



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Sonnenberg Süd-West“

056 / 06

Begründung zum Planungskonzept
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	3
3.	Lage im Raum/Plangebiet	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
6.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht.....	7
7.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	8
8.	Planungsziel/Städtebauliches Konzept.....	9
9.	Vorgesehene Planinhalte.....	11
9.1	Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
9.3	Verkehrerschließung	11
9.4	Ver- und Entsorgung.....	11
9.5	Leitungsrechte	12
9.6	Altlasten	12
9.7	Örtliche Bauvorschriften	12
10.	Umweltbelange	12
10.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	12
10.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	13
11.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	14
11.1	Bodenordnung	14
11.2	Flächenbilanz	14
11.3	Kosten	14
12.	Gutachterliche Grundlagen	15
13.	Planverwirklichung/Durchführung	15

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind im Bebauungsplan-Verfahren „Sonnenberg Süd-West“ aus folgenden Gründen gegeben:

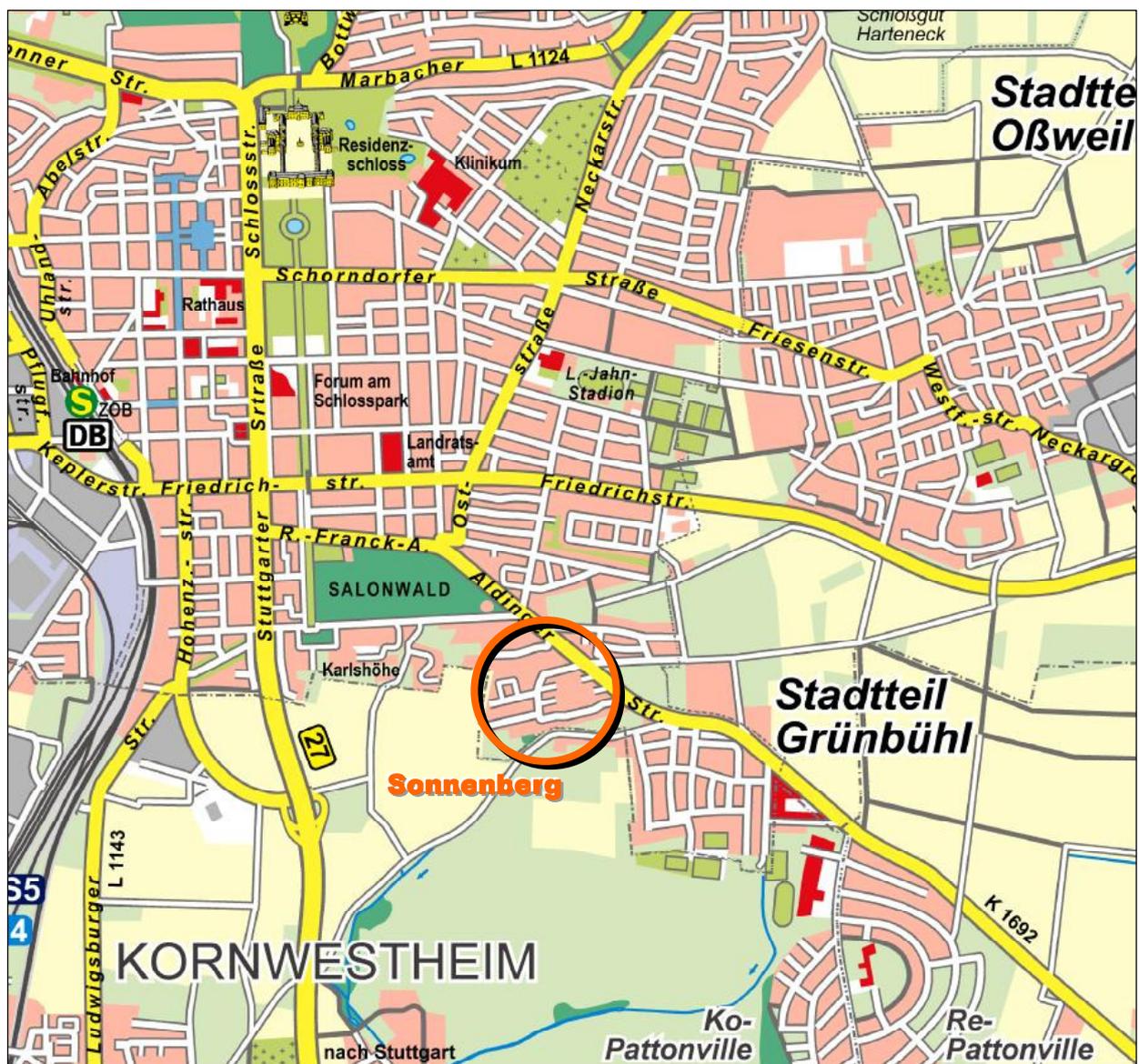
- Der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von bauplanungsrechtlich bereits als Wohnbauland festgelegten Flächen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch bei Anrechnung von weiteren zu beplanenden Flächen im näheren Umfeld, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen (Bereich Sonnenberg Süd-Ost) wird dieser Wert voraussichtlich nicht überschritten werden.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Das Wohngebiet „Sonnenberg“ liegt im Süd-Osten am Rande von Ludwigsburg, ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Er ist verkehrlich gut an die Stadtmitte, aber auch an die südlich und süd-östlich liegenden Gemeinden Aldingen, Remseck und Kornwestheim angebunden. Der südlich angrenzende Landschaftsraum lädt zur Erholung und zu verschiedenen Freizeitaktivitäten ein.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West“ mit einer Größe von ca. 4,1 ha wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 4782/61 bis 4782/72, 4782/23, 4782/48, 4782/55 bis 4782/57 und der westlichen Grenze des Flurstückes 4782/57, im Westen, Süden und Süd-Osten durch die Grundstücksgrenzen des Flurstückes 4782/76 (Gemarkungsgrenze zur Stadt Kornwestheim), im Osten durch die Straße Am Sonnenberg bzw. deren südliche Verlängerung (Fußweg).

Gegenüber dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich nach Osten geringfügig im Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ erweitert und damit der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 56/05 in diesem Bereich überlagert. Grund für diese Änderung ist der Wegfall von drei privaten Stellplätzen durch eine ursprünglich nicht vorgesehene, aber notwendige Tiefgaragenzufahrt für das Mehrfamilienhaus auf Flurstück 4788/3. Diese drei privaten Stellplätze sind für das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 4788/2 nachzuweisen und werden nun nördlich des kleinen Platzes angelegt. Mit dieser Änderung im Bebauungsplanverfahren wird ein aufwändiges Umwidmungsverfahren ersetzt (vgl. hierzu auch Ziffer 6 auf S. 7 bestehendes und angrenzendes Planungsrecht).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planungskonzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 28.01.2011 dargestellt ist.

4. Planungsanlass

Die Sonnenberg-Siedlung entstand in den 1950er und 1960er Jahren als Wohnsiedlung für Offiziere der US-amerikanischen Streitkräfte. Nach deren Abzug 1991 ging die Fläche in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) über und wurde im Jahre 1996 in Teilen an den Zweckverband Pattonville/Sonnenbergsiedlung sowie in Teilen an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) verkauft.

In den Jahren 1999 – 2001 wurde der Sonnenberg als Wohngebiet erstmals überplant, wobei im zentralen Bereich auf einen Erhalt und eine Sanierung der bestehenden Wohnblocks, ergänzt durch Neubauten, gesetzt wurde. Der nord-westliche Bereich wurde als Familienhausgebiet entwickelt und vermarktet.

Ausgehend von erkannten städtebaulichen Mängeln, verbunden mit einer einseitigen Bewohnerstruktur, wurde der Sonnenberg zusammen mit dem Stadtteil Grünbühl und dem Bereich Karlshöhe im Jahr 2006 in das Sanierungsprogramm“ Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ aufgenommen.

Für die Stadtbereiche Sonnenberg und Grünbühl wurde im Rahmen des Prozesses „Stadtteilentwicklungsplan Grünbühl-Sonnenberg“ ein nachhaltiges Neuordnungskonzept entwickelt. Hierzu wurde als Ausgangsbasis im Jahr 2007 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, aus der die Grundzüge eines städtebaulichen Konzepts für die Stadtbereiche Grünbühl und Sonnenberg abgeleitet und in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten wurden.

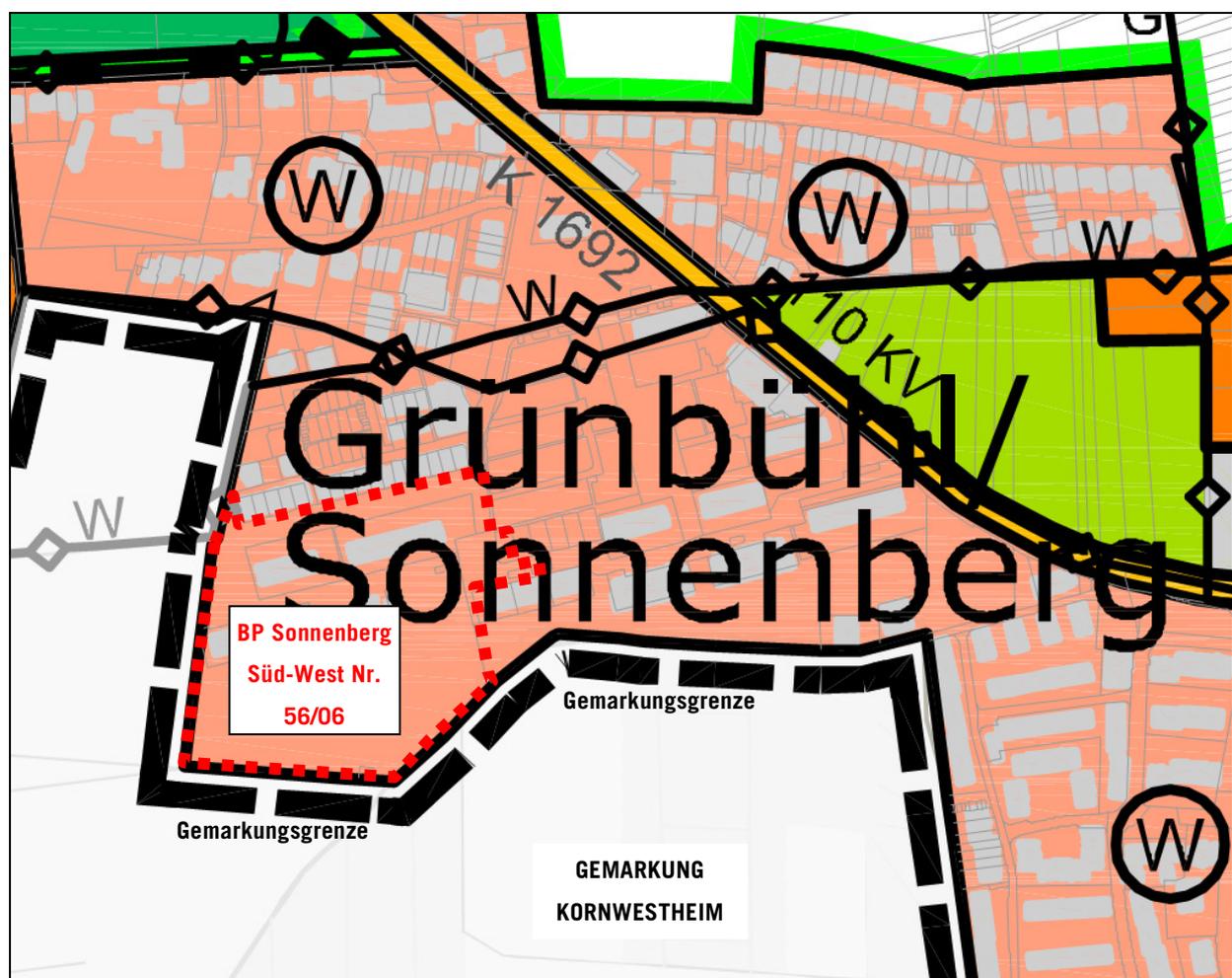
Der Rahmenplan sieht vor, im Bereich Sonnenberg zusätzlichen Wohnraum zu realisieren, um das Angebot auszuweiten, zu differenzieren und so eine stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Zugleich werden die Freiräume aufgewertet, um den Charakter eines durchgrünten Wohngebiets mit attraktiven Freiflächen zu stärken.

Mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 und der parallel durchgeführten Umlegung wurde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Neuordnung des Gebiets Sonnenberg in einem ersten Abschnitt angegangen.

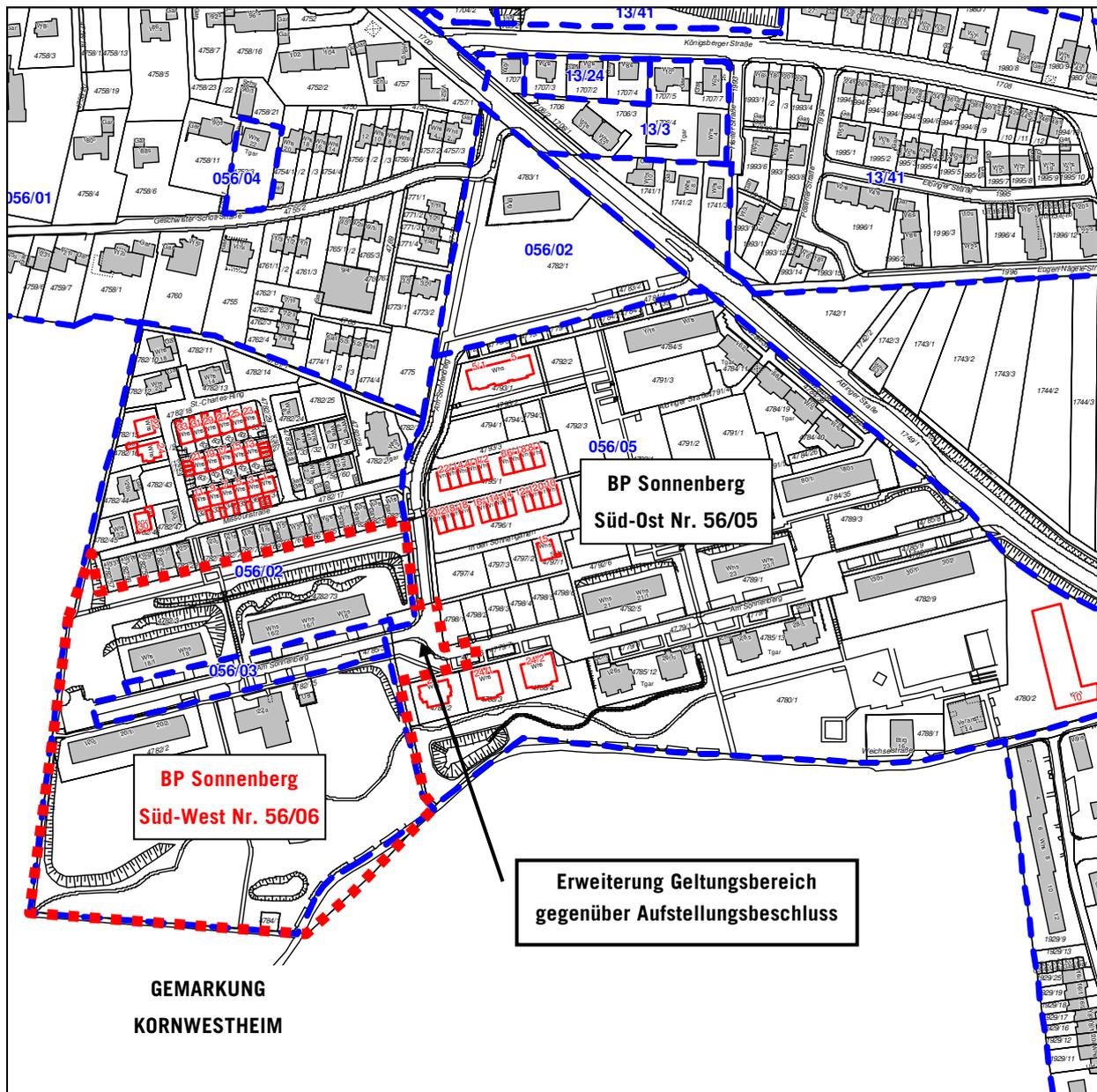
Als nächster Abschnitt soll der Bereich „Sonnenberg Süd-West“ in Anlehnung an den Rahmenplan Grünbühl-Sonnenberg vom 20.02.2008 entwickelt werden. Dazu ist die Änderung der derzeit dort geltenden Bebauungspläne „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 und Nr. 056/03 notwendig.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht



Im Plangebiet werden Teile des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02, rechtskräftig seit dem 06.10.2001, der Bebauungsplanänderung „Am Sonnenberg“ Nr. 056/03, rechtskräftig seit dem 02.11.2002 und des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05, rechtskräftig seit dem 27.07.2009 überplant und somit geändert.

8. Planungsziel/Städtebauliches Konzept



Der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ soll die im Bereich „Sonnenberg Süd-Ost“ begonnene Neuordnung fortsetzen. Mit den angestoßenen Entwicklungen und den im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karls Höhe“ laufenden Maßnahmen wurde ein deutlicher Imagewandel weg von einer (Miets-)Kasernensiedlung, hin zu einem auch für junge Familien attraktiven Stadtteil erreicht.

Insbesondere besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken, belegt durch Anfragen bei Wohnungsbau Ludwigsburg. Während im Bereich „Sonnenberg Süd-Ost“ überwiegend Geschosswohnungsbau (auch Mietwohnungsbau) sowie günstigere (Reihen-) Eigenheime angeboten werden, sollen im Bereich „Sonnenberg Süd-West“ auch größere Grundstücke für Einfamilienhausbebauung angeboten werden.

Damit wird die Baustruktur im nördlich angrenzenden Bereich entsprechend dem Rahmenplan fortgeführt, in dem hauptsächlich Einzel- und Kettenhäuser errichtet wurden.

Charakteristisch für das Gebiet „Sonnenberg Süd-West“ ist der die Bebauung umgebene „grünen Ring“, welcher die „Gartenstadt Sonnenberg“ prägt.

Für das zukünftige bauliche Erscheinungsbild des Sonnenbergs wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 56/05 ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das die besonderen Qualitäten der Gartenstadt Sonnenberg fördert. Dieses Gestaltungskonzept gilt grundsätzlich auch für das Gebiet des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 56/06. Die

darin enthaltenen Vorgaben sind als Rahmen zu verstehen, individuelle Gestaltungsspielräume bleiben erhalten.



Der Schnitt in Nord-Süd-Richtung stellt die vorhandene und die vorgesehene Bebauung dar. Dabei wird deutlich, dass die nördlichen Nachbarn an der Missouristraße keine wesentlichen Beeinträchtigungen haben werden und ein ausreichender Abstand zu deren Grundstücken gewahrt werden kann.

Das Planungskonzept geht von aktuell etwa 42 Grundstücken (Grundstücksgrößen zwischen 180 und 580 m²) aus, vorwiegend für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser. Im westlichen Bereich (Baufeld B) sind mehrere Reihen- oder Kettenhauszeilen vorgesehen, das Konzept ist aber in diesem Baufeld durchaus noch flexibel. Die Einzelhausgrundstücke können grundsätzlich auch mit einem Doppelhaus bebaut werden, sofern die zu überbauende Fläche nicht überschritten wird, die notwendigen Stellplätze hergestellt werden können und die Zufahrt gesichert ist.

Im Einzelnen kann mit folgenden Gebäuden/Wohneinheiten gerechnet werden:

	Anzahl Gebäude	Anzahl WE
Kettenhäuser	8	8
Doppelhaushälften	14	14
freistehendes Einfamilienhaus	20	30*
Summe	42	52

* Es wird angenommen, dass in der Hälfte der freistehenden Einzelhäuser zwei Wohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) vorhanden sind.

In einem weiteren Abschnitt können ab 2016 anschließend an den südlichen Teil etwa sechs weitere Grundstücke dazu kommen.

9. Vorgesehene Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen

Die Flächen im Plangebiet sollen als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet), öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Eine genaue Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Generell ist vorgesehen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) und die Zahl der Vollgeschosse festzulegen.

Im Bereich der Kettenhaus-/Reihenhausbebauung (Baufeld B) ist angedacht, eine Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss) zuzulassen. Für die Einzel- und Doppelhäuser sind zwei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss vorgesehen.

Insgesamt soll das Gebiet durch eine offene und lockere Bebauung ohne Querriegel in Ost-West-Richtung geprägt sein. Damit soll den Anforderungen nach optimaler Belichtung und Belüftung (Freihalten von Luftschneisen) Rechnung getragen werden (vgl. hierzu Ziffer 10 Umweltbelange - Klima und Luft).

9.3 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Sonnenberg“. Davon gehen kurze Stichstraßen zur Erschließung des nördlichen Bereichs ab, welche neu gebaut werden müssen. Der südliche Teil wird durch eine ebenfalls neu zu bauende Ringstraße erschlossen. Es ist vorgesehen zumindest Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Parken nur auf ausgewiesenen Flächen, Kinderspiele erlaubt) zu gestalten.

Dieses Erschließungssystem, zu dem auch die Fußwegeverbindungen zählen, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Gebiets Sonnenberg ein.

9.4 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet und in den angrenzenden Straßen vorhanden. Bei Bedarf können diese erweitert werden.

Die EnBW beabsichtigt die Verlegung ihrer Trafostation neben dem Kindergarten. Hierfür wird ein Standort in ähnlicher Lage im Planungskonzept vorgeschlagen. Dieser wird von der EnBW grundsätzlich befürwortet und ist im weiteren Verfahren detailliert abzustimmen.

Bereits bei der Neustrukturierung und Änderung der Erschließung des Sonnenbergs nach dem Bebauungsplänen Nr. 056/02 und 056/03 wurde das gesamte Kanalnetz erneuert. Mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg wurde damals zusammen mit dem ausführenden Ingenieurbüro eine Entwässerungskonzeption mit Trenn- und Mischsystem erarbeitet. Das damals entwickelte Konzept wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und weiter entwickelt mit dem Ziel, möglichst viel

anfallendes Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen oder in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Im gesamten Plangebiet soll das Konzept zur Regenwasserableitung durch Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt werden.

Bereits bei der Ausarbeitung des Rahmenplans Grünbühl-Sonnenberg wurde die Ludwigsburger Energie Agentur (LEA) beteiligt. Dabei wurde die geplante Bebauung nach solaren und energetischen Bewertungskriterien, insbesondere hinsichtlich der Verschattung der Gebäude durch Nachbargebäude bzw. durch die Vegetation, optimiert.

Zur Wärmeversorgung wurde im Frühjahr/Sommer 2010 ein Nahwärmenetz, gespeist aus einem Erdwärmesondenfeld mit 50 Sonden und unterstützt durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk zur Versorgung der neuen Gebäude am Sonnenberg errichtet. An dieses Nahwärmenetz soll auch das Baugebiet „Sonnenberg Süd-West“ angeschlossen werden.

9.5 Leitungsrechte

Werden im weiteren Verfahren abgefragt, geprüft und festgelegt.

9.6 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bislang keine bekannt. Aufgrund der Vornutzungen (Wohngebiet und Grünflächen) ist auch mit Altlasten nicht zu rechnen.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Diese werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Generell soll das Baugebiet „Sonnenberg Süd-West“ in Anlehnung an die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ geplant werden.

10. Umweltbelange

10.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird dennoch durchgeführt. Grundlage für diese Beurteilung sind die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 und die Bebauungsplanänderung „Am Sonnenberg“ Nr. 056/03.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Überbauung von bereits als Wohnbau-land genutzten Flächen; Nachnutzung von Gebäudeflächen; Erhalt und Sicherung von vorhandenen Bäumen; Überbauung einer Wiesenfläche im Süd-	Durch die bisherige Nutzung weist das Plangebiet eine durchschnittliche Habitatausstattung auf. Aufgrund der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen und aufgrund der

	Westen.	Tatsache, dass alle Gebäude bewohnt wurden und keine längeren Leerstände aufgetreten sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten vorkommen. Bäume als wichtiger Lebensraum.
Boden und Wasser	Überbauung und Versiegelung durch Wohngebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Verkehrsflächen.	Gegenüber den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplänen wird sich eine zusätzliche Versiegelung durch die neuen Erschließungsstraßen im Norden und Süden des Plangebiets sowie durch die Ausdehnung der Bauflächen nach Norden ergeben. Im Gegenzug ist am westlichen Ortsrand ein breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.
Klima und Luft	Lockere und durchlässige Bebauung, keine abriegelnden längeren Gebäude in Ost-West-Richtung, Freihalten der Luftabflussbahnen; Freihalten der südlichen Grünzone; Erhalt und Erhöhung der Begrünung und Vegetationsflächen.	Durch das Freihalten der Luftabflussbahnen und der südlichen Grünzone sowie der beabsichtigten Begrünung ist die Planung als nicht erheblich einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung / Ortsbild	Ortsbild bereits heute durch quer zum Hang stehende Bestandsgebäude beeinträchtigt; Vorhandene Grünstrukturen als gestalterische Elemente.	Durch ein Ersetzen der abriegelnden Bestandsgebäude durch freistehende Einzelhäuser wird die umgebende Landschaft besser in das Gebiet einbezogen. Durch eine Integration der vorhandenen Grünstrukturen wird sich eine Verbesserung gegenüber der heutigen bzw. ursprünglich geplanten Situation ergeben.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Altlasten oder Lärmeinwirkungen sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht relevant.	Keine negativen Aspekte zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.

10.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Durch verschiedene Maßnahmen werden die entstehenden Eingriffe in die o. g. Schutzgüter vermieden oder minimiert werden. Dabei sind zu nennen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen;
- Dachgrünung der Wohngebäude und Garagen/Carports;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;

- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Freihalten der Luftabflussbahnen;
- Erweiterung der Nahwärmeversorgung aus der Geothermieanlage;
- Umsetzung von Maßnahmen des Gesamtenergiekonzeptes der Stadt Ludwigsburg.

11. Bodenordnung, Flächen und Kosten

11.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu unterschiedlichen Teilen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg, der Wohnungsbau Ludwigsburg, des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg und der EnBW AG.

Um diese Flächen neu zu ordnen wurde eine Umlegungsanordnung für das Gesamtgebiet Sonnenberg am 18.12.2008 beschlossen (Vorl. Nr. 589/08). Das Verfahren wird weiter betrieben und die Umlegung nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen.

Auf eine Besonderheit muss hingewiesen werden: Der süd-westlich verlaufende Feldweg Oßweiler Weg verläuft nicht entsprechend des parzellierten Grundstücks Flst. 1202 auf Gemarkung Kornwestheim, sondern tangiert die Gemarkung Ludwigsburg und das Grundstück des Zweckverbandes. Im Zuge des Planverfahrens i.V.m. der Umlegung wird dies zu regeln sein, das Planungskonzept stellt lediglich den derzeitigen Zustand dar.

11.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

	ca. Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen (incl. privater Stellplätze und Garagen)	1,3 ha	31,7 %
Öffentliche Grünflächen (incl. Retentionsflächen)	2,1 ha	51,2 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öff. Parkplätze, Verkehrsgrün)	0,7 ha	17,1 %
Fläche des Geltungsbereichs	4,1 ha	100 %

11.3 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Die Refinanzierung der Kosten soll zum Teil über die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen erfolgen.

Für die Planungsleistungen, den Abbruch von Gebäuden und die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen können Städtebaufördermittel in Höhe von 60 % der Kosten beantragt werden. Bei der Stadt Ludwigsburg verbleibt ein Anteil von 40 %.

12. Gutachterliche Grundlagen

Eine Erstellung von Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen ist nach derzeitigem Stand nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Ausführliche Erkenntnisse, z. B. zu Leitungsführungen, liegen bereits aus den abgewickelten Bebauungsplanverfahren Nr. 056/02, Nr. 056/03 und Nr. 056/05 vor und werden in das laufende Planverfahren einfließen.

13. Planverwirklichung/Durchführung

Die Neuordnung des Sonnenbergs soll zügig weiter betrieben werden, um die in Ziffer 8 genannten Ziele, auch im Hinblick auf die Stärkung der Eichendorffschule in Grünbühl, zeitnah zu erreichen.

Die Krippengruppe im Gebäude Sonnenberg 20 sowie der städtische Kindergarten „Am Sonnenberg“ sollen Mitte 2012 in den Neubau des Kinder- und Familienzentrums im Mehrgenerationenhaus an der Weichselstraße umziehen.

Als nächste Schritte sollen die Detailplanungen für die Entwässerung, die Verkehrserschließung sowie die Energieversorgung erfolgen sowie die Umlegung mit Abgrenzung der neuen Grundstücke fortgeführt werden. Weiterhin werden Gespräche mit den Bewohnern der Gebäude 16, 18 und 20 bezüglich des Umzugs zur Freimachung der Grundstücke geführt.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 28.01.2011

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung