

Beschlussvorlage**Nr. 181/2023**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Plöhn, Christian Kristen, Nils
--------------	---

AZ./Datum:	III/61/CP/NKr/26.07.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	12.10.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	24.10.2023

Neue Mitte Fellbach – Sachstand im Verfahren und Beschlussfassung über die gemeinsame Absichtserklärung mit der Evangelischen Kirchengemeinde**Bezug:**

- BA vom 24.05.2017 (ö) BV 056/2017
- VA vom 12.09.2017 (nö) BV 085/2017
- BA vom 14.09.2017 (ö) BV 085/2017
- Sonder-GR vom 11.02.2020 (nö) Neue Mitte Fellbach
- BVKA vom 10.12.2020 (nö) IV 192/2020
- GR vom 15.12.2020 (nö) IV 192/2020
- BVKA vom 06.05.2021 (nö) BV 076/2021
- GR vom 18.05.2021 (ö) IV 111/2021
- GR vom 20.07.2021 (ö) TV 160/2021
- Sonder-GR vom 19.10.2021 (nö) IV 203/2021
- GR vom 09.11.2022 (ö) IV 203/2021
- GR vom 08.03.2022 (nö) IV 055/2022
- BVKA vom 23.06.2022 (nö) IV 131/2022
- GR vom 05.07.2022 (nö) IV 131/2022
- Anträge zum Haushaltsentwurf 2023: 6.1.1, 6.2.1, 6.3.1 a)-d)
- NUKA vom 26.01.2023 (nö) BV 009/2023
- BVKA vom 15.02.2023 (nö) BV 009/2023

- GR vom 28.02.2023 (ö) BV 009/2023
- GR vom 02.05.2023 (ö) BV 078/2023

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die gemeinsame Absichtserklärung mit der Evangelischen Kirchengemeinde zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Flächen am Paul-Gerhardt-Haus (Flurstücke 734/1, 734/4, Teilflächen der Flurstücke Nr. 734/3 und Nr. 680) sowie dem Wettbewerbsgebiet „Neue Mitte Fellbach“ gemäß Anlage 1.
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis zum aktuellen Stand und dem weiteren Vorgehen hinsichtlich des Wettbewerbsverfahrens zur „Neuen Mitte Fellbach“ und der Entwicklung des Areals am Paul-Gerhardt-Haus.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Aktueller Sachstand Wettbewerbsverfahren „Neue Mitte Fellbach“

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.05.23 (BV 078/2023) wurden die ersten Vorbereitungen für die Durchführung des Wettbewerbsverfahren im partnerschaftlichen städtebaulichen Entwicklungsprozess zur „Neuen Mitte Fellbachs“ getroffen. Hierzu zählen:

a. Verkehrliche Untersuchung der Buslinien

Mit dem Beschluss zur Verlegung der Stadtbahnendhaltestelle wurde die Stadtverwaltung auch mit der Durchführung von vertiefenden Gutachten zur Überprüfung der Linienführung der Buslinien 60 und 215 beauftragt. Zusätzlich soll auch die Einrichtung einer Citybuslinie für die ergänzende Erschließung des Fellbacher Oberdorfs betrachtet werden. Für die Untersuchung wurde das Büro BPV Consult (Koblenz) beauftragt. Die Ergebnisse zur Untersuchung werden Anfang 2024 vorliegen. Zur engen Abstimmung zwischen VVS, SSB, Rems-Murr-Kreis und der Stadtverwaltung wurde außerdem ein Arbeitskreis eingerichtet, der die Gutachtenerstellung aktiv begleitet.

b. Expertise im Bereich Einzelhandel

Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse des Einzelhandels in der Stadtmitte sowie einer Untersuchung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt die Erarbeitung eines funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes für die Stadtmitte Fellbach. Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes ist die Formulierung von städtebaulich-funktionalen Vorgaben für die neu zu planenden Nutzflächen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Lage und Nutzung. Die Ergebnisse und Inhalte dienen als konkrete Vorgaben für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Erarbeitung des funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt im engen Austausch mit den relevanten lokalen Akteuren (Stadtmarketing Fellbach e.V., Gewerbe- und Handelsverein Fellbach, Werbegemeinschaft der Gewerbetreibenden) in Form einer projektbegleitenden Steuerungsgruppe. Es soll im Herbst 2023 abgeschlossen sein. Des Weiteren begleitet das Büro Stadt+Handel (Karlsruhe) den gesamten Wettbewerbsprozess als Sachverständiger und nimmt an allen Prüfungs- und Bewertungsterminen teil.

c. Expertise im Bereich Ökologie/Grün

Im Rahmen des Wettbewerbs zur „Neuen Mitte Fellbachs“ kommt der Gestaltung und Qualifizierung des öffentlichen Freiraumes sowie der Berücksichtigung von ausreichend Grünflächen eine wesentliche Bedeutung zu. Um die Anforderungen und Ziele einer hochwertigen Grün- und Freiraumgestaltung frühzeitig in den Entwicklungsprozess einzubinden, wurde das Büro „kienleplan“ mit einer fachlichen Unterstützung bei der Erstellung der Auslobung beauftragt. Auch das Büro „kienleplan“ wird nach der Auslobung den gesamten Wettbewerbsprozess als Sachverständiger begleiten.

d. Ausschreibung der Betreuung des gesamten Wettbewerbsverfahrens

Das Wettbewerbsverfahren ist als partnerschaftlich städtebaulicher Entwicklungsprozess strukturiert und wurde speziell für diese Aufgabenstellung entworfen. Die Betreuung des gesamten Wettbewerbsverfahrens wurde im Juli ausgeschrieben und soll Mitte September beauftragt werden. Hierzu zählen insbesondere die Leistungen zur Vorbereitung, Abstimmung und Veröffentlichung des Wettbewerbs, die Durchführung des Teilnahmewettbewerbs und des anschließenden städtebaulichen Ideenwettbewerbs sowie die Betreuung der vertieften Ausarbeitung der städtebaulichen Idee in Form einer Mehrfachbeauftragung. Abschließend erfolgt die Beauftragung des Gewinnerentwurfes für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes (s. Abb.1).

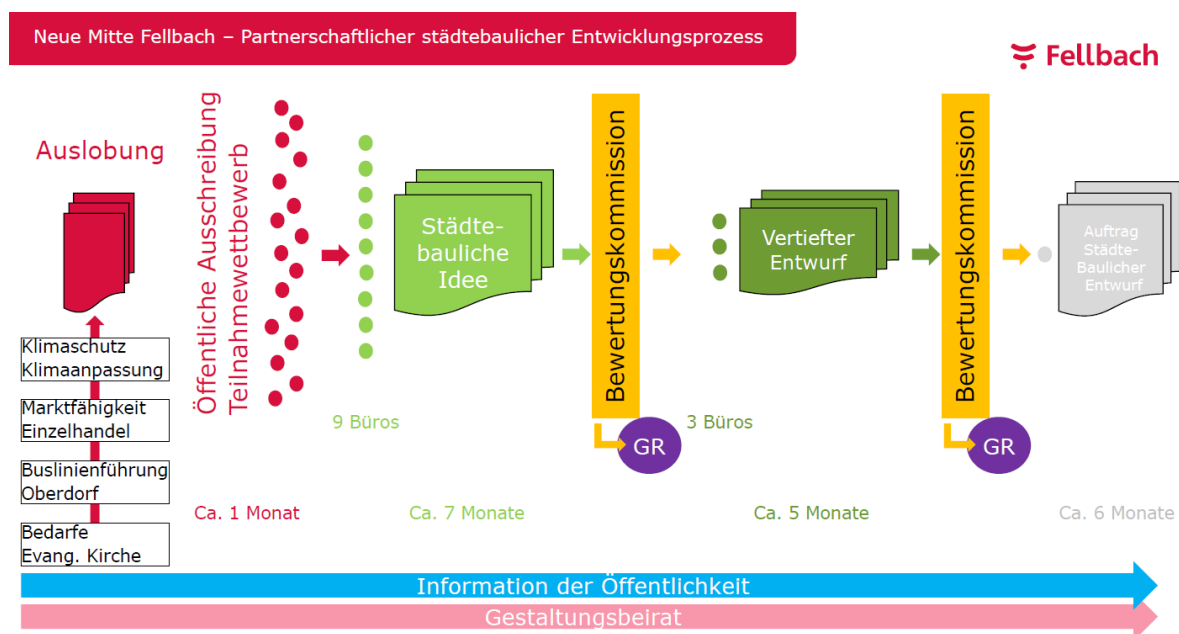


Abb. 1: Ablauf Wettbewerbsverfahren

2. Aktueller Sachstand Entwicklungspläne der ev. Kirchengemeinde

Parallel zur Entwicklung der Neuen Mitte Fellbachs plant die Evangelische Kirchengemeinde die städtebauliche Neuordnung des Areals am Paul-Gerhardt-Haus. Hierzu wurde im Auftrag der Kirchengemeinde vom Büro Citiplan bereits 2019 eine Machbarkeitsstudie auf Basis eines Flächenmodells erstellt. Das Areal Paul-Gerhardt-Haus soll über einen Wettbewerb mit vorgeschalteter Konzeptvergabe realisiert werden.

Gleichzeitig hat sich die Kirchengemeinde im September 2021 dazu bereit erklärt, ihren Teil der Immobilie Seestraße 4 in die städtebauliche Neuordnung rund um die Lutherkirche einzubringen. Mit dem Verlust der Immobilie Seestraße 4 und dem Abbruch des Paul-Gerhardt-Hauses benötigt die Kirchengemeinde wiederum Ersatzflächen für die aktuellen Nutzungen (Verwaltung, Gemeinderäume, Gemeindearbeit Luther-Melanchthon). Diese sollen im Zuge des Wettbewerbs zur Neuen Mitte Fellbach in direkter Nachbarschaft zur Lutherkirche entstehen.

