



Stuttgart - Möhringen

**Online - Bürgerbeteiligung
Logauweg 25.01. - 19.02.21**

Informationen zur baulichen Entwicklung des Bereichs Logauweg

Gesamtbetrachtung Fasanenhof

Schwerpunktbereiche/ Planungen/ Projekte / Themen

↔ Angestrebte Fuß- & Radwegverbindung

Realisiert:

- 1 Stadtbahnlinie U6 + öffentlicher Grünzug
- 2 Stadtbahnlinie U6 + Straßenraumgestaltung
- 3 Wohnen für Geflüchtete Delpweg
- 4 Wohnen + Arbeiten am Europaplatz

In Planung:

- 5 Nachverdichtung Ehrlichweg
- 6 **Bauliche Entwicklung Logauweg**



Wohnbedarf in Stuttgart

Stuttgart besitzt als Wohn- und Arbeitsstandort eine hohe Anziehungskraft. Es besteht ein hoher Nachfrageüberschuss auf dem Wohnungsmarkt. Die Problematik des Wohnraummangels wird zusätzlich durch Flächenknappheit und steigende Grundstückspreise verschärft, was dazu führt, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten langfristig eine der wichtigsten Aufgaben von Politik und Verwaltung bleibt.

Zielvorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, jährlich 1.800 neue Wohnungen zu bauen. Um dieses Ziel zu erreichen, wendet die Stadtverwaltung unterschiedlichste Instrumente an, zu denen beispielsweise das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ zählt. Zusätzlich werden derzeit im Rahmen der „Potenzialanalyse Wohnen“ weitere Flächenpotenziale lokalisiert, die sich langfristig für eine Wohnbauentwicklung und gegebenenfalls für die Stärkung des Quartiers eignen.

Auf aktuellen Wohnbauentwicklungsflächen werden in den nächsten 5-7 Jahren rund 6.660 neue Wohnungen, über das gesamte Stadtgebiet verteilt, entstehen.

Hierzu zählt auch der Logauweg.



Bestand

Vorstellung der örtlichen Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet Logauweg befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Stuttgart Möhringen im Stadtteil Fasanenhof. Es umfasst ca. 24.120 qm (ohne Erschließungsstraßen). Die Nachbarschaft ist geprägt von zeilenförmigen Wohnbauten, einem Gemeindezentrum, einer Stadtgärtnerei und den direkt an das Gebiet angren-

zenden Sportfeldern des SV Fasanenhof. Östlich trennt ein begrünter Lärmschutzwall die Nachbarschaft von der Bundesstraße B27.

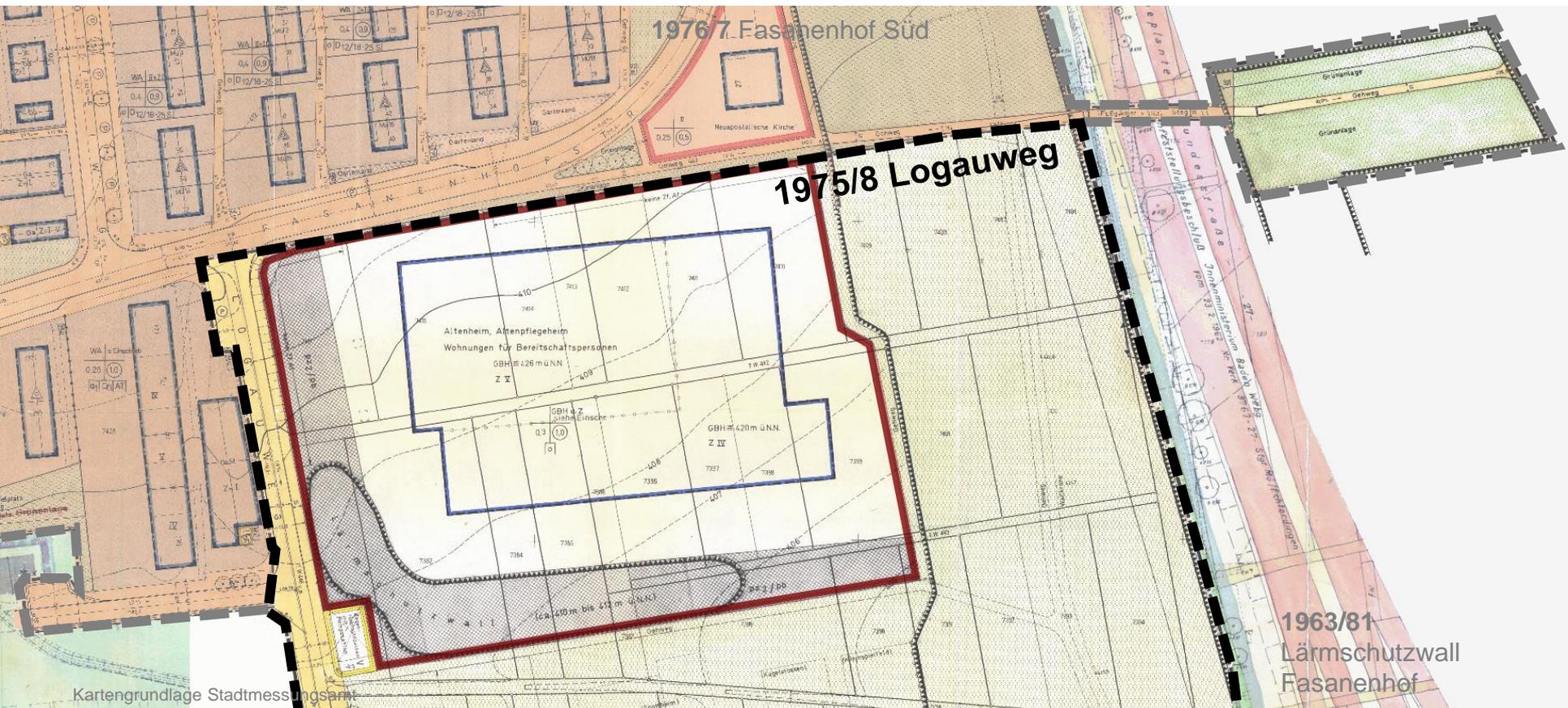
Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Fasanenhofstraße im Norden und den Logauweg im Westen.



Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

1975/8 Logauweg

Das Planungsgebiet Logauweg liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1975 (schwarz gestrichelte Linie). Dieser sieht in der Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche vor (dunkelrot umrandeter Bereich) mit Zweckbestimmung Altenheim, Altenpflegeheim und Wohnen für Bereitschaftspersonen. Grundsätzliches Planrecht ist daher vorhanden. Für eine Neuplanung im Logauweg sind voraussichtlich eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein neuer Bebauungsplan erforderlich.



Zielbeschluss

zur baulichen Entwicklung des Bereichs Logauweg

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 21.07.2020 einen Zielbeschluss zur baulichen Entwicklung des Bereichs Logauweg verabschiedet.

Der Zielbeschluss dient zum einen dazu, die inhaltlichen Ziele der Planung vorab festzulegen. Hiermit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die wesentlichen Befürchtungen der Öffentlichkeit/ Anwohner wahrgenommen und die betroffenen Belange angemessen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Zum anderem sollen mit den Zielen zur Ausgestaltung des Planungsprozesses, dem Interesse der Öffentlichkeit und des Bezirksbeirats an einer frühzeitigen Information Rechnung getragen werden. (...)

Auszüge zum Zielbeschluss:

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 frei finanzierten 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** (...) zu planen. Es ist ein **umfassendes Mobilitätskonzept** zu entwickeln.

(...) **Es ist durch die Planung und geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Parkdruck außerhalb des Plangebiets nicht erhöht wird.**

4. **Bestehende Lärmimmissionen** (durch die nahe B 27 / BAB 8 / Anschlussstelle Stuttgart-Degerloch, den benachbarten Sportbetrieb, den Betriebslärm aus der Gärtnerei, sowie 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**. [...] **Es ist sicherzustellen, dass die benachbarten Anlagen ohne Beschränkungen langfristig weiterbetrieben werden können.**

5. Der **Betrieb des Pflegeheims soll durch den Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) 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 (...) zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen zur Verfügung gestellt werden.

Beabsichtigte Planung (gemäß Zielbeschluss)

Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit

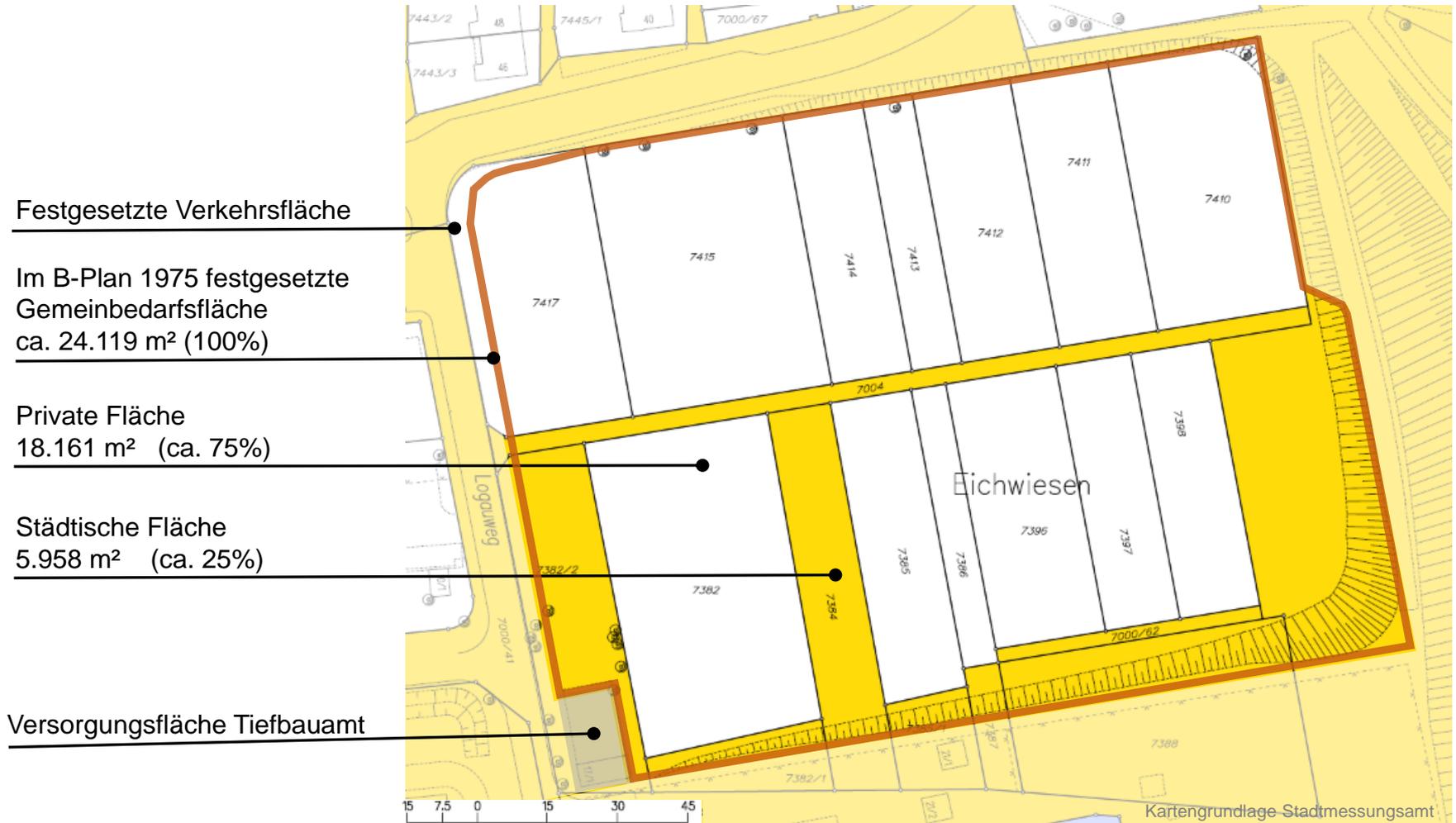
- **Mietwohnungsbau** ca. 200 bis 250 WE (inklusive SIM-Wohnen)
- **Baugemeinschaften** / gemeinschaftliche Wohnformen mit ca. 15 – 20 WE
- **Pflegeheim** mit ca. 90 Plätzen (Betreiber voraussichtlich ELW)
- **Pflege-WGs** mit ca. 8 bis 12 Plätzen (Betreiber noch offen)*
- **Kita** mit ca. 6 Gruppen für best. Fehlbedarf in diesem Bereich
- **Weitere Kita** mit ca. 6 Gruppen für neue Wohnbebauung (bei 250 WE)



* In Priorität 2 zusätzlich Wohngruppen für Menschen mit Behinderung.

Eigentumsverhältnisse

Inhalte der UA WA + STA Ausschusssitzung vom 16.12.19



Informationen zum Thema Pflege

Amt für Sozialplanung

Vorgesehene Nutzungen laut Zielbeschluss: (vgl. Folie 6+7)

- **Pflegeheim** mit ca. 90 Plätzen
- **Pflege-WGs** mit ca. 8 bis 12 Plätzen

- Ein sozialraumorientierter Versorgungsansatz sollte bei der Quartiersentwicklung verfolgt werden. Im Bereich Logauweg wäre deshalb eine zentrale Lage der Pflegeeinrichtung anzustreben sowie eine Nutzungsstapelung (z.B. Kita im EG, Pflege im OG).

- Bei der Planung eines Pflegeheims sind die Anforderungen an barrierefreie Außenbereiche mitzudenken. Wünschenswert wäre ein gesicherter „Demenzgarten“ in Kombination mit einem von den Bewohner/innen bewirtschafteten Garten (z. B. Gemüseanbau in Hochbeeten o. ä.). Die Bewirtschaftung des Gartens kann auch in Kooperation z. B. mit einer Schule/Kita erfolgen. Einen Richtwert bezüglich der Größenordnung von Freiräumen für Pflegeeinrichtungen gibt es nicht.

- Bei der Standortwahl sind die Lärmwerte zu berücksichtigen. Der Immissionsrichtwert für Pflegeeinrichtungen liegt bei 45 db (A) tags und 35 db (A) nachts.

Beispiel einer Nutzungskombination:

Das Mehrgenerationenhaus Paulinenpark in Stuttgart-Mitte vereint Seniorenwohnen mit und ohne Pflege, einen Kindergarten und eine Begegnungsstätte



Reaktionen aus dem Bezirk Möhringen

zur baulichen Entwicklung des Gebiets Logauweg

Bezirksbeirat Möhringen

Der Bezirksbeirat Möhringen wurde in der Sitzung vom 12.02.20 über den aktuellen Stand zum Logauweg und das beabsichtigte Wettbewerbsverfahren informiert.

Der Bezirksbeirat meldete zusätzlichen Informationsbedarf an und forderte eine stärkere Einbeziehung des Gremiums und der „Fasanenhof“ in die weiteren Planungen.

SV Fasanenhof + Bürger

Zur angekündigten Entwicklung der Fläche durch die DIBAG haben einige Bürger aus dem Fasanenhof und der angrenzende Sportverein Bedenken geäußert, die der Verwaltung in Form von mehreren Schreiben übermittelt wurden.

Planungsgebiet
Logauweg

SV Fasanenhof

Vorgebrachte Themen:

- Parkraumsituation
- Lärm durch A8 und B27
- Sportlärm (Verhinderung von Einschränkungen der Vereine)
- Zettach-Bach (liegt außerhalb des Plangebiets)
- Schutz des Außenbereichs
- Verlust landwirtsch. Fläche (Bodenqualität mittel)
- Kaltluftproduktion
- Artenschutz: vertiefende Untersuchung Wiesenknopf-Ameisenbläuling erforderlich
- „Sumpfiger“ Baugrund
- Hochwasser-Retention allgemein beachten

Mitwirkung an der aktuellen Planung

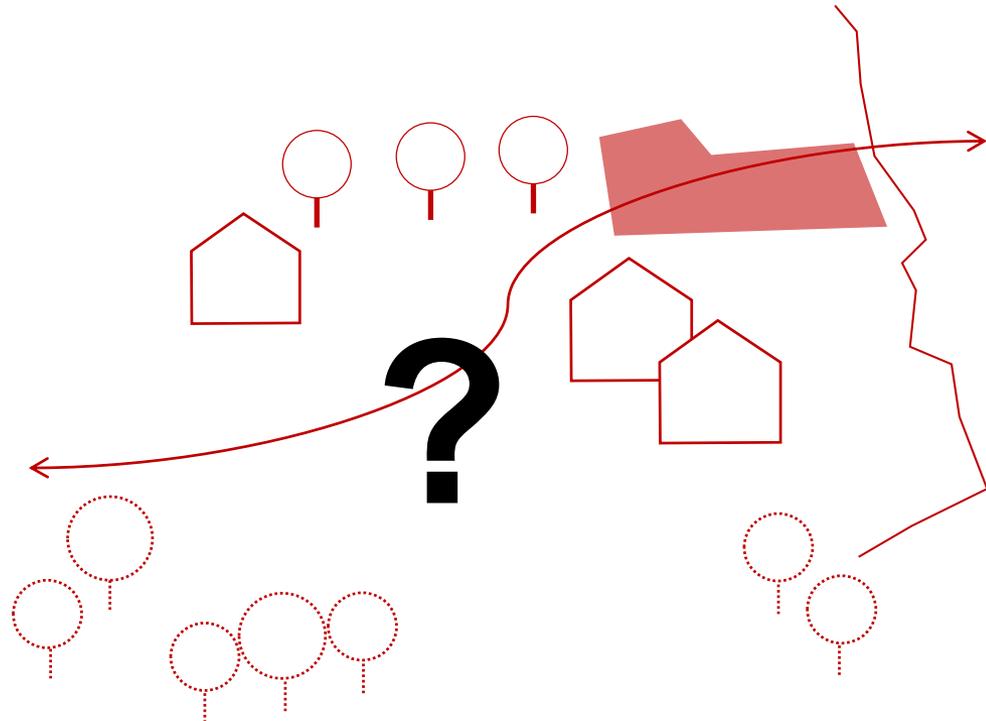
Alle sind gefragt!

Die Stadt hat für die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Logauweg noch keine konkrete städtebauliche Planung vorgesehen.

Im Zielbeschluss wurden die inhaltlichen Ziele für das Gebiet formuliert. Die Konkretisierung der Ziele und der beabsichtigten Nutzungen steht noch aus.

Daher sind alle Bürger/innen gefragt, ihre Anmerkungen, Wünsche und Ideen an das Amt für Stadtplanung und Wohnen in Stuttgart weiterzugeben.

Erst im Anschluss an die Online-Bürgerbeteiligung und die noch nachzuholende Infoveranstaltung werden weitere Schritte zur Entwicklung des Gebiets unternommen, um die Planung zu konkretisieren (siehe Seite 12).



Zeitlicher Ablauf

