

5.3 Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächen

Grundsätze und Zielvorstellungen

Im Hinblick auf die mittelfristige Bereitstellung von ausreichend Bauland für die gewerbliche Wirtschaft, für die Neugründung und Ansiedlung von Unternehmen sind folgende Ziele einer effektiven und kooperativen Wirtschaftsförderung im Einfluß einer regionalen Industriepolitik voranzustellen:

- die Schaffung eines krisenfest diversifizierten Branchen-, Unternehmens- Technologie- und Produktmix sowie einer ausgeglichenen Betriebsgrößenstruktur;
- die Bevorzugung von Neugründern aus dem unterzentralen Bereich;
- stabile Zuliefererketten an unternehmensnahen Standorten, die bloße Ansiedlung von konjunkturanfälligen „verlängerten Werkbänken“ sollte möglichst vermieden werden;
- die arbeitsmarktpolitische Dämpfung von Schrumpfungprozessen im indutriegewerblichen Sektor zur Stabilisierung der Beschäftigungslage;
- die Modernisierung des Betriebsbesatzes bedeutet: Verwertungshilfen für „kranke“ Betriebe (potentielle Aussteiger) bzw. bei dringendem Sanierungsbedarf, präventive Verlagerungshilfen für „gesunde“ Betriebe bei lokalen Engpässen und unzureichend herstellbarer Planungssicherheit; Verringerung der Flächennutzungskosten (bei Überlagerung von Einschränkungen);
- zukünftige Quartiere des Arbeitens profilieren: d.h. mit Prestigeprojekten (siehe Fa. Trumpf) und guten Adressen unter Einbeziehung der städtebaulichen Gestalt, ökologische Belange und der Anforderungen an eine humane und attraktive Arbeitswelt entsprechende Marketingstrategien ausformulieren. Neben einer gezielten Unternehmensaquisition und geschickten Grundstückszuteilung sollten Qualitätsvereinbarungen hinsichtlich der räumlichen Organisation und gestalterischen Ordnung im öffentlichen Raum angestrebt werden (als übergreifender Leitrahmen für individuelle Architektur- und Nutzungsvielfalt).

Entwicklungsdaten und Planungshinweise

Ausführungen zu den Strukturbedingungen der heimischen Wirtschaft und zu arbeitsmarktpolitischen Zielstellungen wurden in Kap. 3.2 im Hinblick auf die Prognose von Gewerbeflächen gemacht. Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf den örtlichen Gewerbeflächenmarkt und die Bewertung einzelner Standorte, deren Entwicklungsfähigkeit und Flächenwidmung (Gewerbeplanung):

Arbeitsplatzzentralität Arbeitsplatzdefizite

Ditzingen mit seinen vier Stadtteilen ist dezentral und ortsnah mit Arbeitsplätzen ausgestattet. Die Arbeitsplatzzentralität der Gesamtstadt in der Region ist aber noch immer leicht unterdurchschnittlich entwickelt. Aus Sicht der Regionalplanung wird künftig aber eine stärkere Zuordnung neuer Gewerbeflächen zum Siedlungsschwerpunkt Ditzingen (Kernstadt) und eine interkommunale Arbeitsteilung bei der Gewerbeflächenpolitik gefordert. Die zweipolige Zuordnung der künftigen Arbeitsplätze (Ditzingen,

Standortqualitäten Standortbindung

Heimerdingen) soll den verschiedenen Ansprüchen gerecht werden. Im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Stuttgart gelegen wird bislang nur ein Teil der hochqualifizierten Erwerbstätigen am Wohnort einen adäquaten Arbeitsplatz finden. Dieses betrifft vor allem den Sektor Dienstleistungen. Eine weiterhin hoher Auspendlersaldo (-2500 Berufspendler), insbesondere gegenüber der Landeshauptstadt, belegt diesen Sachverhalt, wenngleich sich seit den 60er Jahren die Zahl der Einpendler vervierfacht, die Zahl der Auspendler aber nur verdoppelt hat. Ein größerer Teil der Einpendler kommt aus dem Nachbarraum Leonberg. Für die Zukunft wird davon ausgegangen, daß durch die Flexibilisierung der Unternehmens- und Arbeitswelt (Computerausstattung, Internet) Standortvorteile auch im Umland liegen. Die sich abzeichnende Umlandwanderung auch höherqualifizierter Arbeitsplätze (vgl. Fildern) findet allerdings noch keine Verankerungsmöglichkeit, da gleichzeitig gestalterisch und kulturell attraktive Standortumfelder gesucht werden (z.B. rund um den Bahnhof).

Der Standort Ditzingen zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst an der Autobahn und entlang einer regionalen Entwicklungsachse (S-Bahnlinie, Gemarkungsgrenze mit Stuttgart) aus. Eine Ausweisung als regional bedeutsamer Gewerbestandort ist aufgrund der im Vergleich mit anderen ebenfalls geeigneten Standorten ausschlaggebenden Lage im Wasserschutzgebiet (Auflagen) allerdings nicht erfolgt. Dennoch wurden schon in der Vergangenheit östlich der Gerlinger Straße und beiderseits der Benzstraße Flächenwidmungen für bedeutsame industriegewerbliche Nutzungen vorgesehen. Gewerbestandorte in den anderen Stadtteilen werden vor allem durch den Bau von leistungsfähigen Entlastungsstraßen und eine direkte Anbindung an die Autobahn für Pendler- und Transportverkehre entscheidend aufgewertet.

Die überwiegend mittelständische Unternehmensstruktur gilt als gesund und konjunkturtauglich. Neben angestammten Kernbetrieben von hoher wirtschaftlicher Kompetenz und örtlichen Versorgern (Handwerk, Service) gibt es eine Reihe von Zulieferbetrieben, die von gesamtwirtschaftlichen Strukturveränderungen abhängig sind. Bei letzteren gilt es, im Vorfeld konjunkturanfälliger Zeiten durch eine standörtliche Zusammenarbeit Synergieeffekte zu schaffen. Insgesamt aber sollte das Branchenspektrum in allen Stadtteilen möglichst breit angelegt sein (Risikostreuung).

Darüberhinaus wird vorgeschlagen, geeignete Standorte („Schaufensterlagen“ in Ditzingen-Süd, Heimerdingen-Ost) branchen- und produktspezifisch zu entwickeln und durch stadtbildprägende Flächengestaltungen und Architekturen hochwertige, regional bedeutsame Adressen zu schaffen. Die kernstädtischen Gewerbegebiete sollten arbeitsteilig weiterhin für bedeutende Produktionsbetriebe mit mehr als 5.000 qm bzw. mehr als 50 Mitarbeiter zur Verfügung stehen, währenddessen Unternehmensverwaltungen, spezialisierte Dienstleistungsunternehmen und Existenzgründer in eigenen Einrichtungen (Gewerbehöfe) auch innenstadtnäher untergebracht werden könnten. In den anderen Stadtteilen wäre es sinnvoller, Unternehmen anzusiedeln, die eine Bedeutung für die örtliche Versorgungssituation gewinnen, und gerade die gut erschlossenen, ländlichen Standorte bieten Bedingungen wie sie ein Großteil des Unternehmensmittelstandes nachfragt. In diesem Sinne wird empfohlen, eine Arbeitsteilung zwischen kostengünstigen, kleinstrukturierten und arbeitsplatzintensiven und technologisch und gestalterisch hochwertigen, zentralen Standortadressen mit einem kreativen Standortumfeld anzustreben.

Gewerbeflächenpreise

Diese Diskussion wird auch durch die Betrachtung der Gewerbeflächenpreise untermauert. Innerhalb der Ditzinger Markung wird ein Preisgefälle zwischen 400-500 DM (Kernstadt) und 150-350 DM (andere Stadtteile) verzeichnet. Zentralität, Erscheinung des Standortes und verkehrliche Lagegunst entscheiden über das Niveau der Flächenpreise.

Der aktuelle Gewerbemietpreis der IHK zeigt für den Südteil des Landkreises ein im Regionsdurchschnitt liegendes Mietpreisniveau bis 500 qm Flächengröße (11,90 DM/qm), ein weit überdurchschnittliches Preisniveau um 500 qm (16,40 DM/qm) und ein weit unterdurchschnittliches bei größeren Flächenzuschnitten (7,50 DM/qm), sodaß gerade kleine Unternehmen strukturell benachteiligt werden. Der Anteil der Kaltmiete am Bruttoumsatz der Firmen schlägt in der Region Stuttgart generell mit 3,9% zu Buche und liegt damit ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt. Damit wird auch diesbezüglich die starke Abhängigkeit der hiesigen Wirtschaftskraft von den Standortkosten deutlich, sodaß andere Faktoren wie z.B. überdurchschnittliche gute Erreichbarkeiten und Umfeldqualitäten oder das Vorhandensein kostengünstiger Standornischen eine bedeutsame und das allgemeine Preisniveau ausgleichende Rolle zugewiesen bekommen.

Planungssicherheit

Westlich der Autenstraße und im Bahnhofsumfeld der Kernstadt, aber auch im Gewerbegebiet Schöckingen oder südlich des Heimerdinger Bahnhofs sind Tendenzen einer Nutzungsveränderung absehbar oder wünschenswert. Hier sind planungsrechtliche Vorkehrungen zu schaffen, um diesen Prozeß so verträglich und qualitätsorientiert wie möglich zu gestalten und die sich umwelttechnisch entwickelnden Betriebe gleichzeitig stärker zu integrieren (z.B. Darstellung als eingeschränktes Gewerbe). Die in diesen Gebieten real existierenden kleinteiligen Gemengelagen und Nahtstellen zu unverträglichen Nutzungen (umgebendes Wohnen) werden bislang nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt und geregelt (nachrichtliche Übernahme in den FNP). Daher wird diesbezüglich darauf hingewiesen, daß die Bestimmungen nach § 50 BImSchG und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gelten.

Optimierte Flächenbewirtschaftung, Gewerbeflächenmanagement

Die Regionalplanung fordert eine flächensparende Gewerbeplanung. In einigen Bereichen der Ditzinger Gewerbegebiete werden betrieblich gesicherte Reserveflächen langfristig vorgehalten (Heimerdingen, Hirschlanden); hier besteht für die öffentliche Hand keine Zugriffsmöglichkeit. Die Ausnutzbarkeit der Gewerbegebiete durch mehrgeschossige Bauweise ist im Regelfall planungsrechtlich sichergestellt, wovon nicht immer gleich Gebrauch gemacht wird, denn diese Möglichkeit bestimmt sich nach den betriebswirtschaftlichen und verfahrenstechnischen Anforderungen Betriebsabläufe, Produktionsfluß, Notwendigkeit der Lagerhaltung etc.). Betriebsverlagerungen aus Bestandsgebieten aufgrund unrationeller Betriebsabläufe oder größerer Erweiterungsabsichten, aufgrund von Umfeldkonflikten oder zu hoher Standortkosten und alterbedingte Betriebsaufgaben sind nicht in größerer Zahl bekannt, sodaß keine nennenswerten Zwischenbrachen und damit Neuordnungsmöglichkeiten entstehen.

Bilanz Neuausweisungen

Da die vorhandenen Gewerbebestandorte nur wenige nennenswerte Reserven aufweisen und auch nur bedingt entwicklungsfähig sind, wird eine Neuausweisung von Gewerbeflächen vorgeschlagen.

Diese Neuausweisung orientiert sich an früheren Entwicklungen (FNP 1980-90: 12,70 ha; Parallelverfahren bis 2000: 14,45 ha) und berück-

sichtlich gleichzeitig die sich stark verknappenden Flächenpotentiale in den Stadtteilen, die noch ohne größere standörtliche Vorkehrungen und aufwändige fachliche Abstimmungen zur Verfügung stehen.

Orientiert an den von der Regionalplanung (Stand 1998) erhobenen Flächenreserven und Flächenplanungen in der Größenordnung von ca. 2.000 ha (ohne regionalbedeutsame Schwerpunkte mit ca. 1.000 ha) können für Ditzingen in einer standörtlich nicht priorisierten Bedarfsumlage etwa 18,50 ha als angemessen erachtet werden.

Der Flächennutzungsplan 2015 beinhaltet demgegenüber 15,90 ha an neuen Gewerbeflächen, zuzüglich noch verfügbarer Reserven auf erschlossenen Einzelgrundstücken in Innenbereichen. Hinzu kommen noch weitere in Ditzinger Gewerbegebieten zwischenzeitlich über Parallelverfahren gesicherte Flächenangebote in der Größenordnung von mehr als 6 Hektar (unerschlossene Reserven in Bestandswidmung), die annähernd mit den angemeldeten Sonderbedarfsflächen der Fa. Trumpf verrechnet werden können, aber nicht standortidentisch sind. Somit verbleiben, ungeachtet der Ansprüche der Fa. Trumpf, für den Prognosezeitraum 18 Hektar an gänzlich ungebundenen Bauflächen, die eine Nachfrage suchen.

Weiterhin ist aber zu prüfen, ob die im Nordteil des Heimerdinger Gewerbegebiets (Straße nach Hemmingen) als betriebliche Reserveflächen gesicherten, aber bislang nicht genutzten Grundstücksteile noch als anderweitig verfügbare Reserven mobilisiert werden können.

Darstellungsweise

Die Planung stellt nach § 5 (2) 1 BauGB Bruttobauflächen dar; sie beinhalten nach ihrer Bedarfsbemessung noch keine Flächen für Maßnahmen nach § 1a BauGB.

Gewerbliche Standorte, die aus immissionsschutzrechtlichen, verkehrsräumlichen oder städtebaulichen Gründen ausschließlich einem Gebietstypus nach § 1 (2) BauNVO vorbehalten sein sollen, werden im F-Planwerk entsprechend differenziert gewidmet (insbesondere GI). Sofern eingeschränkte Flächennutzungen bestimmt wurden, entspricht dieses den grundsätzlichen Planungsvorstellungen der Gemeinde; gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB sind diese Widmungen aber nicht zwingend zu entwickeln, da erst ein Bebauungsplan auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen und Abstimmungen nach § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann.