

Stuttgart, 01.07.2020

Zielbeschluss zur Entwicklung des Bereichs Logauweg (Gewann Eichwiesen) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	14.07.2020
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	15.07.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2020

Beschlussantrag

Entwicklungsziele und konzeptionelle Rahmenbedingungen

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die bauliche Entwicklung des Bereiches Logauweg in Stuttgart-Möhringen, Stadtteil Fasanenhof, vorzubereiten. Entwickelt werden soll ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen. Daneben sollen - um der bisherigen Gemeinbedarf-Darstellung im FNP Stuttgart sowie der bisherigen Gemeinbedarfs-Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Rechnung zu tragen - mehrere Gemeinbedarfsnutzungen angesiedelt werden, insbesondere ein Pflegeheim, Pflege-WGs sowie Kindertageseinrichtungen für den bestehenden Fehlbedarf im Stadtteil sowie für den Bedarf der vorgesehenen Wohnnutzung.

Entsprechend den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells ist neben dem freifinanzierten Wohnungsbau auch geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

2. Es ist eine angemessene städtebauliche Dichte vorzusehen, die sich an den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete orientiert.
3. Die innere Erschließung des Plangebiets ist autofrei (ggf. mit Ausnahmen für Müllfahrzeuge, Rettungsdienste etc.) zu planen. Es ist ein umfassendes Mobilitätskonzept zu entwickeln, das zur Vermeidung, Verlagerung und umweltverträglichen Gestaltung des Verkehrs dient. Hierzu ist unter anderem ein Parkierungskonzept für den ruhenden Verkehr zu entwickeln, das eine große Akzeptanz erwarten lässt und den Verzicht auf das eigene Fahrzeug fördern kann. Es ist durch die Planung und geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Parkdruck außerhalb des Plangebiets nicht erhöht wird.

4. Die bestehenden Lärmimmissionen durch die nahe B 27, die BAB 8 und Anschlussstelle Stuttgart-Degerloch (Echterdinger Ei), den benachbarten Sportbetrieb einschließlich Vereinsheim mit Veranstaltungen und Parkplatz, den Betriebslärm aus der südwestlich gelegenen Gärtnerei sowie durch den Veranstaltungslärm aus dem Forum Fasanenhof sind in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und im Rahmen einer späteren Realisierung durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu minimieren. Weiterhin wird sich durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet das Verkehrsaufkommen und damit der Verkehrslärm in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens erhöhen. Die Planung soll dies berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass die benachbarten Anlagen ohne Beschränkungen langfristig weiterbetrieben werden können. Auch die Lichtimmissionen durch die Flutlichtanlage der Sportplätze werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
5. Der Betrieb des Pflegeheims soll durch den Eigenbetrieb Leben und Wohnen erfolgen und die entsprechende Grundstücksfläche in städtisches Eigentum überführt werden. Es ist vorgesehen, dass, sofern flächenmäßig erforderlich, weitere Flächen für gemeinbedarftliche Nutzung in städtisches Eigentum überführt werden bzw. Dritten (nach entsprechenden Vergabeverfahren) zur Realisierung von gemeinschaftlichen, ggf. genossenschaftlich betriebenen Wohnformen zur Verfügung gestellt werden.

Ausgestaltung des Planungsprozesses/des weiteren Vorgehens

6. Zunächst wird eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit stattfinden, in der diese ausführlich über die Planung bzw. die vorgesehenen Planungsschritte informiert wird und auch Gelegenheit zur Aussprache gegeben wird.
7. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung soll das erforderliche Bebauungsverfahren zur Änderung des Planungsrechtes eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Trägerbeteiligung durchgeführt werden.
8. Sodann soll ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Form eines zweistufigen kooperativen Planungsverfahrens mit mindestens zehn Planungsbüros durchgeführt werden. Eine angemessene Beteiligung der Bevölkerung vor Ort ist anzustreben (z. B. durch zwei Bürgervertreter als beratende Mitglieder des Preisgerichts - zusätzlich zu der ohnehin üblicherweise beratend teilnehmenden Bezirksvorsteherin). Der Siegerentwurf soll zur Grundlage für das weitere Bebauungsverfahren werden.

Begründung

Die Vorhabenträgerin, die DIBAG Industriebau AG, hat Mitte 2019 von mehreren Privateigentümern den Großteil der Flächen im Plangebiet (nicht als städtisch gekennzeichnete Flächen in Anlage 1) erworben und beabsichtigt die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 200 bis 250 Wohneinheiten. Die übrigen Flächen stehen im städtischen Eigentum.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan (Anlage 2) für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenpflegeheim, Wohnungen für Bereitschaftspersonen“ festsetzt, ist für die Entwicklung des Wohnquartiers eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat zugesagt, ein Pflegeheim und weitere Gemeinbedarfsnutzungen bei der Planung zu berücksichtigen, weshalb auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet wurde.

Die Planung für den Bereich Logauweg wurde am 16. Dezember 2019 im Unterausschuss Wohnungsbau sowie am 12. Februar 2020 im Bezirksbeirat Möhringen im Zusammenhang mit einem mündlichen Bericht über geplante bzw. absehbare städtebauliche Entwicklungen im Stadtteil Fasanenhof vorgestellt. Hierbei meldete der Bezirksbeirat Möhringen zusätzlichen Informationsbedarf an und forderte eine stärkere Einbeziehung in die weiteren Planungen. Diesem Wunsch soll u.a. mit dem vorliegenden Zielbeschluss Rechnung getragen werden; im Zuge der Behandlung der vorliegenden Gemeinderatsdrucksache soll das Projekt ausführlich mündlich vorgestellt und Gelegenheit zur grundsätzlichen Aussprache gegeben werden.

Mit den oben genannten Zielen sollen wesentliche Eckpunkte - in inhaltlicher Hinsicht sowie mit Blick auf den Planungsprozess - für eine künftige städtebauliche Entwicklung am Logauweg definiert werden. Hiermit soll auch klargestellt werden, dass die wesentlichen Befürchtungen der Öffentlichkeit und des Bezirksbeirats (v. a. hinsichtlich des Verkehrs und der benachbarten Sportnutzung) wahrgenommen wurden und diesen bei den weiteren Planungen in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Eine bauplanerische Abwägung bzw. rechtliche Bewertung bestimmter Belange wird jedoch nicht vorweggenommen. In diesem Zusammenhang ist auch hervorzuheben, dass die genannten Ziele keineswegs den Anspruch erheben, alle wesentlichen Themen der Planung zu beinhalten. Die ordnungsgemäße Ermittlung und Abwägung der betroffenen Belange wird im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens erfolgen, sofern im Weiteren die Einleitung eines solchen beschlossen werden wird.

Ergänzende Ausführungen zu den einzelnen Zielen:

Zu Nr. 1:

Die Vorhabenträgerin strebt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit ca. 200 bis 250 Wohneinheiten an. Hierbei sollen Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen errichtet werden. Da das Plangebiet derzeit komplett als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist und sich zudem ca. ein Viertel der Flächen im städtischen Eigentum befinden, sollen zusätzlich zu dem durch die Wohnnutzung induzierten Bedarf mehrere Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet angesiedelt werden. Vorgesehen sind nach derzeitigen Planungsstand

- ein Pflegeheim mit ca. 90 Plätzen
- Pflege-WGs für ältere Menschen mit ca. 8 bis 12 Plätzen
- Kindertagesstätten für den bestehenden Fehlbedarf im Stadtteil sowie den durch die zukünftige Wohnnutzung ausgelösten Bedarf

Des Weiteren sollen auf den städtischen Flächenanteilen Baumöglichkeiten für gemeinschaftliche, ggf. genossenschaftlich betriebene Wohnprojekte geschaffen werden. Das bhz hat sich mit Schreiben vom 20.02.2020 an das Amt für Stadtplanung und Wohnen gewandt und darum gebeten, bei der städtebaulichen Planung im Fasanenhof, Bereich Logauweg, bzw. bei den städtischen Vorgaben für die Gemeinbedarfsflächen zusätzlich zu den oben genannten Bauvorhaben für pflegebedürftige ältere Menschen auch den Wohnbedarf von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. Die Sozialverwaltung befürwortet, dass als Priorität 2 bei der städtebaulichen Entwicklung am Logauweg betreute Wohnangebote für insgesamt 12 Menschen mit Behinderung und Unterstützungsbedarf (2 WGs für jeweils 4 Personen und 4 Einzelwohnungen) in der Wettbewerbsausschreibung berücksichtigt werden. Pro Person sind 45 m² Mietfläche bzw. insgesamt 540 m² Wohnfläche zu sozialhilfefähigen Mietpreisen vorzusehen.

Darüber hinaus teilte das Amt für Bewegung und Sport im Rahmen einer 2016 durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung einen Bedarf für eine Erweiterung der benachbarten Sportfläche zugunsten der Bogenschützen-Abteilung mit.

Die genaue Nutzungsmischung ist im weiteren Verfahren, insbesondere durch den städtebaulichen Wettbewerb, zu konkretisieren und ggf. auch anzupassen/zu ergänzen.

Zu Nr. 2:

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Stadtbahn gut erschlossen, sodass eine höhere bauliche Dichte städtebaulich sinnvoll erscheint; diese soll sich an der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO orientieren.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Hierbei werden insbesondere die städtebauliche Integration des Wohnquartiers in den Stadtteil sowie klimatische und ggf. lärmtechnische Belange eine bedeutende Rolle spielen.

Zu Nr. 3:

Als wichtiger Baustein für ein zukunftsweisendes und attraktives Wohnquartier ist die innere Erschließung autofrei zu planen. Hierbei sind jedoch gegebenenfalls Ausnahmen für Müllfahrzeuge und Rettungsdienste etc. erforderlich.

Entsprechend soll ein umfassendes Mobilitätskonzept entwickelt werden, das Maßnahmen zur Vermeidung, Verlagerung und umweltverträglichen Gestaltung des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs benennt. Hierbei wird insbesondere auch der Parkraumthematik besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein, da die Parkraumsituation im Stadtteil Fasanenhof derzeit zumindest zu bestimmten Tageszeiten sehr angespannt ist. Eine Erhöhung des Parkdrucks außerhalb des Plangebietes soll vermieden werden. Um dies sicherzustellen, wird es erforderlich sein, sich mit der Frage des notwendigen Stellplatzbedarfes umfassend auseinanderzusetzen und die Vorgaben zum Stellplatzbedarf an die dabei gewonnenen Erkenntnisse anzupassen.

Zu Nr. 4:

Gegenüber der bestehenden Sportnutzung bestehen bereits auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften entsprechende Rücksichtnahme-Pflichten; des Weiteren ist den Belangen der Sportnutzung an einem uneingeschränkten Weiterbetrieb im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen Rechnung zu tragen. Mit dem Ziel soll zunächst die Bedeutung der Sportnutzung hervorgehoben werden; zum anderem soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass es der Stadt ein Anliegen ist, ein langfristig verträgliches Nebeneinander der bestehenden Sportnutzungen und dem geplanten Wohnquartier einschließlich der weiteren, oben erwähnten Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb ist im weiteren Planungsprozess anzustreben, nicht allein die immissionsschutzrechtlichen Mindestvorgaben auszureizen, sondern auch darüber hinaus Möglichkeiten zur Optimierung der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz auszuschöpfen. Hiermit könnten gegebenenfalls im gewissen Rahmen auch Entwicklungs- und Anpassungsspielräume für die Sportnutzung offengehalten werden.

Zu Nr. 5

Soweit eine gemeinbedarfliche Nutzung durch die Stadt bzw. einen städtischen Träger betrieben werden soll, ist angestrebt, diese in städtischen Eigentum zu halten. Da die Vorhabenträgerin in Kenntnis des geltenden Bebauungsplans eine rechtsverbindliche Gemeinbedarfsfläche erworben hat und die Stadt auch einen entsprechenden Flächenanteil (etwa ein Viertel der Flächen im Plangebiet) in die Planung einbringt, sollte dieses Ziel erreichbar sein. Der Anteil an städtischen Flächen im Plangebiet begründet auch die Forderung nach gemeinschaftlichen, ggf. genossenschaftlich organisierten Wohnformen, die einen positiven Beitrag für ein möglichst vielfältiges, sozial durchmischtes und belebtes Wohnquartier leisten sollen.

Die Ausgestaltung der späteren Grundstückzuteilung steht im engen Zusammenhang mit der noch zu entwickelnden Nutzungskonzeption bzw. dem städtebaulichen Entwurf; deshalb können konkrete Einzelheiten dazu erst im späteren Verfahren geklärt werden.

Zu Nr. 6 bis 8:

Diese Beschlusspunkte beziehen sich auf die weiteren Schritte des Planungsprozesses. Die zunächst vorgesehene Informationsveranstaltung soll dem offensichtlich in der Öffentlichkeit bestehenden Informationsinteresse Rechnung tragen und zudem Gelegenheit zur Aussprache bieten. Sie erfolgt bewusst vor Einleitung des formalen Bebauungsplanverfahrens und dem Wettbewerbsverfahren. Hiermit wird es der Öffentlichkeit ermöglicht, sich zu einem sehr frühen Zeitpunkt, an dem sich noch keine konkrete Planung verfestigt hat, über die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen zu informieren. Sie können dabei auch bereits Wünsche, Sorgen und Anregungen zur Planung vorbringen. Die Informationsveranstaltung soll allerdings nicht dazu dienen, über grundsätzliche Alternativen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am Logauweg zu diskutieren.

Der Zielbeschluss dient als Planungsauftrag für die Verwaltung zur Realisierung des oben angesprochenen Wohnquartiers, so dass seine Inhalte auch als Grundlage des weiteren Planungsverfahrens und für die vorab geplante Informationsveranstaltung herangezogen werden soll.

Nächste Schritte nach der Informationsveranstaltung wären dann die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung) sowie die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren ist zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich; in dem nach dem Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahren sind die betroffenen Belange, insbesondere auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, ordnungsgemäß zu ermitteln und gerecht gegeneinander abzuwägen.

Der städtebauliche Wettbewerb soll der Qualitätssicherung dienen, da er als Ideenkonkurrenz auf eine Vielfalt der Lösungsvorschläge abzielt, aus der durch ein qualifiziertes Preisgericht die optimale Lösung ermittelt werden kann. Der Wettbewerb wird als nicht offenes kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Zur schrittweisen Annäherung an die Aufgaben und Ziele ist ein Meinungsaustausch über das jeweils gewählte städtebauliche Konzept zwischen den Beteiligten in Form eines Zwischenkolloquiums vorgesehen, was ebenfalls der Optimierung der Planung dienen soll.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, SI, SOS und T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Darstellung des Plangebiets mit städtischen Flächen, Plan vom 13. Mai 2020
2. Darstellung des Geltenden Rechts, Plan vom 13. Mai 2020
3. Übersichtsplan „Räumliche Einordnung im Bereich Fasanenhof“.

<Anlagen>