

Beschlussvorlage**Nr. 119/2024**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Städtebauförderung, Sanierungsmaßnahmen Kanaki, Evangelia
--------------	--

AZ./Datum:	EK/17.04.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	04.06.2024

**Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Fellbach
hier: Sanierungssatzung Gewerbegebiet Fellbach-West****Bezug:**

BVKA vom 09.12.2021 ö (Beschlussvorlage 240/2021)
GR vom 14.12.2021 ö (Beschlussvorlage 240/2021)

BVKA vom 14.09.2023 ö (Beschlussvorlage 170/2023)
GR vom 26.06.2023 ö (Beschlussvorlage 170/2023)

BVKA vom 06.12.2023 ö (Beschlussvorlage 221/2023)
GR vom 12.12.2023 ö (Beschlussvorlage 221/2023)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Fellbach-West“ gemäß § 142 BauGB.
2. die Frist, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, auf den 30.04.2039 festzulegen (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Im Dezember 2021 wurde beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „IBA-Projektgebiet-Ost“ mit ca. 95 ha Größe durchzuführen.

Auf das Integrierte Stadtteilkonzept (ISEK), das am 12.12.2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde und auf den Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen wird im folgenden Bezug genommen, da sich hieraus die Sanierungsziele ableiten.

1. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Fellbach-West“

Den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen ist zu entnehmen, dass im Plangebiet eine Vielzahl städtebaulicher Missstände, strukturelle Schwächen sowie Mängel und Konflikte vorliegen. Hierzu gehören insbesondere die folgenden städtebaulichen Missstände:

- Missstände und Mängel in der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gewerbe- und Wohngebäuden
- Geringe Grünausstattung und mangelnde Aufenthaltsqualität
- Überflutungs- und Überhitzungsgefahr
- Starke Barrieren durch die bestehende Bahntrasse und die Stuttgarter Straße
- Hoher Versiegelungsgrad sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Raum
- Geringe Flächeneffizienz
- Fehlende Quartiersmitte, kein eindeutig ablesbarer Gebietsauftritt/-charakter
- mangelnde Attraktivität für die Mitarbeitenden der ansässigen Gewerbebetriebe (Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit mit ÖPNV, ergänzendes Freizeitangebot/Versorgung)

Aufgrund der erkennbaren und nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit soll das im Lageplan des Stadtplanungsamts vom 16. April 2024 abgegrenzte Gebiet mit einer Fläche von ca. 65,5 ha (siehe Anlage 1: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Fellbach-West“) zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel als förmliches Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB festgesetzt werden.

Die übergeordnete Sanierungsziele umfassen dabei u. a.:

- Steigerung der Flächeneffizienz unter Beachtung städtebaulicher Qualitätskriterien (Intensivierung der baulichen Nutzung durch Nachverdichtung und Aufwertung durch städtebauliche Umgestaltungen)
- Verringerung von Wärmeverlusten und damit die Schaffung von Bebauungsstrukturen mit einem möglichst geringen A/V-Verhältnis je Gebäude (A/V = Quotienten aus der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (A) und dem beheizten Gebäudevolumen (V)).
- Städtebauliche Akzentuierung und Aufwertung des westlichen Stadteingangs und der Quartierszugänge mit einem hohen Anspruch an die Architektur und die Flächeneffizienz
- Multifunktionalität und Nutzungsvielfalt
- Mobilitätsangebote für alle Quartiersnutzer und -besucher
- Anpassung an den Klimawandel sowohl baulich als auch freiräumlich, Qualifizierung des Freiraums
- Verfolgung des Schwammstadtprinzips (Regenwasserbewirtschaftung)
- Alternative Energiegewinnung und damit Vermeidung der Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Energiegewinnung

- Herstellung von Synergien zwischen Gewerbe und Landwirtschaft im Quartierskontext

Ziele der Sanierung

Im ISEK wurden ein übergreifendes Leitbild für das Gebiet entwickelt und städtebauliche Entwicklungsziele und -maßnahmen (im Sanierungsgebiet als Sanierungs- und Erneuerungsziele und -maßnahmen) abgeleitet. Es gibt damit einen klaren städtebaulichen Rahmen und städtebauliche Zielsetzungen für eine langfristige und zukunftsfähige Entwicklung des Bestandsgebiets vor. Aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen leiten sich die Ziele der Sanierung ab. Sie umfassen übergeordnet die Anpassung der bestehenden Stadtstrukturen an den wirtschaftlichen Strukturwandel sowie an die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung. Ebenso soll die Verkehrsinfrastruktur an aktuelle und zukünftige Anforderungen angepasst werden. Es soll ein funktionierendes und attraktives Gewerbegebiet entstehen, in dem zeitgemäße und gesunde Arbeitsverhältnisse vorherrschend sind und Konflikte zu benachbarten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnen) ausgeräumt bzw. vermieden werden. Bei der Entwicklung des gebauten Bestands ist Flächeneffizienz ein Hauptziel. Grundstücke sollen bestmöglich ausgenutzt und dabei verträgliche, gestapelte Kombinationen von Gewerbe und ggf. auch anderen Nutzungen geschaffen werden. Energetisch betrachtet sind kompakte Baustrukturen zu entwickeln; diese sollen im Sinne der Nachverdichtung und des Flächen-sparens zusätzlich die Möglichkeit geben für den Umgang mit Niederschlagswasser, Grünmaßnahmen und weitere Maßnahmen der Klimaanpassung Flächen zu schaffen. Dies bedeutet auch mit Blick auf den vorhandenen öffentlichen Raum und den dortigen Anpassungsbedarf im Zuge der Sanierung, dass grundsätzlich kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugt werden soll. Eine Kompensation kann und soll bspw. durch effizientere Mobilitätssysteme oder gemeinschaftlich genutzte Mobilitätsangebote erfolgen. Außerdem muss darauf hingewirkt werden, dass aus übergeordneten Verkehrsbeziehungen resultierende Verkehrsaufkommen im Gebiet mittel- bis langfristig deutlich zu reduzieren. Auch auf den privaten Grundstücksflächen bieten Verkehrsflächen das größte Potenzial für Nachverdichtung oder Entsiegelung i. S. der zuvor genannten Zielsetzungen. Dementsprechend sollten auch Privateigentümer bei Neuentwicklungen darauf hinwirken, Mobilitätsbeziehungen und den dafür nötigen Flächenbedarf auf den eigenen Grundstücken deutlich zu reduzieren und Flächeneffizienz zu steigern, in dem insbesondere für flächenintensive betriebseigene Verkehrsflächen Lösungen und Synergien gefunden werden.

Daher sind bei jeder zukünftigen Flächenentwicklung die Themenbereiche Mobilität, Energie und Kreislaufwirtschaft zwingend zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Bauliche und funktionale Ausbildung der Stadt- und Quartierseingänge West und Nordost, Aktivierung der dortigen Flächen und Intensivierung der (Misch-)Nutzung dort.
- Schaffung von markanter, qualitätvoller Architektur / städtebaulicher Dominanten an stadträumlich besonders bedeutsamen Adressen, insbesondere am Stadteingang West und am Quartierseingang Nordost.
- Städtebauliche Entwicklung von Schlüsselgrundstücken wie bspw. dem Herion-Areal oder dem Klenk-Areal im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung am Ortseingang und an Erschließungsachsen mit Adressbildung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes u. a. durch Schaffung von Grünstrukturen, Aufenthaltsflächen und Anpassungen der befahrbaren Flächen
- Städtebauliche Definition und qualitätsvolle Gestaltung von Nutzungsübergängen und Schnittstellen zwischen verschiedenen Stadträumen (Gewerbe-Wohnen, Gewerbe-Landwirtschaft)

- Ausbildung und innovative Gestaltung einer Quartiersmitte und von Quartierstreiffpunkten mit Angebot an gemischten und gemeinschaftlichen bzw. Gemeinbedarfs-Nutzungen mit Quartiersbezug
- Nachverdichtung und Intensivierung der Flächennutzung durch Erweiterungen, Aufstockungen, Umnutzungen
- Realisierung von Architekturqualitäten auch im Gewerbe- und Industriebau
- Unterstützung von zeitgemäßer Gebäudeinstandhaltung und -modernisierung
- Stärkung der Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung mit möglichst breitem Nutzungsangebot und Erzeugung von Synergien, innovative Lösung ggf. dadurch entstehender Konflikte
- Aufzeigen von (Nutzungs-)Perspektiven für untergenutzte Flächen, Neubesetzung von Leerständen
- Reduzierung von Nutzungskonflikten und Störfaktoren im gewachsenen Gebiet insbesondere durch Organisation des ruhenden Verkehrs, eines verträglichen Nutzungsmixes auf den einzelnen Arealen und den Umgang mit Lärmemissionen
- Steigerung der Attraktivität des ÖPNV-Angebots und Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeiten im Gebiet
- Einrichtung von Mobility Hubs zur Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsarten
- Entwicklung, Erweiterung und Verbesserung von Freiraumqualitäten auf öffentlichen und privaten Freiflächen (inkl. privater Vorzonen), insbesondere auch mit Blick auf den Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels (Verbesserung des Mikroklimas)
- Erhöhung der Resilienz für Starkregenereignisse durch Flächenentsiegelungen und Retentionsmaßnahmen
- Wiederverwendung von Regenwasser-, Grauwasser und Prozesswasser und Nutzung als Pflege- und Brauchwasser
- Energieeffiziente Modernisierung von Bestandsgebäuden (Hülle und Haustechnik)
- Maximierung der Erträge aus der Nutzung von Sonnenenergie im Gebiet durch Photovoltaik/ Photovoltaik-Thermie maximieren

Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Die Gesamtfläche der vorbereitenden Untersuchungen betrug ca. 95 ha und umfasste Bereiche unterschiedlicher Ausprägungen, was bauliche Strukturen und auch Nutzungen anbelangt. Während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat sich v. a. im Hinblick auf die seitens des Baugesetzbuchs vorgegebene „zweckmäßige Durchführbarkeit“ herausgestellt, dass der Umgriff des Untersuchungsgebiets verkleinert werden muss. Das angrenzende Wohngebiet östlich zwischen Esslinger und Theodor-Heuss-Straße zeichnet sich durch gewachsene Strukturen sowie weitestgehend instandgehaltene Gebäude aus, die sich in einem guten baulichen und energetischen Zustand befinden und somit eine hohe Wohnqualität bieten. Ein größerer Sanierungsbedarf aufgrund städtebaulicher Mängel ist hier kaum erkennbar. Die Aufnahme dieses Bereichs in eine spätere Sanierungssatzung wird als nicht erforderlich angesehen, ebenso wie der Ausstellungs-bereich der Musterhausausstellung Höhenstraße 21 mit seinen ca. 55 Fertighäusern sowie ein großes Gartencenter inkl. Parkierungsflächen in der Stuttgarter Straße 59.

Das Sanierungsgebiet soll mit dieser Vorlage nun mit einer Fläche von ca. 65,5 ha festgelegt werden.

Bürgerbeteiligung

Gem. § 137 BauGB sind die Sanierungsziele und angestrebten -maßnahmen mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern. Die Betroffenen

sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung angeregt und beraten werden. Die entsprechende Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter fand auf verschiedenen Wegen statt:

- Persönliches Anschreiben mit Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen an alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer im IBA-Projektgebiet vom 16.12.2022.
- Online-Befragung für alle Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibende sowie Beschäftigte im IBA-Projektgebiet vom 25.01. bis 05.03.2023.
- Gebietskonferenz am 13. Februar 2023 in der Schwabenlandhalle Fellbach in Zusammenarbeit mit der IBA'27 Stadtregion Stuttgart als öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung.
- Öffentliche Online-Informationsveranstaltung für Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibende am 27.02.2023.
- Fortlaufende Schlüsselgespräche der Stadtverwaltung mit wichtigen Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden im IBA-Projektgebiet.

In den Beteiligungsverfahren wie bspw. der Gebietskonferenz und der Online-Befragung wurde die Bestandssituation bei den Eigentümern, Mietern und Pächtern, aber auch bei den Beschäftigten im Gebiet abgefragt. Neben den Sichtweisen und Bedürfnissen der Beteiligten vor Ort wurden auch städtebauliche Mängel und ein hoher Modernisierungsbedarf ermittelt. Insbesondere bei der Gebietskonferenz wurden von den Teilnehmern viele Ideen und Wünsche eingebracht. Dabei wurde erfreulicherweise eine große Motivation und ein starkes Engagement zur Mitwirkung am anstehenden Stadtumbauprozess sichtbar.

Zudem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 BauGB beteiligt und ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen abgefragt. Die Auswertung der Rückläufe ist als Anlage „Auswertung TÖB-Beteiligung“ im ISEK enthalten.

Es ist vorgesehen, die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte fortzusetzen.

Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt bezieht sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Sollten Mieter ihre Wohnungen oder Pächter ihre Gewerbeeinheiten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung/ Gewerbeeinheit notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und im Einzelfall individuell erörtert werden müssen.

Bei der evtl. sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort eine aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Wahl des Sanierungsverfahrens

In der Sanierungssatzung hat die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Aufgrund der aktuell vorgefundenen städtebaulichen Situation sowie der in der Zielplanung formulierten Entwicklungsziele wird sich das Gebiet künftig an einigen Stellen wandeln. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können im vorgesehenen Sanierungsgebiet – unabhängig von allgemeinen konjunkturellen Bodenwerterhöhungen oder solchen aufgrund der besonderen örtlichen Marktlage – nicht ausgeschlossen werden. Es ist von großer Bedeutung, dass die Stadt über das Rechtsinstrumentarium der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 BauGB) Steuerungsmöglichkeiten besitzt.

Um in Hinblick auf evtl. anstehende Grundstücksgeschäfte und nicht zuletzt wegen deren preislichen Ausgestaltungen Entwicklungen, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen, verhindern und das oben beschriebene und notwendige Rechtsinstrumentarium einsetzen zu können, wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert). Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB für die Sanierungsdurchführung im vorliegenden Sanierungsgebiet erforderlich.

Die Sanierungsmaßnahme wird daher im umfassenden Verfahren durchgeführt, unter Einbeziehung der §§ 152-156a BauGB. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge kommen zur Anwendung.

Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 6. Mai 2024 zunächst mit einer Finanzhilfe des Bund-Länder-Programms WEP (Wachstum und nachhaltige Erneuerung) von 800.000 Euro € (Fördersatz von 60%) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 1.333.333 €. Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 533.333 €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 15,6 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden. Dementsprechend sind zur Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten zu setzen.

Gemäß § 149 BauGB hat die Stadt nach dem Stand der Planungen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen. Eine erste KuF ist mit den vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben worden. In der Kostenübersicht hat die Stadt Fellbach die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen.

2. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren (inkl. Verlängerungen) durchgeführt werden. Diese Frist ist mit Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen.

Die Frist, in der die Sanierung „Gewerbegebiet Fellbach-West“ durchgeführt werden soll, wird auf den 30.04.2039 festgelegt.

Ausblick

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet soll ein zentrales Umsetzungsinstrument für die Transformation des Gebietes, insbesondere auch auf Flächen im privaten Eigentum, gewonnen werden. Mit Städtebauförderungsmitteln sollen sowohl private als auch öffentliche städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dieses Vorgehen ist innovativ, da bisher nur wenig Erfahrung mit Sanierungsgebieten im gewerblichen Kontext besteht.

Bis zum Ende des Jahres wird ein Vergabeverfahren durchgeführt mit dem Ziel, einen Sanierungsträger zu beauftragen, der im Weiteren auch die Vertiefung und Festlegung der konkretisierten Sanierungsziele für das förmliche Sanierungsgebiet erarbeitet. So entsteht das notwendige Neuordnungs- und Sanierungskonzept mit konkreten Maßnahmen für das Gebiet, welches auch während der Durchführung des Sanierungsverfahrens kontinuierlich aktualisiert werden wird.

Die Erstellung des Neuordnungs- und Sanierungskonzepts sowie die Beratungsleistungen des Sanierungsträgers sind förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung.

Nach der Sommerpause wird dem Gemeinderat eine Vorlage zur Festlegung der Fördersätze für private Modernisierungsmaßnahmen sowie für Ordnungsmaßnahmen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für Herbst 2024 ist darüber hinaus eine Infoveranstaltung geplant, um in der Öffentlichkeit über die Sanierungsmaßnahme zu informieren und auf die konkreten Beratungs- und Fördermöglichkeiten hinzuweisen.

Im Zuge des oben beschriebenen noch zu erarbeitenden Neuordnungs- und Sanierungskonzepts sowie in der dann folgenden Umsetzung wird der Gesamtförderrahmen weiter plausibilisiert. Die Beschlussfassung über die tatsächliche Bereitstellung der Mittel durch den Gemeinderat erfolgt jährlich über die Haushaltsplanung der Stadt Fellbach.

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: Vom Gemeinderat wurde bei Stellung des Förderantrags am
26.09.2023 ein Gesamtförderrahmen von 15,6 Mio. Euro für die Zeit
bis 2039 beschlossen; es wurden nun 800.000 Euro Finanzhilfe
bewilligt. Das Gesamtförderrahmen beträgt damit 1.333.333 Euro.
(Fördersatz i.d.R. 60 %). Die Bereitstellung von Mitteln erfolgt jährlich
über die Haushaltssatzung.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1:
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Gewerbegebiet Fellbach-West“