

Stuttgart, 20.03.2006

**Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2010 in Stuttgart-Süd, Bereich Lehenstraße/Mühlrain**  
**- Parallelverfahren gemäß §8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Lehenstraße/Mühlrain (Stgt 165)**  
**- Feststellungsbeschluss**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	04.04.2006 06.04.2006

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

1. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung wird Kenntnis genommen.
2. Die Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2010 in Stuttgart-Süd, Bereich Lehenstraße/Mühlrain wird festgestellt.

Maßgebend ist der Übersichtsplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 22. Oktober 2005 (Anlage 1).

**Kurzfassung der Begründung**

Ziel der Planung im Bereich Lehenstraße/Mühlrain ist die Schaffung von neuem Wohnraum auf einer Fläche, die bisher als Schulstandort vorgehalten wurde, heute für eine solche Nutzung jedoch nicht mehr gebraucht wird.

Da eine Realisierung der neu beabsichtigten Wohnnutzung auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht möglich ist, muss dieses entsprechend geändert werden. Deshalb hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 17.06.2003 beschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Bereich den Flächennutzungsplan von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche/Grünfläche (Planung) zu ändern.

Am 13. Dezember 2005 wurden die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2010 und des Entwurfs des Bebauungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 30. Dezember 2005 bis zum 30. Januar 2006.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung wird der Planentwurf zur Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2010 in unveränderter Form zur Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) vorgelegt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lehenstraße/Mühlrain (Stgt 165)“ soll auf der Basis einer separaten Vorlage nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat USO, Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 16 des FNP 2010 - Anlass und Gründe
2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung

## **Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2010 im Bereich Lehenstraße/Mühlrain**

### **Anlass und Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplans**

Vor dem Hintergrund eines auch mittelfristig noch anhaltenden Wohnungsbedarfs in Stuttgart intensiviert die Landeshauptstadt ihre Anstrengungen für die Bereitstellung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau, wobei entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung vor allem Bestandsreserven genutzt werden sollen. Dazu gehören Bauflächenreserven im beplanten Innenbereich, die hier in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1971/44) als Fläche für Gemeinbedarf/Schule gesichert sind.

Das zurzeit kleingärtnerisch genutzte Planungsgebiet Lehenstraße/Mühlrain ist aufgrund seiner attraktiven Lagemerkmale und seiner Verfügbarkeit - die Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz - für die kurzfristige Realisierung eines gehobenen Wohnprojekts besonders gut geeignet.

Bei den derzeitigen Kleingärten handelt es sich um eine Übergangsnutzung, bei der die Pächter stets mit einer kurzfristigen Kündigung rechnen mussten.

### **Planungsziele und Nutzungskonzept**

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellung basiert auf der Festsetzung Gemeinbedarf/Schule des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Lehen (1971/44).

Die umgebenden Flächen sind als „Wohnbaufläche Kesselrand“, d. h. als Nutzungskombination „Wohnen und sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberer Wald/Wernhalde folgt ein Grünkorridor dem Verlauf Lehenstraße - Zellerstraße in Richtung Marienplatz.

Das neue Planungskonzept sieht die Realisierung von sieben terrassierten Stadthäusern mit ca. 50 großzügigen Geschosswohnungen vor. Durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude sollen im Planungsgebiet jedoch größere zusammenhängende Grün- bzw. Freiflächen erhalten werden, womit die Durchgrünung und -lüftung des Gebiets auch nach einer Bebauung begünstigt wird und insbesondere auch ein ungehinderter Frischluftabfluss in Richtung Innenstadt sichergestellt wird.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans 2010 (genehmigt am 09.02.2000) werden von dieser Einzeländerung nicht berührt.

### **Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Insgesamt verfügt Stuttgart nur noch über wenige potenziell geeignete Standorte für die Realisierung eines anspruchsvollen Wohnungsbaus. Kurzfristig verfügbare andere Standorte mit gleichzeitig geringerer Eingriffsempfindlichkeit stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Realisierung des geplanten Nutzungskonzepts ist absehbar kein oder ein nur geringfügiger, ausgleichspflichtiger Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn verbunden, da es sich um eine rechtsverbindliche, bereits heute aktivierbare Baufläche handelt. Dessen ungeachtet gilt das Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot (§ 1a BauGB) sinngemäß. Wenn möglich, sind die Eingriffe an Ort und Stelle auszugleichen.

### **Anforderungen an die weitere Planung**

Das Planungsgebiet liegt am Rand einer ausgeprägten Frischluftschneise, über welche sich die im Bereich des Bopserwaldes entstehende nächtliche Kaltluft als Hangabwind in den dicht bebauten Stuttgarter Süden ausbreitet. Für die Ausprägung einer solchen Hangwindzirkulation und die damit verbundene siedlungsklimatische Regenerationswirkung ist ausschlaggebend, dass sich die Luftströmung über weitgehend unbebautem Gelände bzw. über natürlichem Untergrund entwickeln kann.

Dementsprechend zeigt der Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (Hinweise für die Planung) den Bereich der Kehre und entlang der Lehenstraße als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität.

Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 28.10.2005) wird der stadtklimatisch sensiblen Situation dadurch Rechnung getragen, dass eine offene Baustruktur mit einer nur maßvollen baulichen Dichte in Verbindung mit einem hohen Grünflächenanteil festgesetzt wird. Um einer Behinderung des Frischluftstroms vorzubeugen, soll der Kehrenbereich der Lehenstraße von Bebauung ebenso frei bleiben, wie die Achse Lehenstraße in ausreichender Breite für den Frischluftabfluss erhalten bleiben soll.

Durch die vorhandene Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 bezüglich eines reinen Wohngebiets (WR) überschritten. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung vorzusehen.

Der Planbereich steht als derzeitige Freifläche in einem funktionalen Zusammenhang mit den Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet Oberer Wad/Wernhalde. Der planerischen Konzeption des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünkorridors zwischen dem genannten Landschaftsschutzgebiet und dem Marienplatz soll durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Pflanzverpflichtungen, Baumfestsetzungen u. a.) Rechnung getragen werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG inzwischen ein vom Amt für Umweltschutz in Auftrag gegebenes Fachgutachten der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, I. Trautner, vorgelegt.

Daraus resultierende Konsequenzen für die Planung finden - soweit möglich - ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 24. Februar 2006

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor