile zur Kläranlage Nellingen entwässert.

Die Kläranlage in der Parksiedlung wurde zwischenzeitlich stillgelegt, da der technische Standard für eine moderne Abwasserreinigung nicht mehr ausreichte. Das Abwasser der Parksiedlung wird nun dem Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen zugeleitet und dort mitbehandelt. Für diese Lösung musste ein neuer Abwasserkanal von der Kläranlage Parksiedlung nach Esslingen-Weil gebaut werden.

Es ist vorgesehen, die noch bestehenden baulichen Anlagen zurückzubauen und das Gelände zu Renaturieren, daher wird das Gelände nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, sondern als geplante Fläche für die Landwirtschaft.

Die Einzelheiten der Abwasserentsorgung neuer Baugebiete sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die neuen Siedlungsflächen können mit dem bestehenden System von Kläranlagen versorgt werden.

7.2 Schutz vor Hochwasser

Die Kommunen Denkendorf, Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen, Ostfildern und Stuttgart haben im Jahr 2008 den Zweckverband Hochwasserschutz Körsch gegründet. Ziel ist ein verbesserter Schutz für die Ortslagen, nachdem in den letzten Jahren deutlich wurde, dass wegen des Klimawandels verstärkt mit Hochwasser-Ereignissen zu rechnen ist. Der Kommunale Arbeitskreis Filder (KAF) hatte im Rahmen einer Flussgebietsuntersuchung ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, das im Einzugsgebiet der Körsch Rückhaltebecken und andere technische Hochwasserschutzmaßnahmen vorsieht. Ziel des Verbandes ist der Schutz der Kommunen gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100) zzgl. eines Klimazuschlages.

Das Hochwasserschutzkonzept des Zweckverbandes sieht den Bau von acht Hochwasserrückhaltebecken (HRB) und eine Vielzahl von Kleinmaßnahmen vor. Bereits fertiggestellt sind neben verschiedenen Maßnahmen in den Nachbarkommunen in Ostfildern das HRB Rohrgraben und das HRB K1269 /Körsch Im Stadtteil Scharnhausen.

8. Gemeinbedarf

8.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Flächennutzungsplan können Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dargestellt werden, die so genannten Gemeinbedarfsflächen. Hierunter werden private Einrichtungen in öffentlichem Auftrag sowie kirchliche und öffentliche Dienstleistungen verstanden. Für zukünftig notwendige zusätzliche Flächen müssen im Flächennutzungsplan gegebenenfalls entsprechende Standorte dargestellt werden.

Die Kapazität der notwendigen kommunalen Einrichtungen ist hierbei direkt abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Ein Teil der notwendigen Infrastruktur, wie die Wasserversorgung kann hierbei auf die absolute Einwohnerzahl bezogen werden. Dies ist bei allgemein rückläufigen Bevölkerungszahlen zu berücksichtigen. Weite Teile der kommunalen Einrichtungen beziehen sich jedoch lediglich auf Teile der Bevölkerung, so dass sich Verschiebungen in der Altersstruktur auch bei gleichbleibender Bevölkerung auswirken können.

Zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs wurde für Ostfildern eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die auf der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040, dem Zieljahr des Flächennutzungsplans basiert. Diese Untersuchung ist hier in Auszügen wiedergegeben. Im Einzelnen wurden dort Einrichtungen der Kinderbetreuung, Schulen und Sportstätten betrachtet.²⁰ Zusätzlich wird im Rahmen der Begründung der Bedarf für Einrichtungen für Ältere sowie Friedhöfe betrachtet.

8.2 Einrichtungen für Kinder

Ein zentrales Thema der Örtlichen Daseinsvorsorge ist die Betreuung von Kindern vor dem Grundschulalter. Vor diesem Hintergrund kommt einer Bestandsaufnahme und Vorausschätzung von Bedarfen eine große Bedeutung zu.

Unter anderem bedingt durch einen hohen Zuzug von Kindern bzw. Haushalten mit Kindern nach Ostfildern ergab sich in den letzten Jahren ein steigender Bedarf an Einrichtungsplätzen und Personal. Hinzu kommt die Tatsache, dass Kinder immer jünger und über längere Zeitspannen in Kindertageseinrichtungen betreut werden, sowie sich ändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen, die Kommunen und die Träger der Einrichtungen vor erhebliche Bewährungsproben stellen wie z. B.

- Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung ab dem ersten Lebensjahr
- Zunahme der Erwerbstätigkeit beider Elternteile (auch ganztägig)
- Zunahme von Alleinerziehenden
- Steigender Bedarf an flexiblen Betreuungsmodellen (aufgrund von Schichtdiensten der Eltern) speziell in Zeitrandbereichen
- Fachkräfteengpass

In Ostfildern gibt es insgesamt 32 Einrichtungen der Kinderbetreuung. Die Versorgung erfolgt im Regelfall nach dem Ortsteilprinzip d. h. innerhalb des Stadtteils mit Wohnsitz. Vor diesem Hintergrund ist einerseits ein bedarfsgerechtes Angebot in allen Stadtteilen vorzuhalten und andererseits die Nachfragesituation und -entwicklung auf kleinräumiger Ebene zu berücksichtigen.

²⁰ Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Stand: 14.03.2023 mit Aktualisierung 04.05.2026

Angebote sind mit unterschiedlichem Umfang, Kapazitäten und Trägerschaften in allen sechs Stadtteilen von Ostfildern gegeben.

Neben Kinderbetreuungseinrichtungen in freier, privater oder kirchlicher Trägerschaft, gibt es insgesamt 11 städtische Einrichtungen im Stadtgebiet. Die Kitas verteilen sich auf fünf der sechs Stadtteile. Lediglich in der Parksiedlung gibt es keine Kita in städtischer Trägerschaft. Die Zahl der genehmigten bzw. belegbaren Plätze in städtischen Kitas summiert sich zum Stichtag Juni 2025 auf 857. Das bedeutet, knapp 51% der Gesamtkapazitäten in Ostfildern befindet sich in städtischen Einrichtungen. Gegen über dem Jahr 2022 ist die Kapazität annähernd konstant geblieben.

Die Auslastung der Kita-Plätze wird weniger durch baulich vorhandene Kapazitäten, als vielmehr durch die personelle Situation bestimmt. Im Jahr 2025 konnten rechnerisch vorhandene Plätze nicht vollständig belegt werden, da nicht ausreichend Personal zur Betreuung zur Verfügung stand. Insgesamt waren nur rund 79 % der U3-Plätze und 87 % der Ü3-Plätze belegt.

Im U3-Bereich liegt die Betreuungsquote in Ostfildern 2025 bei rund 26 % und ist damit seit 2021 leicht rückläufig (28 %). Sie liegt zudem unter dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg (ca. 32 %). Im Ü3-Bereich wird hingegen mit einer Betreuungsquote von rund 94 % eine nahezu vollständige Versorgung erreicht. Gegenüber 2021 (91 %) ist ein weiterer Anstieg zu verzeichnen, womit das Niveau leicht über dem Landesdurchschnitt (ca. 92 %) liegt. In einzelnen Stadtteilen bestehen rechnerisch sogar Überdeckungen, was auf eine sehr hohe Versorgungsdichte sowie eine Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile hinweist.

Insgesamt zeigt sich in Ostfildern eine weitgehend gesicherte Versorgung im Ü3- Bereich auf hohem Niveau, während im U3-Bereich weiterhin ein vergleichsweise niedriger Versorgungsgrad besteht. Gleichzeitig wird die tatsächliche Auslastung der vorhandenen Plätze maßgeblich durch den Fachkräftemangel begrenzt, sodass rechnerisch vorhandene (bauliche) Kapazitäten nicht vollständig genutzt werden können.

Aufbauend auf der Betrachtung der aktuellen Versorgungssituation sowie der klein- räumigen Bevölkerungsprognose für Ostfildern wurde eine Abschätzung der künftigen Bedarfe im U3-Bereich vorgenommen. Dabei werden die Mittlere und die Obere Variante der Bevölkerungsprognose betrachtet. In der Mittleren Variante wird insgesamt ein Rückgang der Zahl der Kinder im U3- Bereich bis 2040 um rund 7 % erwartet. Das sind rund 80 Kinder weniger als im Jahr 2025. In der Oberen Variante fällt der Rückgang mit rund 2 % geringer aus (gut -20 Kinder). Die Entwicklung verläuft dabei räumlich differenziert: Während insbesondere in Kemnat, Scharnhausen und im Scharnhäuser Park Rückgänge zu erwarten sind, wird für Ruit ein deutlicher Zuwachs prognostiziert. Trotz insgesamt rückläufiger Kinderzahlen im U3-Bereich zeigt die Prognose einen kontinuierlichen Anstieg der künftig zu betreuenden Kinder. Ursache hierfür ist die unterstellte steigende Inanspruchnahme von Betreuungsangeboten: Ausgehend von einer Betreuungsquote von derzeit rund 26 % (2025) wird bis zum Jahr 2040 eine Erhöhung auf etwa 40 % angenommen.

Einzelne bauliche Maßnahmen in den Kindertagesstätten tragen zur Erhöhung der Betreuungskapazitäten bei: Die bauliche Kapazität steigt bis 2040 voraussichtlich um rund 100 Plätze im U3-Bereich. Der Vergleich der zu betreuenden Kinder mit der baulichen Kapazität zeigt, dass diese im gesamten Prognosezeitraum grundsätzlich ausreicht, Reserven im Zeitverlauf jedoch abnehmen werden.

Im Zuge der demografischen Entwicklung wird langfristig mit einer sinkenden Zahl von Kindern in den betroffenen Altersgruppen gerechnet. Durch einen weiteren Anstieg der Betreuungsquote wird der

Bedarf im U3-Bereich jedoch weiterwachsen. Im Elementarbereich stellt sich die Situation insgesamt differenzierter dar und ist tendenziell weniger angespannt. Insgesamt werden im U3-Bereich zusätzliche Kapazitäten – abgesehen vom Scharnhauser Park – in allen Stadtteilen benötigt. Bezogen auf die ab 3-Jährigen werden zusätzliche Kapazitäten vor allem in Ruit benötigt; in anderen Stadtteilen können hingegen perspektivisch Kapazitäten frei werden.

Für einzelne Stadtteile können ggf. freiwerdende Kapazitäten im Ü3-Bereich zur Deckung der Bedarfe im U3-Bereich genutzt werden. Dies ist jedoch nicht eins-zu-eins möglich, da der Betreuungsbedarf bei den unter 3-Jährigen höher ist.

Neben dem punktuellen Ausbau der Kapazitäten sollte geprüft werden, inwiefern in Teilen vom Stadtteilprinzip abgewichen werden kann. Das bedeutet, es könnten erwartete, ggf. temporäre „Überkapazitäten“ zur Deckung von Bedarfen anderer Stadtteile genutzt werden.

8.3 Schulen

Im Stadtgebiet von Ostfildern gibt es insgesamt sieben Grundschulen. Die Versorgung erfolgt nach dem Ortsteilprinzip, was bedeutet, dass im Regelfall Kinder aus dem Stadtteil auch die örtliche Grundschule besuchen. Vor diesem Hintergrund gibt es in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule. Die einzige Ausnahme ist Nellingen, wo es zwei Grundschulen gibt. Im Zuge des demografischen Wandels wird mit einer rückläufigen Zahl der Schüler sowohl an Grundschulen als auch an weiterführenden Schulen gerechnet.

Darüber hinaus gibt es fünf weiterführende Schulen, die sich – mit einer Ausnahme – im Nordwesten von Nellingen konzentrieren. Mit dem Heinrich-Heine- und dem Otto-Hahn-Gymnasium gibt es zwei Schulen, an denen das Abitur abgelegt werden kann. Anders als an den Grundschulen ist die Zahl der Schüler an weiterführenden Schulen deutlich gewachsen.

Die städtische Schullandschaft wird ergänzt durch das Sonder-pädagogische Bildungs- und Beratungszentrum an der Lindenschule im Stadtteil Parksiedlung, eine inklusive Förderschule.

Im Zuge des demografischen Wandels wird mit einer rückläufigen Zahl der Schüler sowohl an Grundschulen als auch an weiterführenden Schulen gerechnet. Für die Abschätzung der künftigen Schülerzahlen wurden aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose die entsprechenden Jahrgänge herangezogen.

Die Zahl der Kinder an Grundschulen geht danach in der Mittleren Variante um knapp 265 Personen bzw. um 18 % zurück. In der Oberen Variante wird der Rückgang um 227 Personen bzw. 15 % gerechnet. Lediglich in Ruit ist mit einem spürbaren Anstieg der Grundschüler zu rechnen. Je nach Prognosevariante ist von einer Erhöhung um rund 73 bis 99 Personen (+31 bzw. 41 %) auszugehen. In allen anderen Stadtteilen ist ein unterschiedlich stark ausgeprägter Rückgang der Anzahl an Schülerinnen und Schülern an Grundschulen prognostiziert. Sofern das Ortsteilprinzip außer Acht gelassen wird, reichen die Kapazitäten der Grundschulen in Ostfildern aus, sofern nicht räumliche Anforderungen hinzukommen. Mit Ortsteilprinzip müssen teils räumlich zusätzliche Bedarfe gedeckt werden. Mindestens für Ruit dürften auch bauliche Maßnahmen zur Ausweitung der Kapazität notwendig werden.

Analog zu den Grundschulern wird für die weiterführenden Schulen insgesamt ein Rückgang an Schülern erwartet. Bis 2040 läuft die Entwicklung szenarienabhängig auseinander. In der Mittleren Variante geht die Zahl der Schüler um 241 zurück (-8 %). In der Oberen Variante ist die Entwicklung leicht gedämpft (-176 Personen; -6 %). Eine rückläufige Entwicklung wird für alle Schulformen

erwartet. Aufgrund eines anhaltenden Drangs auf die Gymnasien wird für diese eine moderatere Entwicklung erwartet. Demgegenüber wird für die Realschule der stärkste Rückgang bei den Schülerzahlen erwartet. Bei den weiterführenden Schulen, bei denen keine stadtteilbezogenen Rahmenbedingungen einbezogen werden müssen, dürften, bei gleichen räumlichen Anforderungen, die derzeitigen Kapazitäten ausreichen.

8.4 Sportstätten

Insgesamt verfügt Ostfildern über elf Sporthallen, wobei vier in Nellingen, jeweils zwei in Scharnhausen und Ruit sowie jeweils eine in Kemnat, im Scharnhauser Park und der Parksiedlung zu finden sind. Freisportanlagen finden sich in allen Stadtteilen Ostfilderns, mit Ausnahme der Parksiedlung. Hierzu gehören (Kunst-)Rasenplätze, Volleyballfelder und Leichtathletik-Anlagen. Sowohl die Hallen als auch die Freisportanlagen sind bereits zu einem erheblichen Teil belegt.

Die Kapazitäten im Bereich Sporthallen sind besonders stark ausgelastet. Es besteht lediglich ein gewisses Ausweichpotenzial in Richtung von Hallen in den kleineren Stadtteilen. Da dieses Potenzial begrenzt ist, kann auch der Bau zusätzlicher (ggf. kombinierter) Hallenkapazitäten sinnvoll sein. Bezüglich der Freisportanlagen gibt es Disparitäten zwischen der „gemessenen“ und der „gefühlten“ Auslastung. Es kann eine spürbar höhere Auslastung gemessen werden, wenn man die Betrachtung auf die „üblichen“ Trainingszeiten eingrenzt.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose ergeben, dass in Nellingen ein starker Anstieg an Haushalten mit Kindern erwartet wird. Dies wird auch Auswirkungen auf die Auslastung der Sportanlagen haben, da diese durch mehr Kinder und Familien beansprucht werden (z. B. durch den Schulsport oder durch eine steigende Anzahl von Vereinsmitgliedern).

Auch in Ruit kann eine Anpassung der Sportinfrastruktur für die Zukunft relevant sein. Die Sporthalle weist zwar noch keine derart hohe Auslastungsquote auf, wie jene in Nellingen, jedoch liegt diese in Ruit immerhin bei fast 80 %. Wird bedacht, dass auch in Ruit ein starker Anstieg der Haushalte mit Kindern zu erwarten ist, kann festgehalten werden, dass die Sportinfrastruktur im Stadtteil ausgebaut werden sollte.

Im Ergebnis ist v. a. eine enge Situation in Nellingen festzustellen, die ggf. nur durch zusätzliche Kapazitäten aufzulösen ist. Aufgrund fehlender sonstiger Flächenpotenziale wird eine zusätzliche Fläche für den Gemeinbedarf als sinnvoll erachtet.

Ferner wird im Zuge der erwarteten Entwicklung in Ruit auch zusätzlicher Bedarf an Schul- und Freizeitsporteinrichtungen entstehen. Dieser sollte ebenfalls im Quartier mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit gedeckt werden.

8.5 Einrichtungen für Ältere

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist das Thema Pflege von wachsender Bedeutung. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Ostfildern weist ein differenziertes Angebot an Pflegeeinrichtungen auf. In Ruit und Scharnhauser Park befindet sich mit dem Samariterstift je eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Beide Einrichtungen sind vollständig ausgelastet. Weiterhin gibt es in Ruit und in Scharnhauser Park zwei (teilstationäre) Tagespflegeeinrichtungen. Weiterhin gibt es, angedockt an die vollstationären Angebote, Kurzzeitpflegeangebote. Dabei werden die Personen temporär vollversorgt, i. d. R. zur Bewältigung von Krisensituationen oder nach einem Krankenhausaufenthalt. Für die ambulante

Pflege gibt es sieben in Ostfildern ansässige Pflegedienste, die Bedürftige zu Hause aufsuchen. Weitere drei Dienste, die auch in Ostfildern tätig sind, sind in Esslingen ansässig.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung fand eine Betrachtung des Status quo, wie auch eine Abschätzung künftiger Bedarfe statt. Es wurden Daten zum Pflegebedarf und zu -wahrscheinlichkeiten für den Landkreis Esslingen genutzt und auf die Altersstruktur Ostfilderns übertragen. In Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot bei stationären Pflegeangeboten wird deutlich, dass das Angebot eher gering ist. Das rechnerische Defizit an Pflegeplätzen zeigt, dass eine Kapazitätserweiterung bei der stationären Pflege notwendig ist. In welchem Umfang dies notwendig sein wird, hängt davon ab, ob eine Diversifizierung und Ausweitung der Pflegeangebote und der Unterstützungsstrukturen im ambulanten Bereich (formell und informell) erfolgt.

Der Anteil der ambulant Gepflegten wird 2040 voraussichtlich bei 21,0 % liegen. Das entspricht gut 50 Personen mehr als 2021. Die Zahl der stationär gepflegten Personen steigt um rund 60 Personen. Unterstellt man eine derzeit hinreichende Situation, müsste die Kapazität stationärer Einrichtungen um bis zu 60 Plätze ausgeweitet werden. Das sind 40 % mehr als aktuell verfügbar sind. Eine bedeutende Zahl von Pflegebedürftigen mit Prävalenz für eine stationäre Einrichtung wird damit ambulant bzw. durch Angehörige versorgt. Eine größere, für den Maßstab des Flächennutzungsplans relevante Pflegeeinrichtung ist derzeit jedoch nicht geplant.

Die Kapazitäten in der ambulanten Pflege sind bereits heute zu einem großen Teil ausgeschöpft. Mit der steigenden Nachfrage dürften die Engpässe größer werden, wünschenswert wäre jedoch ein Ausbau der ambulanten Kapazitäten. Aufgrund des akuten Personalmangels ist dies im erforderlichen Umfang jedoch kaum möglich.

Eventuell ist eine Ausweitung der Angebote in der Fläche sinnvoll/notwendig. Dies gilt vor allem im teilstationären Bereich. So sollten Tagespflegebedarfe bei der Umsetzung von Neubaugebieten berücksichtigt werden. Mit Blick auf die hohe Auslastung der Pflegeinfrastrukturen können alternative, altengerechte oder gemeinschaftliche Wohnformen eine wichtige Entlastungsfunktion einnehmen; auch ein größeres Angebot an (bezahlbaren) barrierefreien Wohnungen kann Pflegestrukturen unterstützen und den Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Mit der Herstellung eines überwiegend barrierearmen öffentlichen Raumes, kurzen Wegen zu Nahversorgungsangeboten und einem lokalen medizinischen Angebot können altengerechte Quartiere zu einer längeren Selbstständigkeit älterer Menschen beitragen.

8.6 Friedhöfe

Innerhalb des Stadtgebiets von Ostfildern gibt es derzeit insgesamt fünf Friedhöfe in den Stadtteilen Nellingen, Ruit, Kemnat, Scharnhausen und Parksiedlung. Der Stadtteil Scharnhauser Park ist der einzige, der aktuell über keinen eigenen Friedhof verfügt.

Größere Erweiterungsflächen existieren in Ruit und in Nellingen, die Flächen befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Der Friedhof der Parksiedlung liegt außerhalb des Siedlungsraums, die Erreichbarkeit ist damit ohne Pkw eingeschränkt.

Im Zuge des demografischen Wandels wird mit einer wachsenden Zahl von Sterbefällen, Bestattungen und zusätzlichen Bedarfen an Grabstellen gerechnet. Diesbezüglich besteht ein Ausbaubedarf der Kapazitäten insgesamt. Die reine Fläche ist jedoch nicht alleine maßgeblich für die Bestattungskapazität, ebenso wenig die Anzahl an freien Grabstellen, die nicht zwingend deckungsgleich mit belegbaren Stellen sind. Wesentlichen Einfluss auf die Kapazität haben z.B.

unterschiedliche Bestattungsformen, die Zahl zurückgegebener Gräber und Regelungen zu Ruhezeiten etc. Die Bestattungskultur ist schon seit einigen Jahren im Wandel, Urnenbestattungen und weniger pflegeintensive Bestattungsformen nehmen zu.

Die Auslastung der Friedhöfe lag 2022 für die Gesamtstadt bei 69 %, sie unterscheidet sich zwischen den Stadtteilen aber teilweise erheblich. Bedarfsermittlungen sind daher nur Friedhofsbezogen unter Berücksichtigung der jeweiligen Grabstruktur und Potenziale vor Ort sinnvoll. Bedarfserhebungen für die einzelnen Friedhöfe zeigen, dass fehlende Kapazitäten mit platzsparenden Bestattungsformen wie z.B. Urnenwänden gedeckt werden können. Ein Defizit an Bestattungsmöglichkeiten lässt sich durch Aktivierung der vorhandenen Reserveflächen in Nellingen und Ruit ausgleichen. Derzeit wird für die Erweiterung des Friedhofs Ruit ein Bebauungsplan aufgestellt. Neue Flächen für Friedhöfe werden davon abgesehen nicht benötigt. Für den Stadtteil Scharnhäuser Park sollte jedoch langfristig die Einrichtung eines eignen Friedhofs geprüft werden.

9. Nahversorgung und Einzelhandel

Die Stadt Ostfildern ist bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern und hat bereits 2012 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Um auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen vorbereitet zu sein wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes auch das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Zentrales Anliegen des Einzelhandelskonzepts ist die städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels. Das hier in Auszügen wiedergegebene Gutachten²¹ bzw. das darauf basierende Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Gemeinderat der Stadt Ostfildern beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit besteht die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB. Durch den Flächennutzungsplan können erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen werden, die in Bebauungsplänen zu konkretisieren sind. Das gilt z.B. für die Verortung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan.

Neben der vorrangigen Aufgabe des Einzelhandels, der Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, erzeugt bzw. fördert Einzelhandel Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar. Durch die, von den Städten und Gemeinden als Träger der Planungshoheit ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen. Hinzu kommt zunehmender Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel). Die Entwicklung des Einzelhandels wird durch das Verhalten der Anbieter bzw. des Handels, zum anderen durch das Verhalten der Kunden bestimmt. Dies betrifft u.a. Veränderungen bei den Betriebsformen und der Größe von Verkaufsflächen, die Sortimentspolitik aber auch die kontinuierliche Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte. Die Nachfrage wird von Faktoren wie Einkommen, Mobilitäts- und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografischen und rechtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels ist eine Steuerung in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel hat den seit längerem zu beobachtenden Strukturwandel noch beschleunigt. Die mittel-/ langfristigen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel durch den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie mit ihren Folgeerscheinungen (wie z.B. der Digitalisierungsschub und Homeoffice) sind derzeit noch nicht abschließend zu beurteilen.

Auf Grund des anhaltenden und beschleunigten Strukturwandels ist eine konsequente räumliche Steuerung, d.h. die Wahl des planerisch "richtigen" Standorts, die Sicherung der zentralen Lagen sowie der verbrauchernahen Grundversorgung bei Einzelhandelsvorhaben - Neuansiedlungen und Erweiterungen - von hoher Bedeutung.

²¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern, 16.02.2023, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

9.1 Einzelhandelsangebot in Ostfildern

Gegenüber der letzten umfassenden Bestandsaufnahme 2011 ist sowohl die Anzahl der Betriebe, als auch der Umfang der Verkaufsflächen um rd. 25 % zurückgegangen. Der erzielte Umsatz ist hingegen um rd. 8 % gestiegen. Hinsichtlich der Betriebszahl zeichnet sich in Ostfildern damit eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen entsprechende Entwicklung ab.

Tab. Vergleich Einzelhandelsangebot Stadt Ostfildern 2022 zu 2011

	2022	2011	Änderung zu 2011
Betriebe	126	168	-25%
Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	32.025	42.700	-25%
Umsatz (Mio. €)	185,4	170,9	+8%
durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb (m ²)	254	254	0%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	5.790	4.002	+45%

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern, 16.02.2023, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Ostfildern liegt mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist damit im Wesentlichen auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet. Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel besteht nahezu eine rechnerische Vollversorgung. In nahezu allen weiteren Sortimenten sind jedoch deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies ist neben siedlungsstrukturellen Gründen auf die Lage im Großraum Stuttgart als Konkurrenzstandort zurückzuführen.

9.2 Entwicklung von Nahversorgung und Einzelhandel in Ostfildern

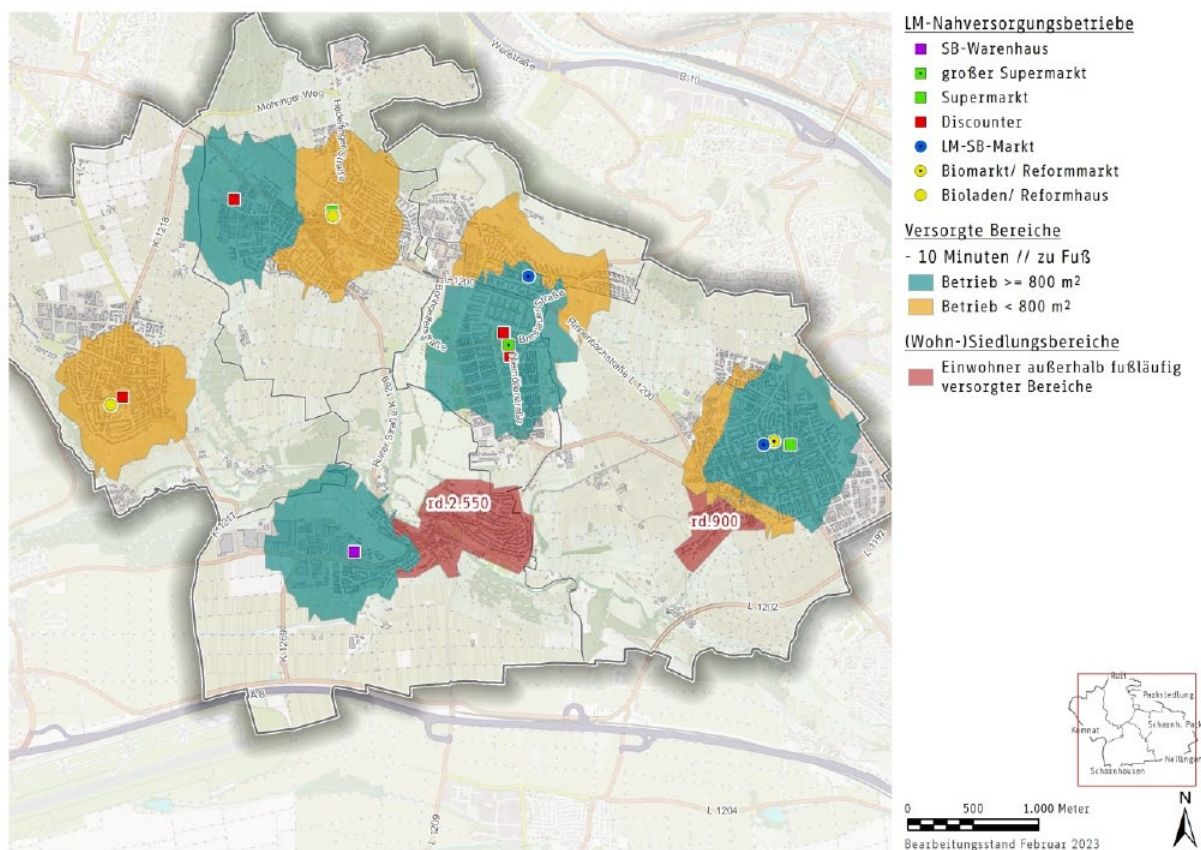
Unter anderem als Folge des anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Seit 2011 ist eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung festzustellen. Dies betrifft die Anzahl der Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche. Mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park sind alle sonstigen zentralen (Versorgungs-) Bereiche und Standorttypen von dieser Entwicklung betroffen.

Im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel erreicht der Einzelhandel der Stadt Ostfildern bei einer Bindungsquote von rd. 93 % nahezu eine rechnerische

Vollversorgung der Bevölkerung. Auf die Ebene der Stadtteile heruntergebrochen stellt sich die rechnerische Nahversorgungssituation sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 10). Während im Scharnhäuser Park und Scharnhäusen bei Bindungsquoten von mehr als 150 % per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, sind in allen anderen Stadtteilen bei niedrigen Bindungsquoten von bis zu 50 % bzw. 70 % per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In nahezu allen Stadtteilen bzw. zentralen (Versorgungs-)Bereichen ist ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden. Die Betrachtung der Nahversorgungsanteile auf der Ebene der Stadtteile verdeutlicht die deutlichen Unterschiede. So wird im Scharnhäuser Park ein Nahversorgungsanteil von nahezu 100 % erreicht, in Kemnat, Nellingen, Ruit und Parksiedlung Anteile im Bereich zwischen 75 und 87,5 %, wobei der Anteil in Kemnat nach der geplanten Verlagerung (und Erweiterung) des Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf rd. 90 % ansteigen wird. In Scharnhäusen liegt der Nahversorgungsanteil hingegen im Bereich zwischen 0 und 50 % (vgl. Karte).

Abb: Nahversorgungssituation in Ostfildern



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern, 16.02.2023, Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

9.3 Prognose des Verkaufsflächenspielraums

Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des

Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass bis zum Prognosezeitpunkt 2035 ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf die Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - besteht. Dies gilt jedoch nur im Fall einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Bei ungünstiger Kaufkraftentwicklung und (nahezu) stagnierender Bevölkerungszahl kann es hingegen zu einem leichten Rückgang von Verkaufsfläche, insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, kommen. Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht ebenfalls bis zum Prognosezeitpunkt 2035 bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein signifikanter Entwicklungsspielraum insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen zur Verfügung.

Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass alle ermittelten Spielräume deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.

9.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste

"Zentralen Versorgungsbereiche" stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar, sie sind rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll.

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt / Gemeinde zu schaffen.

Auf Grundlage einer Analyse der Einzelhandelsstruktur und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten ist eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen. Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, ist es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden.

Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ist in Bebauungsplänen jedoch zu konkretisieren. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP vornehmen.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gemäß Einzelhandelskonzept sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Ostfildern flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden.

Hinsichtlich der Verbesserung der Nahversorgung ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Nahrungs-/Genussmittel nur bei sehr positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein deutliches Entwicklungspotenzial besteht. Bei ungünstiger Kaufkraftentwicklung und (nahezu) stagnierender Bevölkerungszahl kann es hingegen zu einem leichten Rückgang der Verkaufsfläche in diesem Bereich kommen. Bei der Erweiterung oder gar Neuansiedlung von Lebensmittelbetrieben ist zudem zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park und der Standort Markt in Scharnhäusen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion wahrnehmen.

In den Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen von Ostfildern sollte nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden - und dieser nur dann, wenn der entsprechende Bereich bereits durch Einzelhandel geprägt ist.

10. Forst- und Landwirtschaft

10.1 Forstwirtschaft

Auf den Gemarkungen der Stadt Ostfildern gibt es ca. 150 ha Wald. Dabei nehmen der Staats- und Stadtwald einen Anteil von insgesamt 93 ha ein. Der Rest befindet sich kleinparzelliert im Privateigentum. Mit knapp 7% liegt Ostfildern 2023 weit unterhalb des Landesdurchschnitts (37,9 %) oder des Vergleichswerts aus der Region Stuttgart (30,4%). Durch die traditionell intensiv betriebene Landwirtschaft im Filderraum wurde der Waldflächenanteil auf ein Mindestmaß reduziert. Die Gesamtwaldfläche blieb in den vergangenen Jahren in Baden-Württemberg etwa konstant. Landespolitisch besteht das Ziel, den Waldanteil insbesondere in den deutlich unterdurchschnittlich bewaldeten Bereichen wie z.B. den Filderraum mit seinen vielfältigen Funktionen für Mensch und Natur zu erhalten.

Neben der Holzproduktion, die in Ostfildern jedoch keine wesentliche Rolle spielt, besitzen Waldgebiete eine bedeutende Funktion für den Klima-, Erosions- und Wasserschutz und nicht zuletzt eine nicht zu unterschätzende Erholungsfunktion. Die wenigen und extensiv genutzten Waldflächen Ostfilderns zeichnen sich teilweise durch eine hohe ökologische Wertigkeit aus, was durch die zahlreichen Waldbiotop auf der Gemarkung belegt wird.

Die Stadt Ostfildern verfügt über eigene Waldflächen. Für diese Flächen sind Zustand und Entwicklungsziele für den Zeitraum von 2023-2032 beschrieben (Forsteinrichtung). Darüber hinaus stellt der Landschafts- und Umwelplan in Text und Karten wesentliche Aussagen zu Entwicklung und Bestand der Waldflächen in Ostfildern.

Darstellung bzw. Abgrenzung der Waldflächen beruht auf den Aussagen des Flächennutzungsplans von 2020 und wurde durch Luftbilddauswertungen und Ortsbegehungen ergänzt.

10.2 Landwirtschaft

Die gesamte Filderregion wird, bedingt durch die vorzufindenden besonders fruchtbaren Böden, traditionell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt: diese stellt traditionell die Grundlage zur Identifikation mit dem Filderraum dar. Die für die gesamte Filderregion typische offene Felderstruktur findet sich auch in Ostfildern wieder. Die landwirtschaftliche Nutzung dominiert und nimmt mit rund 55% mehr als die Hälfte der Gemarkungsfläche ein.

Durch die unmittelbare Nähe zum Verdichtungsraum Stuttgart entstand gleichzeitig eine beträchtliche Konkurrenz durch städtische Siedlungsansprüche. Die Möglichkeit der landwirtschaftlich Beschäftigten zur Auswahl alternativer Beschäftigungsmöglichkeiten und der Wunsch nach geeignetem Bauland hat zu einem stetigen Zuwachs an Siedlungsfläche bzw. einem Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Flächen geführt. Die bisherige Siedlungsentwicklung erfolgte in den letzten Jahrzehnten also vor allem auf Kosten der landwirtschaftlichen Fläche. Damit in Zusammenhang steht der Rückgang bei der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe (größer 2 ha) in Ostfildern.

Die Nähe zum Absatzmarkt und die besonders geeigneten Böden werden jedoch auch in Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung rentabel machen, wobei die Direktvermarktung an Bedeutung gewinnt. Die heimische Landwirtschaft muss aufgrund ihrer Bedeutung für die Produktion gesunder Nahrungsmittel und aufgrund des öffentlichen Interesses an einer intakten Landschaft geschützt und

gefördert werden. Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die landwirtschaftlichen Vorrangflächen nach Möglichkeit von anderen Nutzungen freizuhalten bzw. die städtebauliche Entwicklung auf landwirtschaftlich weniger geeignete Flächen zu lenken und mit der baulichen Entwicklung in Einklang zu bringen. Die zusätzliche Inanspruchnahme durch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für Baugebiete soll vermieden werden.

Neben den traditionellen Aufgaben der Landwirtschaft wird die Landschaftspflege und die Bewahrung der prägenden Kulturlandschaft zukünftig eine immer wichtigere Rolle spielen. Landwirtschaftliche Flächen nehmen im Verdichtungsraum immer auch zusätzliche Funktionen wahr.

11. Landschafts- und Umweltplan, Natur, Klima, erneuerbare Energien

11.1 Landschafts- und Umweltplan (LUP)

Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, gesetzlich festgelegte Grundsätze und Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge für das Gemeindegebiet zu konkretisieren (s. § 11 Abs. 1 BNatSchG). Der Landschaftsplan wird grundsätzlich in Eigenregie von den Kommunen als den Planungsträgern erstellt. Bei der Erstellung des Landschaftsplanes bietet sich die Möglichkeiten, alle landschaftsrelevanten Vorhaben und Maßnahmen im Stadtgebiet aufeinander abzustimmen, Synergieeffekte zu erzielen und die Grundlagen für eine effiziente Naturschutzarbeit zu legen.

Die Länder regeln nach § 16 Abs. 2 BNatSchG die Verbindlichkeit der Landschaftspläne, insbesondere für die Bauleitplanung. Der Landschaftsplan ist in Baden-Württemberg ein unverbindlicher Fachplan. Rechtsverbindlich werden Inhalte des Landschaftsplans erst durch eine Übernahme in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan). „Die Landschaftspläne sollen, soweit erforderlich und geeignet, in die Flächennutzungspläne aufgenommen werden.“ (§ 12 Abs. 1 NatSchG). Die landschaftsplanerischen Ziele müssen mit den Zielen der Raumplanung und anderen Belangen abgewogen werden.

Die Landschaftsplanung als Fachplanung für Natur und Landschaft enthält Aussagen zu den Schutzgütern mit Bezug zur Landschaftsentwicklung und ist daher eine gute Daten- und Bewertungsgrundlage für die Umweltprüfung. Sie entwickelt Leitvorstellungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, während die Umweltprüfung ein rein beschreibendes und bewertendes Instrument darstellt, jedoch mit weiter gefassten Umweltbelangen. Die Inhalte des Landschaftsplans werden daher um die Umweltbelange des BauGB im Sinne eines Landschafts- und Umweltplans (LUP) erweitert.

Ausgleichsflächenkonzept

In den Flächennutzungsplan Ostfildern 2040 werden Aussagen des LUP zu geeigneten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (sog. Suchbereiche) in den FNP übernommen (s. LUP Kap. 7). Diese Suchräume werden im Vertiefungsmodul „Biotopverbundplan zum LUP Ostfildern“ als Maßnahmenschwerpunkträume hergeleitet und ausführlich beschrieben. Gegliedert sind die Schwerpunkträume und Achsen in Standortanspruchstypen trockener, mittlerer und feuchter Standorte sowie Lebensraumanspruchstypen Gewässerlandschaften und Feldvogelkulissee. Die Suchräume erstrecken sich insbesondere auf dem Talraum der Körsch und ihre Seitentäler sowie auf dem Hangbereich südlich des Neckar. Ergänzend dazu wurden auf den Ackerflächen Suchräume ausgewiesen, in denen punktuelle Maßnahmen vorgesehen sind. Vorhandene und geplante Grünflächen sind ebenso Bestandteil der Suchräume wie Flächen innerhalb der Kaltluftentstehungs- und -abflussbereiche oberhalb der Siedlungen.

An die Suchräume angrenzende Guthabenflächen und bereits zugeordnete Kompensationsflächen des Ökokontos werden mitbetrachtet, wodurch die Wirksamkeit künftiger Maßnahmen gesteigert werden soll. Auf den Flächen der Filder werden keine großflächigen Suchräume für Kompensationsmaßnahmen abgegrenzt, da Flächenverluste für die intensive landwirtschaftliche Nutzung vermieden werden sollen.

Für die Darstellung potentieller Suchräume werden Flächen für Maßnahmen betreffend Artenschutz/Naturschutz großzügig abgegrenzt, sie gehen über den künftig zu erwartenden Bedarf deutlich hinaus, um Handlungsräume bei der Umsetzung zu erlangen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen kann auf der Ebene des FNPs nur grob abgeschätzt werden, da die

Beeinträchtigungen erst auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene festgelegt werden. Auch Ausgleichsmaßnahmen, die durch andere Verursacher, z.B. Infrastrukturplanungen, verursacht werden, sollen in die Suchräume integriert werden.

11.2 Klimaschutz, Klimaanpassung, erneuerbare Energien (s. auch LUP Kap. 4.12)

Klimaanpassung und Klimaschutz ergänzen sich, während Klimaschutz die Ursachen bekämpft, bereitet Klimaanpassung die Stadt auf die bereits spürbaren Folgen vor. Beide Ansätze sind unverzichtbare Bausteine einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Im Zuge der angestrebten Energiewende erhält der Aspekt des Klimaschutzes deshalb auf allen Planungsebenen einen immer höheren Stellenwert. Der Flächennutzungsplan ist eine strategische Gesamtplanung für das gesamte Gemeindegebiet und kann damit zur Umsetzung von Klimaschutzzielen beitragen. Durch die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung berücksichtigt werden. Durch die in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eingeführte Klimaschutzklausel sollen die Bauleitpläne auch dazu dienen, den Klimaschutz insbesondere auch durch eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind gemäß BauGB § 1 (6) Nr.7 f) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB besteht die Möglichkeit, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen (Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung). Darüber hinaus ermöglicht § 5 Abs. 2 Nr. 2c BauGB, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In diesem Kontext kann die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen planerisch vorbereitet werden, indem entsprechende Aussagen aus informellen Klimaschutz- oder Energiekonzepten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB künftig auch aus den im Jahr 2024 neu eingeführten formellen Instrumenten Wärme- und Klimaanpassungsplanung nach den jeweiligen Fachgesetzen zum Gegenstand eines Flächennutzungsplans gemacht werden. Im FNP können nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BauGB Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, dargestellt werden. Konkret geht es hierbei beispielsweise um Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Neben den Standorten einzelner Anlagen können auch die dezentralen Versorgungsbereiche und regionale Nahwärmeinseln im Kontext eines Blockheizkraftwerks in der Planzeichnung dargestellt werden. Auch von der Gemeinde beschlossene informelle Energieplanungen wie beispielsweise Klimaschutzkonzepte mit fachlichen Aussagen zum Klimaschutz und/oder zur Energieversorgung können zum Gegenstand der Flächennutzungsplanung werden.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf das Innenentwicklungskonzept und die Maßnahmen der vorrangigen Innenentwicklung, mit denen das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verfolgt wird (s. Kap. 5).

Ein ausgeglichener Landschaftswasserhaushalt ist die Grundlage für gesunde, resiliente Ökosysteme, die Verfügbarkeit von Wasser für Mensch und Umwelt sowie die Widerstandsfähigkeit der Natur gegenüber Extremwetterereignissen. Doch durch den Klimawandel, intensive Landnutzung und weitreichende Eingriffe in natürliche Fluss- und Auen-Ökosysteme ist dieses Gleichgewicht zunehmend gestört. Hochwasser – und Starkregenereignisse werden häufiger, Trockenperioden und

damit Bewässerungsbedarfe nehmen zu. Auf diesem Hintergrund werden im FNP im Außenbereich zehn Standorte für geplante Flächen für die Wasserspeicherung dargestellt.

Ein Klimaanpassungskonzept mit Maßnahmenkatalog und konkreten Projekten ist aktuell in Bearbeitung.

Starkregengefahrenkarten

Zum Schutz von Leben, Natur, Kultur- und Sachgütern vor Starkregen ist eine vorausschauende Siedlungsplanung essenziell. Städte und Gemeinden stehen dabei vor einem Zielkonflikt: Einerseits benötigen klimaangepasste Städte mehr Grün- und Freiflächen, um Starkregenereignisse abzupuffern. Andererseits erzwingt in vielen Gemeinden der hohe Siedlungsdruck eine flächensparende Innenentwicklung, welche oft mit zusätzlicher Versiegelung einhergeht und das Starkregenrisiko erhöht. Eine Lösung liegt in der doppelten Innenentwicklung, die eine angemessene städtebauliche Dichte mit sogenannter blau-grüner Infrastruktur kombiniert. Im Gegensatz zum Flusshochwasser entsteht die Gefahr bei Starkregen durch abfließendes Oberflächenwasser – auch weit abseits von Gewässern. Besonders gefährdet sind Senken, Hänge, Mulden sowie Wege und Straßen. Sommergewitter führen dann lokal zu Überflutungen, die Gebäude und Infrastruktur massiv schädigen können.

Starkregenereignisse werden systematisch in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

- Seltene Ereignisse (30 Jahre): 1 Stunde Regen – erste Flächenüberflutungen treten auf
- Außergewöhnliche Ereignisse (100 Jahre): weiträumige Überflutungen
- Extreme Ereignisse (128 mm/h): großflächige Überflutung ohne Zuordnung einer Wiederkehrzeit

Die Stadt Ostfildern hat deshalb Starkregengefahrenkarten erstellen lassen, die über die Homepage der Stadt abrufbar sind. Damit wird die Gefährdungslage im gesamten Stadtgebiet analysiert, Risiken identifiziert und ein umfassendes Handlungskonzept entwickelt, das die Grundlage für gezielte Schutzmaßnahmen bildet und schrittweise umgesetzt wird.

Projekt ReSiPlan

Bereits die Wahl geeigneter Standorte ist entscheidend für Starkregen-Resilienzen in der Siedlungsplanung. Die Stadt Ostfildern hat sich daher am Forschungsprojekt ReSiPlan²² beteiligt, die Stadt Ostfildern kooperierte dafür mit der Technischen Hochschule Lübeck und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Mit dem Projekt wurden u.a. Kriterien für Starkregen-Resilienz im Rahmen einer Baulandpotentialanalyse entwickelt. Diese können als Basis für Standortentscheidungen im Flächennutzungsplan dienen. Sind konkrete Standorte identifiziert, geht es im Anschluss um eine Grobabschätzung der erforderlichen (dezentralen / zentralen) Retention in Baugebieten und um die Vertiefung und Sicherung der Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die zentralen Ergebnisse des Vorhabens ReSiPlan umfassen zwei kommunale Leuchtturmprojekte in Form von starkregenresilienten Planungen für neue Baugebiete in Nellingen und Ruit sowie

²² www.hfwu.de/projekt-resiplan/

einer Toolbox für die Planungspraxis, welche einen Beitrag dazu leisten soll Starkregenresilienz in der Siedlungsplanung zu einem Standard zu machen.

Kommunale Wärmeplanung Ostfildern

Die Wärmeversorgung macht in Deutschland mehr als 50 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs aus und verursacht einen Großteil des CO₂-Ausstoßes. Langfristiges Ziel ist die Umstellung auf Erneuerbare Energien und die Nutzung unvermeidbarer Abwärme. Die für die Planung verantwortlichen Stellen – in Baden-Württemberg die Kommunen – sind daher verpflichtet, strategisch zu planen, welche Gebiete in welcher Weise mit Wärme (z. B. dezentral oder leitungsgebunden) versorgt werden sollen und in welcher Weise und unter Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten erneuerbare Energien und Abwärme bei Erzeugung und Verteilung genutzt werden können.

Mit dem zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze kam der Wärmeplan als neuer, in der Regel durch die Gemeinde aufzustellender Fachplan hinzu. Im Wärmeplan werden u.a. die Gebiete bestimmt, die als Wärmenetzausbaugebiete zentral (mit Fern- oder Nahwärme) bzw. dezentral beheizt werden sollen. Da insbesondere der Ausbau der Fern- und Nahwärmeversorgung auch relevante Flächenbedarfe für Anlagen zur Wärmeerzeugung, -verteilung und -speicherung auslöst, kann der Flächennutzungsplan hier eine Sicherungsfunktion übernehmen (Standorte für Großspeicher etc.).

Der erste kommunale Wärmeplan für Ostfildern wurde 2023 vom Gemeinderat beschlossen²³. Die Aussagen der Wärmeplanung wurden in der Bewertung der Innenentwicklungspotenziale und bei der Abwägung zu geplanten Baugebieten berücksichtigt.

Konflikte könnten entstehen zwischen Maßnahmenplanungen aus dem LUP und der Bewertung der Potenzialflächen nach Wärmeplanung. Die in der Wärmeplanung dargestellten Flächen wurden auf ihre Eignung bzw. auf mögliche umweltrelevante Konflikte untersucht. Erhebliche Konflikte wurden nicht festgestellt, die priorisierten Flächen liegen außerhalb der Schwerpunktbereiche für Ausgleichsmaßnahmen bzw. des Biotopverbundes, auch sonstige Maßnahmen (Ortsrandbegrünung, Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten) stellen keine Ausschlusskriterien für Energieanlagen dar.

Derzeit befinden sich von Seiten der Stadt bzw. Stadtwerke Ostfildern verschiedene Projekte zur Wärmeversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien in Planung und Umsetzung. Das Fernwärmenetz am Schulcampus Nellingen wird z.B. in mehreren Bauabschnitten weiter ausgebaut, um mehr Haushalte an die Wärmeversorgung anzuschließen. Zudem wird aktuell im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob eine zentrale, klimaneutrale Wärmeversorgung im Süden Nellengens möglich ist. Die Planungen haben jedoch noch nicht den notwendigen Stand der Konkretisierung erreicht, so dass keine Notwendigkeit für eine Darstellung und Sicherung entsprechender Flächen aus der Wärmeplanung im FNP 2040 absehbar ist.

²³ EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH

Freiflächen-Photovoltaik

Mit der Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Stuttgart zur Festlegung von Vorbehaltsgebieten und Öffnung der Regionalen Grünzüge für Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden 0,7 Prozent der Regionsfläche als Gebiete ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer Lage und Vorbelastung besonders für PV-Anlagen eignen. Damit wird das gesetzliche Flächenziel von mindestens 0,2 Prozent übertroffen.

Ostfildern ist durch das Vorbehaltsgebiet (VBG) ES-PV-11 betroffen. Das VBG ES-PV-11 liegt auf der Gemarkung Scharnhausen entlang der BAB 8 und der Bahnstrecke und wurde entsprechend nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Funktionen des Naturhaushalts sind hier durch Vorbelastungen wie Versiegelung, Lärm und Schadstoffemissionen durch motorisierten Individualverkehr und die technische Überprägung bereits stark eingeschränkt. Da das VBG aber sehr groß ist und sich mit wenigen Unterbrechungen über fast 5 km entlang der Autobahn zieht, kann trotz der erheblichen Vorbelastung – abhängig von der tatsächlichen Ausdehnung der Anlage und vom Anlagentyp- von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Windenergie

Gemäß Teilfortschreibung des Regionalplans Windenergie werden für Ostfildern keine Vorranggebiete für Windkraft bzw. keine Gebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen dargestellt.

Die Potenzialanalyse in der Wärmeplanung stützt sich auf die Informationen der LUBW und bezieht sich auf Anlagen mit einer Höhe von mehr als 50 Metern, Kleinanlagen werden nicht betrachtet. Auf Gemarkung Ostfildern gibt es danach nur eine bedingt geeignete Fläche, die in einem Natura-2000-Gebiet und im Restriktionsraum des Flughafens Stuttgart liegt.

Die auf der Gemarkung der Stadt Ostfildern vorherrschenden niedrigen Windgeschwindigkeiten lassen einen wirtschaftlichen Betrieb von Windkraftanlagen kaum zu. Hinzu kommen weitere Beschränkungen z.B. durch die Nähe zum Flughafen Stuttgart und durch den Naturschutz. Auf die Darstellung entsprechender Standorte im Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern wird deshalb verzichtet.

11.3 Umweltprüfung im Flächennutzungsplan

Beim Flächennutzungsplan ist die Umweltprüfung integraler Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Hierzu werden der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) ermittelt. Dafür hat sich ein "vorgezogenes Scoping" bewährt, dieser Termin hat am 09.05.2022 in Ostfildern stattgefunden, die Ergebnisse sind im Anhang dargestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht (s. Kap. 12) beschrieben und bewertet.

Der Landschafts- und Umweltplan dient als Grundlage für die Umweltprüfungen des FNP und des Landschaftsplanes. Sowohl LUP als auch FNP unterliegen der Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (§ 52 UVPG) bzw. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die jeweils in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Verfahren für sämtliche fachgesetzlichen Regelungen, in dem die durch eine städtebauliche Planung verursachten

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind die im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB. Darüber hinaus sind die in den Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a Abs. 2 bis 5 BauGB genannten Umweltbelange Gegenstand der Umweltprüfung.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat die Umweltprüfung die Funktion einer Umweltfolgenprüfung im Hinblick auf die aus dem FNP zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung. Einzelne Aspekte erhalten aufgrund ihrer Verbindlichkeit erst im Bebauungsplan höhere Bedeutung, sind aber auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Bestandteil der Umweltprüfung.

Die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geleistete Umweltprüfung kann sich wiederum auf die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne auswirken (Abschichtung). Wenn mit größerer Untersuchungstiefe im Bebauungsplan die Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt, bewertet und prognostiziert werden, kann also auf die Unterlagen im Flächennutzungsplan verwiesen werden.

12. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

(wird im Verfahren ergänzt)