Fellbach

Informationsvorlage **Nr. 157/2022**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Dilger, Ulrich

AZ./Datum:	61-Di/23.06.2022		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Natur-, Umwelt- und Klima-schutzausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	21.09.2022
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	27.09.2022

Fellbacher IBA-Projekt AGRICULTURE meets MANUFACTURING - Information zum Projektfortschritt und zum Teilprojekt „Zukunft Landwirtschaft„

Bezug:
BVKA vom 11.07.19 (112/2019)
GR vom 23.07.19 (112/2019)
BVKA vom 09.07.20 (099/2020)
GR vom 21.07.20 (099/2020)
GR vom 01.12.20 (193/2020)
BVKA vom 15.04.21 (073/2021)
GR vom 27.04.21 (073/2021)
BVKA vom 20.01.22 (013/2022)

Sachverhalt:

Mit der Vorlage 073/2021 (Beschluss Kooperationsvereinbarung) wurde eine regelmäßige Berichterstattung der Verwaltung über den Fortschritt des Fellbacher IBA-Projekts angekündigt. Im Folgenden werden die Sachstände der aktuellen und in der nächsten Zeit geplanten Aktivitäten in den Teilprojektsträngen dargelegt. Ein inhaltlicher Schwerpunkt der Vorlage liegt auf dem Teilprojekt „Zukunft Landwirtschaft".

KLENKAREAL (01_A)

Das Ergebnis der Ausschreibung der Rückbauarbeiten liegt bis zum Ende der Sommerferien vor. Die Abbrucharbeiten starten dann Mitte September und sollen bis Februar 2023 abgeschlossen sein. Parallel finden Gespräche mit angrenzenden Nutzern und Eigentümern statt, um potenzielle Nutzungen und Perspektiven für die Entwicklung des Areals

aus planungsrechtlicher Sicht zu herauszuarbeiten. Mit Blick auf die Nutzungen werden zudem Parkierungsbedarfe im Gebiet erhoben und analysiert.

EPPINGER STRAßE (01_B)

Die Entwicklung in der Eppinger Straße wird aktiv vorangetrieben. Dabei wird zweistufig vorgegangen. Das Konzeptvergabeverfahren (Nutzungskonzept) steht kurz vor dem Abschluss. Die eingereichten Konzepte wurden im Auswahlgremium diskutiert und bewertet, um dem Gemeinderat nach der Sommerpause einen Vergabevorschlag unterbreiten zu können. In Anschluss daran werden die städtebaulichen Umsetzungsmöglichkeiten definiert.

NACHVERDICHTUNG GEWERBEGEBIET (2)

Die Nachverdichtungsstudie über den gewerblichen Teilbereich des IBA-Projektgebiets ist abgeschlossen. Die Berichterstattung zu den Ergebnissen wird über eine separate Vorlage nach der Sommerpause erfolgen. Die Gemeinderäte erhalten dann auch eine Printversion der Studie. Die Verwaltung führt parallel bereits Gespräche mit Grundstückseigentümern hinsichtlich einer besseren Ausnutzung ihrer Grundstücke und einer möglichen Nachverdichtung. Mehrere private Grundstückseigentümer im IBA-Gebiet haben ihr Interesse signalisiert und sind zusammen mit der Stadt in konkrete Vorplanungsprozesse eingestiegen. So ist beispielsweise für einige Grundstücke an der Stuttgarter Straße eine investorengestützte Entwicklung vorgesehen. In einem zweistufigen Verfahren sollen zunächst Varianten von Nutzungskonzeptionen für die Grundstücke erarbeitet und bewertet werden. Anschließend erfolgt die konkretere Planung im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs. Der Siegerentwurf soll dann von den Investoren baulich realisiert werden; die Stadt Fellbach wird dafür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND PARTIZIPATION (3)

Das Interesse am Fellbacher IBA-Projekt nimmt weiter zu. So war beispielsweise die Stiftung Baukultur mit rund 90 Teilnehmerinnen am 29.6.2022 im Rahmen einer Bereisung in Fellbach zu Gast.

Mit Blick auf die Kommunikation in das Gebiet hinein soll im Herbst eine so genannte „**IBA-Quartierskonferenz**" durchgeführt werden.
Mit dieser Quartierskonferenz ist geplant, alle Akteure aus dem IBA-Gebiet über den Projektfortschritt und Möglichkeiten der Kooperation zu informieren. Gemeinsam mit allen Projektteilnehmer/innen soll ein stimmiges Leitbild für das Fellbacher IBA-Gebiet erarbeitet werden.
Eine zentrale Rolle nimmt auch der Bericht über die gestartete Voruntersuchung zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets ein.
Die Quartierskonferenz dient darüber hinaus der Bündelung der gezielten Ansprache der lokalen Akteure.

Bis zum Ende der Sommerpause werden zudem eine umfassende **Projektwebseite** ausgearbeitet und ein **Projektnewsletter** angeboten.

Im IBA-Festivaljahr 2023 ist geplant, vor Ort mit wenig Aufwand einen **mobilen „Landungsort"** (Beispielsweise eine Zeltkonstruktion o.ä.) zu installieren. Solange das Klenk-Areal nicht bebaut ist, soll der Landungsort dort temporär für IBA-Veranstaltungen ge-

nutzt werden.

ZUKUNFT LANDWIRTSCHAFT (4)

Im Teilprojekt Zukunft Landwirtschaft liegt der Fokus zum einen auf den konkreten Herausforderungen, vor denen die Landwirte vor Ort in Fellbach stehen, wie z.B. der Versorgung mit Wasser und Wärme oder den Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Produktion und Freizeitnutzung im Freiraum.
In Kooperation mit Forschungseinrichtungen (Hochschule für Technik Stuttgart / Fraunhofer Institut) ist der Einstieg in die grundsätzliche Thematik bereits erfolgt. Bis Anfang 2023 sollen belastbare Zahlen zum Regenwasserangebot im Gewerbe und den Bedarfen in der Landwirtschaft vorliegen. Gleiches gilt für Abwärmequellen im Gewerbe und Wärmebedarfe zur Heizung der Gewächshäuser.
Im Rahmen des Teilprojekts STADT-FELD-BACH wird zudem im Bereich der Gärtnerei Welz der Fokus auf das Thema Nutzungskonflikte auf landwirtschaftlichen Wegen gelegt.
In der Folge sollen diese Erkenntnisse dann konkret dazu genutzt werden, technische Lösungen für die Nutzung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers und der anfallenden Prozesswärme durch die Landwirtschaft zu erarbeiten und umzusetzen.

Im Mai 2022 wurde im Rahmen eines durch die Oberbürgermeisterin eingeladenen Gespräches mit der Landwirtschaft neben dem zentralen Thema der Vermarktung der Einstieg in die Studie „Zukunft der Landwirtschaft" angekündigt.
Das international tätige, auf naturräumliche und landwirtschaftliche Konzeptionen spezialisierte Büro LAND (Landscape Architecture Nature Development) wurde beauftragt, in einem ersten Schritt eine ganzheitliche Zustandsanalyse der heimischen Landwirtschaft unter Beteiligung aller landwirtschaftlichen und gärtnerischen Akteure zu erarbeiten.
In einem dialogorientierten Prozess sollen gemeinsam Herausforderungen (ökonomisch/rechtlich/räumlich/etc.) ermittelt, Ziele gesetzt und priorisiert werden. Die Ziele sollen anschließend mit konkreten Maßnahmen hinterlegt werden. Auf diese Weise entsteht eine breit getragene Strategie für die Zukunft der Landwirtschaft in Fellbach, die der Verwaltung als Richtschnur dient.
Es ist geplant, diesen Prozess bis Herbst 2023 abzuschließen.

Die Bearbeitung der übergeordneten Ebene des Planungsrechtes (Zulässigkeit urbaner Landwirtschaft bzw. landwirtschaftsnaher Nutzungen im Außenbereich) und der damit verbundenen unterschiedlichen zuständigen Bereiche erfolgt parallel im Rahmen einer regionalen Studie. Hier dient Fellbach als Initiator und als konkretes Projektbeispiel; die Anwendbarkeit der Erkenntnisse ist aber auch für andere Kommunen im Ballungsraum von Interesse. Daher erfolgte die Beauftragung dieser Studie über die Geschäftsstelle der IBA´27, die diese auch finanziert. Für die Bearbeitung konnte ebenfalls das Büro LAND gewonnen werden.

NACHHALTIGE MOBILITÄT (5)

Die Ergebnisse des durchgeführten Fußverkehrschecks befinden sich in der Umsetzung.
Der Abschlussbericht wird dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgestellt.
Eine umfassende und integrierte Analyse der Mobilitätsbedürfnisse im Gebiet wird über die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) ab 2023 erfolgen. Im Rahmen der Fortschreibung könnte das IBA-Projektgebiet als „Lupe" im Besonderen untersucht werden.

KLIMAANPASSUNG, STOFFKREISLÄUFE UND ENERGIE (6)

Aufbauend auf die Förderzusage des Landes (Programm Klimopass) wird bis Ende 2022 ein **Klimaanpassungskonzept** für das IBA-Gebiet erstellt. Es sollen damit belastbare mikroklimatische Datengrundlagen geschaffen und konkrete Vorschläge für die Verbesserung des Klimas im Gewerbegebiet erarbeitet werden. Die Ausschreibung dazu erfolgte im Dezember 2021, den Zuschlag erhielt das Büro BerchtoldKrass.

Ebenfalls unter Inanspruchnahme von Bundesfördermitteln (Green Urban Labs 2) ist das Projekt **„STADT-FELD-BACH"** angelaufen. In diesem Rahmen werden im IBA-Gebiet auf privaten Flächen Installationen von temporären „Mikroarchitekturen" aufgebaut, die einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten sollen. Ziel dabei ist es, das Thema **blau-grüner Infrastruktur greifbar und anschaulich zu machen** und bereits vor dem IBA-Ausstellungsjahr 2027 kleine sichtbare Bausteine zu realisieren. Mehrere private Grundstückseigentümer/innen im Gebiet haben bereits zugesagt, ihre Flächen dafür zur Verfügung zu stellen.
Der Bau-Workshop wird am 30.9.22 und 1.10.2022 stattfinden. Am 2.10. wird die „Ausstellung" eröffnet. Gemeinsam mit dem Kulturamt der Stadt Fellbach und gefördert durch die Kulturregion Stuttgart wird dazu ein passender Rahmen geschaffen und das IBA-Gebiet auf einem zentralen Areal ergänzend musikalisch/kulturell bespielt.

Ein **Kooperationsprojekt mit der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart** behandelt den Umgang mit Niederschlagswasser. Im Wintersemester 2022 werden Studierende aus drei Fachbereichen (Wasserwirtschaft/Geoinformatik/Stadtplanung) in einem interdisziplinären Ansatz Wasserbedarfe aus der Landwirtschaft und Oberflächenwasserpotenziale im gewerblichen Bereich untersuchen und Möglichkeiten von Synergien prüfen. Parallel dazu soll über die HfT ein Antrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gestellt werden, um tiefer in die Thematik einzusteigen.

Mit den Büros ee-concept und Eco-Design konnten für die Erstellung der Voruntersuchung (VU) des angestrebten Sanierungsgebiets im Gewerbe zwei professionelle Partner für die Themen **Energie- und Stoffstrommanagement** gewonnen werden. Beide Themen werden im Rahmen der Voruntersuchung betrachtet und werden in das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) einfließen.

STADTSANIERUNG UND ÖFFENTLICHER RAUM (7)

Nach Beschluss des Gemeinderates am 14.12.2021 (Vorlage 240/2021) wurden die **Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB eingeleitet** und die entsprechenden Leistungen sowie die Erarbeitung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Kooperation mit den Planungsbüros Eble Messerschmidt Partner, ee concept und Joachim Böttcher Ecodesign vergeben.

Vor dem Hintergrund der komplexen Aufgabenstellung, der Größe des Untersuchungsgebiets und der engen Zeitplanung wurde auch in Rücksprache mit dem Fördermittelgeber entschieden, die Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung um ein Jahr, also auf Herbst 2023, zu verschieben. Auf Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme, einer umfassenden Beteiligung und gut überlegten Planungsansätzen sollen so konkrete Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert werden, die realistisch, auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten, über den üblichen Sanierungszeitraum umgesetzt werden können.

VERKNÜPFUNG-MASTERPLAN (8)

Ursprünglich sollte das übergeordnete räumliche Leitbild für das IBA-Gebiet ein einem eigenständigen Masterplan abgebildet werden. Dieser Ansatz wird nicht mehr weiterverfolgt, denn über den Einstieg in die Vorbereitende Untersuchung und die damit verbundene Erarbeitung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) wird bis Ende 2023 ein solcher Gesamtplan vorliegen.

ZUSAMMENFASSUNG

Auch seit dem letzten Sachstandsbericht im Januar diesen Jahres werden die IBA-Ziele weiter vorangetrieben. Es ist besonders positiv zu bewerten, dass in der Breite engangierte und sehr kompetente Partner gewonnen werden konnten. Die Kooperationen reichen inzwischen von der privaten Wirtschaft und lokalen Akteuren über renommierte Planungsbüros bis hin zu wissenschaftlichen Einrichtungen.

Bereits jetzt ist das Interesse am Fellbacher IBA-Vorhaben besonders in Fachkreisen sehr hoch. Mit der Einrichtung regelmäßiger Gebietskonferenzen, einer neuen Webseite und der Bespielung weiterer Informationskanäle sowie der Installation eines „Landungsorts" im IBA-Gebiet soll in absehbarer Zeit auch die lokale Präsenz und Wahrnehmung deutlich ausgebaut werden.

Der inhaltliche Schwerpunkt wird dabei in den nächsten 1,5 Jahren auf dem Thema Landwirtschaft liegen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---