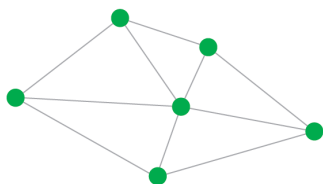




Stadtentwicklung Ostfildern



Stadtentwicklung
OSTFILDERN
verbindet



Stadtentwicklung Ostfildern



im Auftrag der Stadt Ostfildern

Baurecht und Planung

Otto-Vatter-Straße 12 | 73760 Ostfildern

Tel.: 0711.3404.434 | C.Hornung@Ostfildern.de

www.ostfildern.de

Stefan Rothe (Fachbereichsleitung, Fachbereich 3 Baurecht und Planung)

Carina Hornung (Abteilungsleitung Planung, Fachbereich 3)

Dirk Scharbau (Fachbereich 3)

Bearbeitung

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart

Tel.: 0711. 2200763.10 | pps@pesch-partner.de

www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer

Tanja Krings M. Eng.

Monica Väth M. Sc.

Stuttgart, November 2023

1. Prozess	9
1.1 Herausforderungen der Stadtentwicklung Ostfildern	10
1.2 Dialog und Arbeitsweise	12
1.3 Aufbau und Methodik	13
2. Monitoring	17
2.1 Ausgangslage und Zwischenbilanz	18
2.2 Vertiefung weiterer Handlungsfelder und Themenbereiche	20
2.3 Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung	20
3. Konzeption Stadtentwicklung Ostfildern	35
3.1 Szenarien und Handlungsoptionen	36
3.2 Strategien für die Stadtentwicklung	36
3.3 Ziele und Leitbild	37
Handlungsfeld Freiraum und Landschaft	41
Handlungsfeld Mobilität	43
Handlungsfeld Wirtschaft, Handel und Beschäftigung	46
Handlungsfeld Wohnen	50
Handlungsfeld Soziale Infrastruktur	53
Querschnittsthema Identität und Soziale Zukunftsfähigkeit	57
Querschnittsthema Klimaschutz und Klimaanpassung	58
4. Impulsprojekte	63
Bürgergärten Ostfildern	65
Mobilitätshub Kreuzbrunnen	66
Raumangebot flexibel gestalten	67
Begabungen der Stadtteile vernetzen	68
Urbanes Quartier für Arbeiten, Freizeit und Wohnen im Zinsholz auf den Weg bringen	69
Gewerbestandorte fit für die Zukunft machen	70
Entwicklungsoptionen für Wohnen prüfen	71
5. Stadtentwicklung als Daueraufgabe	73

VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

aus dem hier vorliegenden ausführlichen Bericht zur Perspektive der „Stadtentwicklung Ostfildern“ wird eines deutlich: Stadtentwicklung passiert nicht einfach. Es braucht Ideen und oftmals einen langen Atem. Hinter uns liegt ein intensiver, umfangreicher Dialog mit Bürgerschaft und Zivilgesellschaft, denn die Erfahrung zeigt deutlich: Wenn man die Menschen mitnimmt, können Veränderungen erfolgreich gestaltet werden. Eine fachübergreifende Zusammenarbeit der Verwaltung war ebenso selbstverständlich wie eine intensive Einbindung der Politik.

Warum der Aufwand? Ganz einfach: Eine Stadtgesellschaft verändert sich stetig – Menschen ziehen hinzu, werden älter, bekommen Kinder, wollen sich fortbewegen. In der Konsequenz sind auch ihre Anforderungen an die Stadtentwicklung immer im Wandel. Ein Stadtentwicklungskonzept kann daher keine endgültigen Antworten geben. Es ist vielmehr der Auftakt eines Prozesses, der regelmäßig geprüft und angepasst werden muss. Denn Stadtentwicklung ist nicht statisch, sondern zukunftsorientiert und lebt von neuen Ideen und Impulsen.

Auf den folgenden Seiten wird anschaulich gezeigt, wie die Planerinnen und Planer in dem Prozess vorgegangen sind – von der Analyse der gegenwärtigen Situation über das Festlegen von Handlungsfeldern und Zielen bis hin zur Erarbeitung von Impulsprojekten. Das Konzept macht anhand der Handlungsfelder deutlich, welche Schwerpunkte die Stadt Ostfildern für die Zukunft setzt. Mit der nun vorliegenden Perspektive der „Stadtentwicklung Ostfildern“ gelingt es Verwaltung und Politik, die unterschiedlichen Konzepte in einer Gesamtstrategie zu vereinen. Schließlich sollen die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts Verwaltung und Politik in den kommenden 10 bis 15 Jahren als Perspektive dienen.



Aktuell gilt es, die im Konzept dargestellten Impulse mutig aufzugreifen und in die Praxis zu überführen. Den Anfang haben wir mit sogenannten Impulsprojekten gemacht, die sich auch aus dem umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozess ergeben haben und die vergleichsweise schnell anzugehen waren. So wie die Bürgergärten im Scharnhäuser Park. Andere Vorhaben basieren auf langfristigen Strategien, die Planungen und Vorbereitungen erfordern.

Tatsächliche Veränderungen im Stadtbild zu bewirken, ist besonders komplex, denn in der Stadtentwicklung treffen stets die Interessen verschiedener Gruppen aufeinander. Neben Verwaltung und Politik spielen auch private Bauherren oder Investoren entscheidende Rollen. Eine Steuerung der Stadtentwicklung durch die Kommunen hat vor allem die Aufgabe, zwischen den verschiedenen Interessensgruppen, aber auch zwischen Stadtplanung und Stadtpolitik zu vermitteln und Lösungen zu finden, die im Sinne des Gemeinwohls sind. Um das Ziel einer gemeinwohlorientierten, nachhaltigen Stadtentwicklung zu erreichen, gilt es, alle Handlungsfelder zu berücksichtigen und kompromissfähig zu sein.

Es grüßt Sie herzlich

A handwritten signature in black ink, which reads "Christof Bolay". The signature is written in a cursive, flowing style.

Oberbürgermeister Christof Bolay

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen die Lebensbedingungen in der Stadt verbessert werden. Jetzt und für die Zukunft. Bei allen Veränderungen muss die Stadt als Ganzes betrachtet werden. In Ostfildern mit seinen sechs Stadtteilen umso mehr. Möglichst alle Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökologie, Soziales und Wirtschaft- müssen berücksichtigt werden. Stadtentwicklung hat eine Vielzahl von Handlungsfeldern. Für Ostfildern hat man auf dem Weg zu einem integrierten Stadtentwicklungskonzept folgende Handlungsfelder definiert: Wohnen, Freiraum und Landschaft, Mobilität, Wirtschaft, Handel und Beschäftigung, soziale Infrastruktur, Identität und soziale Zukunftsfähigkeit sowie Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Für viele der Handlungsfelder wurden in Ostfildern in den vergangenen Jahren bereits fachspezifische Konzepte und Planungen entwickelt, eine Gesamtstrategie mit umfassenden Zielsetzungen liegt Ihnen mit diesem Konzept nun vor.

Ein Zwischenschritt, denn Eines ist klar: Stadtentwicklung ist eine Daueraufgabe. Angesichts der ständigen gesellschaftlichen Transformation muss nach innovativen und kreativen Lösungen für die Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft gesucht werden. Zentral dafür sind die Einbeziehung der Bürgerschaft und der Zivilgesellschaft der Stadt sowie eine fachübergreifende Zusammenarbeit, sprich kein Nebeneinander, sondern ein Zusammendenken von Handlungsfeldern. Im Zusammenspiel müssen Antworten auf die Fragen gefunden werden, wie wir in Zukunft gemeinsam wohnen, gemeinsam arbeiten wollen. Wie wir die Mobilität ausbauen und gleichzeitig die Umwelt schonen können.



Nimmt man das Handlungsfeld „Wohnen“ als Beispiel, zeigt sich, wie komplex und vielschichtig Stadtentwicklung ist. Beim Bau von neuen Wohnungen geht es nämlich nicht nur darum, bezahlbaren und angepassten Wohnraum zu schaffen. Es geht auch um lebenswerte Quartiere mit attraktiven Grünflächen, Spielplätzen und klimagerechten öffentlichen Räumen. Was wir heute bauen, muss den Ansprüchen von morgen genügen – gemessen an Komfort, am Umfeld sowie an den Erfordernissen des Klimaschutzes. Dabei spielen Mobilität und Infrastruktur eine entscheidende Rolle. Mehr Wohnraum bedeutet demnach auch ein geeignetes Maß an Wachstum, u.a. der „sozialen Infrastruktur“.

Mit dem hier vorliegenden Stadtentwicklungskonzept haben wir nun den ersten Schritt zu einer Handlungs- und Arbeitsgrundlage an der Hand, die uns dabei hilft, unsere Planungen und Projekte in den kommenden Jahren und Jahrzehnten in einen stadträumlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen.

Es grüßt Sie herzlich

A handwritten signature in black ink, reading "C. Hornung".

Projektleiterin Carina Hornung
Abteilungsleitung Planung, Fachbereich 3

1

PROZESS

*Wie wurden
die Inhalte
erarbeitet?*

1 | PROZESS

1.1 Herausforderungen der Stadtentwicklung Ostfildern

Ostfildern liegt mitten in der Region Stuttgart in direkter Nähe zu Flughafen und Messe und ist hervorragend an die Landeshauptstadt angebunden. Die Universitätsstandorte Hohenheim, Stuttgart und Tübingen sowie die Hochschule Esslingen sind schnell erreichbar. Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen und hat heute rund 40.000 Einwohner (Quelle: Stadt Ostfildern). Die Stadtteile bestechen durch ihre hohe Wohn- und Lebensqualität in attraktiven Quartieren. Besondere Merkmale sind die prägende Topografie und die hochwertigen Frei- und Landschaftsräume zwischen Körsch- und Neckartal. Mit seinen Gewerbebetrieben und Unternehmen, insbesondere im Druck- und Verlagswesen und Maschinenbau steht Ostfildern heute als starker Wirtschaftsstandort da.

Wie in vielen anderen Städten wird die weitere Stadtentwicklung Ostfilderns in den nächsten Jahren von zahlreichen Herausforderungen begleitet sein. Die tiefgreifenden demografischen Veränderungen und das neue Verständnis eines gesellschaftlichen Miteinanders, der wirtschaftliche Wandel und die Anforderungen an Digitalisierung, neue Anforderungen im Bereich sozialer Infrastruktur, Bildung, Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie die Wohnraumversorgung und der angemessene Umgang mit Flächenressourcen bilden heute besondere Herausforderungen für die Entwicklung unserer Städte und Regionen. Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen kann der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 seiner Steuerungsfunktion für eine nachhaltige gesamtstädtische Stadtentwicklungsperspektive nicht mehr gerecht werden und soll daher absehbar aktualisiert werden.



Handlungsfelder und Querschnittsthemen der Stadtentwicklung Ostfildern

In intensiven Planungs- und Beteiligungsprozessen wurden bereits sektorale Konzepte und Strategien erarbeitet, die wichtige Handlungsfelder und Projektansätze für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung aufzeigen. Die notwendige Zusammenführung und Konkretisierung der sektoralen Ansätze, räumlichen Teilkonzepte und sich daraus ableitender konkreter Maßnahmenempfehlungen zu einem zukunftsfähigen gesamtstädtischen Leitbild für Ostfildern mit klaren Entwicklungsschwerpunkten und Priorisierungen fehlten jedoch bislang.

Die mit Kommunalpolitik, Verwaltung und der Bürgerschaft erarbeitete Perspektive der „Stadtentwicklung Ostfildern“ mit ihren Zielen und dem räumlichen Leitbild gibt einen klaren Orientierungsrahmen vor, der Entscheidungsträger:innen hilft, ihre Planungen und Projekte in einen stadträumlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen. Sie bildet die mittel- bis langfristige Entwicklung Ostfilderns ab. Das Stadtentwicklungskonzept Ostfildern selbst kann keine Rechtswirksamkeit entfalten, es stellt jedoch einen grundlegenden Abwägungsbelang dar. Eine rechtliche Verbindlichkeit der räumlichen Zielplanung wird erst durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erzielt, die die räumlichen und nutzungsbezogenen Aussagen in Planungsrecht umsetzen. Weiterführende Fachplanungen sind an die Aussagen der räumlichen Zielplanung gebunden.

Die „Stadtentwicklung Ostfildern“ wurde mit der Kommunalpolitik, Verwaltung und Stadtgesellschaft in der Breite erörtert. Als gesamtstädtisches thematisches und räumliches Planwerk wird es der anstehenden formellen **Flächennutzungsplanfortschrei-**

bung (FNP) mit Landschafts- und Umweltplanung (LUP) zu Grunde gelegt. Vor diesem Hintergrund will die Zielplanung bereits frühzeitig zentrale Fragen der Stadtentwicklung klären. Die sich aus den anstehenden Herausforderungen und aktuellen Zukunftsthemen ableitenden Handlungsfelder und Querschnittsthemen (siehe Abbildung links) geben dabei die rahmengebende Grundstruktur vor:

- Was macht Ostfildern unverwechselbar?
- Wo können in Ostfildern Flächen für neue Wohnraumangebote aktiviert werden bzw. in welchen Bestandsquartieren können neue Wohnraumangebote geschaffen werden?
- Wie können in den bestehenden Stadtteilen die sozialen Infrastrukturen und Angebote gesichert und weiterentwickelt werden?
- Welche Relevanz haben die Freiräume für die Stadt und ihre Nutzer:innen?
- Wie kann die Stadt klima- und umweltgerecht weiterentwickelt werden?
- Wie kann Ostfildern sich als starker Wirtschaftsstandort in der Region weiterentwickeln? Wie können sich die bestehenden Gewerbegebiete weiterentwickeln, um eine zukunftsfähige Arbeits- und Produktionslandschaft zu sichern?
- Wie kann Ostfildern eine zukunftsfähige und nachhaltige Mobilität innerhalb Ostfilderns erzielen?

1 | PROZESS

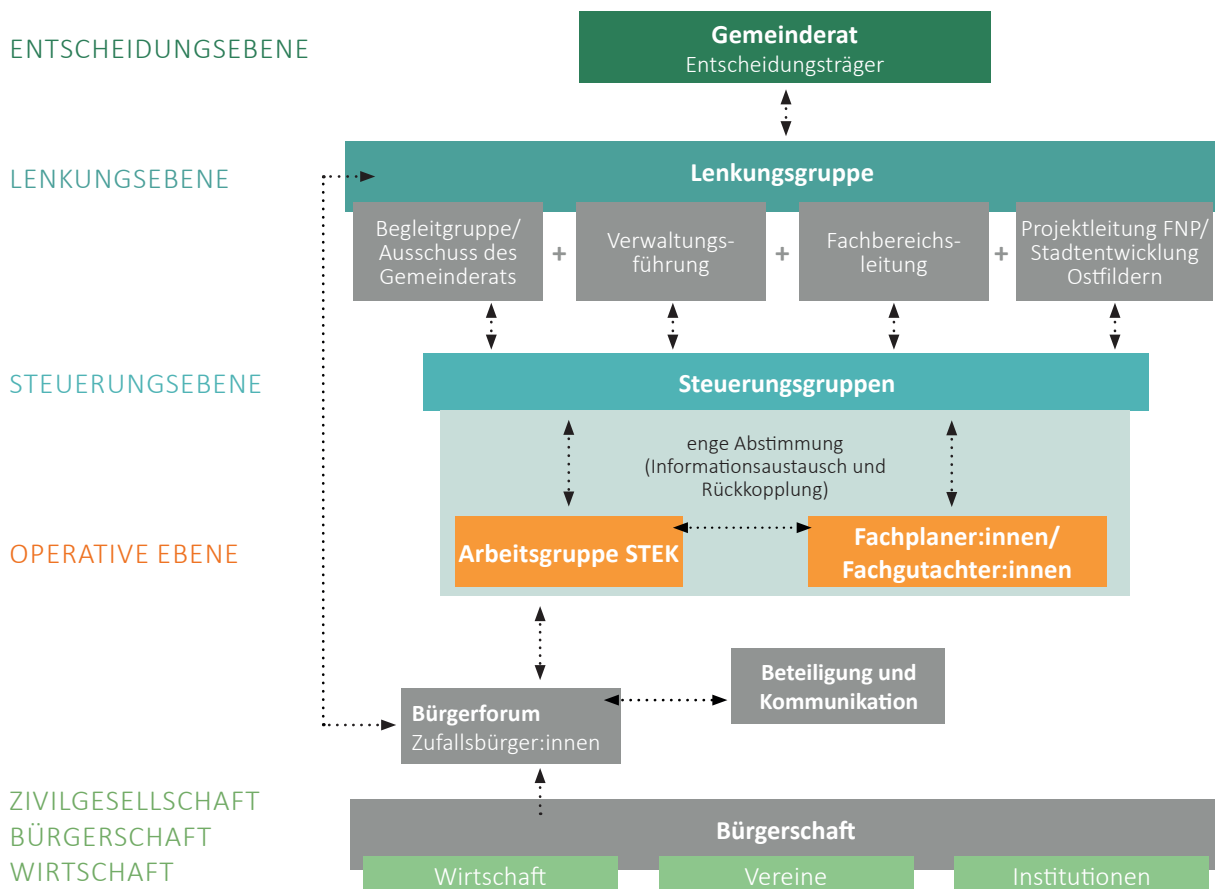
1.2 Dialog und Arbeitsweise

Der Entstehungsprozess des Konzepts zur „Stadtentwicklung Ostfildern“ war ein fachübergreifender Dialogprozess auf allen Entscheidungs- und Bearbeitungsebenen. Dieser fand parallel zum breit gefächerten Beteiligungsprozess der Zivilgesellschaft, Bürgerschaft und Wirtschaft statt, welcher vom Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries durchgeführt wurde.

Operative Ebene: Zentrales Abstimmungsformat für den Austausch auf fachlicher Ebene bildete die „**Arbeitsgruppe STEK**“ - kurz AG STEK. In dieser Runde waren die verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung vertreten. Die Arbeitsgruppe kam in regelmäßigen Abständen zusammen und tauschte

sich über Zwischenergebnisse der einzelnen Bearbeitungsphasen aus, ergänzte fachspezifische Themen und setzte inhaltliche und räumliche Schwerpunkte. Zur fachlichen Unterstützung wurden **externe Fachplaner:innen und Fachgutachter:innen** hinzugezogen. Sie lieferten wichtige Erkenntnisse zu notwendigen Grundlagen, Prognosen und Umsetzungsstrategien.

Lenkungebene: Die Politik wurde im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden Lenkungsgruppe und zwei Gemeinderatsklausuren eingebunden. Die **Lenkungsgruppe** wurde mit Vertreter:innen des Gemeinderats besetzt und durch den Fachbereich 3, der Verwaltungsführung und der Projektsteuerung begleitet. In der Lenkungsgruppe wurden wichtige Meilensteine



Organisationsstruktur zum Prozess der Stadtentwicklung Ostfildern

und Zwischenergebnisse vorgestellt. Sie diene dem politischen Austausch und der Einholung eines ersten politischen Stimmungsbilds in Vorbereitung der anstehenden Gemeinderatssitzungen bzw. Klausuren.

Entscheidungsebene: Im September 2022 und Juli 2023 fanden zwei **Gemeinderatsklausuren** statt. Die erste Gemeinderatsklausur widmete sich ganz den Inhalten der erarbeiteten zusätzlichen Fachgutachten (siehe auch Kapitel 2.2) und der Diskussion von räumlich-funktionalen Szenarien zur Weiterentwicklung Ostfilderns. In der zweiten Klausur wurde die erarbeitete Zielplanung und sich daraus ableitende Impulsprojekte in den Mittelpunkt gestellt und gemeinsam deren Inhalte diskutiert und präzisiert.

Steuerungsebene: Die **Steuerungsgruppe**, bestehend aus dem Fachbereich 3, der Verwaltungsführung, den beiden beauftragten Büros zur Erarbeitung der Stadtentwicklungsperspektive (Pesch Partner) und des begleitenden öffentlichen Dialogprozesses (Stadtberatung Dr. Sven Fries) sowie der Projektsteuerung (Stadtbauplan GmbH), koordiniert die Abstimmungsbedarfe im Prozess, bereitet wichtige Termine vor und stellt das Bindeglied zwischen den Ebenen dar.

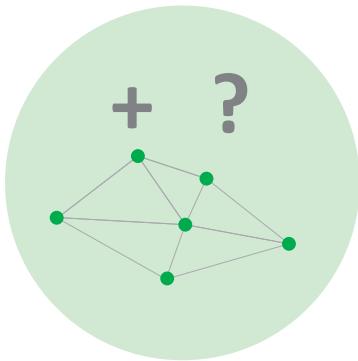
1.3 Aufbau und Methodik

Die „Zielplanung Ostfildern“ zeigt die Zielrichtung für die zukünftige Entwicklung Ostfilderns auf. Die zahlreichen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Bürger:innen Ostfilderns wurden dabei berücksichtigt.

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungsprozesses in Ostfildern erfolgte in drei aufeinanderfolgenden Phasen:

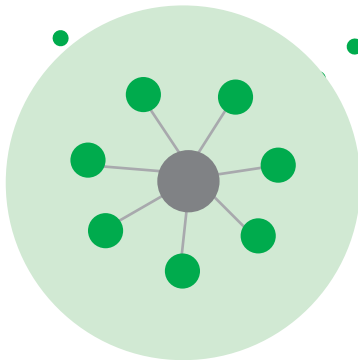
- Phase 1: **Gesamtstädtisches Monitoring** mit Bestandsanalyse und Status Quo Bericht
- Phase 2: Entwicklungsszenarien der Stadtentwicklung und Ableitung von **Zielen und Leitbild** anhand festgelegter Handlungsfelder und Querschnittsthemen
- Phase 3: Umsetzungsstrategie mit Herausarbeitung von **Impulsprojekten**

Der Prozess und seine Meilensteine werden auf der folgenden Doppelseite erläutert.



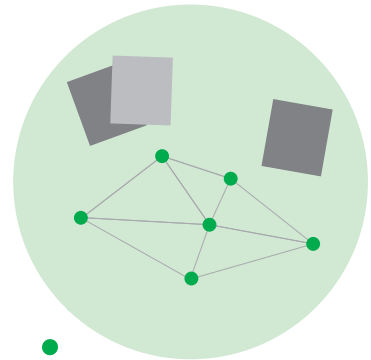
1 Analyse

Ostfildern als Gesamtstadt sowie die einzelnen Stadtteile werden erkundet, vorhandene Prognosen und Planungskonzepte ausgewertet und thematisch aufbereitet. Um auch in Zukunft alle Bedarfe decken und passende Angebote anbieten zu können, werden die Stärken, Potenziale und Handlungsbedarfe herausgearbeitet.



2 Handlungsfelder & Querschnittsthemen

Die Entwicklung Ostfilderns unterliegt einem stetigen Wandel. Als Grundlage für die gemeinsame Diskussion werden Handlungsfelder und Querschnittsthemen definiert, die Ostfildern heute, morgen und auch übermorgen prägen. Dazu zählen Freiraum und Landschaft, Mobilität, Wirtschaft und Handel, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Identität und soziale Zukunftsfähigkeit sowie Klimaschutz.



3 Szenarien

Anhand von Bildern werden mögliche räumliche und thematische Entwicklungsschwerpunkte vorgestellt und gemeinsam mit den politischen Entscheidungsträgerinnen und -trägern diskutiert. Die Ergebnisse daraus bilden die Grundlage für die zukünftige Ausrichtung Ostfilderns.

4 Ziele und Leitbild

Aufbauend auf den Handlungsfeldern und den Erkenntnissen der Szenarien werden spezifische Ziele für Ostfildern erarbeitet und in einem räumlichen Leitbild zusammengefasst. Diese gesamtstädtische Zukunftsvision stellt einen Orientierungsrahmen und eine Handlungsanleitung für die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung und die Bürgerschaft Ostfilderns dar. Die Hinweise und Anregungen aus dem umfangreichen Beteiligungsprozess mit den Bürger:innen Ostfilderns sind in das Leitbild mit eingeflossen.



5 Impulsprojekte

Um die erarbeiteten Ziele erreichen zu können werden räumliche und strategische Impulsprojekte definiert. Die räumlichen Impulse sind in ihrer Vorbereitung bereits weit vorangeschritten und können kurzfristig umgesetzt werden. Die strategischen Impulse sind beispielhaft. Sie dienen dazu, einzelne Themen weiter zu vertiefen und die daraus gewonnenen Erkenntnisse auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.



2

MONITORING

*Wo steht
Ostfildern
heute?*

2 | MONITORING

2.1 Ausgangslage und Zwischenbilanz

Mit den in den letzten Jahren erarbeiteten Planungen, Fachgutachten, Strategie- und Beteiligungsprozessen sowie projektierter Umsetzungen liegen bereits vielfältige planerische Grundlagen für die künftige Entwicklung Ostfilderns vor. Die fehlende Auswertung auf Ziel- und Maßnahmenebene und räumliche Zusammenführung auf gesamtstädtischer Ebene mit allen Fachbereichen haben jedoch Entscheidungsprozesse erschwert und die Umsetzung teilweise verzögert.

Im Rahmen des Monitorings konnten mithilfe von Gesamtübersichten in Form von Baumdiagrammen die planerischen Ziele und Maßnahmen der einzelnen Gutachten, Planungen und Teilkonzepten herausgearbeitet und den Schwerpunkträumen zugeordnet werden. Je Handlungsfeld wurde damit in übersichtlicher Form der Status quo der aktuellen Entwicklungen und Fortschritte aufgezeigt und zugleich auf Zusammenhänge, Konflikte und Aussagelücken hingewiesen. Folgende Planungen, Fachgutachten, Beteiligungsprozesse und Teilrahmenpläne auf Stadtteilebene sind im Monitoring berücksichtigt worden:

Themenübergreifend/Gesamtstädtisch:

- Rahmenplan Kemnat | 2020
- Rahmenplan Parksiedlung | 2020
- Rahmenplan Scharnhausen | 2020
- Rahmenplan Nellingen | 2020
- Flächennutzungsplan | 2020
- Rahmenplan Ruit | 2019
- Filderstudie | 2018
- Regionalplan | 2016
- Stadtentwicklungsplanung Zukunft Ostfildern 2020, Zwischenbericht | 2006

Freiraum und Landschaft:

- Stadt-Landwirtschaft-Klima IBA 2017 | 2021
- Laufstrecken, Rollstuhlwanderwege | 2017
- Landschaftsrahmenplan Filder | 2013
- Entwicklung & Zukunft der Landschaft bis 2020 | 2005

Verkehr und Mobilität:

- Verkehrskonzept- Fortschreibung 2030 | 2019
- Visions- und Strategieentwicklung Mobilität Ostfildern 2040 + Projektphase 1 | 2019
- Lärmaktionsplan Endbericht | 2017
- Lärmemission Flughafen | 2014
- Verkehrsuntersuchung Nellingen | 2014

Wohnen:

- Voruntersuchung Parksiedlung | 2021
- Bevölkerungsprognose 2030 | 2015
- Voruntersuchung Sanierungsgebiet und integrierter Stadtentwicklungsplan Nellingen | 2013

Wirtschaft, Handel und Beschäftigung:

- Gewerbebegebietsentwicklung Ruit | 2017
- Gewerbebegebietsentwicklung Kemnat | 2014
- Vergnügungsstättenkonzept | 2013
- Einzelhandelskonzept | 2012

Soziale Infrastruktur:

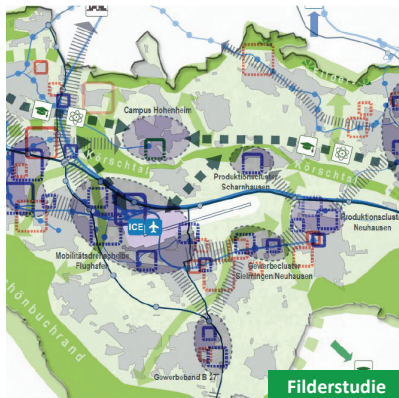
- Tabellen Bevölkerungsstatistik | 2021
- Kindertagesstättenbedarfsplan | 2020
- Schulentwicklungsplan | 2018
- Fortschreibung Altenhilfeplanung | 2017
- Sportentwicklungsplanung | 2008
- Spielplätze im Stadtgebiet | Auszug aus: Spiel- und Freizeitflächenleitplan | 2008

Identität und soziale Zukunftsfähigkeit:

- Integrationskonzept | 2018
- Gestaltungsempfehlung für den Ortskern Kemnat | 2016

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung:

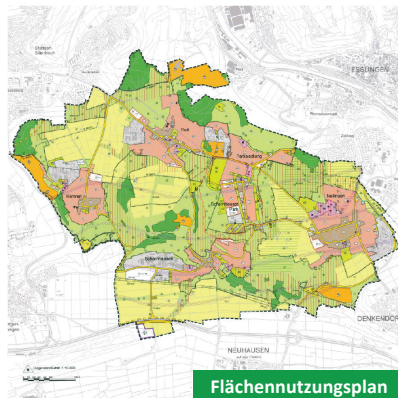
- Energetische Stadtsanierung Parksiedlung – Quartierskonzept und Sanierungsmanagement | 2013
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Ostfildern | 2013
- Integriertes Klimaschutzkonzept für den Stadtteil Nellingen | 2011



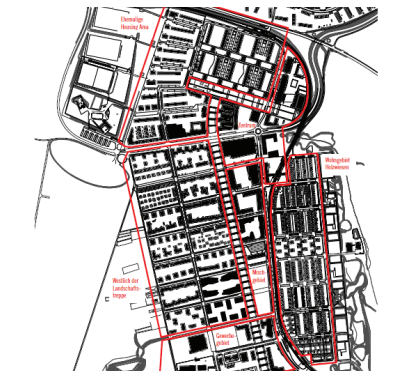
Filderstudie



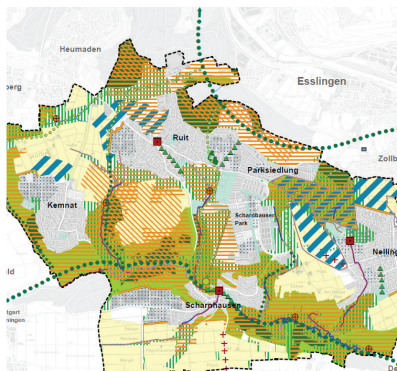
Vorbereitende Untersuchung Parksiedlung



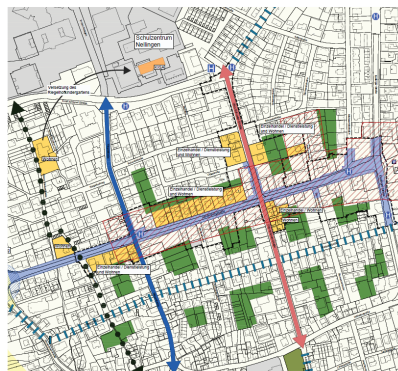
Flächennutzungsplan



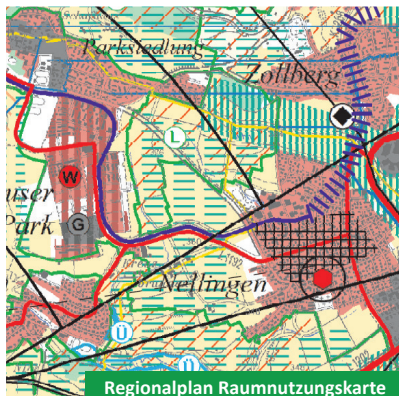
Rahmenplan Freianlagen Scharnhäuser Park



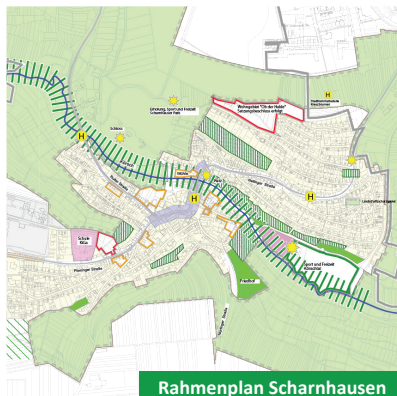
Landschafts- und Umweltplan



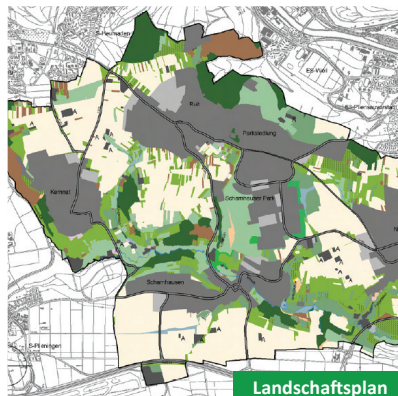
ISEK Nelling Leitbild



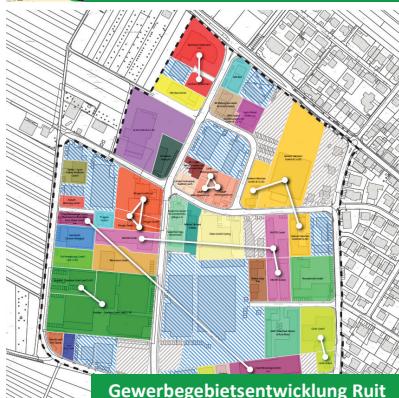
Regionalplan Raumnutzungskarte



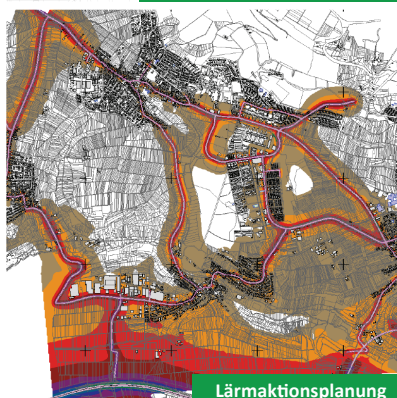
Rahmenplan Scharnhausen



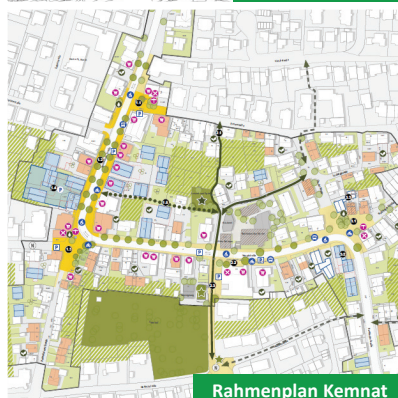
Landschaftsplan



Gewerbegebietentwicklung Ruit



Lärmaktionsplanung



Rahmenplan Kemnat

Pläne und Abbildungen aus vorliegenden Gutachten und Konzepten

2 | MONITORING

2.2 Vertiefung weiterer Handlungsfelder und Themenbereiche

Mit Hilfe der thematischen und räumlichen Zusammenführung bestehender Planungen und Fachgutachten und der sich daraus ableitenden Erkenntnisse konnten Aussagelücken in den Handlungsfeldern und den Querschnittsthemen identifiziert werden. Um diese Lücken zu schließen, werden parallel zur Erarbeitung der Stadtentwicklungsperspektive weitere Fachgutachten in Auftrag gegeben. Spezifische Themen daraus, beispielsweise das Thema Generationenwechsel, vertiefende Aussagen zu den Naturräumen bzw. Biotopen oder zu den sozialen Infrastruktur wurden Bestandteil des Prozesses.

Folgende Fachutachten wurden während des Stadtentwicklungsprozesses erarbeitet und weitestgehend abgeschlossen (2023):

- Landschafts- und Umweltplan inklusive Biotopverbund, tierökologische Untersuchungen und klimatische Messungen
- Umsetzungsstrategie Mobilität inkl. Radverkehrskonzept
- Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturplanung (inkl. Bedarfsermittlung Friedhöfe)
- Gewerbeflächenkonzept
- Einzelhandelskonzept
- Wärmeplanung
- Statusbericht Klimaschutz und Klimaanpassung
- Starkregengefahrenkarten

2.3 Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung

Die städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse stellt die Herausforderungen und Potenziale bzw. Stärken und Schwächen der Gesamtstadt und der Stadtteile in einen Gesamtzusammenhang und berücksichtigt dabei Erkenntnisse aus bereits vorliegenden Konzepten, Planungen und Gutachten sowie aus den Beteiligungsbausteinen.

Die Schlussfolgerungen zeigen räumliche und thematische Handlungsbedarfe auf und geben einen ersten Blick auf zukünftige Zielsetzungen in den Handlungsfeldern und den Querschnittsthemen.

Stadtbahn als Entwicklungskorridor

Die Stadtbahn-Trasse gewährleistet eine hohe Erreichbarkeit innerhalb der Region. Hier liegen wichtige Mobilitätsknotenpunkte und Umsteigemöglichkeiten. Innerhalb eines Radius von 5 Gehminuten (300 m) können weite Siedlungsbereiche bedient werden. Unter diesem Aspekt soll die Stadtbahn-Trasse auch in Zukunft den zentralen Entwicklungskorridor für Ostfildern definieren. Entlang der Achse sollen vorrangig Flächenpotenziale für weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen sowie Bereiche mit Potenzial für Nachverdichtung des Bestands geprüft werden.

Neben zu prüfenden Entwicklungsflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan 2008 rücken Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Baulücken und Brachen in Bestandsquartieren von Gewerbe (u. a. Zinsholz in Parksiedlung, Kreuzbrunnen im Scharnhäuser Park) und Wohnen (u. a. Parksiedlung) oder in zentralen Versorgungsbereichen (u.a. Nellingen) ins Blickfeld.

Vorhandene Wohnentwicklungspotenziale im Außenbereich

Der Flächennutzungsplan 2020 und der Regionalplan geben zwei potenzielle Siedlungserweiterungen (Wohnschwerpunkte) vor. Beide liegen direkt an der Stadtbahn-Trasse. Am nordwestlichen Stadtrand von Ruit befindet sich die mögliche wohnbauliche Entwicklungsfläche „Ruit Nord-West“. „Nellingen West“, bietet ein mögliches Flächenpotenzial am westlichen Stadtrand von Nellingen. Mit der Entwicklung der Flächenpotenziale bieten sich große Chancen, anstehende Bedarfe im Wohnungsbau zu

BESTANDSAUFNAHME HANDLUNGSFELD WOHNEN



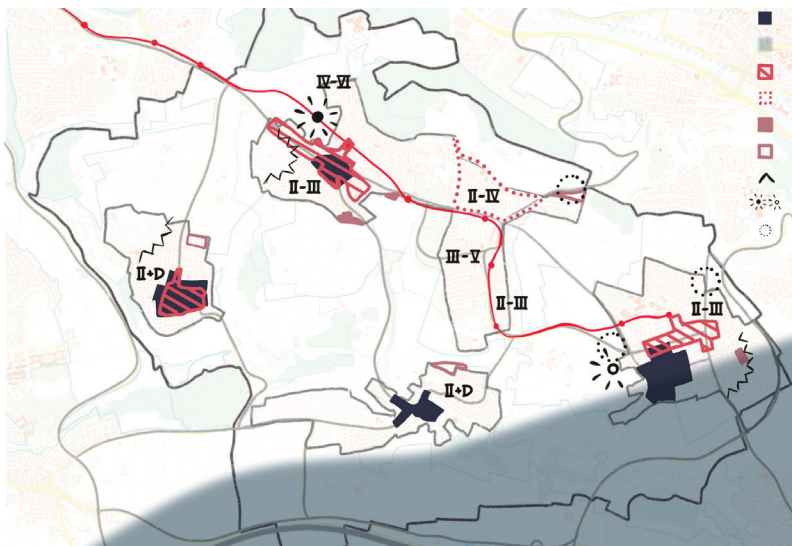
Neubau in Kemnats Ortsmitte



Typisches Wohnhaus | Ruit



Geschosswohnungsbau | SchaPa



Karte zur Bestandsaufnahme Wohnen

- Historische Ortskerne
- Erfolgte Stadtsanierung
- ▣ Laufende Sanierungsgebiete
- ▣ Geplantes Sanierungsgebiet (VU)
- ▣ Wohngebiete in Aufsiedlung (Kemnat: Baulücken)
- ☀ Ruit Nord-West (Wohnungsbau-schwerpunkt) entspr. Regionalplan
- ☀ Nellingen West entspr. FNP
- Akzentuierung Stadteingang
- ▲ Konflikt Wohnen-Gewerbe
- Nacht-Schutzzone Fluglärm

decken und gleichzeitig die Stadteingänge baulich zu betonen. Beide Flächen liegen jedoch auf landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung bzw. hohen stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen. Eine mögliche Entwicklung ist daher eingehend auf Grundlage von Studien zu prüfen und im nächsten FNP zu diskutieren.

Bereits in der verbindlichen Bauleitplanung – im Verfahren bzw. bereits rechtskräftig – befinden sich die Wohnbauflächen „Ob der Halde“ in Scharnhausen und „Parksiedlung Nord-Ost“. Durch Aufsiedlung kann hier ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial für neuen Wohnraum geschaffen werden.

Qualifizierung Wohnquartiere als Chance - Beispiel Parksiedlung

Der Stadtteil Parksiedlung entstand in den 50er und 60er Jahren. Seine homogene Bebauung entspricht den damaligen städtebaulichen Leitbildern. Mit seiner Lage direkt an der Bahntrasse bietet die Parksiedlung einen attraktiven Wohnstandort, der über die Bahntrasse und die Haltestelle Parksiedlung verkehrlich gut angebunden ist. Allerdings weisen Bausubstanz und öffentlicher Raum erhebliche Mängel auf. Insbesondere am Herzog-Philipp-Platz, das Zentrum des Stadtteils, und die daran liegenden defizitären und rückläufigen Einzelhandelsstrukturen besteht Handlungsbedarf.

2 | MONITORING

Innerhalb des Siedlungsgebiets hat die Parksiedlung eine räumliche Insellage. Zum Scharnhauser Park hin wirken Bahntrasse und Rinnenbachstraße als starke Barriere. Auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Zinsholz“ mit den verschiedenen Sport- und Kulturfleichen wirkt als räumliche Trennung und grenzt die Parksiedlung heute vom Stadtteil Ruit ab.

Die aktuelle, vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Parksiedlung Mitte“ zeigt erste Chancen der Nachverdichtung auf mit dem Ziel, die Parksiedlung als Wohnstandort zu stärken.

Herausforderung Innenentwicklungspotenziale - Beispiel Kemnat

Die Stadt verfügt über ein aktuelles Baulückenkataster. Aus diesem werden die Vielzahl an Baulücken in den Stadtteilen ersichtlich. Besonders der nord-östliche Bereich im Neubaugebiet in Kemnat sticht heraus. Das städtische Baulückenkataster führt die Baulücken in zwei Prioritäten auf und spricht damit eine Empfehlung für eine Bebauung bzw. Nachverdichtung aus.

Allerdings bilden die dargestellten Baulücken aufgrund der Eigentumsverhältnisse lediglich ein theoretisches, wenn auch nicht unerhebliches Wohnraumpotenzial ab. Eine Aktivierung solcher Vorhalteflächen in bestehenden Quartieren erweist sich oft als schwierig. In den meisten Fällen besteht kein Interesse am Verkauf oder an einer Bebauung des Grundstücks. Gründe hierfür liegen meist darin, dass der Grundstückskauf entweder zur Vorhaltung für die Kinder oder Enkel, als Wertanlage oder zur Freihaltung des Grundstückes erfolgte (siehe „Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern“, 2023). Besonders im Neubaugebiet in Kemnat am östlichen Siedlungsrand wirkt sich die lückenhafte, unvollendete Bebauung auf das Erscheinungsbild des Quartiers aus.

Erreichbarkeiten Gewerbestandorte als Impuls

Die Gewerbestandorte profitieren stark von der Lagegunst innerhalb der Region Stuttgart bzw. des Verdichtungsraum Stuttgart.

Besonders der Zukunftsstandort „Scharnhausen West“ mit dem bestehenden Gewerbegebiet Scharnhausen und das Gewerbegebiet „Schwarze Breite“ in Nellingen sind über die Autobahntrasse A8 sehr gut an das übergeordnete Erschließungsnetz angeschlossen. In direkter Nähe zum Stuttgarter Flughafen und der Neuen Messe bieten sich für die Entwicklung des Zukunftsstandorts „Scharnhausen West“ die besten Standortbedingungen.

Aufgrund ihrer verkehrstechnischen Lage erzeugen die Gewerbegebiete in Ruit, Parksiedlung („Zinsholz“) und Kemnat dagegen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Stadtteilen selbst.

Entwicklungsmöglichkeit Gewerbe entlang Stadtbahn-Trasse

Eine hohe Erreichbarkeit und zentrale Lage zählt heutzutage zu den wichtigen weichen Standortfaktoren für Mitarbeitende und ist ausschlaggebend für moderne Arbeitsstandorte. Entwicklungspotenzial im Sinne einer Qualifizierung und stärkeren Nachverdichtung bieten die beiden Standorte „Zinsholz“ in der Parksiedlung und Flächen im Scharnhauser Park auf Höhe der Stadtbahn-Haltestelle Kreuzbrunnen. Beide liegen zentral im Siedlungsbereich und sind innerhalb eines Radius von fünf Gehminuten von einer Stadtbahn-Haltestelle zu Fuß zu erreichen. Sie verfügen über einige größere Freiflächen und Baulücken im Inneren.

Mit der Umsetzung einer möglichen zusätzlichen Haltestelle im Zusammenhang mit einer Entwicklung der Flächen in Ruit Nord-West und einer damit einhergehenden verbesserten Erreichbarkeit könnten

BESTANDSAUFNAHME HANDLUNGSFELD WIRTSCHAFT, HANDEL & BESCHÄFTIGUNG



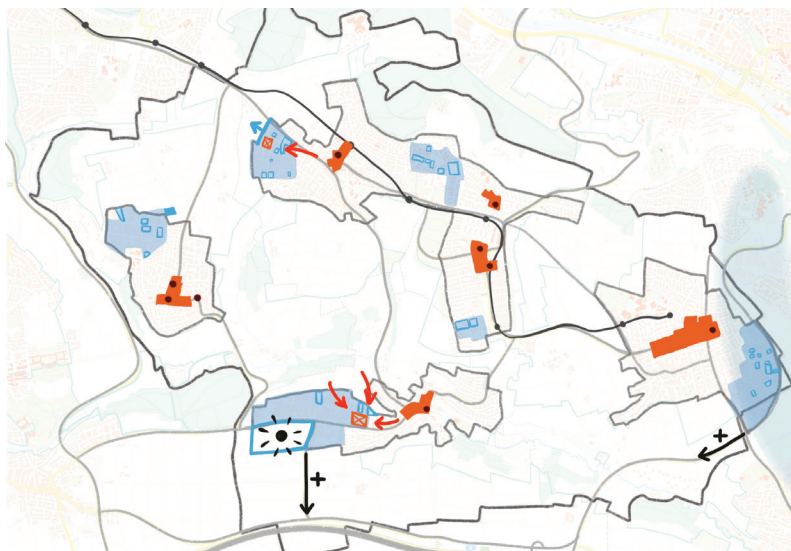
Nahversorgung | Scharnhäuser Park



Gewerbegebiet Zinsholz | Parksiedlung



Zukunftsstandort Scharnhäuser West



Karte zur Bestandsaufnahme Wirtschaft, Handel & Beschäftigung

- Gewerbegebiete (Bestand)
- Entwicklungsfläche entspr. FNP
- Gewerbegebiet in Entwicklung
- Baulücken in Bestandsgebieten
- ☀ Gewerbeschwerpunkt
- ➔ Gute Anbindung Gewerbe
- Zentrale (Versorgungs-)Bereiche
- Treffpunkt Ortsmitte
- ☒ Nahversorger außerhalb des ZVB
- ➔ Räumliche Konkurrenzsituation zu Zentralen (Versorgungs-)Bereichen

sich auch für das Gewerbegebiet „Stuttgarter Straße“ in Ruit neue Entwicklungschancen für die bestehenden Betriebe und Synergieeffekte zwischen den Quartieren bieten.

Funktionale Beziehung zwischen den Stadtteilzentren

Die Stadtteile sind dank der polyzentralen Versorgungsstruktur gut ausgestattet. Jeder Stadtteil verfügt heute über einen Nahversorger. Die Qualitäten sind jedoch unterschiedlich ausgeprägt und Synergien zwischen den Stadtteilzentren, bis auf die zentrale Funktion des Stadtteils Nellingen, nicht erkennbar: Das Zentrum in Nellingen mit seiner unterzentralen

Funktion nimmt eine besondere Rolle in Ostfildern ein. Es wurde in den letzten Jahren erneuert und wird heute geprägt durch seine Vielseitigkeit, ein breites Angebot und wenig Leerstand. Rund 70 Prozent des Umsatzes kommen aus Ostfildern selbst, ca. 30 Prozent der Kaufkraft aus Esslingen, Berkheim und Zollberg (siehe „Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern“, 2023). Die mögliche Verlängerung der Stadtbahn-Trasse nach Esslingen oder Denkendorf bietet Potenzial, Nellingen als zentralen Versorgungsbereich stadtteilübergreifend zu stärken.

Die Ortsmitte in Ruit ist im Rahmen des gerade abgeschlossenen Sanierungsgebiets bereits umgestaltet. Sie ist gut angeschlossen, lebendig und integriert viele soziale Einrichtung. Die Ortsmitte in Kemnat ist durch

2 | MONITORING

BESTANDSAUFNAHME HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR



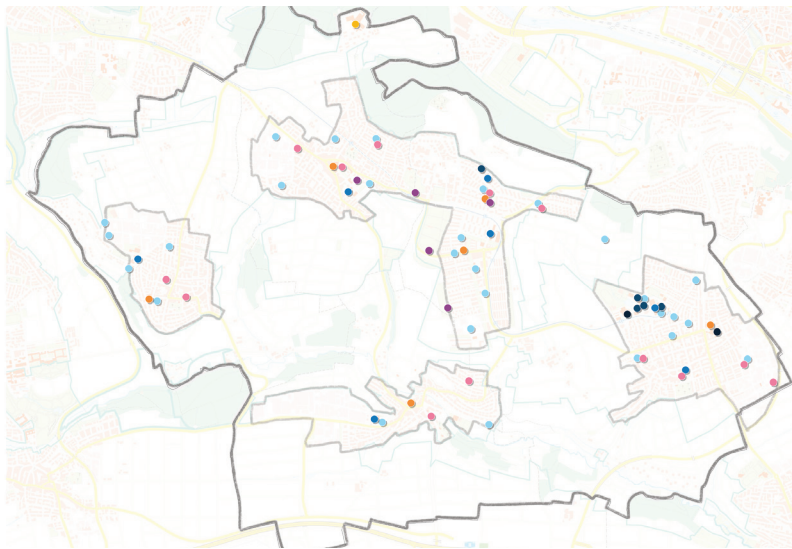
Bildungscampus | Nellingen



Jugendbüro | Parksiedlung



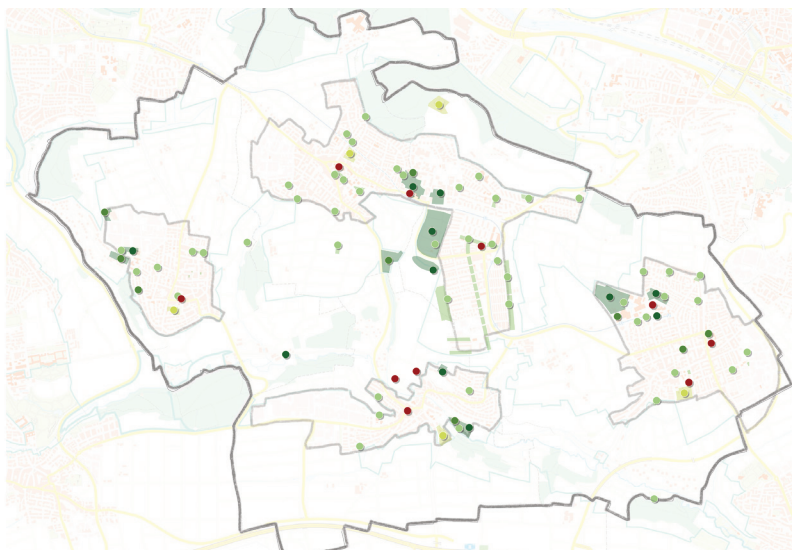
Städtische Galerie | SchaPa



Karte zur Bestandsaufnahme Bildung & Gemeinschaft

Bildung und Gemeinschaft

- Grundschule
- Weiterführende Schulen
- Erwachsenenbildung
- Kindergarten/Kindertagesstätte
- Religiöse Einrichtungen
- Bürgertreff, Jugendhäuser
- Krankenhausstandort
- Altenpflege



Karte zur Bestandsaufnahme Kultur & Freizeit

Kultur und Freizeit

- Kultureinrichtung
- Spielplatz
- Sportflächen & -plätze
- Registrierte Sportvereine
- Friedhöfe

ihre Kleinteiligkeit geprägt und besticht mit ihrem dörflichen Charakter. Die geplante Ergänzung eines Nahversorgers trägt zur Attraktivität bei.

Die Zentren in der Parksiedlung, Scharnhausen und Scharnhauser Park weisen gewisse Defizite auf. Die Ortsmitte am Herzog-Philipp-Platz ist zwar grün gestaltet, aber funktional unterversorgt. Downgrading-Tendenzen sind bereits ersichtlich. Zudem dominiert der ruhende Verkehr den öffentlichen Raum und es mangelt an Aufenthaltsqualitäten. In Scharnhausen ist das Zentrum attraktiv gestaltet. Aufgrund der Magnetwirkung des Marktkaufs am Rand des Gewerbegebiets Scharnhausen besteht jedoch eine große Konkurrenzsituation, welche sich negativ auf die Angebotsstrukturen in der Ortsmitte ausgewirkt hat. Das im Rahmen der Aufsiedlung entstandene neue Zentrum im Scharnhauser Park ist gut gestaltet und versorgt. Das Erscheinungsbild wird jedoch durch die überzogene Maßstäblichkeit und durch fehlende Aufenthaltsqualität beeinflusst.

Herausforderung soziale Infrastrukturen

Die sozialen Infrastrukturen sind in der Regel nach dem Stadtteilprinzip verteilt, im Regelfall sind in jedem Stadtteil die verschiedenen sozialen Einrichtungen zu finden.

Der Schulcampus in Nellingen folgt nicht dem Stadtteilprinzip. Er hat eine überörtliche Bedeutung und die Gymnasien sind Teil des Schulverbunds mit Denkendorf und Neuhausen. Von der Verlängerung der Stadtbahn-Trasse würde auch der Schulcampus profitieren. Die Grundschulen sind in allen Stadtteilen verteilt und die künftigen Kapazitäten sind je nach Stadtteil unterschiedlich, aber gesamtstädtisch gedeckt. Das Betreuungsangebot insbesondere von

Kleinkindern unter 3 Jahren weist bereits heute Defizite auf, die voraussichtlich höher werden. Kindergärten und Spielplätze sind gleichmäßig in der gesamten Stadt verteilt.

Die weiteren sozialen Einrichtungen konzentrieren sich überwiegend in den Ortsmitten. Zum Beispiel integriert die Ortsmitte in Ruit die soziale Einrichtung „Samariterstift“ mit Pflegeheim und ambulanten Dienst, Gemeinschaftspraxen und Hausärzt:innen, verschiedene Vereine und den Bürgertreff.

Überlastung vorhandenes Erschließungsnetz

Ostfildern ist mit Anschluss an die Autobahn A8 und die Bundesstraße B10 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Siedlungsgebiet mit der Lage der einzelnen Stadtteile und Gewerbestandorte sowie der vorhandenen Topografie führt allerdings dazu, dass alle Durchfahrtsstraßen und daran liegenden Ortsmitten und Quartiere heute von starkem Zielverkehr und einer damit einhergehenden hohen Verkehrsbelastung betroffen sind. Insbesondere die Denkendorfer Straße und Kreuzbrunnensstraße in Nellingen, die Rinnenbachstraße entlang der Stadtbahn-Trasse und die Nellingener Straße in Scharnhausen. Erste Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Temporegulierung hat Ostfildern bereits durchgeführt. Beispielsweise konnten in Ruit und Nellingen die Ortskerne beruhigt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Eine Aufwertung der Durchfahrtsstraße in Kemnat wird folgen. In Scharnhausen wurde das Tempolimit der Durchfahrtsstraße reduziert.

Noch immer wird etwa die Hälfte aller Wege in Ostfildern mit dem privaten Pkw zurückgelegt (siehe „Umsetzungsstrategie Mobilität“, 2023). Im Falle eines weiteren Wachstums von Wohnen und Gewerbe ist

BESTANDSAUFNAHME HANDLUNGSFELD MOBILITÄT



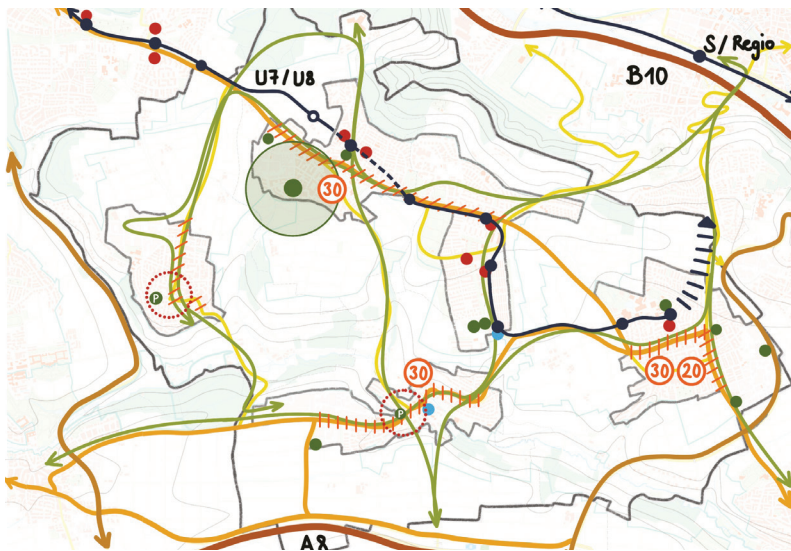
Bushaltestelle | SchaPa



RegioRad | Scharnhausen



Stadtbahnhaltestelle | Parksiedlung



Karte zur Bestandsaufnahme Mobilität

- Stadtbahnlinien und Haltestellen
- Option Haltestelle in Abhängigkeit Baugebietsentwicklung
- Prüfung Stadtbahnerweiterung
- Busliniennetz
- Fernverkehrsstraßen (A8 / B10)
- Überregionale Hauptverkehrsstr.
- Regionale Hauptverkehrsstraßen
- Hauptverkehrsstraßen
- Hohe Verkehrsbelastung Ortskerne
- Umsetzung Temporeduzierung
- Standorte Carsharing Stadtmobil
- Fehlende Mobilitätsangebote
- Elektroladestation / in Planung
- Projekt E-Mobility Allee

daher mit einer Erhöhung der Individualverkehre und der Gewerbeverkehre zu rechnen. Eine Entlastung des kleinräumigen Zielverkehrs könnte der Ausbau von alternativen Mobilitätsformen oder des Radwegenetzes bringen. Entlang der Stadtbahn-Trasse sind bereits erste Maßnahmen, wie Carharing-Standorte oder Fahrradinfrastrukturen umgesetzt. Abseits der Stadtbahn-Trasse ist das Angebot unzureichend bzw. fehlt. Für das Radfahren im Ostfildern bleibt die bewegte Topografie eine große Herausforderung. Aktuell sind die Siedlungsbereiche weitgehend über Radwege vernetzt, übergeordnete Verbindungen sollen angegangen werden. Hohes Konfliktpotenzial bieten heute die Vermischung von Radwegen und landschaftlichen Nutzwegen.

Herausforderung Stadtbahn- und Busliniennetz

Über die Stadtbahn-Trasse ist Ostfildern mit zwei Linien (U7 und U8) überregional gut vernetzt. Die mögliche Verlängerung der Stadtbahn-Trasse bis zum Esslinger Bahnhof oder nach Denkendorf bringt für Ostfildern und besonders für den Stadtteil Nellingen hohe Synergieeffekte mit sich.

Nach Esslingen und zum Flughafen sind die Stadtteile über insgesamt sieben Stadtbushaltestellen angeschlossen. Allerdings fehlt es innerhalb des Siedlungsgebiets heute an einer direkten Verbindung zwischen den Stadtteilen. Auch die Verbindungen zum Krankenhaus nördlich von Ruit, zum Flughafen und in alle Gewerbegebiete sind nicht ausreichend.

Hochwertige Landschaftsbereiche

Das Körschtal mit seinen Zuflüssen bildet das landschaftliche Rückgrat in Ostfildern. Diese durchziehen die Landschaft von Norden nach Süden, prägen den Landschafts- und Naturraum um und zwischen den einzelnen Stadtteilen und formulieren eine bewegte Topografie. Besonders entlang der Gewässer- und Waldstrukturen sowie an den Filderterrassen befinden sich Gebiete mit hohem Artenreichtum, die unter Schutz stehen.

Prägend und identitätsstiftend ist zudem die mosaikartige Filderlandschaft mit ihrem regionstypischen Streuobstwiesenbestand, den landwirtschaftlichen Nutzflächen und teils sehr hochwertigen Böden. Diese Räume sorgen gleichzeitig für gute stadtklimatische Rahmenbedingungen. Direkt an den Siedlungsrän-

dern befinden sich wichtige Kaltluftentstehungsgebiete, welche zur Durchlüftung des Siedlungskörpers beitragen. Geschwächt werden die zusammenhängenden wertvollen Landschaftsräume und möglichen Biotopverbünden durch die Zerschneidung der Hauptverkehrsstraßen und durch fehlende grüne Trittsteine in den besiedelten Bereichen.

Große, zentrale, vielseitige öffentliche Freizeitflächen

An den Siedlungsrändern befinden sich große Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Am westlichen Siedlungsrand vom Scharnhäuser Park und am Schulcampus in Nellingen sind Schwerpunkträume mit vielseitigem Angebot, wie zum Beispiel die Trendsportfelder, die Bürgergärten oder die Skate

BESTANDSAUFNAHME HANDLUNGSFELD FREIRAUM & LANDSCHAFT



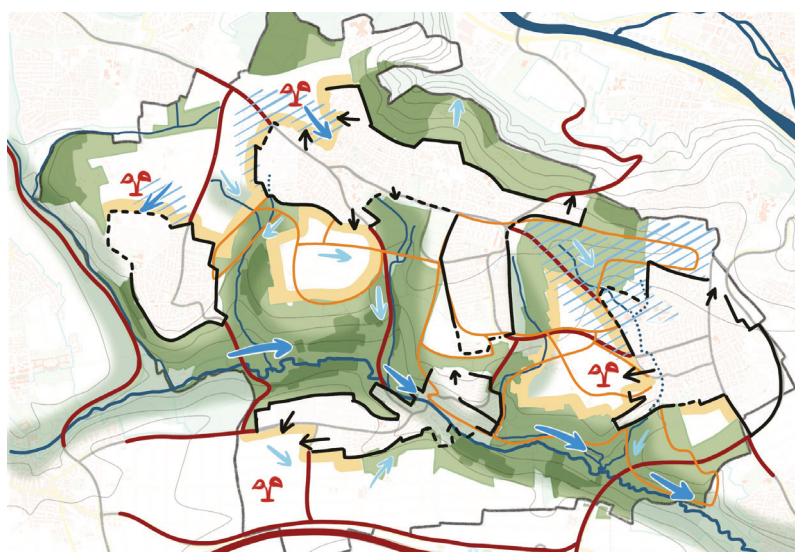
Bauchlauf der Körsch | Scharnhäuser



Landschaftswirtschaftliche Flächen | Ruit



Landschaftstreppe | SchaPa



Karte zur Bestandsaufnahme Freiraum & Landschaft

- Landschaftsschutzgebiete
- Wald
- Gewässer
- Flächen für Landwirtschaft
- Hoch bewertete Bodenfunktionen
- Spazierwegen/Lauf- Inlinestrecke
- Landschaftszerschneidende Straßen
- Siedlungsränder
- Aufgelockerte Siedlungsgebiete
- Kaltluftentstehungsgebiete
- Berg-/Talwindssystem
- Hangabwind

2 | MONITORING

Anlage. 29 der insgesamt 99 eingetragenen Vereine sind aus dem Bereich Sport (siehe „Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern“, 2023). Viele Menschen verbinden ihre Freizeit mit dem Vereinsleben. Vereine dienen als Maßstab für das Gemeinwesen und tragen dadurch wesentlich zur Verbesserung der Lebensqualität am Wohnort bei.

Die zentrale Lage im Stadtgebiet und die gute Erschließung mit der Stadtbahn sind vorteilhaft. Auch die Anbindung zu Fuß und mit Rad ist gut ausgebildet. Die vielen unterschiedlichen Naturräume schaffen für viele Bewohnenden einen Erholungsort direkt am Stadtteil. Die regionstypischen Streuobstwiesen insbesondere am Siedlungsrand von Kemnat laden für Spaziergänge im Grünen ein.

Viele Hauptspazier- und Fahrradrouten verlaufen durch Flächen, die vorrangig für Landwirtschaft genutzt werden. So entstehen Konflikte im direkten Aufeinandertreffen von den verschiedenen Nutzergruppen, insbesondere im zentralen Bereich zwischen Kemnat, Ruit und Scharnhäuser Park.

Erlebbare Identitäten und Nachbarschaften

Viele Einwohner:innen sind mit ihrem „eigenen“ Stadtteil eng verbunden. Über 70 Prozent der Bewohnerschaft fühlt sich in ihrer Nachbarschaft wohl bis sehr wohl (siehe „Auswertung der Bewohnerinnen und Bewohnerbefragung“, 2022).

Die Stadtteile und ihre Strukturen zeigen sich unterschiedlich. Nellingen, Ruit, Kemnat und Scharnhäuser sind gewachsene Stadtteile und die damaligen Strukturen sind noch deutlich im Stadtbild zu erkennen. Freistehende Einfamilienhäuser und eine eher dörfliche Ortsmitte prägen die Stadtteile. Während dem großen Bauboom in den 50er und 60er Jahren entstand die Parksiedlung und der jüngste Stadtteil Scharnhäuser Park sorgte seit 1996 für weiteres Bevölkerungswachstum. Hier entstanden viele Mehrfamilienhäuser in Zeilen- und Blockrandbebauung sowie kompakte Einfamilienhäuser wie Reihenhäuser und Kettenhäuser. Dem entsprechend sind die Altersstrukturen in den Stadtteilen unterschiedlich. In Nellingen, Ruit, Kemnat und Scharnhäuser sind die altersstrukturellen Verschiebungen vergleichsweise

BESTANDSAUFNAHME QUERSCHNITTSTHEMA IDENTITÄT & SOZIALE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT



Rathaus | Ruit



Nellingen Nord



Parksiedlung



Scharnhäuser Park Ost



Scharnhäuser Straße | Ruit



Ruit

BESTANDSAUFNAHME QUERSCHNITTSTHEMA KLIMASCHUTZ & KLIMAAANPASSUNG



Grünfläche mit Brunnen | Kemnat



Grüne Mitte | Ruit



Marktplatz | Scharnhäusen



Grünes Glesbett | SchaPa



Brunnen | Nellingen



Wassermanagement | SchaPa

moderat. In den zwei geplanten Stadtteilen mit überwiegend homogenen Baualter ist auch die Altersstruktur entsprechen. Die Parksiedlung gehört zu den älteren Stadtteilen und der Scharnhäuser Park mit Abstand zum jüngsten Stadtteil (siehe „Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern“, 2023).

Jeder Stadtteil hat seinen eigenen Charakter und Identität. Diese sind unterschiedlich und teilweise sind es Landschaftselemente, Freiraumangebote oder Gebäudestrukturen, die hervorstecken. Beispielsweise der Panoramaweg entlang Parksiedlung, das Körschtal und die Hänge in Scharnhäusen, die Landschaftstreppe und die Bürgergärten im Scharnhäuser Park, die Grüne Mitte in Ruit, der dörfliche Charakter von Kemnat oder das neu gestaltete Zentrum in Nellingen.

Potenzial für Umsetzung Klimaziele auf Gebäudeebene

Die Stadt Ostfildern richtet sich bei den Klimaschutzzielen an das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg (KlimaG BW) und möchte bis 2040 die Klimaneutralität erreicht haben. Ein wichtiges Potenzial zeichnet sich auf Gebäude- und Stadtplanungsebene ab.

Im Sinne des Klimaschutzes ist es Ziel, den Gebäudebestand energetisch zu sanieren. Über 60 Prozent des Gebäudebestands wurde vor 1979 errichtet und somit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut. Fast der gesamte Stadtteil Parksiedlung wurde in den 50er und 60er Jahren erbaut sowie auch große wohnbauliche Teile von Nellingen, Ruit und Scharnhäusen. Abgeleitet daraus bestehen für weite

2 | MONITORING

Teile des Siedlungsbereichs von Ostfildern große Energieeinsparpotenziale durch Wärmedämmung der Gebäudehüllen bzw. durch energetische Sanierungen. Der Scharnhäuser Park, der ab Ende der 90er Jahre neu gebaut wurde, entspricht bereits dem guten energetischen Standard gemäß der 2. Wärmeschutzverordnung bzw. der Energieeinsparverordnung (siehe „Statusbericht Klimaschutz und Klimaanpassung in Ostfildern“, 2023).

Die Gewerbegebiete und die Ortsmitten sind stark versiegelt und es gibt nur wenig Verschattungsmöglichkeiten. In diesen Bereichen entstehen spürbare Hitzeinseln für Mensch und Natur (siehe „Landschafts- und Umweltplan“, 2023). Die vorhandenen großen meist ungenutzten Dachflächen der Gewerbehallen bieten großes Potenzial einer „grünen Dachlandschaft“ und könnten so mehr Versickerungsfläche und eine natürliche Gebäudekühlung schaffen. Die Begrünung der Dachflächen steht nicht im Konflikt mit einer Nutzung durch Photovoltaik.

Der neue Zukunftsstandort in Scharnhäuser soll als klimaneutrales Gewerbegebiet eine Vorreiterrolle erhalten.

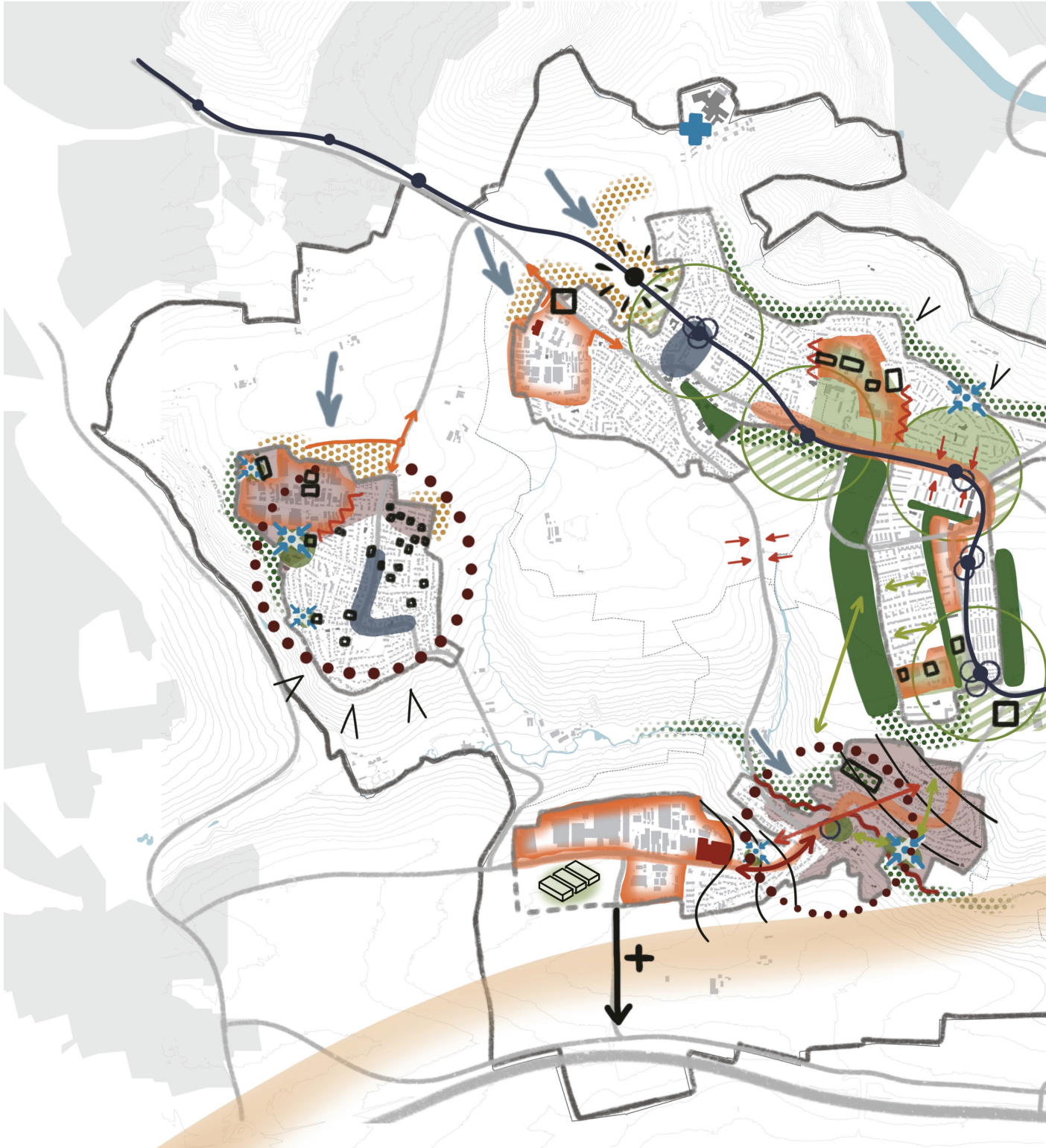
Weitere Potenziale für die Umsetzung der Klimaziele sind aus dem siehe „Statusbericht Klimaschutz und Klimaanpassung in Ostfildern“, 2023 zu entnehmen. Wichtig Handlungsfelder sind die Energieinfrastrukturen und erneuerbare Energien.

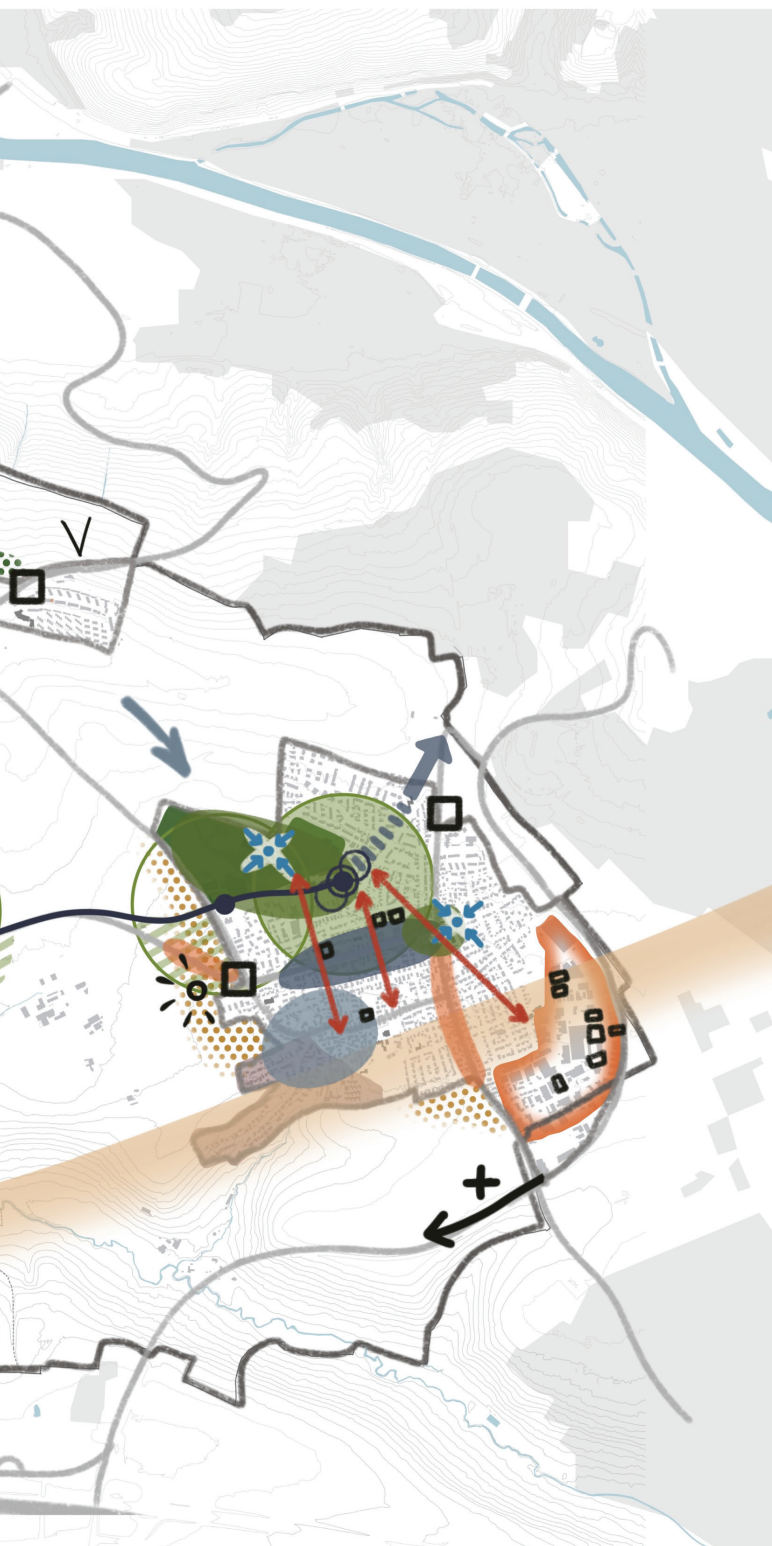
Risiko durch Überschwemmungen und Starkregenereignisse

Im Körschtal und den Zuflüssen kam es in der Vergangenheit immer wieder zu starken Überschwemmungen. Mit der stetigen Siedlungserweiterung und Versiegelungen der Flächen nahm auch die Überschwemmungsgefahr in Ostfildern zu. Einige Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurden bereits umgesetzt, jedoch unter dem Verlust an natürlichen Lebensräumen an der Körsch. Die vielen noch bestehenden Naturräume entlang der Körsch und den Bachläufen schaffen viel Versickerungsfläche und so ein natürliches Potenzial für den Hochwasserschutz.

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel und immer trockeneren Böden können die Felder weniger Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und die Überschwemmungsgefahr steigt.

2 | MONITORING





Stärken-Schwächen Analyse

- 5-min-Radius um Stadtbahn-Haltestelle mit möglichem Entwicklungspotenzial im Innenbereich
- 5-min-Radius um Stadtbahn-Haltestelle
- Ruit Nord-West (Wohnungsbauschwerpunkt) entspr. Regionalplan
- Nellingen West entspr. FNP
- Gewerbegebietentwicklung
- Potenzial zur Akzentuierung des Stadteingangs (baulich/gestalterisch)
- Zentrum mit Gestaltqualität (Aufwertung erfolgt)
- Historisches Zentrum
- Soziales/ Kulturelles Zentrum
- Medizinisches Zentrum/ Krankenhaus
- Bestehende Wegeverbindung
- Zentrale Freizeitflächen
- Siedlungsrand mit Erholungsaspekten
- Potenzialflächen innerhalb Siedlungskörper
- ÖPNV-Anschluss U7/U8 inkl. Bahnhalte
- Umstiegsmöglichkeit altern. Mobilität
- Erweiterungsoption Anbindung Esslingen
- Überörtlicher Verkehrsanschluss GE
- Defizit im ÖPNV-Angebot
- Quartiere ohne Versorgungsanschluss (10 Min. Radius)
- Verkehrsbelastung Durchfahrtsstraße
- Verkehrsbelastung durch GE-Anschluss
- Fehlende Vernetzung
- Funktionaler Bruch
- Barriere im Stadtraum
- Gewässer als trennendes Element
- Nahversorger außerhalb des ZVB
- Siedlungsrand mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen
- Grenze Nacht-Schutzzone Fluglärm
- Durchlüftung des Siedlungskörpers
- Lokale Hitzeinsel

3

KONZEPTON STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

*Wie und wo soll
sich Ostfildern
weiterentwickeln?*

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

3.1 Szenarien und Handlungsoptionen

Die Ausarbeitung von unterschiedlichen Szenarien zeigt alternative Handlungsoptionen der zukünftigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung Ostfilderns auf. Grundlage der Szenarien bilden wichtige Erkenntnisse aus der Analyse und die im Rahmen der Fachgutachten ermittelten zukünftigen Bedarfe in den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

Die Szenarien setzen jeweils eigene thematische Schwerpunkte und fokussieren sich auf Schwerpunktträume einer möglichen Entwicklung. Durch das Aufzeigen ihrer Auswirkungen auf räumlicher und strategischer Ebene können die Konsequenzen und Zusammenhänge einzelner Entwicklungsoptionen besser nachvollzogen werden. Die Szenarienmethodik stellt damit eine wichtige Entscheidungshilfe für die politischen Entscheidungsträger:innen der Stadt Ostfildern dar. Sie unterstützt dabei, einen realistischen und konsensfähigen Handlungsrahmen abzustücken und wesentliche Zielebenen für die Stadtentwicklungsperspektive zu priorisieren.

3.2 Strategien für die Stadtentwicklung

Szenarienübergreifend lassen sich vier grundlegende Strategien identifizieren, die den Rahmen für die Zielebene setzen.



Nachhaltige Ressourcenplanung: Die Bestands- und Innenentwicklung hat Vorrang vor einer Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Zu der Innenentwicklung sollen die Profilierung, die Qualifizierung und die Umnutzung von Siedlungsstrukturen gehören.



Starke Stadtteile: Die dezentralen Strukturen Ostfilderns sollen gesichert und die individuellen Begabungen der Stadtteile weiterentwickelt werden. Mehr Flexibilität, Vernetzung und ein Ausbau von Synergien dienen sowohl einer optimierten Ausnutzung der Infrastrukturen als auch einer Stärkung der gemeinsamen Identität der Stadt.



Aktive Siedlungsränder: Eine Verbesserung des Angebots an wohnortnahen öffentlichen Grünräumen bietet sich am Siedlungsrand der Stadtteile an. Hier können Freizeitangebote, Erholungsräume und Freizeitwege konzentriert und damit die schützenswerten und sensiblen Natur- und Landwirtschaftsflächen entlastet werden. Eine Verknüpfung der Freizeitwege entlang der Siedlungsränder kann attraktive Verbindungen zwischen den Stadtteilen schaffen.



Vernetzte Strukturen: Zur Steuerung der zukünftigen Stadtentwicklung Ostfildern ist der Aufbau von neuen kommunikativen verwaltungsinternen Strukturen sinnvoll. Um die Bürgerschaft kontinuierlich und bedarfsorientiert einbinden zu können, sollten kooperative Beteiligungsmodelle in Planungs- und Entscheidungsprozesse integriert werden.

3.3 Ziele und Leitbild

Aufbauend auf den Handlungsfeldern und den Erkenntnissen der Szenarien werden spezifische Ziele für Ostfildern erarbeitet und deren Auswirkungen in einem räumlichen Leitbild zusammengefasst. Die gesamtstädtische Zielplanung stellt einen Orientierungsrahmen und eine Handlungsanleitung für die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung und die Bürgerschaft Ostfilderns dar.

Die Hinweise und Anregungen aus den zahlreichen Beteiligungsprozessen mit der Bürgerschaft und dem intensiven Austausch auf Arbeitsebene sind in das Leitbild mit eingeflossen.

Ziele, welche in Zukunft eine besondere räumliche oder funktionelle Bedeutung für die Gesamtstadt ausüben werden als zukünftige räumliche und strategische Impulsprojekte auf den nachfolgenden Seiten markiert.

Die Ziele und das Leitbild werden anhand der Handlungsfelder und Querschnittsthemen einzeln dargestellt:

- Freiraum und Landschaft
- Mobilität
- Wirtschaft, Handel und Beschäftigung
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Identität und soziale Zukunftsfähigkeit
- Klimaschutz und Klimaanpassung

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN





Leitbild und gesamtstädtische Zielkarte

-  Stärkung und Entwicklung von innerörtlichen Grünflächen und Grünzügen
-  Entwicklungsbereich „Grünes Band“
-  Wichtige Biotopverbundachsen mit gleichzeitig hohem Erholungswert
-  Ergänzung und Entwicklung wichtiger Biotopverbundachsen (Zielplan LUP)
-  Zusammenhängende Vorrangbereiche Landwirtschaft
-  Aktiver Stadtrand
-  Fester Stadtrand
-  Lücken-/Ringschluss der Busverbindung zwischen den Ortsmitten, Flughafen und Gewerbegebieten
-  Überregionale Radwegeverbindung Stuttgart – Denkendorf/Esslingen
-  Qualifizierung und Profilierung der Gewerbegebiete
-  Neues Gewerbegebiet Scharnhäuser (Fokus höherwertiges Gewerbe)
-  Mischgebiete laut FNP mit Fokus höherwertiges Gewerbe (500 m Radius zur Bahn)
-  Potenzialraum für Transformationsraum (mittel- bis langfristig)
-  Potenzialraum Nachverdichtung in zentraler Lage (langfristig)
-  Unterstützende Steuerungsmodelle zum Generationenwechsel
-  Sanierungsgebiet (2022)
-  Fokus Nachverdichtung entlang der Stadtbahn (500 m)
-  Bebauungspläne im Verfahren/rechtsgültig
-  Schwerpunkträume sozialer Einrichtungen (Bildung, Sport und Kultur)
-  Verknüpfung zwischen den Stadtteilen (Parksiedlung / Scharnhäuser Park)
-  Verbesserung des thermischen Komforts (Zielkarte LUP)
-  Flächen mit Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung
-  Potenzialräume für energetische Quartierskonzepte/ Fokus private Gebäude der Baualtersstruktur 1949 bis 1979 (aus Wohnbauflächenkonzept)

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN



Freiraum und Landschaft

-  Stärkung und Entwicklung von innerörtlichen Grünflächen und Grünzügen
-  Entwicklungsbereich „Grünes Band“
-  Wichtige Biotopverbundachsen mit gleichzeitig hohem Erholungswert
-  Ergänzung und Entwicklung wichtiger Biotopverbundachsen (Zielplan LUP)
-  Zusammenhängende Vorrangbereiche Landwirtschaft
-  Aktiver Stadtrand
-  Fester Stadtrand

HANDLUNGSFELD FREIRAUM UND LANDSCHAFT

Sicherung und Stärkung innerörtlicher Freiräume und Grünzüge

Die Grünräume im Siedlungsgebiet, wie die Grüne Mitte Ruit, der Schulcampus Nellingen, die Landschaftstreppe Scharnhauser Park und die Sport- und Spielplätze, sind wertvolle Orte der Erholung. Sie dienen gleichzeitig als wichtige klimatische Ausgleichsflächen innerhalb der teilweise dichten Siedlungsstrukturen. Die Grün- und Freiräume selbst und ihre Funktionen sollen langfristig erhalten bleiben und weiter ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang ist auf eine hohe Qualität und gute Nutzbarkeit für alle Generationen zu achten. Gerade bei den Sport- und Spielflächen sollte eine flexible und multifunktionale Nutzung über den Tag angestrebt werden.

Besonders die enge Vernetzung der innerörtlichen Grünflächen mit der umgebenden Landschaft kann die Freiraumqualitäten in Ostfildern stärken und zu einem attraktiven Freiraumnetz beitragen. Dies geht mit dem geplanten Ausbau von überörtlichen Biotopverbundachsen einher. Zielführend wäre es beispielsweise die Grüne Mitte Ruit in Richtung Westen zu verlängern und damit gleichzeitig die Funktion als Frischluftschneise zu verbessern. Über das Gewerbegebiet Zinsholz sollten die Biotope Höfelbach und Hangkante Neckartal miteinander verbunden werden. Im Scharnhauser Park gibt es mit der Bonhoefferstraße bereits eine qualitative Querverbindung, die Richtung Osten verlängert und an die Freizeitwege in der Landschaft angeschlossen werden könnte. In Nellingen soll der Friedhof als innerörtlicher Grünzug in das Siedlungsgebiet hinein entwickelt werden. Damit ließe sich eine attraktive Achse zwischen Schulcampus und Friedhof schaffen, die zukünftig als wichtige Wegeverbindung zwischen der Hindenburgstraße und der Historischen Mitte dient. In Scharnhausen schafft die Körsch bereits einen Grünzug, dessen

Potenzial weiter ausgespielt werden könnte. Dabei könnten insbesondere die Erreichbarkeit des Wassers und die Funktion als Frischluftschneise verbessert werden.

Die innerörtlichen Friedhöfe Ruit, Nellingen und Kemnat sind als wichtige grüne Trittsteine in das Freiraum-Wegenetz zu integrieren. Ihre Bedeutung als sozialer Ort, unter Wahrung der Atmosphäre des Gedenkens, soll weiter gestärkt werden. Gleichzeitig soll ihre Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für die umgebende Siedlungsstruktur erhalten werden.

Gestaltung eines „Grünen Bands“ und Verknüpfung von Aktivitäts- und Erholungsräumen

Der zunehmende Bedarf an wohnortnahen, gut zu erreichenden Freizeitflächen und ruhigen Naherholungsflächen sowie die bereits jetzt starke Nutzung der Spazier- und Feldwege sollen zukünftig über eine Bündelung von Freizeitorten und Freizeitwegen entlang der Siedlungsränder gesteuert werden.

Ziel ist die Gestaltung eines „Grünen Bandes“. Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen sollen entlang des Siedlungsrandes punktuell Aktiv- und Ruheräume bzw. Orte gestaltet, über attraktive Wegeverbindungen miteinander verbunden und bis in die Quartiersmitten der Stadtteile hineingeführt werden. Dabei kann es sich um die Integration bestehender Orte oder Nutzungen, wie beispielsweise den Grillplatz Rossert, die Bürgergärten am Scharnhauser Park oder den Schulcampus in Nellingen handeln. An anderer Stelle könnten nach Bedarf neue Aufenthaltsorte, wie eine Bankgruppe unter Bäumen, gemeinschaftliche Gärten oder kleine Sportgeräte geschaffen werden. Für den Stadtteil Kemnat, der wenig öffentliche Grünräume anzubieten hat, wäre ein grüner Treffpunkt am Siedlungsrand eine wichtige Ergänzung für die Bewohnerschaft.

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

Die bestehenden Nutzungen der Kleingartenanlagen oder bereits vorhandene Natur- und Kulturräume, wie beispielsweise die Streuobstwiesen südlich der Parksiedlung oder der Ausblick vom Kemnater Plateau, werden Teil des „Grünen Bandes“. Wichtig ist es dabei die Belange der Landschaftsschutzgebiete, die insbesondere durch Überlagerung mit dem „Grünen Band“ zwischen Parksiedlung und Nellingen, dem Körschtal und an der Hangkante Neckartal vorkommen, besonders zu berücksichtigen. Die vorgesehene Erholungsnutzungen sind im Einklang mit den ausgewiesenen Schutzbestimmungen zu entwickeln (extensive Erholung).

Das „Grüne Band“ verläuft entlang der Siedlungsränder und soll zukünftig ein starkes verbindendes Element zwischen den Stadtteilen sein. Auf Grund der komplexen Eigentumsverhältnisse ist der konkrete Verlauf im Dialog mit den Flächeneigentümer:innen zu erörtern. Besondere Berücksichtigung erfordert dabei die landwirtschaftliche Flächennutzung und der sensible Umgang mit den dort liegenden Nutzungen (u. a. Streuobstwiesen), die möglichst wenig eingeschränkt und durch die Konzentration von „Freizeitbewegungen“ sogar entlastet werden sollen.

Schutz und Stärkung der Natur und ihrer Räume

Die Natur und ihre Räume prägen die Identität Ostfilderns maßgeblich. Die Stärkung von Naturräumen ist vor allem da erforderlich, wo Biotopachsen das Überleben vieler Arten sichern. Diese Biotopverbundachsen werden im Rahmen des Landschafts- und Umweltplan erarbeitet.

Besonders die Biotopachsen Körsch sowie die Hangkante Neckartal sind zu stärken. Die zwei Biotopachsen mit regionaler Bedeutung werden durch mehrere Nord-Süd Achsen mit lokaler Bedeutung verbunden. Dazu gehören vorrangig die Zuflüsse der Körsch – Auchtbach/Ramsbach, Klingenbach,

Höfelbach, Krähenbach und Katzenbach. An diesen können Ausgleichsmaßnahmen gebündelt zur Renaturierung eingesetzt werden. Innerhalb des Siedlungsgebiets sollen zukünftig neue grüne Trittsteine dazu dienen, die Durchgängigkeit der Verbundachsen zu vervollständigen. Die naturnahe Gestaltung von diversen Freiflächen im Siedlungskörper ist dabei ein wichtiger Faktor.

Grundsätzlich sollten weitere Siedlungsentwicklungen im Außenbereich in naturräumlich sensiblen Gebieten vermieden werden. Die Nutzung der schützenswerten Natur- und Freiräume als Naherholungsorte muss ortsbezogen sensibel kombiniert oder ausgeschlossen werden.

Sicherung der örtlichen Landwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Kulturlandschaft Ostfilderns. Aufgrund der guten Bodenqualität und der hohen Bodenfruchtbarkeit hat sie eine lange Historie und ist damit prägender Bestandteil der Identität der Filderkommunen. Sie trägt wesentlich zur Vielfaltigkeit der Landschaft bei und ist Teil vieler lokaler Netzwerke.

Ziel ist es, trotz der großen Flächenkonkurrenzen, die bestehenden landwirtschaftlichen Existenzen langfristig zu sichern und den Betrieben Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. Mit der Einführung eines Ausgleichsmanagements mit Fokus auf die Renaturierung der Fließgewässer ist es Ostfildern bereits gelungen, die bewirtschafteten Flächen der Landwirtschaft zu entlasten. Darüber hinaus sollen große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen möglichst nicht weiter zerschnitten oder durch bauliche Entwicklungen stark verkleinert werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Erhalt von Flächen mit besonders hoher Bodenqualität, guter Bewertung der Bodenfunktionen und guter Bodenfruchtbarkeit.

Durch den fortschreitenden Klimawandel wird die Sicherstellung der Felderbewässerung und damit des Ertrags eine besondere Herausforderung für die Zukunft der Landwirtschaft darstellen. Weniger Niederschlagswasser und steigende Temperaturen können zu Wasser- und Hitzestress auf vielen landwirtschaftlichen Flächen führen. Dafür müssen nachhaltige Lösungen gefunden werden, um die natürlichen Wasserkreisläufe nicht empfindlich zu stören. Mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserkonzepts könnten unterschiedliche Unterstützungsmöglichkeiten untersucht und Empfehlungen abgegeben werden.

Um die Naherholungsuchenden mehr für die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu sensibilisieren, sollte sie als wichtiger Raumnutzer des Außenbereichs mehr Sichtbarkeit bekommen. Die bereits initiierten Strukturen, wie der Runde Tisch und Maßnahmen zur Sensibilisierung der Bevölkerung sollen fortgesetzt und gestärkt werden. Die aktuell angespannte Situation zwischen den unterschiedlichen Raumnutzer:innen soll so deutlich verbessert werden. Auch die Gestaltung eines „Grünen Bands“ und die Bündelung der Freizeitwege können zur Konfliktlösung beitragen.

HANDLUNGSFELD MOBILITÄT

Stärkung und Ergänzung des ÖPNV-Angebots

Die Stadtbahn mit Halt in Ruit, Zinsholz, Parksiedlung, Scharnhäuser Park, Kreuzbrunnen, Technische Akademie und Ostfildern Nellingen stellt die Hauptverbindung Ostfilderns an Stuttgart dar. Mit der Prüfung einer Verlängerung der Stadtbahn-Trasse in Richtung Esslingen oder Denkendorf können weitere wichtige überregionale Ziele erschlossen werden. Für das Gewerbegebiet in Nellingen ergäbe sich daraus eine große Chance zur Verbesserung der Erreichbarkeit durch einen potenziellen Anschluss und Haltepunkt.

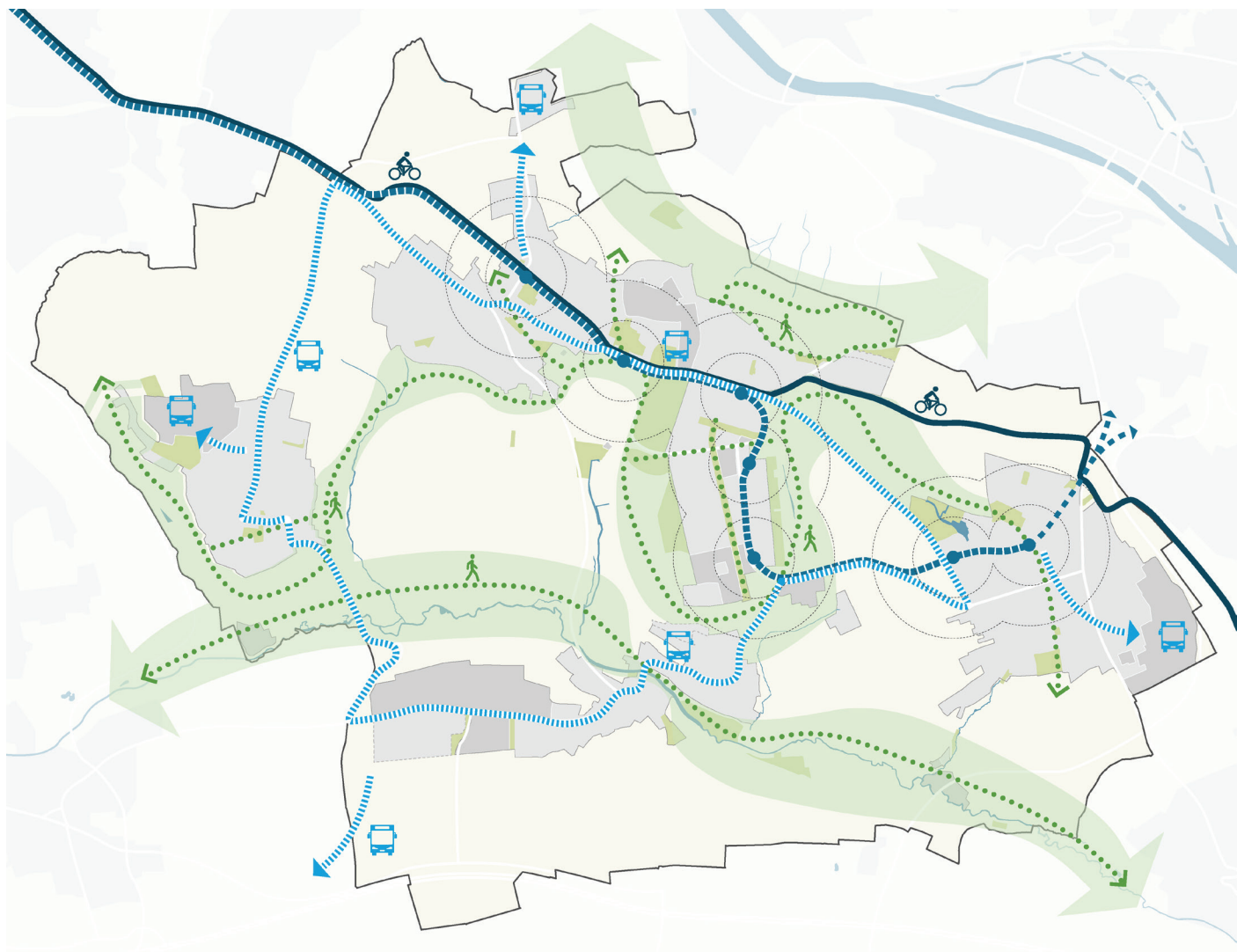
Zukünftig könnte über einen neuen „Ringschluss“ im Busliniennetz (Ringbusverkehr) die Erreichbarkeit zwischen den Stadtteilen gestärkt werden. Die Ringbuslinie ist zu prüfen. Neben der Erschließung aller Wohnquartiere können die zentralen Gewerbe- und Arbeitsstandorte, das Krankenhaus sowie wichtige Zielorte im Freizeitbereich eng mit den Stadtteilen vernetzt werden. Ausgehend davon soll der Anschluss der Stadtteile an den Flughafen und den zukünftigen Bahnhofpunkt verbessert werden.

