

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	268
		<b>TOP:</b>	6
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	366/2020
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	21.07.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Hausiel (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Zielbeschluss zur Entwicklung des Bereichs Logauweg (Gewann Eichwiesen) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik v. 14.07.2020, öffentlich, Nr. 236  
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 01.07.2020, GRDRs 366/2020, mit folgendem

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 gemeinbedarfliche 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 Bebauungsplanverfahren 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 Bezirks-

vorsteherin). Der Siegerentwurf soll zur Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren werden.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

Herr Hausiel (ASW) berichtet im Sinne der Präsentation. Dazu gibt er folgende ergän- zende Informationen:

**Folie 4:** Bis Mitte 2019 habe es auf der Fläche sehr zersplitterte Eigentumsverhält- nisse gegeben. Sowohl die Stadt als auch andere private Vorhabenträger hätten über Jahrzehnte immer wieder versucht, die Flächen zu kaufen. Die DIBAG sei im Sommer 2019 schließlich erfolgreich gewesen und habe rund 75 % der Flurstücke erworben. Die übrigen 25 % befänden sich im Eigentum der Stadt.

**Folie 6:** Nachdem vermehrter Informationsbedarf von Seiten des Bezirksbeirates Möhringen und Kritik von Seiten des Sportvereins Fasanenhof ausgespro- chen worden sei, habe man sich dazu entschieden, das Wettbewerbsverfah- ren auf Eis zu legen und zunächst einen Zielbeschluss herbeizuführen.

**Folie 9/Punkt 6:** Es gebe noch keinen Termin für eine Informationsveranstaltung. Er rechne mit einer sehr hohen Aufmerksamkeit im Fasanenhof und vielen Teil- nehmern; dies stelle pandemiebedingt derzeit vor Herausforderungen. Er hoffe auf eine Durchführung im Herbst 2020.

StRin Schiener (90/GRÜNE) weist darauf hin, dass die Fläche seit über 45 Jahren als Baufläche festgesetzt sei. Zum Zielbeschluss signalisiert sie Zustimmung, da eine Bür- gerbeteiligung vorgeschaltet sei. Das Thema Lärm werde in einem Bebauungsplanver- fahren abgehandelt. Bedenken äußert sie gegenüber dem Antrag des Bezirksbeirates, keine Klagen gegen Lärmbelästigung zuzulassen; dies sei eventuell rechtswidrig. Mit einer zeitgleichen Nachverdichtung mit dem Ehrlichweg sei nicht zu rechnen; dieses Projekt sei zeitlich deutlich weiter fortgeschritten. Sie weist darauf hin, dass es sich bei der Fläche nicht um einen Außenbereich handelt. Ein Baugesuch könne nicht abgelehnt werden. Sie wolle wissen, um welche Flächengröße es gehe, da sehr viele Bedarfe ge- geben seien.

Die zwei von der Bevölkerung als besonders kritisch angesehenen Punkte thematisiert StR Dr. Vetter (CDU). Diese seien zum einen das Parken. Die Chance, eine Parkierung zu verbessern sei eventuell durch eine Quartiersgarage auf dem Areal gegeben. Zum anderen gehe es um den Zeitpunkt der Nachverdichtung. Er könne den Wunsch nach- vollziehen, die Projekte Ehrlichweg und Logauweg nicht gleichzeitig umzusetzen. Es gebe nur zwei Zufahrten in den Fasanenhof, über die der Baustellenverkehr abgewick- kelt werden müsse. Somit könne er den Maßgaben des Bezirksbeirates zustimmen. Die von StRin Schiener beim Lärm thematisierte "Weitergabe des Rechtes" sei unbe- gründet, denn der Investor wolle Mietwohnungen und keine Eigentumswohnungen er- stellen. Insofern müsse nur der Investor die Zustimmung erteilen. Der Stadtrat hinter- fragt die Zusage der Vorhabenträgerin zur Einrichtung eines Pflegeheimes; er wünsche

eine detailliertere Darstellung, denn das Vorkaufsrecht der Stadt sei aufgrund der Zusage nicht wahrgenommen worden. Im Fasanenhof gebe es großen Bedarf bei der Pflege. Es wäre wünschenswert gewesen, diese Überlegung zu analysieren und als Alternative dem Rat vorzustellen. Kritisch sieht er das Volumen des Vorhabens (250 Wohneinheiten + SIM), zu dem die Flächenangabe des Grundstückes fehle. Lob äußert der Stadtrat zur Informationsveranstaltung, die vor dem formalen Bebauungsplanverfahren stattfindet.

Grundsätzliche Skepsis gegenüber der Bebauung von derartigen Landschaftsräumen äußert StR Rockenbach (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Das Baurecht bestehe nur für Pflegeeinrichtungen. Es müsse über die Frage nachgedacht werden, ob angesichts des Pflegenotstandes nicht deutlich mehr Pflegeplätze anstelle von Wohneinheiten eingerichtet werden müssten. Das private Projekt werde deutlich Richtung Wohnungsbau verschoben. Es sei notwendig, über die Prämissen des Bebauungsplanverfahrens und des Städtebaulichen Vertrages zu sprechen. Positiv bewertet er die Autofreiheit des Quartiers. Die Baulogistik müsse entzerrt werden. Zudem müsse sichergestellt werden, dass die Ausübung des Sportes nicht beeinträchtigt werde.

Eine positive Rückmeldung zum Vorhaben gibt StRin Kletzin (SPD). Die Kombination von Pflegeheim und Pflege-WGs sei zu begrüßen. Sie plädiert dafür, den Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung in der Priorität weiter nach vorne zu setzen. Im frühzeitigen Planungsprozess mit den Bürgern könnten deren Anregungen aufgenommen und damit weitergearbeitet werden. Die beiden geplanten Nachverdichtungsprojekte könnten schlecht zeitlich gesteuert werden, da stets mit Verzögerungen zu rechnen sei. Die Lärmfrage müsse im Vorfeld gelöst werden; der Prüfauftrag sei sinnvoll.

Dass das Wettbewerbsverfahren unterbrochen wurde, stößt auf die Zustimmung von StR Serwani (FDP). Er schließt sich den Äußerungen von StR Dr. Vetter an. Die Befürchtungen der Bevölkerung seien ernst zu nehmen, denn das Gebiet sei in den letzten Jahren stark belastet worden. Den Anträgen des Bezirksbeirates (keine zeitgleiche Bebauung, Lärmbelastung) müsse gefolgt werden. Die Zahl von 250 Wohneinheiten halte er für sehr ambitioniert. Dadurch werde sich der Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohngebiete verstärken; ein Quartiersparkhaus könne der Entlastung dienen.

Für StR Zeeb (FW) hat eine gleichzeitige Bebauung Vor- und Nachteile. Bei gleichzeitiger Bebauung seien die Belastungen intensiver, bei zeitversetzter Bebauung dauerten sie länger. Er plädiert dafür, den städtebaulichen Wettbewerb abzuwarten und aus diesem Ergebnis den Bebauungsplan abzuleiten. Er möchte wissen, wie es sich mit der Stadtgärtnerei verhalte.

Eine Aussage zur Relation der Fläche und den geplanten Wohn-/Pflegeeinheiten wünscht StR Goller (AfD). Er regt an, den Passus der vorgegebenen autofreien inneren Erschließung zu streichen. Beim Parkierungskonzept werde mit zu viel Druck das eigene Fahrzeug "leidig gemacht". Problem sei die zu geringe Zahl der Stellplätze. Bei Pflegeheim und Behinderten-Wohngruppen sei klar, dass diese mit Pkws erreicht werden müssten.

StRin Königeter (PULS) möchte wissen, wie sich das Verhältnis von Wohneinheiten zu Pflegeplätzen auf die Anzahl der Stellplätze auswirke. Bei einem Pflegeheim müssten

Mitarbeiter- und Besucherplätze vorgesehen werden. Des Weiteren spricht sie den Artenschutz an. Eventuell sei es möglich, dass im Areal selbst Biotopflächen integriert würden.

StRin Ripsam (CDU) bezieht ihre Äußerungen auf die beiden Verdichtungsprojekte Ehrlichweg und Logauweg und merkt an, der Fasanenhof sei bereits massiv nachverdichtet worden (+12,5 %). Es gebe keinen Stadtteil, der in der Nachverdichtung vergleichbar sei. Wenn die beiden Gebiete umgesetzt würden, ergebe sich eine Steigerung um weitere 12,5 % ohne Flächenerweiterung. Der Fasanenhof befinde sich in einer Insellage und sei eingeschlossen von der A8 und der B27. Durch die Nachverdichtung leide die Wohnqualität massiv. Es müsse darüber nachgedacht werden, wie massiv nachverdichtet werde. Ihre Fraktion habe bisher die Nachverdichtung am Ehrlichweg abgelehnt, wohingegen eine Nachverdichtung am Logauweg infrage gekommen sei. Angesichts des heute dargestellten Volumens sei dieses Projekt jedoch außerhalb jeglicher Machbarkeit, wenn qualitätsvolles Wohnen angestrebt werde. Es bestehe die Gefahr, dass der Fasanenhof wieder zum sozialen Brennpunkt werde. Es müssten eine maßvolle Bebauung verfolgt und die Interessen der Bevölkerung ins Auge gefasst werden. Beispielfhaft nennt sie die geplanten Kitas, die auch die entsprechenden Freiflächen benötigten. Dem Zielbeschluss mit den Maßgaben des Bezirksbeirates könne zugestimmt werden, um in eine gute Diskussion um die Bebauung zu kommen.

BM Pätzold weist darauf hin, dass das Planungsverfahren noch nicht gestartet worden sei, denn die Anregungen sollten diskutiert und untersucht werden. Dabei werde es auch um die Themen Dichte, Mischung und Verkehr gehen. Ein autofreies Quartier bedeute, dass in dem Quartier nicht gefahren werde; dies sei heutiger Standard. Zur Anzahl der notwendigen Stellplätze könne er aktuell noch keine Aussage machen. Dazu gebe es Berechnungsgrundlagen für Wohnungsbau und Pflegeheime. Es sei nicht sinnvoll, zuerst über Stellplätze anstatt über Nutzung und Qualität zu sprechen. Ziel sei zunächst die Diskussion vor Ort, bei der die Notwendigkeit, Wohnungen zu schaffen, gesehen werden müsse. Dabei müssten die Themen Lärm, Sportstättenbetrieb, Erschließung etc. berücksichtigt werden. Er merkt an, dass die Stadtgärtnerei an diesem Standort erhalten bleibe. Der Vorsitzende rechnet nicht mit einer gleichzeitigen Bebauung der beiden Projekte.

Die Radwegverbindung zum Gewerbegebiet greift StRin Schiener auf. Sie wolle wissen, ob diese gesichert sei. Die Kritik von StRin Ripsam, ihre Partei gehe nicht auf Bürgerinteressen ein, weist sie vehement zurück. Selbstverständlich werde kein sozialer Brennpunkt geplant.

Für die Entwicklung von Jugendlichen, so StR Goller, sei die Qualität ihres Wohnumfeldes maßgeblich. Kinderreiche Familien benötigten entsprechend großen Wohnraum. Er beantragt mündlich, die Passagen zur autofreien Erschließung sowie zum Parkierungskonzept, das den Verzicht auf das eigene Fahrzeug fördere, zu streichen (Beschlussziffer 3). Es sei nicht sinnvoll, eine Beschränkung von vornherein festzulegen.

StR Körner (SPD) weist darauf hin, dass im Unterausschuss Wohnungsbau im Dezember 2019 die Entwicklung des Fasanenhofs insgesamt und mit Zahlen geschildert worden sei (siehe UA Wohnungsbau 16.12.2019, NNr. 7). Es sei jetzt wichtig, die Befürchtungen des Sportvereins aufzunehmen. Alle weiteren Punkte wie Stellplätze etc. könnten im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Anhand der Luftbildübersicht (Folie 2) erläutert Herr Hausiel zunächst den Steg für eine Fuß- und Radwegverbindung. Es gebe einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1976, der eine Brücke darstelle. Dies sei als Mehrwert für alle Bewohner des Fasanenhofs zu sehen. Zum Artenschutz könne er derzeit noch keine Aussage machen; es gebe lediglich einen Hinweis, dem im Gutachten gefolgt werden müsse. Bezüglich der Stadtgärtnerei sei in der Vorlage erwähnt, dass angemessen Rücksicht genommen werden müsse, um den Betrieb nicht einzuschränken. An StR Zeeb gerichtet führt er aus, es sei lediglich vorgesehen, einen Aufstellungsbeschluss durchzuführen, der in etwa die Inhalte des Zielbeschlusses beinhalte. Das eigentliche Kernverfahren werde erst aufgrund des Wettbewerbsergebnisses stattfinden. Gegenüber StR Rockenbauch spricht er die Anzahl der Pflegeplätze an. Größere Einrichtungen seien zwar wünschenswert, um den Bedarf zu decken. Die Landesheimbauverordnung sehe jedoch eine Beschränkung auf 100 Plätze pro Standort vor. Abschließend benennt er die Größe der Fläche, die insgesamt 2,5 ha betrage.

BM Pätzold sagt zu, die Anregungen aus dem Bezirksbeirat und dem Ausschuss in das weitere Verfahren aufzunehmen.

StR Goller präzisiert seinen Antrag, folgende beide Passus aus dem Zielbeschluss zu streichen: Beschlussziffer 3, Satz 1 "Die innere Erschließung des Plangebiets ist autofrei (ggf. mit Ausnahmen für Müllfahrzeuge, Rettungsdienste etc.) zu planen" sowie Beschlussziffer 3, Satz 3 "...und den Verzicht auf das eigene Fahrzeug fördern kann".

Diese Änderung der Vorlage stellt der Vorsitzende zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik lehnt den Antrag bei 1 Ja-Stimme mehrheitlich ab.

Des Weiteren stellt er die GRDRs 336/2020 mit den Maßgaben des Bezirksbeirates zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschließt einstimmig die GRDRs 336/2020 mit den Maßgaben des Bezirksbeirates.

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. S/OB  
S/OB-Mobil
  4. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  5. Referat SOS  
Amt für öffentliche Ordnung  
Branddirektion (2)  
Amt für Sport und Bewegung (2)
  6. Referat JB  
Jugendamt (2)
  7. Referat SI  
Sozialamt (2)  
SI-BB  
ELW (2)
  8. Referat T  
Tiefbauamt (2)  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)  
AWS (2)
  9. BezA Möhringen
  10. Rechnungsprüfungsamt
  11. L/OB-K
  12. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS