

## Das Gewerbegebiet „Scharnhausen West“

Im Süden von Ostfildern entsteht hinsichtlich Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur eine der attraktivsten und größten Gewerbeflächen der Region Stuttgart. Auf rund 14,5 Hektar erschließt die Stadt Ostfildern diese derzeit am Ortsrand von Scharnhausen, an der Kreuzung von Plieninger Straße und der Westumfahrung Scharnhausen (K 1269).

Die Hochspannungsleitungen wurden bereits durch eine Erdverkabelung ersetzt, um später eine Bebauung mit bis zu 15 Meter hohen Gebäuden zu ermöglichen. Dadurch sowie mit dem in zentraler Lage geplanten Parkhaus und einem umfassenden Konzept zur Nachhaltigkeit möchte die Stadt die Gewerbefläche, die letzte dieser Art in Ostfildern, effizient und nachhaltig entwickeln.



Derzeit werden diese Ideen in einem Quartiersentwicklungskonzept näher untersucht. Besondere Relevanz wird dabei den Themen Mobilität und Energie eingeräumt. Die Ansätze reichen von einem zentral gelegenen Parkhaus, das als Mobilitäts-Knotenpunkt dient, über Möglichkeiten, den öffentlichen Nahverkehr zu integrieren, bis zur Nutzung der Dachflächen, um Strom zu erzeugen. Ziel ist es, das künftige Gewerbegebiet soweit wie möglich energie- und klimaneutral zu entwickeln.

Nachdem Unternehmen aus Ostfildern ein zeitlicher Vorsprung gewährt wurde, können nun auch Firmen von außerhalb des Stadtgebiets ihr Interesse am neuen Standort bekunden.

Die Grundstücksvergabe wird nach Kriterien erfolgen, die eine zielgerichtete und zukunftssichere Entwicklung des Gebiets gewährleisten und die Interessen der Stadt Ostfildern widerspiegeln. Mit der Realisierung des Gebiets wird der südliche Rand der Gemarkung Scharnhausen neu gestaltet. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden wird es in Zukunft nicht geben. Deshalb muss aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten ein besonderes Augenmerk auf die künftige Bebauung an dieser Stelle gelegt werden.

Alle Interessensbekundungen werden anhand der abgefragten Kriterien ausgewertet und mittels Kennwerten vergleichbar gemacht. Daraufhin werden die Unternehmen mit Blick auf die voraussichtliche Größe, mögliche Synergien und städtebauliche Randbedingungen ausgewählt und in dem Gewerbegebiet „Scharnhausen West“ verteilt. Sie erhalten die Möglichkeit, die entsprechenden Flächen zu reservieren und erstellen im Anschluss einen Vorentwurf, in dem das Nutzungskonzept des geplanten Bauvorhabens dargestellt wird. Dieser wird von einem städtischen Gremium überprüft und bewertet. Danach werden die Grundstücke, die in nächster Nähe zum Flughafen, der Autobahn A8 und der Messe Stuttgart liegen, ab ca. Ende 2023 verkauft.

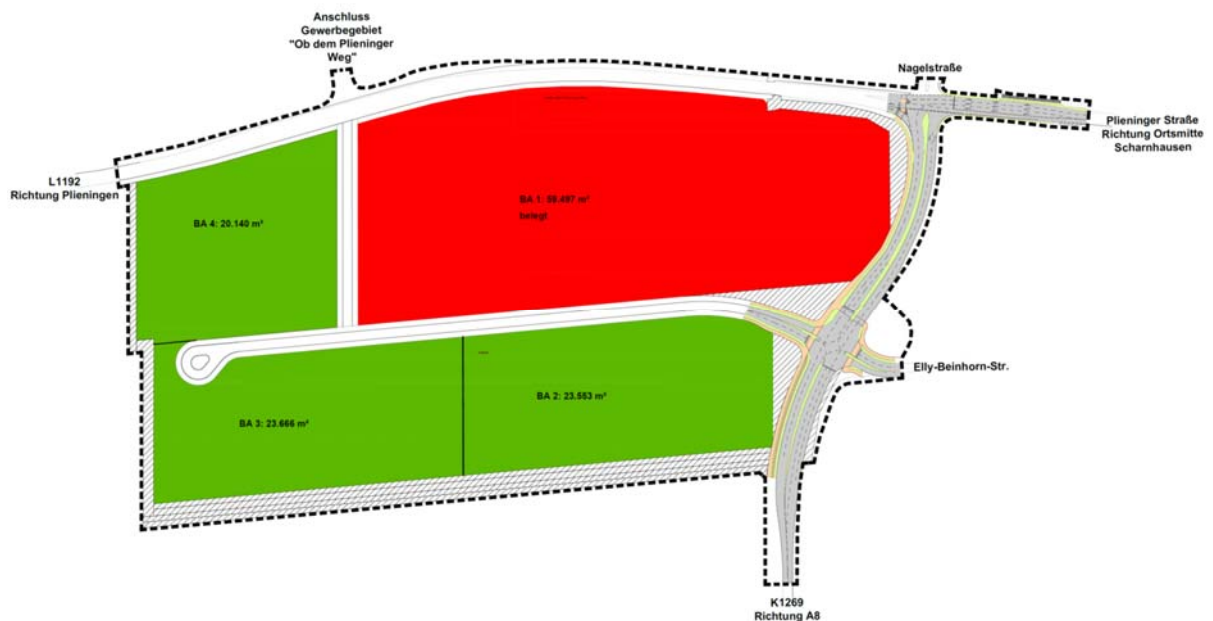
Die Stadt Ostfildern hat großes Interesse, mit der zur Verfügung stehenden Fläche so nachhaltig wie möglich umzugehen. Es werden daher Betriebe bevorzugt, die eine hohe Anzahl hochwertiger Arbeitsplätze auf möglichst geringer Fläche unterbringen. Zudem sind die dauerhaft zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen ein wichtiges Auswahlkriterium. Da die Verkehrsinfrastruktur in Ostfildern und speziell in diesem Gebiet bereits nahezu ausgelastet ist, werden Betriebe bevorzugt, die eine möglichst geringe Fahrzeugfrequenz aufweisen. Flächen- und verkehrsintensive Logistik-, Lager- oder Transportunternehmen scheiden deshalb aus.

Die Vergabe erfolgt neben wirtschaftlichen Kriterien nach städtebaulichen, planungsrechtlichen und gestalterischen Aspekten. Idealerweise sollten sich die Gebäudehöhen gestaffelt entwickeln. Während im zentralen Bereich zwischen Plieninger Straße/L1192 und der internen Gebietserschließung Höhen bis 18 Meter möglich sind, sollen die Gebäude zwischen interner Erschließung und südlichem Ortsrand auf 15 Meter über Eingangshöhe abgestaffelt werden. Die Erschließungsstruktur des Gewerbegebiets „Scharnhausen West“ bedingt, dass die Grundstücke in der Regel nicht kleiner als 4.000 Quadratmeter sein sollten.

Es liegt in der Natur von Gewerbegebieten, dass ein hoher Versiegelungsgrad entsteht. Um die Folgen für den Naturhaushalt zu begrenzen, wird von den Unternehmen gefordert, mindestens 60 % aller Dachflächen und geeignete Fassaden zu begrünen oder mit PV-Anlagen zu versehen.

## Angaben zur Bebauung:

- GRZ: 0,8 / GFZ: 2,2
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)
- Gebäudehöhen: Max. 15 m – 18 m
- Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Flachdach mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlage
- Grundstücksgrößen: 4.000 m<sup>2</sup> bis ca. 25.000 m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: Noch nicht ermittelt



## Kontakt:

Stadt Ostfildern  
Michael Striebeck  
Fachbereich 4 - Bauen, Immobilien  
Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern (Ruit)  
Telefon 0711/ 34 04-468  
E-Mail: [m.striebeck@ostfildern.de](mailto:m.striebeck@ostfildern.de)

### Ab 01.01.2023 neu

Stadt Ostfildern  
Rudolf Schell  
Fachbereich 4 – Abteilung Immobilien  
Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern (Ruit)  
Telefon 0711/ 3404-406  
E-mail: [r.schell@ostfildern.de](mailto:r.schell@ostfildern.de)