Die Einführung des Ringbusverkehrs würde eine angemessene Abdeckung des Siedlungsgebiets mit Haltepunkten beeinhalt. Durch ein attraktives Angebot im öffentlichen Nahverkehr besteht die Chance zur Reduzierung des Individualverkehrs in den Siedlungsgebieten und den Hauptdurchfahrtsstraßen beizutragen. Das Mobilitätsangebot und die Haltestellen sollten leistungsfähig, nutzerfreundlich und barrierefrei ausgebaut werden. Dazu gehören eine regelmäßige und enge Taktung, auch in den Abendstunden und am Wochenende, barrierefreie Haltestellen sowie die Einführung digitaler und barrierefreier Anzeigetafeln.

Verbesserung der Fußwege sowie der Radwegeverbindungen und -infrastruktur

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sind die Fußwegeverbindungen innerhalb der Stadtteile attraktiv, sicher und barrierefrei zu gestalten. Dies bedeutet u.a. eine angemessene Breite, sichere Kreuzungs- und Querungsmöglichkeiten, Beschattung, Beschilderung und Beleuchtung entlang aller innerörtlichen Wege. Die Hauptfahrradrouten sind in den Stadtteilen und stadtteilübergreifend zu stärken. Der Fokus liegt dabei auf dem Anschluss bedeutender Zielorte, wie die Ortsmitten, Krankenhaus, Umsteigepunkte, Gewerbegebiete und Nachbargemeinden. Bei der (Neu-) Gestaltung von Straßenabschnitten sind die Belange des Fuß- und Radverkehrs vor denen des Pkw-Verkehrs bevorzugt behandelt werden,

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN



Mobilität

-  Lücken-/Ringschluss der Busverbindung zwischen den Ortsmitten, Flughafen und Gewerbegebieten
-  Stadtbahn mit Haltepunkten, 250 m und 500 m Radius und Verlängerungsoption
-  Konzentration und Ausbau der gesamtstädtischen Fußwegeverbindungen
-  Überregionale Radwegeverbindung Stuttgart – Denkendorf/Esslingen

um eine Veränderung des Modal Splits bewirken zu können. Neben den Streckenverbindungen sind auch die notwendigen Radinfrastrukturen entlang der Radwege auszubauen. Dazu gehören beispielsweise Abstellanlagen im öffentlichen Raum, geschützte Abstellanlagen an Umsteigepunkten und öffentliche E-Ladestationen.

Das Fuß- und Radwege der Siedlungsbereiche und die Freizeitwege im Natur- und Landschaftsraum, wie im Körschtal oder entlang der Hangkante Neckartal, soll über das „Grüne Band“ entlang der Siedlungsränder eng miteinander verbunden werden. Der Ausbau und die Konzentration der Wege innerhalb des „Grünen Bandes“ sollen dazu dienen, den Besuch von beliebten Naherholungsmöglichkeiten oder wichtigen Zielorten in den anderen Stadtteilen zu Fuß und mit dem Rad reizvoll zu machen. Gleichzeitig würde eine Bündelung des Freizeitverkehrs dazu beitragen, das Konfliktpotenzial auf den landwirtschaftlichen Wegen möglichst zu reduzieren. Für eine verbesserte Verkehrssicherheit sollten Fuß- und Radverkehr getrennt geführt werden. Aufgrund des großen Flächenverbrauchs und des damit verbundenen Versiegelungsgrads ist dies im Einzelfall zu prüfen.

Das kommunale Verkehrskonzept soll die Planung der interkommunalen Radschnellverbindungen einbeziehen. Dazu gehören beispielsweise die Korridore Stuttgart – Kirchheim u. Teck und Neuhausen, die vom Landkreis Esslingen untersucht werden und über Ostfildern führen würden. Diese Radschnellwege sollen Pendler:innen als schnelle und sichere Verbindungen in der Region dienen. Demnach sollten die Wege eine entsprechende Breite haben und unabhängig vom motorisierten Verkehr und Fußgängerverkehr verlaufen.

Förderung alternativer Mobilitätsangebote in den Stadtteilen

Zukünftig soll verstärkt in eine nachhaltige Mobilität in Ostfildern investiert werden. Dazu gehört nicht nur der Ausbau des ÖPNV-Netzes und der aktiven Mobilität, sondern auch die Förderung alternativer Mobilitätsangebote. Als aufkommende Alternative zum Auto mit Verbrennungsmotor soll zukünftig die E-Mobilität vor Ort stärker unterstützt werden.

Ebenso gilt es für die Nutzer:innen bedarfsgerechten Wechsel zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten zu vereinfachen. Ziel ist es, im gesamten Stadtgebiet Mobilitätsstationen auszubauen, sodass diese innerhalb von fünf Minuten zu erreichen sind. Als Standorte bieten sich beispielsweise wichtige Umsteigepunkte entlang der Stadtbahn an. Ein weiterer Fokus muss auf den abseits der Bahntrasse liegenden Wohn- und Gewerbestandorten, wie Kemnat, Scharnhäuser und dem südlichen Teil von Nellingen, liegen.

Zur Ausstattung von Mobilitätsstationen gehören der Ausbau von Ladestationen im öffentlichen Raum, die Schaffung von Park+Ride Möglichkeiten und die Kombination mit unterschiedlichen Sharing-Angeboten. Die Orte bieten sich ebenfalls als Standorte für die City-Logistik an. Dazu gehört die Koordination von Warenströmen zur Verringerung des Lieferverkehrs, wie beispielsweise durch Paket-Verteilerstationen.

Um einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende zu setzen und die Bürger:innen in diesem Prozess stärker zu unterstützen, sollte die Kommune Fördermöglichkeiten, beispielsweise zur Bezahlbarkeit prüfen (u. a. Mobilitätspass). Auch der Ausbau der Infrastruktur für private E-Mobilitäts-Infrastruktur kann ein Teil der Förderung sein. Daneben sind die Sharing-Angebote (wie Auto und Fahrrad) an ausgewählten Standorten weiter auszubauen. Um diese Ziele voranzubringen, sind neue Kooperationen mit privaten Partnern zu prüfen.

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

Gestaltung eines flüssigen und sicheren Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmenden

Im gesamtstädtischen Mobilitätskonzept soll unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten die gute Erreichbarkeit von Ostfildern innerhalb der Stadtteile und in der Region aufrechterhalten werden. Dabei sind die einzelnen Verkehrsteilnehmenden und die Wahl ihres Verkehrsmittels – Individualverkehr mit PKw, ÖPNV, Radfahrende und zu Fußgehende – nicht getrennt voneinander, sondern als ganzheitliches funktionierendes Netz zu betrachten.

Die Reduzierung von Geschwindigkeiten auf ein innerörtlich verträgliches Maß, hat großen Einfluss auf die gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden und führt im Ergebnis zur Verflüssigung des Verkehrs. Auch Maßnahmen wie Optimierung einer Lichtsignalsteuerung oder von Knotenpunkten oder die Reduzierung von Störquellen können sich positiv auf einen gleichmäßigeren Verkehrsfluss auswirken.

Insbesondere für den Gewerbe- und Logistikverkehr sollen Konzepte erarbeitet werden, welche die Erreichbarkeit der Standorte sicherstellen, die Verkehre jedoch effizienter gestalten bzw. bündeln. Ein flächendeckendes Parkraumkonzept soll in Ostfildern den ruhenden Verkehr regeln und die Störquelle „Parksuchverkehr“ minimieren.

Darüber hinaus soll bei weiteren Planungen und Maßnahmen einer hohen Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut sowie einer hohen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden oberste Priorität eingeräumt werden.

HANDLUNGSFELD WIRTSCHAFT, HANDEL UND BESCHÄFTIGUNG

Stärkung Wirtschaftsstandort Ostfildern und Profilierung bestehender Gewerbegebiete

Ostfilderns Wirtschaftsstandort ist geprägt durch eine hohe Branchenvielfalt und starke Unternehmenslandschaft. Diese ist wichtiger Teil des Images von Ostfildern und sollte deutlicher nach außen getragen werden. Um den Wirtschaftsstandort weiter auszubauen, gilt es sich strategisch neu zu positionieren. Zukünftig soll 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 (siehe „Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern“, 2023)

Damit sich starke Standortprofile herausbilden können, sollten Neuansiedlungen und Erweiterungsoptionen von Bestandsunternehmen durch die Kommune räumlich nach Branchen und Gebietstypen gezielt gesteuert werden. Mit der Einführung eines aktiven Gewerbeflächenmanagements sollte eine Koordinationsstelle geschaffen werden, die eine Kommunikationsplattform zwischen Kommune und Unternehmen bieten könnte. So können die Bestandsunternehmen in ihrer Entwicklung begleitet und Entwicklungsdynamiken frühzeitig innerhalb der Standorte aufgenommen und gesteuert werden. Ein kommunaler Flächenerwerb schafft neue Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume. Mit dem Instrument des Gewerbeflächenmanagements kann darüber hinaus die Bildung enger Unternehmensnetzwerke und Kooperationen sowohl zwischen den Unternehmen und Handwerksbetrieben am Standort als auch zwischen den einzelnen Gewerbegebieten und über die Stadtgrenzen hinaus unterstützt werden.

Bei der strategischen Begleitung der Profilbildungen spielen Lage und Erreichbarkeit der Gewerbegebiete und Arbeitsstandorte eine wichtige Rolle: So bieten sich Standorte mit gutem Verkehrsanschluss an die Stadtbahnlinie, wie beispielsweise Zinsholz und Scharnhäuser Park, für eine andere Unternehmenslandschaft an als Standorte mit direktem Anschluss an die A8, wie Nellingen und Scharnhäuser. Äußere Faktoren, wie die Entstehung eines weiteren Haltepunktes der Stadtbahn, wie beispielsweise in Ruit oder Nellingen, oder der Ausbau alternativer Mobilitätsangebote oder der Busverbindungen könnten die Entwicklung eines Gebiets positiv beeinflussen, wie beispielsweise für den Gewerbebestandort Kemnat.

Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete (Bestandspflege)

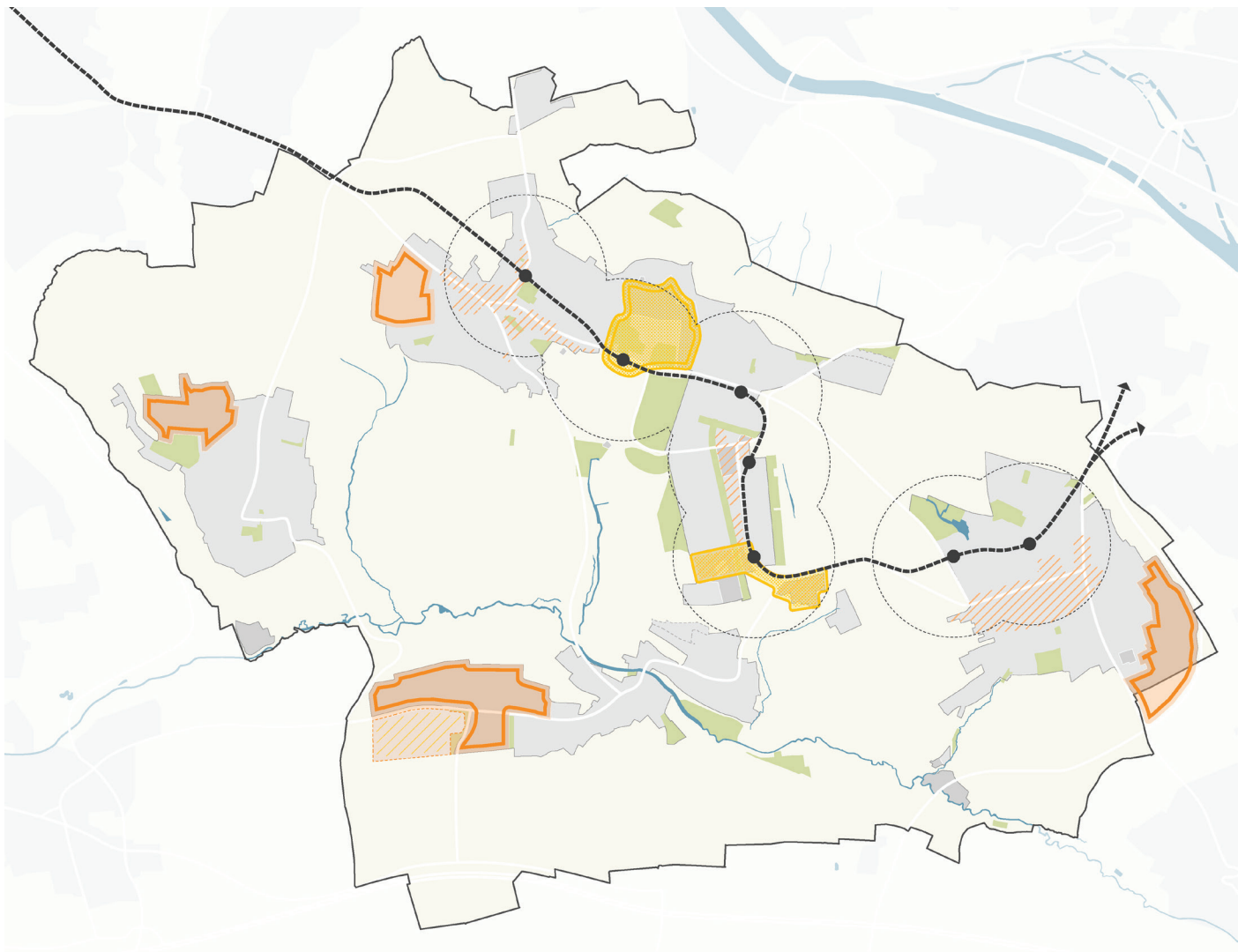
Ostfilderns Wirtschaft wird durch starke traditionelle Gewerbebestände und eine vielfältige Unternehmenslandschaft (Gewebe und Handwerk) getragen. Diese Standorte gilt es schrittweise umzustrukturieren und perspektivisch unter Berücksichtigung ihres Profils, ihrer Identität und neuen stadträumlichen Qualitäten zu attraktiven gewerblichen Arbeitsstandorten weiterzuentwickeln.

Der Fokus liegt auf der Innenentwicklung. Von Seiten der Stadt ist ein optimiertes Gewerbeflächenmanagement mit aktiver Flächenpolitik als Instrument für eine vorausschauende Steuerung von internen und externen Ansiedlungsinteressen notwendig. Dazu gehört eine aktive Ansprache der ansässigen Unternehmen und Handwerksbetriebe, die Begleitung und Steuerung der Ansiedlungs- und Entwicklungsinteressen durch die Wirtschaftsförderung und der strategische Ankauf von Flächenpotenzialen durch die Kommune. Bei zukünftigen Verkäufen von Bauland durch die Kommune an Private sind Bauverpflich-

tungen zu empfehlen. Ansässigen Unternehmen und Handwerksbetrieben gegenüber sind Anreize zur (Weiter-)Entwicklung zu geben, beispielsweise im Umgang mit Vorhalteflächen für Betriebserweiterungen oder mindergenutzten Flächen. Anreize können das Aufzeigen von Möglichkeiten für temporäre Nutzungsoptionen oder durch Anpassungen vorhandener Bebauungspläne sein, welche neue Spielräume zur Steigerung der Flächeneffizienz aufzeigen (u. a. verstärkt dichtes und mehrgeschossiges Bauen, Lagern und Parken). Nicht alle Gewerbebestände oder Teilbereiche werden sich für eine Nachverdichtung eignen. Neben möglichen Standorten mit Entwicklungstendenzen zu modernen Gewerbe- und Arbeitsstandorten gilt es ebenso klassische Gewerbebereiche mit vorrangig störenden Betrieben zu sichern und ihnen Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Neben dem Aufzeigen von betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen Maßnahmen im öffentlichen Raum und der Infrastruktur wesentlich zur weiteren Qualifizierung der Bestandsgebiete bei. Die Qualifizierung des öffentlichen Raums bezieht sich insbesondere auf die Verbesserung des thermischen Komforts und die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten für die Arbeitenden. Dringenden Handlungsbedarf gibt es u. a. in den Gewerbegebieten Nellingen, Ruit und Scharnhäuser. Die Verbesserung der Infrastruktur, wie Kinderbetreuungs- und Mittagsangebote oder alternative Mobilitätsangebote, ist besonders in den Standorten Nellingen und Kemnat relevant. Mit Unterstützung der Kommune sind Netzwerke zwischen den Unternehmen zu stärken, welche insbesondere zum Anstoß und zur Nutzung gemeinsamer Infrastrukturangebote führen. Von Seiten der Stadt wiederum kann die Erreichbarkeit, beispielsweise durch die Einführung einer Ringbuslinie und der Gestaltung von Mobilitätshubs unterstützt werden.

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN



Wirtschaft, Handel und Beschäftigung

-  Qualifizierung und Profilierung der Gewerbegebiete
-  Neues Gewerbegebiet Scharnhausen (Fokus höherwertiges Gewerbe)
-  Mischgebiete laut FNP mit Fokus höherwertiges Gewerbe (500 m Radius zur Bahn)
-  Potenzialraum für Transformationsraum (mittel- bis langfristig)

Entwicklung von Standorten für höherwertiges Gewerbe, Handwerk und gewerbliche Dienstleistungen

Neben der nachhaltigen Entwicklung von bestehenden Gewerbestandorten 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 und auf dem Markt anzubieten.

Impuls

Ein großes Potenzial zur Ansiedlung höherwertigen Gewerbes, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen kann auf den Bereich Zinsholz und auf mögliche mittel- bis langfristige Flächenpotenziale um den Stadtbahn-Haltepunkt Kreuzbrunnen fokussiert werden. Durch sukzessive Transformation der bestehenden Standorte und Anreicherung mit neuen Unternehmen, Betrieben und weiteren Nutzungsclustern könnten langfristig moderne urbane Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandorte entstehen. Auch in den großflächigen Mischgebieten in den Mitten Ruit, Scharnhäuser Park und Nellingen kann eine Ergänzung von hochwertigem, nicht störendem Gewerbe und Handwerk zur langfristigen Stärkung ihrer Funktion beitragen. Eine verstärkte Unterstützung von Seiten der Stadt, beispielsweise durch Bereitstellung von Räumlichkeiten oder Beratungsangebote kann eine neue junge Innovationskultur und Existenzgründungen in Ostfildern positiv fördern.

Schärfung der Identitäten der Ortsmitten

Ostfildern verfügt über eine polyzentrale Versorgungsinfrastruktur. Die Ortsmitten in den Stadtteilen sollen auch zukünftig beibehalten und durch individuelle bauliche oder räumliche Maßnahmen gestärkt werden.

In den Ortsmitten sollen funktional durchmischte, leistungsstarke Angebotsstrukturen angestrebt werden, beispielsweise durch Anreicherung von Angeboten aus Handel, Dienstleistung, sozialer Infrastruktur und gemeinwohlorientierten Angeboten. Die Ortsmitten sollen als Orte der Begegnung, lokaler Ökonomie und Identität wahrgenommen werden. Ihre öffentlichen Räume sind hochwertig gestaltet und für verschiedene Nutzergruppen attraktiv und multifunktional zu erleben. Zukünftig sind Ostfilderns Ortsmitten Orte für mehr als nur Einkaufen.

Aktuell versorgungsschwache Stadtteile, wie die Parksiedlung und Scharnhäuser (aufgrund der Konfliktsituation mit dem großen Nahversorger) können beispielsweise durch soziale Angebote und Nutzungen in ihrer Funktion als Ortsmitte gestärkt werden. Zusätzlich könnte die lokale Nahversorgung einerseits durch Gestaltung attraktiver Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr zu den nächsten Versorgungsmöglichkeiten und andererseits durch eine verbesserte Erreichbarkeit der Ortsmitten (u.a. Parkmöglichkeiten, Busanbindung, Fahrradabstellplätze) deutlich gestärkt werden.

HANDLUNGSFELD WOHNEN

Strategische Entwicklung in Bestandsgebieten

Die Ressource „Fläche“ wird immer knapper. Sie wird uns zukünftig nur noch begrenzt zur Verfügung stehen. Um Flächen für neuen Wohnraum bieten zu können, rückt der Blick verstärkt auf die bestehenden Wohnquartiere. Hier finden sich heute eine Vielzahl an Baulücken oder untergenutzten Flächen, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten können, beispielsweise durch Aufstockung, Bauen in zweiter Reihe oder Ersatzneubau mit höherer Dichte.

Ostfildern möchte die Nachverdichtung in den Bestandsgebieten jedoch nicht einseitig und im Sinne einer maximalen Auslastung der Grundstücke angehen. Nachverdichtungen sollen planerisch vorbereitet und gezielt gesteuert werden. Der Fokus liegt dabei besonders auf einer verstärkten Wohnraumentwicklung an integrierten Standorten entlang der Stadtbahn-Trasse oder in den Zentren. Im Besonderen auf dem Potenzialraum für Transformation „Zinsholz“ mit seiner Möglichkeit, hier ein neues Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartier zu entwickeln oder beispielsweise auf den Bereich entlang der Hindenburgstraße im Versorgungszentrum Nellingen.

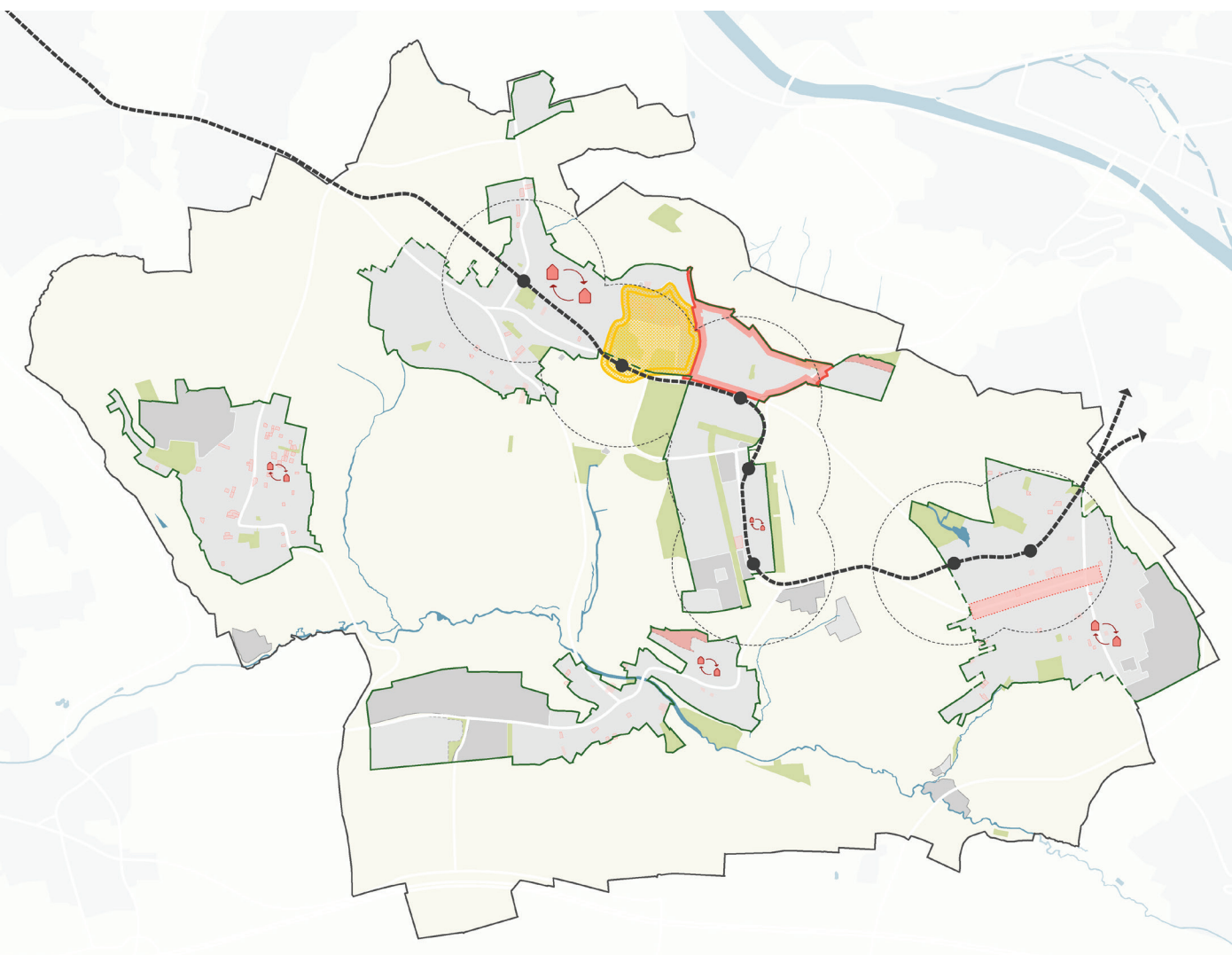
Höhe und Dichte in den Bestandsquartieren sind behutsam und unter Wahrung einer hohen Baukultur weiterzuentwickeln. Besonders Kemnat und Scharnhäuser sind heute noch durch ihre kleinteiligen, dörflichen Strukturen geprägt. Die Stadtteile und ihre Identitäten sollen berücksichtigt, aber zukunftsfähig weiterentwickelt werden, u. a. durch Sicherung und Anpassung baurechtlicher Belange. Darüber hinaus sollen geeignete städtebauliche Instrumente eine hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität in den Quartieren sichern, beispielsweise durch Wettbewerbe, Konzeptvergaben oder durch eine Beratung im Gestaltungsbeirat. Auch Aktivierungsstrategien zur Baulückenentwicklung (u. a. Baulückenmanagement) sind auszubauen.

Neben der angemessenen räumlich-baulichen Entwicklung in den Bestandsquartieren sind die Sicherung von bestehenden Grünstrukturen und Umsetzung von Maßnahmen der Klimaanpassung, eine hohe Funktionalität (u. a. Lösungen zum Umgang mit Parkraum) ebenso zu berücksichtigen wie ein vielseitiges Angebot an Infrastrukturen. Wo zusätzlicher Wohnraum entsteht, muss auch die Infrastruktur mitwachsen. Zudem muss mit der höheren Bebauungsdichte ein Ausgleich der „grünen Infrastruktur“ geschaffen werden. Grün- und Freiräume für die Gesundheit der Bewohner:innen (u. a. Dichtestress, Lärm, Luftqualität), für den Wasserhaushalt und die Sicherheit (insb. Hochwasser und Klimawandelvorsorge) sowie das Mikroklima (insb. Hitzeinsel und Luftqualität) sollen mitgeplant werden. Ziel ist es, attraktive Quartiere und Nachbarschaften mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität zu sichern.

Förderung lebendiger Nachbarschaften in durchmischten Stadtquartieren

Ostfildern möchte die Wohnquartiere als lebendige Nachbarschaften mit einer gut durchmischten Bewohnerstruktur entwickeln. Die Quartiere sollen über eine angemessene Nutzungsvielfalt aus sozialen, kulturellen, Versorgungs-, Gesundheits- und Bildungsangeboten verfügen und optimal über den öffentlichen Nahverkehr und über ein attraktives Fuß- und Radwegenetz angebunden sein.

In Ostfildern sind mehrere Stadtquartiere ablesbar, die im selben Zeitraum gebaut wurden und damit eine überwiegend homogene Altersstruktur aufweisen. Der Blick wandert hier beispielsweise zu den Einfamilienhausstandorten in der Parksiedlung. Im Vergleich dazu ist der Scharnhäuser Park ein junger Stadtteil mit junger Bewohnerschaft. In diesen Quartieren ist bereits kurz- bis mittelfristig ein Generationenwechsel absehbar. Einige der Erstbewohnenden ziehen möglicherweise in kleinere Wohnungen oder in Pflegeeinrichtungen um.



Wohnen

- Baulücken mit Priorität 1 und 2
- Potenzialraum Nachverdichtung in zentraler Lage (langfristig)
- Potenzialraum für Transformationsraum Zinsholz (mittel- bis langfristig)
- Unterstützende Steuerungsmodelle zum Generationenwechsel
- Sanierungsgebiet (2022)
- Fokus Nachverdichtung entlang der Stadtbahn (500 m)
- Bebauungspläne im Verfahren/rechtsgültig
- Aktiver Stadtrand
- Fester Stadtrand

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

Einfamilienhausgebiete mit ihrer häufig sehr homogenen Alters- und Sozialstruktur stellen die Stadtentwicklung vor große Herausforderungen. Die Kommune sollte sich bereits frühzeitig auf eine Veränderung in diesen Quartieren einstellen und den Generationenwechsel aktiv mit begleiten. Da es sich um privates Eigentum handelt, sind für die Kommune jedoch deutliche Grenzen gesetzt. Im Fokus stehen daher nicht die baulichen Umbaumaßnahmen oder Anpassungsmaßnahmen, welche u. a. durch Beratungsangebote zum privaten barrierefreien Umbau oder durch Anpassung baurechtlicher Belange begleitet werden können, sondern vielmehr die Entwicklung der Quartiere und ihrer Wohnumfelder. In Ostfildern soll es zukünftig möglich sein, so lange wie möglich im eigenen Zuhause zu wohnen und selbstständig zu bleiben („Im Quartier alt werden“). Die Herstellung eines überwiegend barrierearmen öffentlichen Raumes, kurzen Wegen zu Infrastrukturangeboten (Einkauf, Kultur, Gemeinschaft) und lokalen medizinischen Angeboten können zu einer längeren Selbstständigkeit älterer Menschen beitragen.

Aber auch Familien benötigen eine spezifische Gestaltung. So ist auch für die möglicherweise nachziehenden Junge Familien in diesen überalterten Quartieren ein barrierefreies Wohnumfeld zu schaffen. Ein Angebot an soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, die gut erreicht werden können, sowie hochwertige Freizeitangebote wie Spiel- und Sportplätze sollen ein familienfreundliches Umfeld schaffen. In Gebieten, in denen die Anzahl der Kinder immer weniger wird, sollte geprüft werden, inwieweit ein Umbau der Einfamilienhausstrukturen in Wohnungen baurechtlich möglich ist.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zählt zu den wichtigsten Aufgaben einer Kommune. Bevölkerungszuwachs, städtisches Wohnbauflächenangebot und die Entwicklungen des regionalen Wohnungsmarkts setzen die Kommunen allerdings unter enormen Druck. Auch Ostfildern steht vor der Herausforderung, wie sich die aktuellen Wohnungsnachfragen räumlich und sozial gestalten lassen, denn die Region Stuttgart wächst und mit ihr der Druck auf attraktive Wohnstandorte in der Umgebung.

Ostfildern hat sich zum Ziel gesetzt, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um für seine Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Dazu gehört auch ein angemessener Anteil an geförderten Mietwohnungen (Sozialwohnungen). Um zukünftig mehr Handlungs- und Steuerungsfähigkeit zu erlangen sollte der kommunale Wohnungsbestand deutlich ausgebaut und aktiv gemanagt werden. Parallel zum Ausbau des Wohnungsbestands ist eine aktive Flächenpolitik und Weitergabe der Grundstücke im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung zu betreiben. Das Instrument der Konzeptvergabe kann bei der Veräußerung städtischer Grundstücke herangezogen werden - der Fokus der Grundstücksvergabe liegt auf der höchsten Qualität.

In den Stadtteilen soll so ein differenziertes Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungstypen in Miete und Eigentum für breite Bevölkerungsschichten bereitgestellt werden. Besonders kleine Wohnungen sind zukünftig stärker gefragt, u. a. Ein- bis Zweipersonenhaushalte für einkommensschwache Personengruppen. Aber auch das Angebot Wohnraum für Familien und an barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen in Zentrumsnähe gilt es weiter auszubauen.

Eine weitere Chance bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann in der Teilung von heute großen Einfamilienhausstrukturen liegen.

Etablierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte

Eine ausgewogene soziale und lebendige Mischung in Ostfilderns Stadtteilen und Wohnquartieren ist nur durch differenzierte Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsschichten möglich. Die Umsetzung neuer Wohnmodelle und Nachbarschaftskonzepte in integrierten Lagen soll daher von Seite der Kommune stärker unterstützt werden.

In den Stadtteilen sind Möglichkeiten zu prüfen, individuelle Wohn- und Lebensmodelle, wie beispielsweise alternative Trägermodelle (u. a. Genossenschaften oder Wohnbaugesellschaften) mit ihren differenzierten Angeboten für unterschiedliche Lebensformen und Lebensmodellen, der Möglichkeit zur individuellen Mitgestaltung und einem Angebot an Gemeinschaftsnutzungen umzusetzen. Auch für Baugruppen und Baugemeinschaften, die eine Eigentumsbildung für Haushalte mit mittlerem Einkommen ermöglichen und mit ihrer individuellen Zusammensetzung zur Vielseitigkeit der Bewohnerschaft beitragen, sind Grundstücke bereitzustellen.

Daneben sollen generationsübergreifende Konzepte im Wohnungsbau stärker gefördert werden. Dies kann beispielsweise über den Bau von Mehrgenerationenhäusern, insbesondere für mobile Ältere in zentralen Lagen in den Stadtteilen, oder durch die Unterstützung privater Initiativen für Mehrgenerationenhäuser gelingen. Wohnkonzepte, die nachbarschaftliche Hilfe miteinbeziehen oder alternative Initiativen der Nachbarschaftshilfe im Gebäude oder im Stadtteil bzw. Wohnquartier unterstützen (bspw. Fahrdienste, Einkaufshilfen) sind in besonderer Weise zu fördern, da sie einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft mit sich bringen.

HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR

Vernetzung von Einrichtungen und Multicodierung des Raumangebots

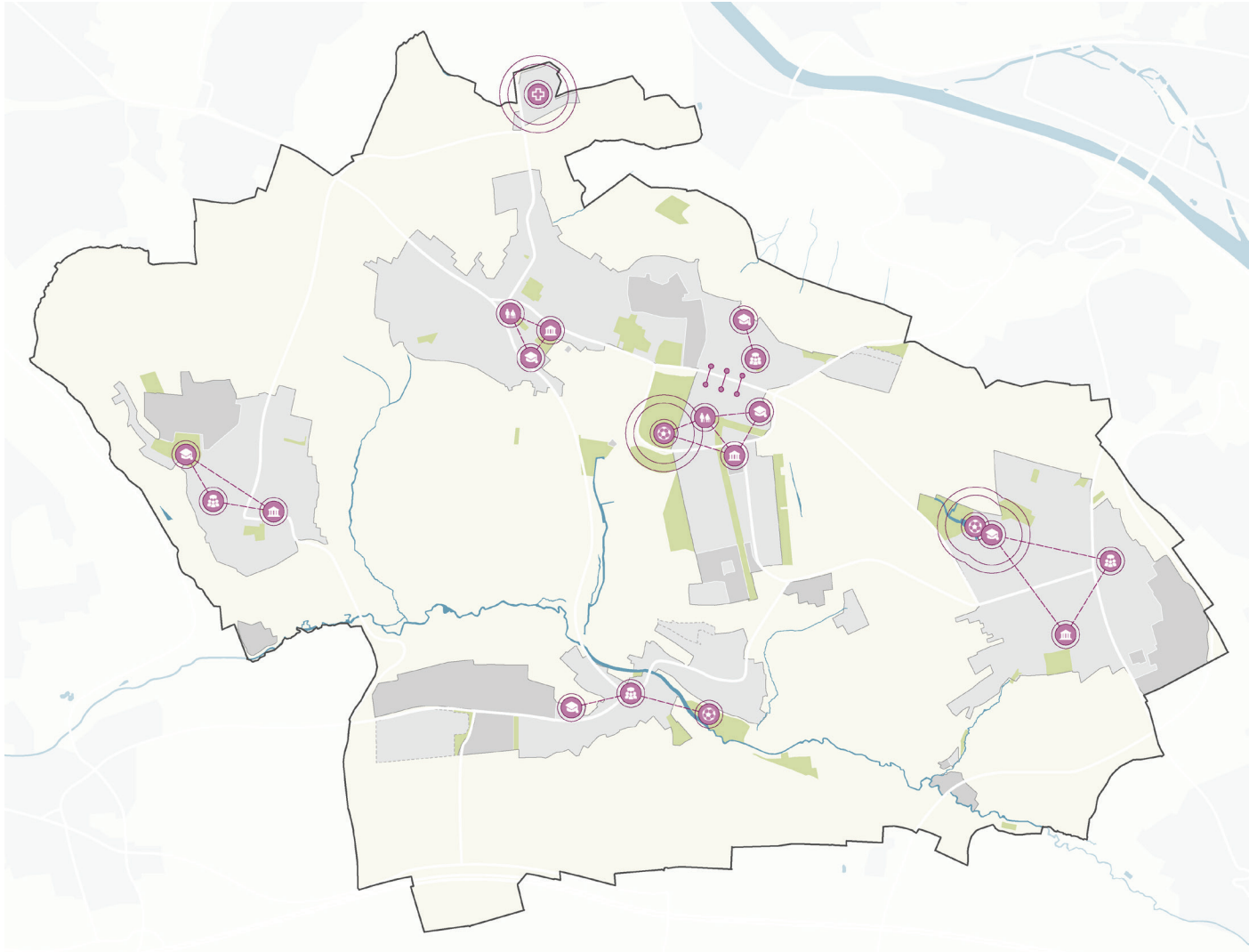
Ostfildern verfügt über ein breites Angebot an Einrichtungen, die sich quer über das Stadtgebiet verteilen und die Stadtteile nach dem Stadtteilprinzip versorgen. Da diese Orte, darunter insbesondere Schul- und Verwaltungsgebäude, Bürgertreffs, Sport- und Festhallen, der Stadtgesellschaft gleichzeitig als Treffpunkte für Vereinsaktivitäten, Kulturschaffende und private Initiativen dienen, soll die polyzentrale Struktur auch weiterhin erhalten werden.

Für die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten sind neue Lösungen zu entwickeln, die die heute meist eingeschränkte Nutzung durch eine Nutzergruppe auflösen und Möglichkeiten zu einer vielfältigen gemeinschaftlichen Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten aufzeigen. Ziel ist es, die bestehenden Räumlichkeiten von zusätzlichen Nutzer:innen über den Tagesverlauf hinweg mitnutzen zu lassen. Durch Multicodierung und einer erhöhten Nutzungsintensität der vorhandenen Ressourcen können die gestiegenen Bedarfe der Bevölkerung nach gemeinschaftlichen und konsumfreien Treffpunkten bedient und gleichzeitig die Gebäude bzw. Räumlichkeiten ökonomisch nachhaltig genutzt werden.

Neben der intensiveren Ausnutzung der einzelnen Räumlichkeiten sollen zukünftig Synergien zwischen benachbarten Gebäuden gestärkt werden, so beispielsweise eine gemeinschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen in den Gebäuden wie Küche, Mensa, Foyer oder die zeitweise Öffnung einer Mensa als Café.

Die Einrichtungen mit ihren frei nutzbaren Angeboten an Räumlichkeiten und Infrastrukturen sind über die Stadtteilgrenzen hinaus zu vermarkten und zu

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN



Soziale Infrastruktur

- Schwerpunkträume sozialer Einrichtungen
(Bildung, Sport und Kultur)
- Verknüpfung zwischen den Stadtteilen
(Parksiedlung / Scharnhauser Park)

vernetzen. Voraussetzung dafür ist der Ausbau der Mobilität und Erreichbarkeit insbesondere mit dem ÖPNV und dem Fahrrad.

Vor allem bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder Neubau soll zukünftig darauf geachtet werden, multifunktionale, nutzungsunabhängige Räume und eine separate Erschließung zu schaffen. Auch bei wechselnden Nutzungen bzw. Nutzer:innen können so die Räumlichkeiten langfristig sinnvoll genutzt werden.

Die gestiegenen Bedarfe an eine hohe Flexibilität sind nicht nur auf den gebauten Raum, sondern auch auf Freiräume zu übertragen. Aufgrund eines hohen Nutzungsdrucks auf die meist wenigen vorhandenen Flächen und Angebote sind neue Methoden erforderlich, die verschiedene Interessen verbinden. Durch eine integrierte vorausschauende Planung und Berücksichtigung des Themas der Multicodierung sollen auch im Freiraum unterschiedliche Bedarfe Berücksichtigung finden, bspw. Freizeit und Erholung, aber auch Kühlung und Wasserversorgung.

Gestaltung von Orten zur Förderung der Gemeinschaft

Impuls

Lebendige und attraktive Stadtteile unterstützen eine starke Identifikation der Bevölkerung mit Ostfildern. Daher sind der teils identitätsstiftende dörfliche Charakter und eine dezentrale Verteilung von Angebotsstrukturen nach Stadtteilprinzip weiter zu fördern. Sozialer Zusammenhalt und ein starkes Gemeinwesen sind wichtige Pfeiler einer starken Gesellschaft. Wichtig ist es daher, der Bevölkerung in Ostfildern die Teilhabe am sozialen, kulturellen und politischen Leben auf allen Ebenen zu ermöglichen.

Um das Zusammenfinden der Generationen und das aktive Zusammenleben zu stärken, sollen über die Gestaltung informeller, nicht kommerzieller und multifunktionaler Treffpunkte neue Orte der Begegnung geschaffen werden. Die Herausforderung liegt in der vorausschauenden Versorgung der Stadtteile und Quartiere sowie der angemessenen räumlichen Verteilung der Angebote von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Angebote im Bereich Freizeit, Sport, Bewegung und Kultur sowie von Begegnungs-orten im öffentlichen Raum, Bürgerhäusern oder Familienzentren.

Ein besonderes Augenmerk soll auf dem Ausbau von Angeboten für Jugendliche mit nicht organisierten und nicht bewachten Räumen gelegt werden, die auch das Treffen in den kalten Wintermonaten ermöglichen. Nach den aktuellen Bevölkerungswachstumsprognosen und dem inbegriffenen steigenden Anteil von Kindern sind auch die bestehenden Spielplätze aufzuwerten und Potenzialflächen in Nellingen und Ruit zu aktivieren. Hochwertig ausgestattete Spielanlagen können gleichzeitig als Ausflugsziel für Familien aus anderen Stadtteilen dienen (z.B. Abenteuerspielplätze, Wasserspielplätze).

Sport in Gruppen fördert den Zusammenhalt in der Gesellschaft und verringert die soziale Distanz. Auf den dezentral angelegten Freizeit- und Sportangeboten in Ostfildern, ob Vereinssport oder frei nutzbare Angebote, sind regelmäßige Anlässe und Räume anzubieten, bei denen sich Menschen austauschen bzw. neue Kontakte knüpfen können. Dies bezieht sich auch auf den stärkeren Ausbau von frei in der Landschaft liegenden Angeboten (bspw. Dirt-Park oder Kaltlufthallen).

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

Qualifizierung von Angeboten an Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten

Die dezentral in den Stadtteilen liegenden Einrichtungen für die Kinderbetreuung sollen langfristig gesichert werden. Dazu sind bereits bestehende sowie künftige Versorgungslücken durch Qualifizierungsmaßnahmen von Räumlichkeiten sowie des Betreuungspersonals sukzessive zu schließen. Um den Bedarfen in den Stadtteilen gerecht zu werden, könnte ein flexibler Austausch bzw. eine an die jeweils aktuellen Bedarfe angepasste flexible Steuerung von Betreuungspersonal im U3- und Ü3-Bereiches sinnvoll sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Betreuung von Kindern unter 3 Jahren intensiver ist und ein eins-zu-eins-Ausgleich des Betreuungspersonals sich schwierig gestaltet. Eine Chance, das Betreuungsangebot flexibler zu gestalten, könnte in einer stärkeren Nutzung von Synergien liegen. Beispielsweise ein intensiver Austausch der Einrichtungen und der Fachkräfte untereinander. Wichtig dabei ist es, die Bedarfsplanung stetig fortzuschreiben.

Im Bereich des Bildungsangebots ist es Ziel, die dezentrale Versorgung mit Grundschulen nach dem Stadtteilprinzip langfristig zu erhalten. Gesamtstädtisch ist keine Versorgungslücke zu erwarten, nach dem Stadtteilprinzip müssen teils räumlich zusätzliche Bedarfe gedeckt werden. Die notwendigen Bedarfe und Kapazitäten sind in regelmäßigen Abständen zu prüfen. Auch im Bereich des Bildungsangebots sind verstärkt Synergien zwischen den Standorten auszubauen bzw. zwischen benachbarten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Dies betrifft das Bildungs- und Betreuungsangebot, die Räumlichkeiten und auch die vorhandenen Infrastrukturen vor Ort. Beispielsweise könnte mittelfristig die räumliche Nähe zwischen Parksiedlung und Scharnhäuser Park genutzt und eine strategische Vernetzung der Einrichtungen (Grundschule, Kinderbetreuung) zum Ausgleich der Kapazitäten forciert werden.

Bei den weiterführenden Schulen auf dem Schulcampus Nellingen liegt der Fokus auf einer Qualitätssteigerung. Die Qualität der Angebote und Räume des Schulcampus sind weiter zu verbessern und insbesondere die Erreichbarkeit zu stärken. Dazu zählt auch die überörtliche Verknüpfung des Schulcampus mit den Schulen in Denkendorf und Neuhausen und die verstärkte Förderung von gemeinsamen Prozessen und -schulstandortübergreifenden Projekten.

Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung „Gesundheit und Pflege“

Auf Grund des demografischen Wandels wird die Zahl der Pflegebedürftigen auch in Ostfildern in den kommenden Jahren stark ansteigen. Der Bestand an Pflegeheimen und -einrichtungen wurde in den letzten Jahren bereits weiter ausgebaut und verteilt sich über alle Stadtteile. Zudem ist es vielen Pflegebedürftigen wichtig, zuhause bzw. im gewohnten Umfeld alt werden zu dürfen (siehe Handlungsfeld Wohnen „Durchmischte und lebendige Stadtquartiere im Bestand“). Um ein künftiges Defizit an stationären Einrichtungen zu verkleinern, sollen daher alternative Pflegeformen (u. a. betreutes Wohnen, Notfallknopf) und verstärkt Pflegedienste (u. a. teilstationäre Angebote) stärker ausgebaut werden. Für die Betroffenen sollen Unterstützungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, die das eigene Zuhause als realistische Alternative zum Pflegeheim möglich machen (u. a. Zuschüsse zum baulichen Umbau).

Auch die medizinische Versorgung und die Erreichbarkeit der Angebote und Praxen spielt eine große Rolle. Besonders das Krankenhaus als wichtiges medizinisches Zentrum außerhalb des Siedlungsgefüges sollte durch den Anschluss an die Ringbuslinie (siehe Handlungsfeld Mobilität und Verkehr) besser angebunden werden. Hausarzt- und Facharztpraxen sind gut über die Stadtteile verteilt. Um die medizinische

Versorgung in den Stadtteilen Ostfilderns langfristig sicherstellen zu können, muss ein Fokus bei der kommunalen Gesundheitsplanung auf einer aktiven Begleitung und Unterstützung bei Nachfolgeregelungen von Arztpraxen liegen.

Die Ziele im Bereich der sozialen Infrastrukturen sind im Zusammenhang mit dem Ziel „Schaffung von attraktiven Lebensbedingungen für Fachkräfte aus sozialen Berufen zu sehen“ (siehe Querschnittsthema Identität und soziale Zukunftsfähigkeit).

QUERSCHNITTSTHEMA IDENTITÄT UND SOZIALE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

Betonung der lokalen Stadtteilidentitäten

Seit der Zusammenlegung der bis dahin selbstständigen Gemeinden Nellingen mit der Parksiedlung, Ruit, Kemnat und Scharnhausen hat sich in den Stadtteilen vieles verändert. Bis heute haben aber alle sechs Stadtteile ihre lokalen Identitäten und eigenen Charakter erhalten. Auch zukünftig sollen die Identitäten weiterentwickelt, auf individuelle Weise gestärkt und das positive Image jeden Stadtteils stärker nach außen transportiert werden.

Der Landschaftsraum ist geprägt durch das Körschtal und das Mosaik der Fildern. Auch die Stadtteile bestehen durch ihre individuellen räumlichen Begabungen und lokalen Besonderheiten. Diese teils Landschaftselemente (bspw. Panoramaweg entlang Parksiedlung), Freiraumangebote (bspw. Hänge in Scharnhausen, Landschaftstreppe in Scharnhauser Park) oder Gebäudestrukturen (bspw. dörfliche Mitte Kemnat) sollen stärker betont und über die eigenen Stadtteilgrenzen als Orte der Begegnung und Gemeinschaft zur engeren Vernetzung der Stadtteile beitragen. Das „Grüne Band“ fördert die Vernetzung. Von allen Standorten im Stadtgebiet ist man in 10 Minuten zu

Fuß oder mit dem Fahrrad am Siedlungsrand und kann von dort aus über das „Grüne Band“ die unterschiedlichen Freiräume erleben.

Innerhalb der Stadtteile sind prägnante Bauten und historische Ortskerne zu erhalten und die Baukultur zu pflegen. Im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Umgang mit dem Erscheinungsbild der charakteristischen Mitten behutsam zu gestalten. Neu- und Umbauten sollen sich in die bestehenden Strukturen integrieren und harmonisch einfügen. Der angemessene städtebauliche Maßstab, bezogen auf den Stadtteil und den individuellen Standort, soll berücksichtigt werden.

Vernetzen der Stadtteile und Stärkung einer gemeinsamen Identität für Ostfildern

Ostfildern ist bereits heute in vielerlei Hinsicht bunt und vielfältig. Diese individuellen Stärken und lokalen Besonderheiten sollen genutzt und die Stadt als Ganzes zukunftsfähig, lebenswert und attraktiv weiterentwickelt werden. Die Förderung von Teilhabe und Mitgestaltung und die Bildung neuer Nachbarschaften stärken zukünftig das „Wir-Gefühl“ und lassen eine starke Stadtgesellschaft entstehen.

Die Vereinslandschaft in Ostfildern ist bereits stark ausgeprägt und bleibt auch zukünftig wichtiger Teil von Ostfildern, der wesentlich zur Identität und einer starken Gesellschaft beiträgt. Beispielsweise bringen die Sportvereine schon heute über die Stadtteil- und Stadtgrenzen die Bürgerschaft zusammen. Ein stadtteilübergreifendes Netzwerk von Vereinsangeboten, Treffpunkten und gemeinwohlorientierten Angeboten soll die Verbindungen zwischen den Stadtteilen stärken. Wichtige Voraussetzung dafür ist eine gute räumliche Vernetzung mit dem ÖPNV, mit dem Fahrrad und zu Fuß.

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

Schaffung von attraktiven Lebensbedingungen für Fachkräfte aus sozialen Berufen

Wie auch in anderen Städten und Kommunen ist der Fachkräftemangel in den sozialen Berufen in Ostfildern spürbar. Besonders im Bereich der Kinderbetreuung und der Pflege gibt es schon heute zu wenige qualifizierte Fachkräfte. Die Gewinnung neuer Fachkräfte für Ostfilderns Infrastrukturen stellt die Kommune vor eine große Herausforderung.

Als Kommune ist es daher wichtig, Anreize für attraktive Arbeits- und Lebensbedingungen zu schaffen. Neben einer angemessenen Bezahlung sind attraktive Aus- und Weiterbildungsperspektiven vor Ort, eine größere Flexibilität im Berufsalltag, günstiger Wohnraum oder leistungsstarke Betreuungsangebote für Kinder wichtige Faktoren, die dazu beitragen können, neue Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu halten (siehe „Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern“, 2023). Dafür braucht die Kommune starke Partner. Ein gutes Beispiel ist der entstandene Wohnungsbau für Pflegekräfte in der Ortsmitte von Ruit. Die Wohnungen werden ausschließlich an Pflegekräfte zu einem ermäßigten Preis vermietet. Für die Zukunft ist zu prüfen, welche weiteren Kooperationspartner die Stadt zur Schaffung von Wohnraum für soziale Berufe gewinnen könnte.

Verbesserung der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Stadtentwicklung und bei konkreten Projekten führt eine aktive Einbindung der Bürgerschaft zu besseren Planungsergebnissen und einer höheren Akzeptanz. Ein Werkzeugkasten aus unterschiedlichen Beteiligungsformaten kann dabei helfen zielgruppenspezifische Formate einfach und passgenau anbieten zu können. Dabei geht es sowohl um Formate direkt vor Ort als auch digitale Angebote.

Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit ist dabei ein zentrales Element. Um die Information sowie die Beteiligung und Mitgestaltung der Bürgerschaft gezielt zu fördern, sollen neue verwaltungsinterne Strukturen aufgebaut oder externe Kooperationen eingegangen werden.

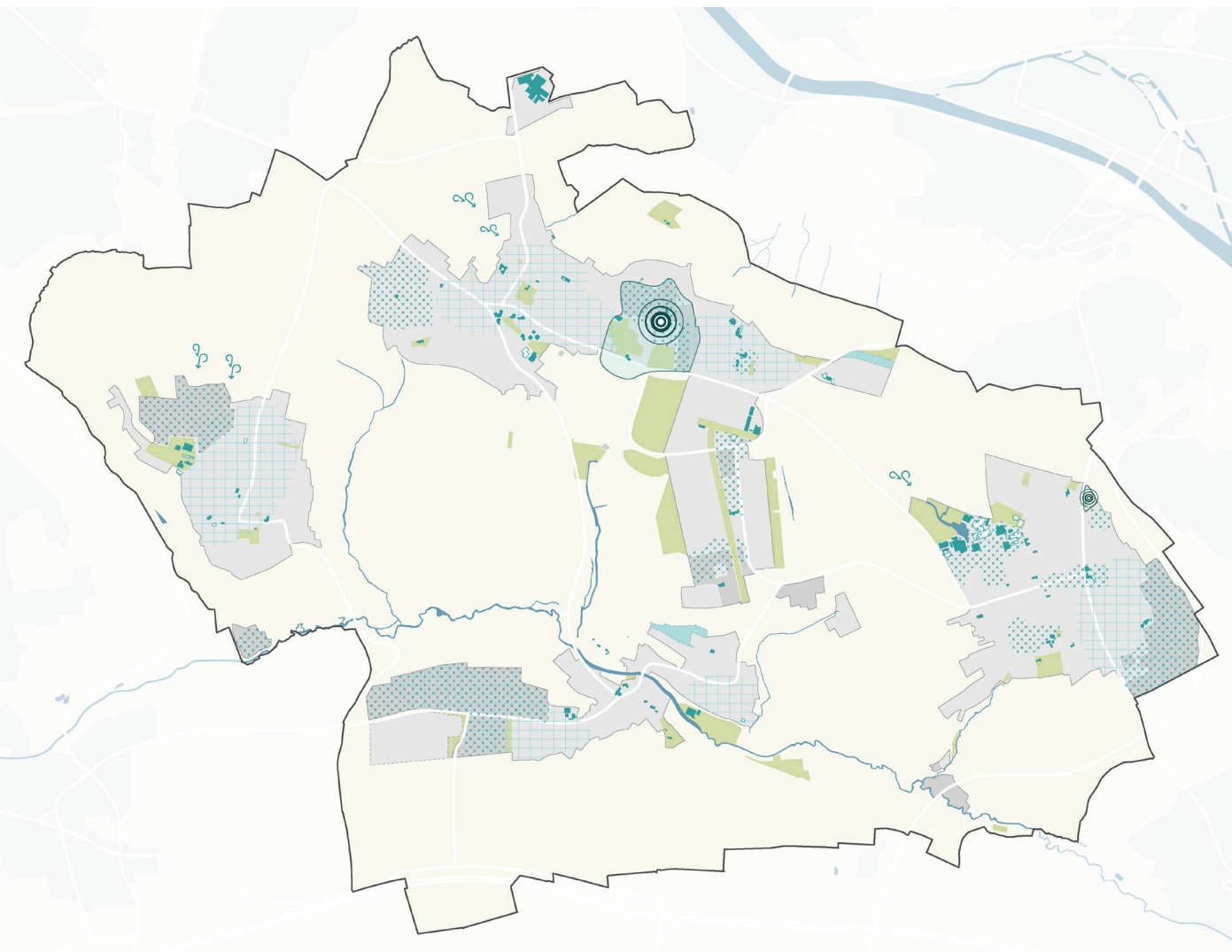
Eine zukunftsfähige Stadt soll attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen sein und allen die Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglichen. Die vorhandenen Angebote sollen niederschwellig vermittelt werden und stadtteilübergreifend für alle zugänglich gemacht werden. Die digitalen Informations- und Beteiligungsangebote sollen weiter ausgebaut werden (u. a. Sprache, Lesbarkeit, Grafik).

QUERSCHNITTSTHEMA KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Entwicklung klimaresilienter Stadtquartiere (Pflanzen, Luft, Temperatur und Wasser)

Die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Gegebenheiten des Klimawandels stellt in Zukunft eine wichtige Aufgabe für Kommunen dar. Die Vorsorge gegen Hitze, Trockenheit, Starkregen und der Umgang mit diesen Extremereignissen ist für Städte elementar. Daher sollen die bestehenden Stadtquartieren in Ostfildern klimaresilient weiterentwickelt bzw. umgebaut werden. Dies gilt insbesondere für Nachverdichtungsmaßnahmen in bereits bestehenden und teils stark versiegelten Bereichen. Bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder einer baulichen Anpassung sind Klimaanpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Stadtgesellschaft sollte die Umsetzung klimaresilienter Stadtquartiere einbezogen werden.

Mit der Entwicklung klimaresilienterer Stadtquartiere sind grüne, lebenswerte und gesunde Stadtquartiere gemeint, die besser mit aufkommenden Hitzewellen, Dürren und Starkregen umgehen können. Bei der Gestaltung spielen Maßnahmen der lokalen Kühlung



Klimaschutz und Klimaanpassung

-  Verbesserung des thermischen Komforts (Zielkarte LUP)
-  Schwerpunktquartiere bei der Förderung nachhaltigen Bauens
-  Flächen mit Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung
-  Gebäude in städtischem Besitz
-  Potenzialräume für energetische Quartierskonzepte

3 | KONZEPTION STADTENTWICKLUNG OSTFILDERN

eine wichtige Rolle. Diese kann durch Verschattung, insbesondere durch Pflanzen, geschehen. Daneben gilt es, die Aufheizung der Siedlungsflächen insgesamt zu vermindern, indem Versiegelungen minimiert und der Begrünungsanteil deutlich erhöht wird. Handlungsbedarf besteht besonders in den stark versiegelten Gewerbegebieten und den Ortsmitten von Nellingen, Scharnhauser Park und der Parksiedlung. Für einen besseren thermischen Komfort ist auf einen guten Luftaustausch bzw. gute Durchlüftung zu achten.

Im Siedlungsgebiet und insbesondere in den benannten stark versiegelten Bereichen sollte der Umgang mit der immer knappen werdenden Ressource Wasser zukünftig sensibler gestaltet werden. Regenwasser sollte zur weiteren Nutzung gespeichert werden oder direkt vor Ort versickern können. Im Optimalfall würde ein Wassermanagement direkt in den öffentlichen Raum integriert. Gleichzeitig sind Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser notwendig. Diese Belange sollten ganzheitlich betrachtet und vorausschauend geplant werden.

Energetische Sanierung des baulichen Bestands

Ein wichtiger Baustein, der mit dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2040 verbunden ist, ist die Senkung des Energiebedarfs durch energetische Sanierungen von Gebäuden und die Hebung von Effizienzpotenzialen bei der Prozesswärmebereitstellung. Im Fokus liegt insbesondere der Gebäudebestand, der vor den ersten Gesetzen zur Energieeffizienz von Gebäuden entstand und im Bereich der Wärmeversorgung zu einem erheblichen Teil der CO₂-Emissionen beiträgt.

Ziel ist es, durch Sanierung und Effizienzsteigerung den jährlichen Wärmebedarf bis 2040 um etwa 33 Prozent zu senken (siehe kommunalen Wärmepla-

nung, EGS, 2023). Um dies zu erreichen muss die Sanierungsquote auf zwei Prozent pro Jahr gesteigert und so die Gebäudehülle auf das Niveau eines Effizienzhauses 70 verbessert werden. Mit diesem Ziel verbunden sind die Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts für den Gebäudebestand, die Weiterführung des kommunalen Sanierungsmanagements sowie die Kommunikation des Gesamtkonzepts mit den beteiligten Akteuer:innen und privaten Eigentümer:innen.

Förderung eines nachhaltigen Bauens (Neubau / Bestandsquartiere)

Neue Gebäude sollten zukünftig klimaneutral und mit einem hohen energetischen Standard gebaut werden. Im Bereich der Energieversorgung sollten Verbraucher:innen nachhaltige Angebote nutzen oder private Versorgungssysteme in das bestehende Netz integrieren können. Außerdem sollte das Thema der Energiespeicherung bedacht werden.

Gebäude, ob im Neubau oder durch Umbaumaßnahmen, sollten nachhaltig entwickelt bzw. umgebaut werden und eine möglichst hohe Flächeneffizienz und Suffizienz aufweisen. Insbesondere im Wohnungsneubau können neue Wohnformen und Typologien mit einem effizienteren und intelligenten Umgang der vorhandenen Wohnflächen dazu beitragen, den Flächenverbrauch deutlich einzuschränken. Mit einer höheren Flächeneffizienz lassen sich zudem Energie- und Materialverbrauch im Neubau und im laufenden Betrieb des Gebäudes minimieren.

Die Konzeption von anpassbaren Grundrissen für unterschiedliche Nutzungen stellt sicher, dass der Bestand sich an verändernde Bedürfnisse in der Zukunft anpassen kann und somit einen langen Lebenszyklus hat. Zusätzlich ist anzustreben, dass Materialien eingesetzt werden, die im Sinne „cradle to cradle“ wieder in den Ressourcenkreislauf zurückgespielt werden können.

Die Belange der Nachhaltigkeit sollten sowohl im Inneren (z.B. technischer Stand), wie im Äußeren (z.B. Gestaltung) Beachtung finden. Transformationsgebiete, wie der Bereich Zinsholz, und kommunale Gebäude können als Vorreiter und Impulsgeber fungieren und neue Maßstäbe für einzelne Entwicklungen und Sanierungen setzen. Private Akteur:innen sollten im Sinne der Zielumsetzung beraten und ggf. gefördert werden.

Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung und Anpassung der technischen Infrastruktur

Um die CO₂-Bilanz weiter zu verbessern, ist eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Dafür ist die Förderung alternativer Energieerzeugung, z.B. durch Photovoltaik, Solarthermie und Geothermie notwendig. Da ein besonderes Potenzial im Ausbau dezentraler Versorgungseinheiten liegt, sind die Förderung privater Akteur:innen und die verstärkte Kooperationsbildung ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Strategie. Auch die Vernetzung zwischen städtischen und privaten Akteur:innen oder unterschiedlichen privaten Akteur:innen ist gezielt zu unterstützen.

Aus gesamtstädtischer Perspektive stellen die großflächigen ungenutzten Dachflächen der Gewerbebauten, insbesondere in Scharnhausen und Zinsholz, ein großes Potenzial dar. Zur Nutzung der Dachflächen sollte ein Konzept erstellt werden, welches zwischen der Nutzung für Strom oder Wärme abwägt. Zusätzlich zu den Dachanlagen bestehen in Ostfildern Potenziale für Solar-Freiflächenanlagen. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurden Freiflächen identifiziert, die hierfür in Frage kommen würden. Die Flächen eignen sich zudem für die Nutzung von Geothermie.

Zusätzlich kann die Stadt den Ausbau erneuerbarer Energien unterstützen, indem Netze ausgebaut und Netzkreisläufe sowie Speichermöglichkeiten geschaffen werden. Ein möglicher Ausbau neuer Wärmenetze in Ruit, in der Parksiedlung und Zinsholz, Nellingen und Scharnhausen ist zu prüfen. Die Bereiche Nellingen Süd, Nellingener Schulcampus und die Parksiedlung wurden in der kommunalen Wärmeplanung bereits als Fokusgebiete identifiziert und priorisiert. Für sie sollen in den nächsten fünf Jahren vertiefende Machbarkeitsstudien entwickelt werden.

4

IMPULSPROJEKTE

*Wie erreicht
Ostfildern
ihre Ziele?*

4 | IMPULSPROJEKTE

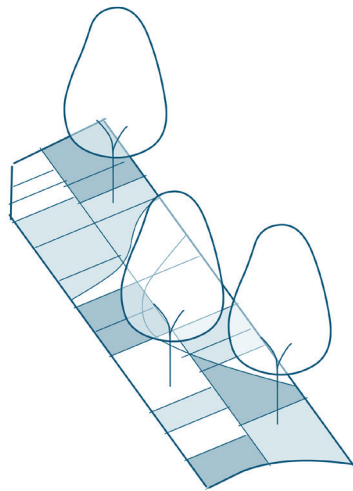
Um die erarbeiteten Ziele erreichen zu können werden in einem ersten Schritt räumliche und strategische Impulsprojekte definiert. Die räumlichen Impulse sind bereits in Vorbereitung und teilweise in der Planung weit vorangeschritten und können kurzfristig umgesetzt werden. Zu den räumlichen Impulsen zählen:

- Bürgergärten Ostfildern
- Mobilitätshub Kreuzbrunnen

Die strategischen Impulse sind beispielhaft. Sie dienen dazu anhand von räumlichen Fokusbereichen oder strategischen Fragen einzelne thematische Schwerpunkte aus der Zielebene weiter zu vertiefen und daraus konkrete Handlungsempfehlungen abzuleiten. Die so gewonnenen Erkenntnisse können auf Gesamtstadtebene zurückgeführt werden. Die strategischen Impulse sind:

- Raumangebote flexibel gestalten
- Begabungen der Stadtteile vernetzen
- Urbanes Quartier für Arbeiten, Freizeit und Wohnen im Zinsholz auf den Weg bringen
- Gewerbestandorte fit für die Zukunft machen
- Entwicklungsoptionen für Wohnen prüfen

BÜRGERGÄRTEN OSTFILDERN



Maßnahme: 2002 wurden die Traumfelder im Rahmen der Landesgartenschau als Einheit aus unterschiedlichen Themengärten und Spielflächen angelegt und seitdem mit viel bürgerschaftlichem Engagement gepflegt. Nun gilt es die Flächen zu erneuern und eine Nachnutzungs- und Pflegekonzeption zu erarbeiten. Dazu soll ein **Freiflächenkonzept** erstellt werden.

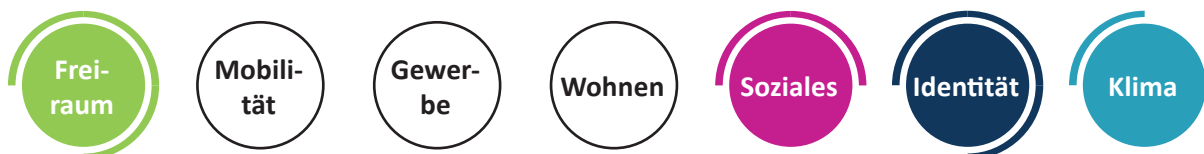
Teil des Konzepts wäre ein konkreter Umgestaltungsvorschlag mit Maßnahmen zum langfristigen Erhalt. Es soll aufgezeigt werden, welche Gärten erhalten und welche Gärten zurückgebaut werden und wie sich die Pflege zukünftig organisieren lässt. Um Maßnahmen bereits kurzfristig umsetzen zu können, sollten Vorschläge zu temporären Nutzungen mit geringem Aufwand Teil des Konzepts sein.

Ziel der Konzeption ist es den Pflegeaufwand zu verringern, klimapositive Flächen zu schaffen und gleichzeitig ein großes Nutzungsangebot für alle Generationen zu bieten. So soll dieser Ort ein zentraler Treffpunkt und wohnortnaher Erholungs- und Begegnungsort sein. Aus der Entstehungsgeschichte ergibt sich ein bedeutsamer Zusammenhang mit dem Scharnhäuser Park, der bei einer möglichen Umgestaltung Berücksichtigung erfahren sollte. Die Vernetzung über attraktive Wegeverbindungen zum Scharnhäuser Park, sowie in die umliegenden Stadtteile, die Einbindung in das „Grüne Band“ sind von großer Bedeutung.

Strategie/Vorgehen: Das zukünftige Freiflächenkonzept für die Bürgergärten soll gemeinsam mit den Bürger:innen erarbeitet werden. Um die Wünsche aus der Bürgerschaft einzuholen, wurden im Sommer und Herbst 2023 bereits erste Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Diese werden gemeinsam mit der Meinung von (lokalen) Expert:innen in die Entstehung eines Gesamtkonzeptes für die Bürgergärten einfließen.

Beteiligte Akteur:innen: Die Abteilung Planung des Fachbereichs 3 – Baurecht und Planung und das Freiflächenmanagement des Fachbereichs 4 – Bauen und Immobilien, sowie die Koordinierungsstelle Bürgerschaftliches Engagement des Fachbereichs 3 – Kinder und Jugend, Kultur und Bewegung sind für die Planung und Instandhaltung der Fläche zuständig und sollten eingebunden werden. Zu prüfen ist, ob externe Fachplaner:innen in die Erstellung des Konzepts oder bei themenspezifischen Fragen eingebunden werden.

Synergien auf Zielebene



MOBILITÄTSHUB KREUZBRUNNEN



Maßnahme: Der Umstieg zwischen verschiedenen Mobilitätsarten soll an einer zentralen Stelle im Siedlungsgebiet aufgezeigt werden. Dazu gibt es ein Angebot an Sharing, E-Ladesäulen, Radabstellanlagen und Informationsstelen. Aufgrund seiner Lage eignet sich der Standort der ÖPNV-Haltestelle Kreuzbrunnen im Scharnhäuser Park als erste kurzfristige Maßnahme für den **Ausbau einer neuen Mobilitätsinfrastruktur**.

Ziel des Impulsprojekts ist es, die alternativen Verkehrsmittel zu einem attraktiven Angebot für die Bewohnerschaft zu machen. Der zukünftige „Mobilitätshub Kreuzbrunnen“ schafft kurzfristig ein neues Mobilitätsangebot für die dichten Wohnquartiere und Gewerbestandorte im Scharnhäuser Park. Für eine

gute Erreichbarkeit des Mobilitätshubs sind die Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Stadtteils zu stärken, beispielsweise die Stärkung der bestehenden Anbindung zur heutigen Gärtnerei. Zusätzlich bildet die neue Verkehrsinfrastruktur am Standort einen wichtigen Standortfaktor und schafft Anreize für die Ansiedlung neuer innovativer Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche mittel- bis langfristig am Standort etabliert werden sollen. In die Standortüberlegungen sind die langfristigen Überlegungen zum Umgang mit den Flächen der Gärtnerei Hägele und ihres direkten Umfeldes mit eingeflossen. Der langfristige Transformationsprozess erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern.

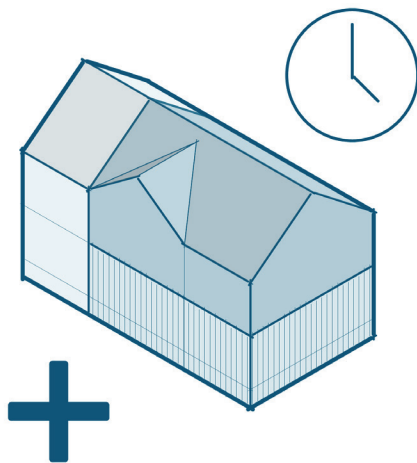
Strategie/Vorgehen: Die Verkehrsingenieure des Büros Koehler & Leutwein haben im Rahmen der Mobilitätsstrategie bereits ein Konzept zur Umsetzung des Mobilitätshubs entwickelt. Dieses soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stadtentwicklung Ostfildern weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Beteiligte Akteur:innen: Federführend ist zunächst die Abteilung Planung des Fachbereichs 3 – Baurecht und Planung. Exemplarisch weiter beteiligte Bereiche sind das Freiflächenmanagement des Fachbereichs 4 – Bauen und Immobilien, sowie die Abteilung Straßenverkehrsrecht des Fachbereichs 1. Wichtige zu beteiligende Akteur:innen sind die SSB, die lokalen Verkehrsbetreiber und Sharing-Betreiber.

Synergien auf Zielebene



RAUMANGEBOT FLEXIBEL GESTALTEN



Maßnahme: Durch die **Erstellung eines Raumnutzungskonzepts** soll die Bereitstellung und die flexible Nutzung von Räumlichkeiten in öffentlichen Gebäuden optimiert werden. Inhalt des Konzepts ist die Gegenüberstellung der Erfassung der aktuellen Belegung in vorhandenen Räumlichkeiten und der aktuellen Bedarfe der Bürgerschaft (Vereine und private Initiativen).

Ziel ist es, mehr Möglichkeiten für „offene“ gemeinwohlorientierte Räume für die Bürgerschaft zu schaffen. Als erster Schritt gilt es die Option einer intensiveren Nutzung bzw. zeitlichen Belegung in dem vorhandenen öffentlichen Gebäude, insbesondere der Schul- und Verwaltungsgebäude, der Sporthallen

und Vereinsgebäude zu prüfen. Hier besonders zu beachten ist die Aktivierung und Freigabe von weiteren Räumlichkeiten für eine öffentliche Nutzung in den Schulen während unterrichtsfreier Zeiten. Die Räume sollen für unterschiedliche Personengruppen gut nutzbar sein und durch eine einfache Abstimmung belegt werden können. Im Rahmen der Prüfung und einer damit einhergehenden Priorisierung einzelner Standorte für eine multicodierte Nutzung sollten mögliche Synergien zwischen den Nutzergruppen beachtet und unterstützt werden. Das zur Verfügung gestellte Raumangebot kann Teil einer durchmischten Stadtstruktur werden, in der eine vielfältige Sozialstruktur zu neuen Begegnungen führt.

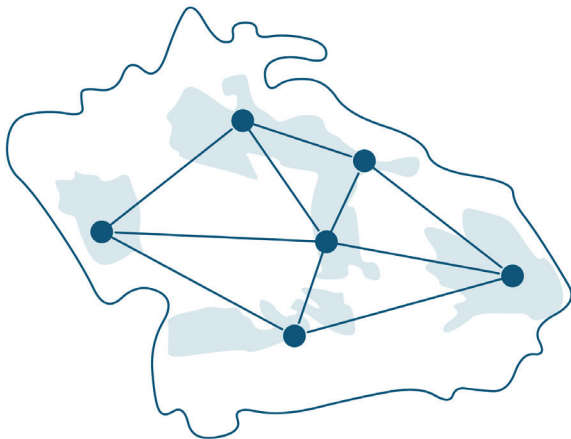
Strategie/Vorgehen: Die stadtteilübergreifende Vermittlung von Kapazitäten in Gebäuden und Räumen könnte langfristig digital, z.B. über ein App organisiert werden. Zur Initialisierung wäre die Steuerung durch eine:n Raummanager:in zur Verknüpfung der Belange und Koordination der Bedarfsermittlung hilfreich. Dafür müssen entsprechende Ressourcen eingeplant werden.

Beteiligte Akteur:innen: Auf Grund des Zusammenkommens mehrerer Themen verschiedener Fachbereiche wäre die Schaffung einer zentralen Stelle sinnvoll. Es sollten die Fachbereiche 2 – Kinder und Jugend, Kultur und Bewegung, Soziales Miteinander, Fachbereich 3 – Baurecht und Planung und Fachbereich 4 – Bauen und Immobilien einbezogen werden.

Synergien auf Zielebene



BEGABUNGEN DER STADTTEILE VERNETZEN



Maßnahme: Ostfildern besteht aus sechs einzigartigen Stadtteilen, die jeweils eigene Stadtteilidentitäten haben. Durch eine gezielte **Stadtmarketing oder Werbekampagne** sollen die Besonderheiten und Begabungen, die sowohl Räume als auch Eigenschaften sein können, über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt gemacht werden.

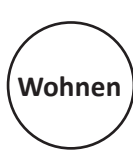
Ziel ist es, die Stadtgesellschaft Ostfilderns über die eigenen Stadtteilgrenzen hinaus enger miteinander zu vernetzen. Dazu sind die identitätsstiftenden Einzel-

elemente und besonderen Orte der einzelnen Stadtteile gezielt zu bewerben. Das Bekanntwerden dieser Orte stärkt zum einen die Identität des jeweiligen Stadtteils. Durch eine stärkere räumliche Einbindung und Vernetzung dieser Orte in das gesamtstädtische Gefüge über attraktive Fuß- und Radwege im und über das „Grünen Band“ kann zudem die Wahrnehmung deutlich gesteigert werden. Daraus kann ein Netzwerk der gemeinsamen Identität gewoben werden, das zukünftig alle Stadtteile und ihre Bewohnerschaften miteinander verbindet.

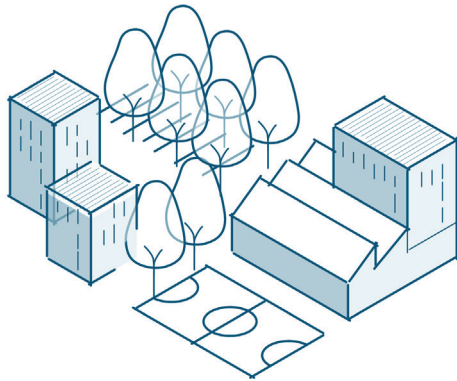
Strategie/Vorgehen: Die zu stärkenden individuellen Besonderheiten könnten in öffentlichen Stadtteilwerkstätten gemeinsam mit der Bürgerschaft herausgearbeitet werden und als Grundlage in die Kampagne einfließen. Der bürgerschaftliche Dialog selbst könnte gleichzeitig dazu beitragen, das Fundament für die gemeinsame Identität weiter zu stärken.

Beteiligte Akteur:innen: Das Projekt sollte in der Zusammenarbeit der Fachbereiche 2 – Kinder und Jugend, Kultur und Bewegung, 3 – Baurecht und Planung und 4 – Bauen und Immobilien sowie der Verwaltungsstelle Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt werden.

Synergien auf Zielebene



URBANES QUARTIER FÜR ARBEITEN, FREIZEIT UND WOHNEN IM ZINSHOLZ AUF DEN WEG BRINGEN



Maßnahme: Das Gewerbegebiet Zinsholz hat großes Potenzial die Stadtteile Ruit und Parksiedlung neu zu vernetzen. Die langfristige Perspektive und Prüfung möglicher Nutzungscluster sollten durch die Erstellung eines prozesshaften Strategieplans weiter definiert und langfristig gesteuert werden.

Ziel ist es, durch eine Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur und Anreicherung mit neuen Nutzungsbausteinen die Stadtteile Ruit und Parksiedlung miteinander enger zu verzahnen und Synergien weiter auszubauen. Neben der baulich-räumlichen Neuordnung sind die Fuß- und Radwegeverbindungen über einen attraktiven öffentlichen Raum zu stärken und die heute teilweise undefinierten „Ränder“ neu zu gestalten. Die Lage des Standorts inmitten des Siedlungsgefüges sowie die vorhandenen gewerblichen Baulücken und mindergenutzten Flächen bieten eine optimale Ausgangslage für eine mittel- bis langfristige Transformation: aufgrund seiner Lage

direkt an der Stadtbahn- Haltestelle, der direkten Nähe zu Infrastrukturangeboten und zum Landschaftsraum bietet sich der Standort für eine Profilierung in Richtung höherwertiges, nichtstörendes Gewerbe an. Ausgehend von einer Veränderung der Gewerbestruktur und seiner vernetzenden Funktion könnte sich das Quartier als gemischtes Quartier mit Gewerbe, Wohnen, Kultur- und Freizeitangeboten weiterentwickeln. Die bereits vorhandenen Gewerbenutzungen und aktiv genutzten Sport- und Freizeitflächen sind in die räumliche Strategie einzuweben.

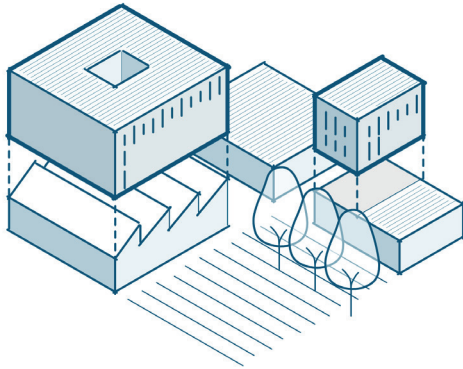
Strategie/Vorgehen: Das Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen soll Teil eines gemeinsamen Transformationsprozesses sein. Der Standort Zinsholz könnte zum Experimentierraum werden, der eine zukunftsweisende in Richtung Ausgestaltung einer multicodierter und-funktionaler Stadt bietet. Als wichtiger Schritt zu Handlungsspielräumen und Bedarfen sollte die Mitwirkungsbereitschaft der Gewerbetreibenden eingeholt werden. Ist eine gemeinsame Strategie erarbeitet, gilt es Anreize für impulsgebende Neuansiedlungen und Profilbildung zu platzieren, um den Transformationsprozess einzuleiten. Die Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen sollte frühzeitig im Prozess bedacht werden. Entsprechend der kommunalen Wärmeplanung handelt es sich um ein Eignungsgebiet für die erneuerbare Wärmeversorgung.

Beteiligte Akteur:innen: Bei der Erarbeitung des Strategieplans hat der Fachbereich 3 – Baurecht und Planung eine wichtige Steuerungsfunktion. Auch die Wirtschaftsförderung Ostfildern als Schnittstelle zur bestehenden Gewerbe- und Unternehmensstruktur ist die eng in den Prozess einzubeziehen.

Synergien auf Zielebene



GEWERBESTANDORTE FIT FÜR DIE ZUKUNFT MACHEN



Maßnahme: Ostfildern möchte in den Bestandsgebieten die notwendigen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen schaffen und den Bestandsunternehmen eine gute Infrastruktur für eine nachhaltige Entwicklung bieten. Dazu sollen im Rahmen einer **modellhaften Gewerbeflächenstudie am Beispiel Ruit** wichtige Erkenntnisse und Strategien für eine nachhaltige Weiterentwicklung abgeleitet werden, die auf weitere Bestandsgebiete übertragen werden können.

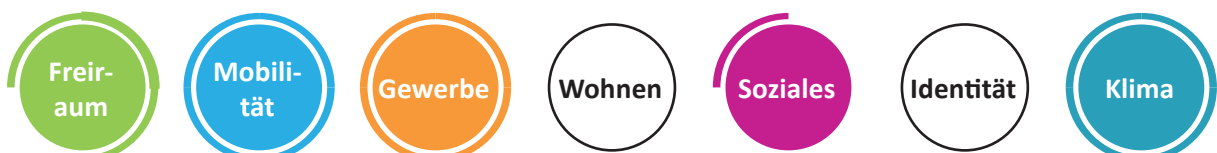
Ziel ist eine proaktive Beschäftigung mit den Bestandsgebieten. Mit der Studie soll geprüft werden, wie die bestehenden Gewerbeflächen effizienter zu belegen und bestehende Flächenpotenziale besser genutzt werden können. Den ansässigen Unternehmen sollen Optionen für eine sparsame und flächeneffiziente Nutzung ihrer Flächen bzw. Entwicklungsoptionen auf eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen aufgezeigt werden. Dazu zählen

funktionelle Überlegungen zur Entwicklung in die Höhe und Dichte (u.a. Erprobung neuer Prozessabläufe, Lagerung, Parken, Büronutzung in Obergeschossen), aber auch die Beratung für mögliche Optionen von Zwischennutzungskonzepten oder temporären Belegungen. Neben der Prüfung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten steht die funktionale, energetische und gestalterische Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte im Mittelpunkt (insb. öffentlicher Raum, Grünstrukturen, Infrastrukturen, Erreichbarkeit), welche starken Einfluss auf die Attraktivität der Standorte ausübt und Anreize für die Akquirierung von Mitarbeitenden hat. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Verbesserung des thermischen Komforts besonders relevant

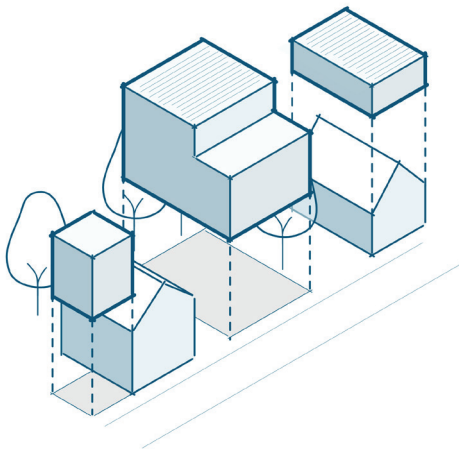
Strategie/Vorgehen: Das Gewerbegebiet Ruit könnte Experimentierraum sein und dadurch Modellcharakter erlangen. Gemeinsam mit den ansässigen Gewerbetreibenden sollen Umsetzungsstrategien praxisgestützt erprobt und daraus Erkenntnisse zu städtebaulichen, instrumentellen und prozessbezogenen Strategien zur Qualifizierung der Bestandsgebiete gewonnen werden. Diese Erkenntnisse sollen auf andere Bestandsgebiete übertragbar sein und damit einen Leitfaden für die Gewerbetreibenden darstellen. Die Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen sollte frühzeitig im Prozess bedacht werden.

Beteiligte Akteur:innen: Die Wirtschaftsförderung Ostfildern und der Fachbereich 3 – Baurecht und Planung haben eine wichtige Steuerungsfunktion. Die Benennungen klarer Ansprechpartner ist hilfreich. Die Gewerbetreibenden und Ansässigen vor Ort sind wichtige Kooperationspartner, die kontinuierlich einbezogen werden sollen.

Synergien auf Zielebene



ENTWICKLUNGSOPTIONEN FÜR WOHNEN PRÜFEN



Maßnahmen: Ostfildern möchte sein Wachstum gezielt steuern und den Fokus auf die Nachverdichtung in den Bestandsgebieten legen. Dazu sollen aufbauend auf den vorliegenden Gutachten mögliche **qualitative und quantitative Nachverdichtungs- und Entwicklungsoptionen (Potenzialanalyse)** erarbeitet werden.

Ziel ist es, ausreichend Wohnraum in unterschiedlichen Wohntypologien zur Verfügung stellen und gleichzeitig die Qualitäten in den Bestandsgebieten zu sichern. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sollen möglichst nicht für eine Wohnentwicklung herangezogen werden müssen. Der Veränderungsprozess in den Bestandsgebieten soll gezielt durch die Kommune gesteuert werden. Wesentliche Grundlage für das kommunale Handeln zur Daseinsvorsorge der Wohnraumentwicklung in den Bestandsgebieten liegt in der Erarbeitung eines Potenzial- und Dichtemodells. Über eine fundierte Analyse der

unterschiedlichen Siedlungs- und Quartierstypen, ihrer baurechtlichen Möglichkeiten („Spielraum Dichte“) und qualitativen Herausforderungen sollen räumlich-strategische Handlungsempfehlungen von Teilbereichen (Handungsleitfaden) als Grundlage für die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung erarbeitet werden. Mit dem Potenzial- und Dichtemodell soll eine qualitativ hochwertige städtebauliche und nachhaltige Quartiersentwicklung gesichert werden. Im Sinne der „dreifachen Innenentwicklung“ sollen in den Bestandsquartieren sowohl zusätzlicher Wohnraum ermöglicht und gleichzeitig die Chance ergriffen werden, durch Sicherung und Ausbau von Grünstrukturen zur Durchlüftung, Versickerung und Verdunstung sowie durch Optimierung von Flächen für Parkierung und Mobilität bzw. durch Ausbau der Infrastrukturen für die aktive Mobilität (Fuß- und Radwege, ÖPNV) die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu stärken. Der Klimaanpassung soll damit Rechnung getragen werden.

Strategie/Vorgehen: Stadtteilübergreifende Strategien und Handlungsoptionen sind anhand eines oder mehrerer stellvertretender Stadt-/Wohnquartiere abzuleiten. Ziel ist eine Übertragbarkeit der gewonnenen Erkenntnisse auf das gesamte Siedlungsgebiet.

Beteiligte Akteur:innen: Bei der Erarbeitung des Strategieplans hat der Fachbereich 3 – Baurecht und Planung eine wichtige Steuerungsfunktion.

Synergien auf Zielebene



5

STADTENTWICKLUNG ALS DAUERAUFGABE

*Wie geht
es weiter?*

5 | STADTENTWICKLUNG ALS DAUERAUFGABE

Das Konzept zur „Stadtentwicklung Ostfildern“ soll im November 2023 abgeschlossen und am 6.12.2023 durch den Gemeinderat beschlossen werden. Mit seiner informellen Ebene bietet das Konzept eine wichtige Grundlage für den anstehenden Prozess des Flächennutzungsplans.

Mit seinen fünf Handlungsfeldern, den zwei Querschnittsthemen sowie den sieben ausgewählten Impulsprojekten stellt das Konzept einen wichtigen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln der nächsten Jahre dar. Durch die Integration der vielfältigen Hinweise und Anregungen aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft vereint es eine gemeinsame Haltung. Das Stadtentwicklungskonzept ist dabei kein starres Planwerk. Vielmehr reagiert es auf die sich stetig wandelnde Stadt und ihrer Stadtgesellschaft und zeigt einen Korridor auf, in welche Richtung sich Ostfildern in Zukunft entwickeln wird.

Die im hier vorliegenden Konzept „Stadtentwicklung Ostfildern“ formulierten Zielsetzungen lassen sich jedoch nicht in kürzester Zeit durch die Verwaltung umsetzen. Stadtentwicklung geht alle an! Nur gemeinsam mit allen Entscheidungsebenen bzw. Entscheidungsträger:innen und den privaten Eigentümer:innen und Investor:innen können die formulierten Ziele erreicht werden. Stadtentwicklung ist eine gemeinschaftliche Daueraufgabe. Eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts bedarf einer kontinuierlichen Kommunikation und intensiven konstruktiven Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen verwaltungsinternen und -externen Beteiligten. Die im Rahmen des Prozesses aufgebauten und bereits etablierten Strukturen sind weiterzuführen und je nach Bedarf auszubauen. Die Bürgerschaft ist in diesen Prozess mitzunehmen und über Meilensteine zu informieren. Für die Gestaltung des weiteren Stadtentwicklungsprozesses werden folgende Empfehlungen gegeben:

Die Ziele über Impulsprojekte weiter vertiefen

Das Konzept formuliert sieben Impulsprojekte. Die beiden räumlichen Impulsprojekte Bürgergärten und Mobilitätshub Kreuzbrunnen können kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Die Planungen dazu laufen bereits und sollen erste Ergebnisse des Konzeptes für die Bürger:innen im Stadtgebiet sichtbar machen. Die strategischen Impulsprojekte stehen exemplarisch für ein sektorales Ziel, sind jedoch querschnittsorientiert angelegt und bündeln weitere sektorale Thematiken der Handlungsfelder. Die als Impulsprojekte priorisierten Projekte überzeugen durch ihre zu erwartende hohe Impulswirkung auf gesamtstädtischer Ebene. Die finanziellen und personellen Ressourcen sind bevorzugt auf die Umsetzung der Strategien, Gutachten und Projekte zu konzentrieren. Wo nötig, sind im Rahmen der Vertiefung externe Fachexpert:innen hinzuzuziehen und intensive Gespräche mit den privaten Eigentümer:innen zu führen.

Das Stadtentwicklungskonzept als Gemeinschaftsaufgabe verstehen

Die erfolgreiche Weiterentwicklung und Umsetzung der gemeinsam formulierten Ziele und Impulsprojekte hängt von einer stetigen Koordinierung ab. Dazu zählt die Verankerung der übergeordneten Zielvereinbarungen auf allen Ebenen und auch die koordinierende Abstimmung von bereits bekannten und neu hinzukommenden Fachgutachten, Projekten und konkreten Maßnahmen untereinander. Die Federführung der Koordinierung der Zielformulierungen soll weiterhin beim Fachbereich 3 – Baurecht und Planung liegen. Die Umsetzungsverantwortung der formulierten sektoralen Zielvereinbarung und sich daraus ableitender weiterführender Fachgutachten, Projekten und Maßnahmen unterliegt jedoch den unterschiedlichen Fachämtern, Fachbereichen und Projektverantwortlichen. Es ist zu empfehlen, die bereits eingeführte „Arbeitsgruppe STEK“ weiterzuführen und so die Umsetzung des Stadtentwick-

lungskonzepts zu einer gemeinschaftlichen konstruktiven ressortübergreifenden Aufgabe zwischen den verschiedenen Fachämtern werden zu lassen. Die zentrale Aufgabe der „Arbeitsgruppe STEK“ wird es sein, auftretende Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen, sie fachlich abzuwägen und geeignete fachliche und politische Lösungen zu erarbeiten. In regelmäßigen Abständen könnten die Teilnehmenden der Fachämter und Fachbereiche einen Bericht zum aktuellen Stand der Umsetzung der Zielvereinbarungen abgeben und die neuesten Entwicklungen ihres Fachbereichs vorstellen (Vorschlag: 0,5-jährig). Dieser Prozess könnte sich ebenfalls auf die bereits eingeführte politische Lenkungsgruppe übertragen lassen.

Kontinuierliche und zugleich anpassungsfähige Strukturen etablieren

Für die Weiterführung des Stadtentwicklungskonzepts sind integrierte und gut eingespielte Arbeits- und Steuerungsstrukturen äußerst wichtig. Beispielsweise die Steuerungsgruppe des Stadtentwicklungskonzepts oder die „Arbeitsgruppe STEK“. Das Weiterführen bestehender Strukturen trägt zudem zu einer stärkeren Identifizierung mit der Aufgabe bei und kann zu einer weiteren Synergiebildung zwischen den fachspezifischen Arbeitsebenen beitragen. Bei Bedarf sind diese Strukturen an neue Aufgabenschwerpunkte anzupassen und den Kreis der Teilnehmenden dahingehen zu ergänzen bzw. neue Strukturen einzuführen.

Die Zielvereinbarungen eng an politische Entscheidungen binden (Gemeinderat)

Um die Zielrichtung des Stadtentwicklungskonzepts bei allen Entscheidungsträger:innen zu verankern, wurden die Ziele und ihre räumlichen Auswirkungen im Vorfeld der Beschlussfassung intensiv mit den Fachämtern, Fachbereichen und den politischen Vertreter:innen gemeinsam erörtert und abgestimmt.

Für den weiteren Stadtentwicklungsprozess wird eine konsequente Bezugnahme zu den Zielvereinbarungen empfohlen (hier: Leitbild, Ziele und Impulsprojekte). Um dies umzusetzen, ist ein geeignetes Verfahren zu prüfen (bspw. Verankerung der Zielvereinbarungen in den Beschlussvorlagen). Ziel sollte es sein, die gemeinsam formulierten Zielvereinbarungen des Stadtentwicklungskonzepts als festen Bestandteil der Diskussions- und Abstimmungsprozesse im Gemeinderat werden zu lassen. Auch ein in regelmäßigen Abständen wiederkehrender Tagesordnungspunkt „Aktueller Stand des Stadtentwicklungskonzepts Ostfildern“ könnte dazu beitragen, die vereinbarten Zielformulierungen im alltäglichen kommunalpolitischen Geschehen präsent zu halten (Vorschlag: 2-jährig). Im Rahmen der Wiedervorlage können das Leitbild und seine wesentlichen Zielformulierungen nochmals erläutert und gegebenenfalls erste Erfolge in der Zielerfüllung oder Projektumsetzung vorgestellt werden. Die Vorbereitung des Tagesordnungspunkts liegt in der Verantwortung des Fachbereichs 3 – Baurecht und Planung.

Den Umsetzungsprozess transparent gestalten

Das Stadtentwicklungskonzept wurde in einem dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Bürgerschaft erarbeitet. Auch bei der Weiterentwicklung und Umsetzung soll der begonnene gemeinsame Dialog zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Bürgerschaft fortgeführt und die unterschiedlichen Akteur:innen in geeigneten Foren, Veranstaltungen und Ausschüssen mit einbezogen werden. Als Informationsformat soll die bereits bestehende Plattform auf der städtischen Homepage ergänzt werden (analog und/oder digital) und darüber die Fortschritte des Stadtentwicklungskonzepts regelmäßig dokumentiert und in die Öffentlichkeit getragen werden. Dies liegt in der Verantwortung des Fachbereichs 3 – Baurecht und Planung.

Regelmäßiges Monitoring zur Zielerreichung einführen

Das Stadtentwicklungskonzept Ostfildern bedarf einer regelmäßigen Evaluation der laufenden Projektentwicklungen und Planungen sowie der bereits realisierten Projekte und abgeleiteten Maßnahmen. Eine wichtige Verantwortung übernehmen dabei die „Arbeitsgruppe STEK“ und die Lenkungsgruppe mit ihren bereits abgestimmten Ergebnissen aus den regelmäßig stattfindenden Sitzungen. Darüber hinaus ist in regelmäßigen Zyklen ein Tätigkeitsbericht über das bisher Erreichte zu erstellen (Vorschlag: 5-jährig). Im Rahmen des Tätigkeitsberichts werden durch ein externes Planungsbüro mögliche Zielkonflikte geprüft sowie Neuausrichtungen von Einzelentwicklungen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen untersucht und in Bezug zur aufgezeigten räumlichen Entwicklungsperspektive gesetzt. Das Monitoring ermöglicht eine verwaltungsinterne Selbstkontrolle. Ein wesentlicher Teil des Monitorings werden der intensive Austausch mit der Verwaltungsspitze, die Berichterstattung im Gemeinderat sowie der Dialog mit der Bürgerschaft sein.

Abbildungsnachweis

Pläne und Abbildungen:

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Mit Ausnahme von:

Seite 19 - Pläne und Abbildungen aus vorliegenden
Gutachten und Konzepten

Fotos:

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

