

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Dilger, Ulrich
--------------	--

AZ./Datum:	/24.10.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Natur-, Umwelt- und Klimaschutzsausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	23.11.2022
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	29.11.2022

Fellbacher IBA-Projekt
- Konzeptstudie Nachverdichtung und urbane 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)
NUKA vom 21.09.2022	(157/2022)
GR vom 27.09.2022	(157/2022)

Sachverhalt:

Mit der Vorlage 157/2022 wurde bereits über die Fertigstellung der Konzeptstudie „Nachverdichtung und urbane Landwirtschaft“ informiert. Die Ergebnisse und Umsetzungsperspektiven werden nun vorgestellt. Parallel dazu erhalten die Gemeinderäte/innen jeweils auch eine Printversion der Studie.

Hintergrund

Im Jahr 2020 hat sich der Gemeinderat in seiner Klausursitzung mit der Gewerbeflächenentwicklung von Fellbach beschäftigt. Neue Gewerbeflächen sind in den vergangenen zehn Jahren nicht ausgewiesen worden – dafür wurden weitere Bestandsflächen nachverdichtet. Auch bei der Neuausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung sollte – neben einer ggf. behutsamen Außenentwicklung – eine weitere Nachverdichtung verfolgt werden.; entsprechende Potenziale sollten sukzessive genutzt werden.

Diesem politischen Auftrag folgend stellte die Verwaltung einen Fördermittelantrag im Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, der auch positiv beschieden wurde. Damit konnte beginnend mit dem Fellbacher IBA-Projektgebiet eine exemplarische Studie vergeben werden. Die Zuordnung auf das IBA-Gebiet erfolgte, da die Nachverdichtung des Bestandes auch ein zentrales Ziel der IBA´27 darstellt. Zudem kann über den Gesamtprozess und flankierende Maßnahmen, wie z.B. die Stadtsanierung, ggf. ein schnellerer Einstieg in die Umsetzung gewährleistet werden.

Im Vergleich zu ähnlichen Konzeptstudien, wie z.B. der „Urban Sandwich Studie“ der Landeshauptstadt Stuttgart, sollte über die Fellbacher Untersuchung nicht nur eine rein gewerbliche Nachverdichtung betrachtet werden. Es sollte ebenfalls geprüft werden, ob und wie neuartige landwirtschaftliche Produktionsformen (vertikaler Anbau, Rooftopfarming etc.) dabei integriert werden könnten.

Das beauftragte Büroconsortium, bestehend aus dem Karlsruher Planungsbüro berchtoldkrass space&options, sowie den Architekturbüros AMUNT (Stuttgart) und HOSOYA SCHAEFFER ARCHITECTS (Zürich), nahm dafür zunächst eine Analyse des Gebietes und von globalen Best Practices vor. Nach einer Typisierung der Gewerbebauten (z.B. „große Halle“, „Einzelhandel“ etc.) wurde für jeden Typ ein Testentwurf zu Nachverdichtungsmöglichkeiten skizzenhaft ausgearbeitet. Die Entwürfe entstanden in enger Abstimmung mit dem jeweiligen Immobilieneigentümer. Auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden mit Blick auf den Themenbereich „urbane Landwirtschaft“ eingebunden.

Ergebnisse und Umsetzung

Die erstellten Testentwürfe visualisieren zunächst mögliche Nachverdichtungsoptionen. Sie schaffen damit zwar keine konkreten architektonischen Entwürfe, zeigen in einem ersten Schritt aber bauliche Perspektiven auf. Gleichzeitig wird über die Ergebnisse ein Anlass geschaffen, gemeinsam (Stadt, Gewerbetreibende und ggf. auch Landwirtschaft) über konkrete Vorhaben ins Gespräch zu kommen. Das Thema Nachverdichtung, so hat sich gezeigt, wird von allen Gesprächspartnern positiv bewertet. Potenziale für eine effektivere Ausnutzung des Bestandes sind vorhanden. Bei einigen der näher betrachteten Immobilien ist jedoch aus unterschiedlichen Gründen derzeit eine Nachverdichtung ausgeschlossen, was vermutlich auch für viele andere Gewerbeimmobilien gilt.

In anderen Bereichen, insbesondere mit Blick auf die Einzelhandelsflächen im Gebiet und insbesondere an Standorten, an denen eine Kombination mit Wohnnutzung möglich ist, ergab sich über die Studie hingegen ein konkreter Einstieg. Mehrere private Grundstückseigentümer im IBA-Gebiet haben ihr Interesse an einer besseren Ausnutzung Ihrer Grundstücke signalisiert. So ist beispielsweise für die Grundstücke an der Stuttgarter Straße 66/1 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.

Die Fellbacher Studie ist zudem bundesweit die erste, welche explizit die Integration landwirtschaftlicher Produktion im Bestandsgewerbe untersucht hat. Hier zeigt sich, dass das Thema noch ganz am Anfang steht und derzeit mit hohen Hürden verbunden ist. Es zeigen sich diesbezüglich ggf. Chancen bei der Entwicklung des Klenk-Areals, in der Projektentwicklung „Stuttgarter Straße 66/1“ oder auf weiteren Einzelhandels- und Parkplatzflächen.

An der Anfertigung der Studie waren bisher lediglich nur die für die Testentwürfe konkret angesprochenen Unternehmen eingebunden. Im Rahmen der für Ende Januar 2023 ins Auge gefassten ersten IBA-Gebietskonferenz sollen die Ergebnisse dann auch allen Immobilieneigentümern im Gebiet vorgestellt werden. Damit ergeben sich ggf. weitere Chancen für konkrete Nachverdichtungsvorhaben.

Aus der Konzeptstudie Nachverdichtung und urbane Landwirtschaft ergaben sich zudem Anregungen, die über das IBA-Projektgebiet hinausgehen.

So wurde von einer Firma geäußert, dass Sie gerne an ihrem bisherigen Standort, der zu klein geworden ist, verbleiben würde. Eine Nachverdichtung wäre auch baulich und in Bezug auf die nötigen Prozessabläufe denkbar. Jedoch spricht die für die Baumaßnahmen notwendige Unterbrechung der Produktion dagegen. Eine Nachverdichtung im Bestand würde zu einem zeitweisen Produktionsstopp führen.

Daraufhin schlugen die Bearbeiter der Studie vor, temporäre Mietflächen als Rochadeflächen zur Überbrückung in der Aufstockungsphase anzubieten, die in der Folge dann auch von anderen Unternehmen genutzt werden können. In Fellbach sind dafür jedoch aktuell keine Flächen vorhanden; hierfür wäre auch eher eine regionale Lösung notwendig und auch sinnvoll. Die Stadtverwaltung wird daher mit dieser Fragestellung an die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart (WRS) herantreten und zum gegebenen Zeitpunkt wieder in den Gremien berichten.

Eine weitere Erkenntnis, die sich aus der Studie ergibt, ist die Notwendigkeit bereits bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen statische Reserven und damit eine „Aufbauoption“ rechtlich zu sichern, falls die Grundstückseigentümer nicht schon von Beginn an das planungsrechtliche Maximum baulich ausschöpfen sollten. Werden diese statischen Reserven nicht bei der ersten Bebauung mitgedacht, ist eine Aufstockung (selbst wenn es sich nur um nachgeordnete Dachaufbauten wie z.B. für eine Photovoltaik-Anlage handelt) zu einem späteren Zeitpunkt nur mit sehr großem Aufwand oder ggf. gar nicht mehr zu realisieren. Eine zukunftsfähige Entwicklung im Bestand sowie eine effiziente Nutzung der knappen Gewerbeflächen werden dadurch stark eingeschränkt bzw. sogar verhindert. Gleichzeitig würde sich die Investition für die einzelnen Grundstückseigentümern allerdings auch spürbar verteuern, wenn derartige Vorgaben gemacht würden.

Die Stadtverwaltung wird daher bei einer zukünftigen Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten darauf hinwirken, dass eine möglichst maximale bauliche Ausnutzung der Flächen erfolgt bzw. die dafür nötigen baulichen Rahmenbedingungen durch die Grundstückseigentümer geschaffen werden. Dies kann über planungsrechtliche Vorgaben, die Auswahlkriterien zur Vergabe von Gewerbe- und Industriegrundstücken sowie Regelungen in den Grundstückskaufverträgen erfolgen.

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:

Anlage 1: Konzeptstudie Nachverdichtung und urbane Landwirtschaft
„Gewerbe neu denken“