

Beschlussvorlage
Nr. 011/2022/1

Federführung	Dezernat III Bürgermeisterin Soltys, Beatrice
--------------	---

AZ./Datum:	03Sy/02.02.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.02.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2022

Neubau Kinderhaus Pfiffikus auf dem Parkplatz Max-Graser-Stadion und Neubau eines Parkhauses auf dem Parkplatz F3-Bad - Standortentscheidungen und Beauftragung der weiteren Planungen

Bezug:
Vorlagen:

080/2021	Planungsstand Areal der Silcherschule	SozA 20.04.2021 BVKA 06.05.2021
126/2021	Silcherschule als Ganztageschule	SozA 29.06.2021
158/2021	Fortschreibung Bedarfsplanung	SozA 21.09.2021 VA 12.10.2021 GR 26.10.2021
159/2021	Planungsstand Silcherschule	BVKA 16.09.2021 SozA 21.09.2021

Änderung der vorliegenden Beschlussvorlage ggü. der Ursprungsvorlage 011/2022: Beschlussziffern 3 a und 3 b neu eingefügt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der geplanten Neuordnung des Parkplatzes am Max-Graser-Stadion („P3“) zu (vgl. Anlage 1) zu. Die Neuordnung umfasst insbesondere die Errichtung eines Neubaus für das Kinderhaus Pfiffikus (siebengruppig) auf der südlichen Parkplatzfläche, ferner die mittelfristige Belegung der westlichen Parkplatzfläche für die bereits beschlossene Interims-KiTa (ebenfalls siebengruppig).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Neubau des Kinderhauses Pfiffikus am Standort „Parkplatz Max-Graser-Stadion“ entsprechend der vorliegenden Bedarfsplanung zielgerichtet voranzutreiben. Hierzu sind die erforderlichen planerischen und bauplanungsrechtlichen Maßnahmen (Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens) in die Wege zu leiten.
3. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung der Sportanlagen am Max-Graser-Stadion und des F3-Bades ist der Entfall von PKW-Stellplätzen auf dem Parkplatz Max-Graser-Stadion zeitnah zu kompensieren. Die Verwaltung wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Städtischen Holding Fellbach GmbH (Grundstückseigentümerin) den Bau eines Parkhauses auf dem Parkplatz F3-Bad mit einer geplanten Kapazität von ca. 570 Stellplätzen voranzutreiben (vgl. Anlage 2). Die Investition ist der Städtischen Holding bzw. der geplanten städtischen Parkierungsgesellschaft zuzuordnen.
 - 3 a. *Vor dem Hintergrund des Antrags der CDU-Fraktion vom 31.01.2022 wird die Verwaltung beauftragt, bezogen auf den geplanten Parkhaus-Neubau insbesondere dessen städtebauliche Ausrichtung und die Ausbildung auf dem Parkplatz-Areal kritisch zu prüfen. Im Zuge der stadträumlichen Neuordnung soll externer Sachverstand aus den Fachdisziplinen Städtebau / Architektur einbezogen werden.*
 - 3 b. *Die Verwaltung wird damit beauftragt, für die im Max-Graser-Stadion bzw. dessen Umfeld tätigen (Sport-) Vereine Lösungsansätze zu erarbeiten mit dem Ziel, die Nutzung der dortigen Stellplätze für ehrenamtlich tätige Menschen auch künftig kostengünstig zu ermöglichen. In gleicher Weise sollen auch für die Nutzer des Stadions (aktive Sportlerinnen und Sportler) mögliche Lösungsansätze geprüft werden.*
4. Der Gemeinderat stimmt den Überlegungen der Stadtwerke Fellbach GmbH zur Erweiterung der bestehenden Heizzentrale am Parkplatz F3-Bad in südlicher Richtung zu. Die hierdurch entfallenden Wohnmobilstellplätze sind nach Möglichkeit auf der heutigen Fläche des Parkplatzes F3-Bad zu kompensieren; hierbei ist eine Erweiterung der Wohnmobilstellplätze zu touristischen Zwecken zu prüfen.
5. Als ökologischer Ausgleich zur geplanten Errichtung eines Parkhauses ist zu prüfen, in welchem Umfang Teilflächen des heutigen Parkplatzes F3-Bad einer Nutzung als Grünfläche zugeführt werden können. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Schaffung einer möglichen Grünachse zu prüfen, welche vom Schwabenlandhallen-Park bis zum heutigen Parkplatz F3-Bad reicht.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Planerische Überlegungen

In den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses am 16.09.2021 und des Sozialausschusses am 21.09.2021 wurden die notwendige Erweiterung der Silcherschule, die damit verbundene Verlegung des Kinderhauses Pfiffikus und der darüber hinaus erforderliche Ausbau von Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet (Vorlage 159/2021) erläutert.

In einem nächsten Schritt hat die Verwaltung die auch aus der Mitte des Gemeinderats präferierte Variante des Parkplatzes am Max-Graser-Stadion („P3“) als neuen

Standort des Kinderhauses Pfiffikus untersucht. Die sich daraus ergebenden Abhängigkeiten wurden untersucht und entsprechende Machbarkeitsstudien erstellt.

2. Parkplatz Max-Graser-Stadion („P3“)

Auf der südlichen Fläche des Parkplatzes P3 soll das zukünftig siebengruppige Kinderhaus „Pfiffikus“ als Neubau entstehen; angedacht ist eine Fläche östlich des im Bau befindlichen 1. Bauabschnitt der Interims-Kita. Das Kinderhaus soll über eine an die geänderten Anforderungen angepasste Ringerschließung erreichbar sein, die sich aus dem vorhandenen Parkplatzbestand ergibt. Die Grünstruktur an der Esslinger Straße sowie die Nutzungen nördlich des Erschließungsknotens (Kleinspielfeld, Fahrradübungsplatz) sollen dabei erhalten bleiben. Ganz bewusst soll der Baumbestand durch vorausschauende Planung (Stellung des zukünftigen Gebäudes, Integration in Frei- und Spielflächen) möglichst wenig tangiert werden; zugleich sollen möglichst viele der bestehenden Stellplätze erhalten bleiben.

Die entfallenden 160 Stellplätze sollen in einem neu zu realisierendem Parkhaus auf der Fläche des Parkplatzes F3-Bad abgebildet werden.

3. Neustandort Kinderhaus Pfiffikus (siebengruppig)

Der vorgeschlagene Neustandort des Kinderhauses Pfiffikus verhindert wirkungsvoll eine zusätzliche Flächenversiegelung. Er sieht eine begrenzte Inanspruchnahme der vorhandenen Stellplätze vor und integriert die vorhandenen Bäume weitestgehend in die Planung.

Die Machbarkeitsstudie des Büros Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten (Stuttgart) für eine siebengruppige Kindertageseinrichtung sieht ein nicht unterkellertes, 2- bis 3-geschossiges Gebäude im Süden der P3-Fläche vor. Die Spielflächen orientieren sich in südlicher Richtung und schließen an den vorhandenen Feldweg Flst. 4709 an.

Auf den ca. 90 verbleibenden Stellplätzen des Parkplatzes „P3“ (von bisher ca. 250 Stellplätzen) kann unter der Woche der Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtung ohne Weiteres abgebildet werden. Außerhalb der Kita-Betriebszeiten, insbesondere abends und an den stark frequentierten Wochenenden, stehen die Parkflächen weiterhin für die Besucher der Sportanlagen zur Verfügung, vorrangig für den Trainingsbetrieb.

Weiteres Vorgehen: Nach dem Standortbeschluss für den Neubau des Kinderhauses Pfiffikus wird die Verwaltung die Ausschreibung für das wettbewerbliche Verfahren erstellen und den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorlegen. Ebenfalls werden alle erforderlichen Gutachten und Untersuchungen als Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren beauftragt. Begleitend zu den planerischen Vorbereitungen für das Hochbauverfahren kann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

4. Parkplatz F3-Bad: Neubau eines Parkhauses, Erweiterung der Heizzentrale und Neukonzeption der Wohnmobilstellplätze samt Grünbereich

Auf dem Parkplatz des F3-Bades befinden sich heute 311 oberirdische, mit Bäumen gegliederte PKW-Stellplätze. Hinzu kommen im westlichen Grundstücksteil ca. acht Wohnmobil-Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage und eine Heizzentrale der Stadtwerke Fellbach.

Auf der Fläche des Parkplatzes wird die Errichtung eines Parkhauses vorgeschlagen mit dem Ziel,

- eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs östlich der Esslinger Straße (Parkplatz sowie Vorplatz F3-Bad) zu erreichen;
- die auf dem Parkplatz „P3“ entfallenden Stellplätze zu kompensieren;
- in unmittelbarer Nähe der Innenstadt weitere Parkplatzreserven (ca. 80 bis 100 zusätzliche Stellplätze) für Großveranstaltungen vorzuhalten;
- die Voraussetzungen für eine Vergrößerung der vorhandenen Heizzentrale zu schaffen, von der aus künftig insbesondere die neuen Wohnquartiere „Altes Freibadareal“ und „Kühegärten“ (teilweise) sowie ggf. weitere (Bestands-) Quartiere im südlichen Stadtgebiet versorgt werden sollen;
- die Voraussetzungen für eine Überbauung der Stellplatzflächen mit einer leistungsfähigen Photovoltaik- und / oder Solarthermie-Anlage der Stadtwerke Fellbach zu schaffen;
- die Voraussetzungen für eine touristisch adäquate Neustrukturierung der Wohnmobilstellplätze zu schaffen, die sich insbesondere aufgrund der Nähe zum F3-Bad und des Stadtbahn-Direktanschlusses großer Beliebtheit erfreuen.

Das angedachte fünfgeschossige Gebäude mit einer angedachten Kapazität von 570 Stellplätzen im Übergang zum F3-Vorplatz betont die städtebaulich wichtige Achse zur Stadtmitte und verkürzt für die mit dem PKW ankommenden Gäste des F3-Bades die Entfernung zum Haupteingang.

Weiteres Vorgehen:

Vor dem Hintergrund des Antrages der CDU schlägt die Verwaltung vor, gemeinsam mit den Mitgliedern des Bau- und Verkehrsausschuss und Herrn Dipl.Ing.Wolfgang Riehle, fachlicher Berater der Neugestaltung der innerstädtischen Mitte Fellbachs, in einen fachlichen Diskurs einzusteigen. In der Sitzung des BVKA am 17.2.2022 wird Herr Riehle eine erste fachliche Einschätzung geben und für eine gemeinsame Diskussion zur Verfügung stehen. Ziel soll sein, gemeinsam städtebauliche Grundparameter für die Lage, Ausrichtung und Größenordnung des Parkhauses zu erarbeiten. Diese Parameter sollen dann in einem späteren wettbewerblichen Verfahren die Grundlagen für eine Realisierung bilden.

Nach dem Standortbeschluss für den Neubau eines Parkhauses erfolgt eine planerische Vertiefung der Hochbaumaßnahme sowie die Ausarbeitung eines belastbaren wirtschaftlichen Konzeptes. Ebenfalls mitbetrachtet wird die Möglichkeit der Gründung einer eigenen Parkierungsgesellschaft sowohl zur Finanzierung als auch zur Bewirtschaftung des neuen Parkhauses sowie der gesamten städtischen Parkierungsanlagen im Stadtgebiet.

Die konkrete Neuordnung der weiteren Flächen mit den o.g. Funktionen wird ebenfalls vertieft bearbeitet und den entsprechenden Gremien zur Beratung vorgelegt. Ein besonderer Schwerpunkt der weiteren Planungen werden die Verpflanzung / Neupflanzung von Bäumen sowie mögliche zusätzliche Entsiegelungen von Flächen sein.

Für die Neuordnung der Funktionen müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der zeitliche Ablauf des Bebauungsplanverfahren wird mit den weiteren Entscheidungsschritten abgestimmt.

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 für die Planung bei Produktsachkonto 51100100-42910011 vor-
handen (Fachgutachten)
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlage: Anlage 1: Flächenlayout Parkplatzareal „P3“
Anlage 2: Flächenlayout Parkplatzareal „F3“
Anlage 3: Antrag der CDU vom 31.01.2022