

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Montino, Sarah
--------------	--

AZ./Datum:	/22.05.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Kenntnisnahme	öffentlich	06.07.2023

**Projektentwicklung Stuttgarter Straße 3 - 7 (ehem. Post-Areal)
hier: Information zum weiteren Vorgehen**

Bezug:

BVKA vom 10.10.2018 n.ö. Vorlage 095/2018
GR vom 23.10.2018 ö. Vorlage 095/2018

BVKA vom 09.12.2021 n.ö. Informationspräsentation Kreisbaugesellschaft
Waiblingen mbH

Sachverhalt:

Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet, direkt an der Stuttgarter Straße. Mit einer Größe von ca. 4.000 m² umfasst das Plangebiet die beiden Flurstücke 3243 und 3248/1 (Anlage 1) auf welchem vier Gebäude vorhanden sind. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH.

Derzeit befinden sich die folgenden Nutzungen in den Gebäuden:

Stuttgarter Straße 3 Kiosk, fünf Wohnungen
Stuttgarter Straße 5 Briefverteilzentrum, Büros, Shisha Bar, eine Wohnung
Stuttgarter Straße 7 Post, Postbank und Verteilzentrum Telekom, Büros, Wohnheim und zwei Wohnungen

Das Gebiet ist von weiterer Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen umschlossen. Im Norden grenzt der Planbereich an die Stuttgarter Straße mit anschließender Mischnutzung.

Derzeit gelten für das Plangebiet die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne

- F-065 Stuttgarter Straße, Bahnhof-, Zeppelin-, Herm.-Kramer-Straße, Genehmigung 25.09.1935
- F-083 Lippstraße, Schwabstraße Geb. 44, Genehmigt 23.08.1938
- F-167 Schwabstraße Ostseite und Stuttgarter Straße - Südseite - auf dem Grundst. Geb.Nr. 7 u. Parz.Nr. 3241/3, Genehmigt 26.10.1954
- Ergänzt durch F-273 Bebauungsplan über Art und Maß der baulichen Nutzung in Altbaugebieten - Baugebietsplan -, Inkrafttreten am 28.04.1965
- Sowie F-015 I Großer Ortsbauplan, Genehmigung 03.02.1909

Anlass der Planung

Bereits im Dezember 2021 wurden erste Ideen und Ansätze zum Vorhaben durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH nicht-öffentlich im BVKA vorgestellt. Es ist geplant, die Fläche weitestgehend für den Wohnungsbau bereitzustellen. Hierzu sind die Freimachung des gesamten Plangebiets und eine Neuaufsiedlung des Geländes mit ca. 60 Wohneinheiten geplant. Die Erdgeschosszonen sollen durch Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie bespielt werden. Es wird noch geprüft, ob Praxisräume für Ärzte ebenfalls integriert werden könnten.

Zudem ist es geplant, eine Tiefgarage unter dem Areal zu integrieren.

Im Rahmen der Entwicklung wurden bereits Untersuchungen zur Erschließung und eine Luftbildauswertung erstellt. Vorbereitende Untersuchungen zum Lärmschutz sowie zur Erstellung eines Bodengutachtens sind derzeit in Arbeit.

Es ist der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zudem wichtig, ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Projekt auf den Weg zu bringen.

Weiteres geplantes Vorgehen

Als Grundlage für das weitere Verfahren dient der Rahmenplan *Stuttgarter Straße* aus dem Jahr 2018 sowie die im Dezember 2021 gezeigten Entwicklungsideen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Um die Entwicklung voranzubringen, soll im Herbst 2023 ein nicht-öffentlicher, beschränkter städtebaulicher Wettbewerb durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH ausgelobt werden. Dem geplanten, ca. einjährigen Wettbewerbsverfahren, folgt ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Planungsrechts. Ein entsprechender Zeitplan ist der Vorlage als Anlage 2 dargestellt.

Für die Betreuung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Büro FPZ ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH beauftragt. Die Teilnehmer stehen derzeit noch nicht fest; es wird beabsichtigt 6 - 8 Teilnehmer aufzufordern.

Die Stadt Fellbach wird dauerhaft in das Verfahren eingebettet. So sollen neben der Verwaltung auch Gemeinderät:innen in der Preisgerichtsjury vertreten sein.

Die Auslobung zum Wettbewerb wird ebenfalls in enger Zusammenarbeit erstellt.

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 – Luftbild mit Gebietsabgrenzung
Anlage 2 - Rahmenterminplan