3. Gemeinsame Absichtserklärung („Letter-of-Intent“)

Die Entwicklungsprozesse zum Areal Paul-Gerhardt-Haus und der „Neuen Mitte Fellbach“ sind hinsichtlich des Grundstückseigentums, der geplanten Nutzungen, der zeitlichen Abfolge und dem Schaffen von Baurecht (s. Abb. 2) eng miteinander verknüpft und bedingen sich gegenseitig. Daher wird der Beschluss über eine wechselseitige Absichtserklärung („Letter-of-intent“) vorgeschlagen. Die Absichtserklärung ist als Anlage 1 beigefügt.

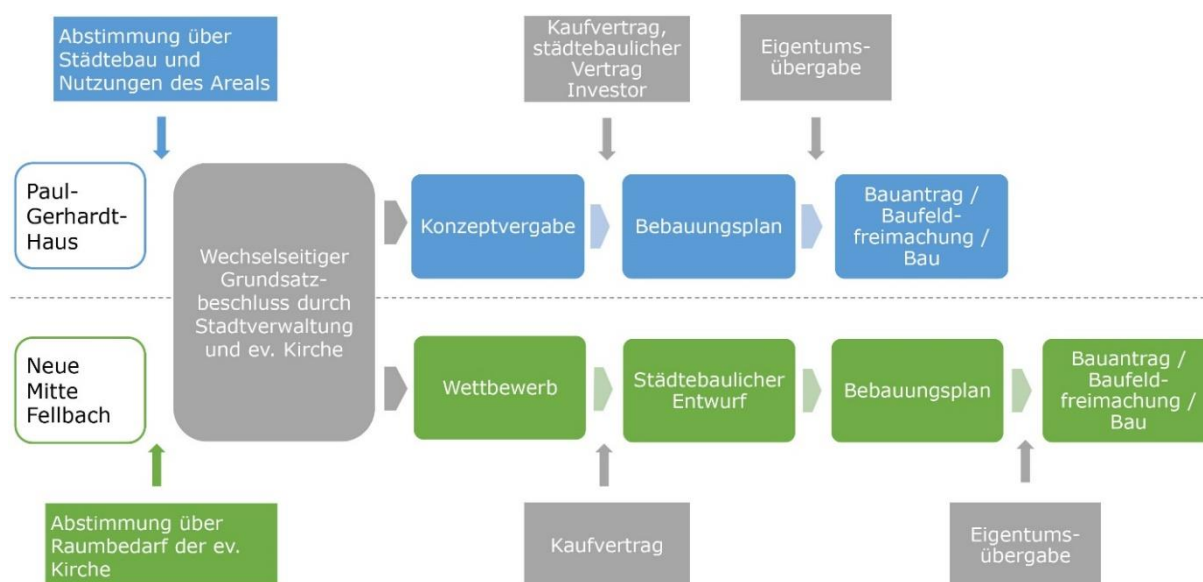


Abb. 2: Entwicklungsprozesse des Areal Paul-Gerhardt-Haus und der Neuen Mitte Fellbach

4. Aktueller Sachstand Mobilitätshub:

Im Moment werden sämtliche Vergaben oder Vergabeverfahren vorbereitet. Ebenfalls erarbeiten die Architektengemeinschaft unterschiedliche Vorentwurfsalternativen, welche dann in Folge mit der SSB abgestimmt werden. Im Anschluss werden mögliche Alternativen in den Gremien vorgestellt.

5. Weiteres Vorgehen:

In Abstimmung mit den beauftragten Fachbüros wird die Auslobung für den Teilnahmewettbewerb zur „Neuen Mitte Fellbach“ vorbereitet. Des Weiteren werden Vorbereitungen zur Besetzung des Preisgerichts und die Bildung der Bewertungskommission getroffen. Aufgrund der benötigten Bearbeitungszeit für die Fachgutachten, die als Grundlage für die Auslobung des Städtebaulichen Wettbewerbs dienen sollen, ist aus heutiger Sicht ein Start des in Abb. 1 skizzierten Verfahrens im Frühjahr 2024 möglich.

Parallel dazu wird mit den Vertretern der evangelischen Kirche intensiv an den weiteren Anforderungen und Vorgaben für die Realisierung der Neubebauung des Areals „Paul-Gerhardt-Haus“ und der Realisierung der benötigten Räumlichkeiten im Rahmen des Wettbewerbs zur „Neuen Mitte Fellbach“ gearbeitet.

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: Gemeinsame Absichtserklärung der Stadtverwaltung Fellbach und der Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach („Letter-of-intent“)