

Beschlussvorlage**Nr. 221/2023**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Kanaki, Evangelia Wendt, Madlen
--------------	--

AZ./Datum:	III-61-EK/13.11.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	06.12.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

**Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Fellbach:
Beschluss des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) für das
IBA'27-Projektgebiet****Bezug:**

BA vom 09.12.2021 ö. (Vorlage 240/2021)
GR vom 14.12.2021 ö. (Vorlage 240/2021)
BA vom 14.09.2023 ö. (Vorlage 170/2023)
GR vom 26.09.2023 ö. (Vorlage 170/2023)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) für das IBA'27-Projektgebiet als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und damit insbesondere die darin enthaltenen städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen als inhaltliche Rahmgebung für eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets
- nimmt die für die Bewerbung als Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff. BauGB erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die vorgeschlagene Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets zur Kenntnis.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Im Dezember 2020 wurde die Stadt Fellbach mit einem ca. 110 Hektar großen Gebiet als offizielles Projektgebiet der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) ausgewählt. Nach Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 wurden durch die LBBW Kommunalentwicklung GmbH die „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, die Sanierungsbedürftigkeit im „IBA-Projektgebiet-Ost“ zu untersuchen. Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 26.09.2023 beschlossen, einen Antrag für das Gebiet „IBA-Projektgebiet-Ost“ zur Aufnahme in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung zu stellen.

Der Antrag zur Aufnahme in die Bund-Länder-Städtebauförderung wurde samt Ergebnissen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ im Oktober 2023 vorgelegt.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins Ende Oktober 2023 mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und dem Regierungspräsidium Stuttgart wurden die Ergebnisse aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ sowie das resultierende Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) und die sich daraus abgeleiteten städtebaulichen Entwicklungsziele und -maßnahmen (in einem Sanierungsgebiet als Sanierungs- und Erneuerungsziele und -maßnahmen umzusetzen) erläutert. Zudem wurde der Umgriff des geplanten Sanierungsgebiets und der zu beantragenden Gesamtförderrahmen thematisiert.

Unabhängig von einer möglichen Aufnahme als Sanierungsgebiet und auch unabhängig von dessen tatsächlichem Umgriff und Finanzierung nimmt das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) eine zentrale Rolle für die Entwicklung des gesamten IBA'27-Projekts ein. Das ISEK setzt eigenständig die städtebaulichen Zielsetzungen und die zu deren Erreichung notwendigen Maßnahmen für das IBA'27-Gebiet in Fellbach fest. Es bietet damit eine inhaltliche Grundlage für projektbezogene Bewerbungen bei weiteren Förderprogrammen des Bundes und der Länder sowie für den Erlass von Satzungen gem. BauGB.

Bedeutung des ISEK für das Fellbacher IBA'27-Gebiet:

Das Fellbacher IBA'27-Projekt „Agriculture meets Manufacturing“ nimmt die Entwicklung des gebauten Bestands in den Fokus. Damit einhergehend sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zunächst eingeschränkt. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im privaten Eigentum, zudem besteht geltendes Planungsrecht. Insofern kann eine inhaltliche Steuerung zunächst nur über Instrumente der informellen Planung erfolgen; ein ISEK ist hierfür das am besten geeignete Planwerk.

Im Sinne eines übergreifenden Leitbilds bündelt das ISEK alle erarbeiteten Gutachten, Fachkonzepte und Studien (u.a. Klimaanpassungskonzept, Fußverkehrscheck, Landwirtschaftsstudie) in einem integrierten Konzept und nimmt dabei auch schon einen ersten Abwägungsschritt vor. Es gibt damit einen klaren städtebaulichen Rahmen und städtebauliche Zielsetzungen für die zukunftsfähige langfristige Entwicklung des Gebiets vor.

Mit der Bewerbung als Sanierungsgebiet soll ein zentrales Umsetzungsinstrument für die Transformation des Gebietes insbesondere auch auf Flächen im privaten Eigentum gewonnen werden. Dieses Vorgehen ist innovativ, denn Sanierungsgebiete im gewerblichen Kontext sind bisher weitestgehend „Neuland“. Die Stadt Fellbach würde daher bundesweit eine Vorreiterrolle einnehmen.

Die einzelnen Gutachten, Fachkonzepte und Studien wurden wie auch das ISEK insgesamt im Rahmen von mehreren unterschiedlichen Beteiligungsformaten mit den lokalen Akteuren (Eigentümer:innen, Gewerbetreibende, Anwohner:innen) erarbeitet. Das ISEK stellt damit den gemeinsamen Konsens für die zukünftige Entwicklung des Quartiers dar.

Weiteres Vorgehen bei der Bewerbung als Sanierungsgebiet:

Auf Basis der Gesprächsergebnisse von Ende Oktober wird die Stadtverwaltung die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und den Gebietsumgriff anpassen und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und dem Regierungspräsidium Stuttgart bis Ende November nachreichen. Bis zur Bescheidung der Bewerbung im Frühjahr 2024 wird die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Akteuren im Gebiet ein konkreteres Handlungskonzept erarbeiten, um nicht nur durch Prioritätensetzung die mögliche Umsetzung des Städtebaulichen Sanierungsgebiets besser zu strukturieren, sondern um auch die KuF noch weiter zu plausibilisieren.

Wie in den bisherigen Sanierungsgebieten in Fellbach auch wird mit dem jährlichen Beschluss des Gemeinderats über die Haushaltssatzung die KuF für das mögliche Sanierungsgebiet „IBA-Gebiet Ost“ kontinuierlich fortgeschrieben. Begründete Veränderungen des Gebietsumgriffs sind auch nach Anerkennung als Städtebauliches Sanierungsgebiet weiterhin möglich.

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:

- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für das IBA'27-Projektgebiet

Hinweis:

Anlage zur Vorlage kann online unter
<https://gemeinderat-online.fellbach.de/info.asp>
abgerufen werden.