



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Sonnenberg Nord“**

056/07

**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.....	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
6.	Plangebiet.....	7
7.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	8
8.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	8
9.	Planungsziel/Städtebauliches Konzept.....	9
10.	Vorgesehene Planinhalte.....	10
10.1	Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen.....	10
10.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
10.3	Verkehrerschließung	10
10.4	Ver- und Entsorgung.....	10
10.5	Leistungsrechte.....	11
10.6	Altlasten.....	11
10.7	Örtliche Bauvorschriften	11
11.	Umweltbelange	11
11.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	11
11.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	12
12.	Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten.....	13
12.1	Eigentumsverhältnisse	13
12.2	Flächenbilanz.....	13
12.3	Kosten	13
13.	Gutachterliche Grundlagen	14
14.	Planverwirklichung/Durchführung	14

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen 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 Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ aus folgenden Gründen gegeben:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ 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 (Bereiche Sonnenberg Süd-Ost und Sonnenberg Süd-West) 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

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.



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 „Grünbühl-Sonnenberg“ vom 20.02.2008 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 zur Neuordnung des Gebiets Sonnenberg in einem ersten Abschnitt angegangen.

Der zweite Bauabschnitt wird mit dem Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 derzeit vorbereitet. Das Planungskonzept, welches für diesen Bereich hauptsächlich Grundstücke für individuelle Einfamilienhausbebauung vorsieht, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.02.2011 gebilligt und befindet sich derzeit in der frühzeitigen Beteiligung.

Als letzter Abschnitt soll der Bereich „Sonnenberg Nord“ in Anlehnung an den Rahmenplan „Grünbühl-Sonnenberg“ vom 20.02.2008 entwickelt werden. Ausgehend von einer Anfrage des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg zur Veräußerung des Grundstücks Flurstück 4782/1 hat der Vorhabenträger, die Bietigheimer Wohnbau GmbH, gemäß § 12 (2) BauGB einen Antrag mit Datum 06.07.2011 auf Einleitung eines Bebauungsplan(änderungs)verfahrens gestellt.

Mit den derzeit für das Grundstück des Zweckverbandes geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 vom 06.10.2001 sind die Ziele des Rahmenplans vom 20.02.2008 sowie die Bauabsichten des Vorhabenträgers für dieses Grundstück nicht umzusetzen. Der Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 setzt an der

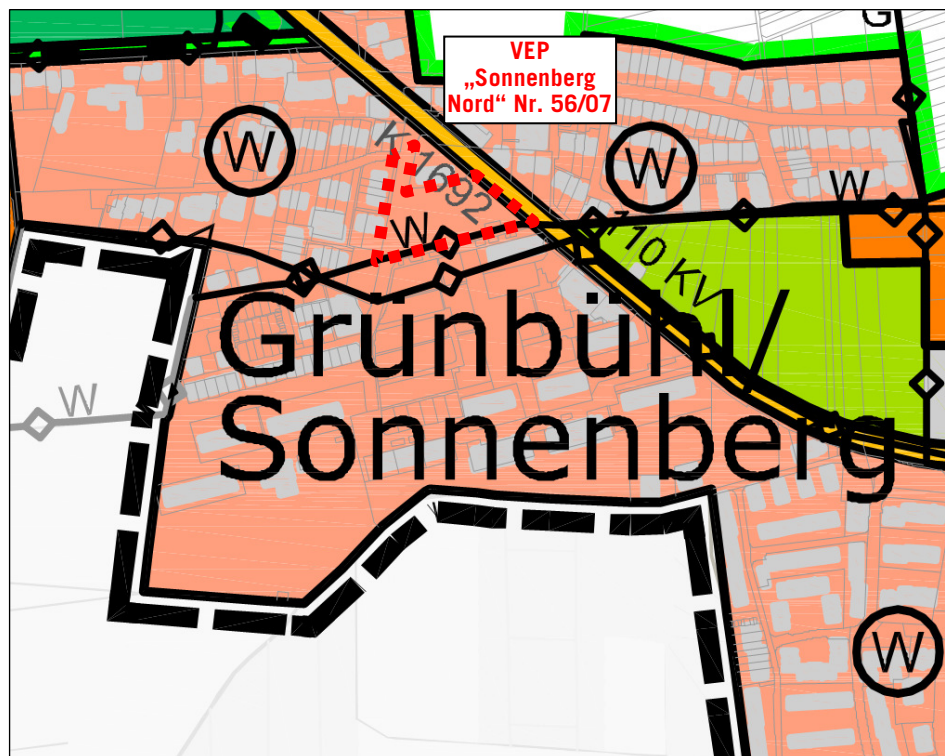
Aldinger Straße etwa auf einem Drittel der Grundstücksfläche eine gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe) fest. Auf der übrigen Wohnbaufläche sind nur Reihenhäuser zulässig. Die nun durch den Vorhabenträger beabsichtigte Nutzung und Bebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau) kann mit einer Befreiung von diesen Festsetzungen nicht realisiert werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Deshalb ist eine Änderung des derzeit dort geltenden Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 notwendig.

Bei den bislang durchgeführten Bürgerbeteiligungen im Rahmen der „Sozialen Stadt“ wurde der Wunsch nach einer Verbesserung der Nahversorgungssituation (Bäckerei, Metzgerei, Kiosk) für den Bereich Sonnenberg geäußert. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigsburg hat in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe „Soziale Stadt“ im Vorfeld des Planverfahrens Gespräche mit verschiedenen möglichen Interessenten geführt (Insel e.V., lokale Bäckereien), um die Bereitschaft für ein Engagement auf dieser im Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ festgelegten Mischgebietsfläche auszuloten. Leider haben diese Gespräche zu keinem Erfolg geführt. Es wird daher an dieser Festsetzung nicht mehr festgehalten und die Fläche - unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Lärmschutz - durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 in ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarchenverbands Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 mit einer Größe von ca. 0,76 ha wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 4783/1 (Grundstück der Telekom), im Osten durch die Aldinger Straße, im Süden von der Straße „Am Sonnenberg“ und im Westen von der Fußwegeverbindung „Am Sonnenberg“ zur Geschwister-Scholl-Straße.

Er beinhaltet die Flurstücke 4782/1 (Baugrundstück des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg), 4782/79 (Fläche für einen geplanten Quartiersplatz mit Kinderspielplatz und geplanten öffentlichen Parkplätzen), 4783/2 (Private Stellplätze) sowie eine Teilfläche des Flurstückes 4782/80 (Straßenverkehrsfläche, Fußweg und Grünstreifen).



Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planungskonzept der Project GmbH/des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.07.2011 dargestellt ist.

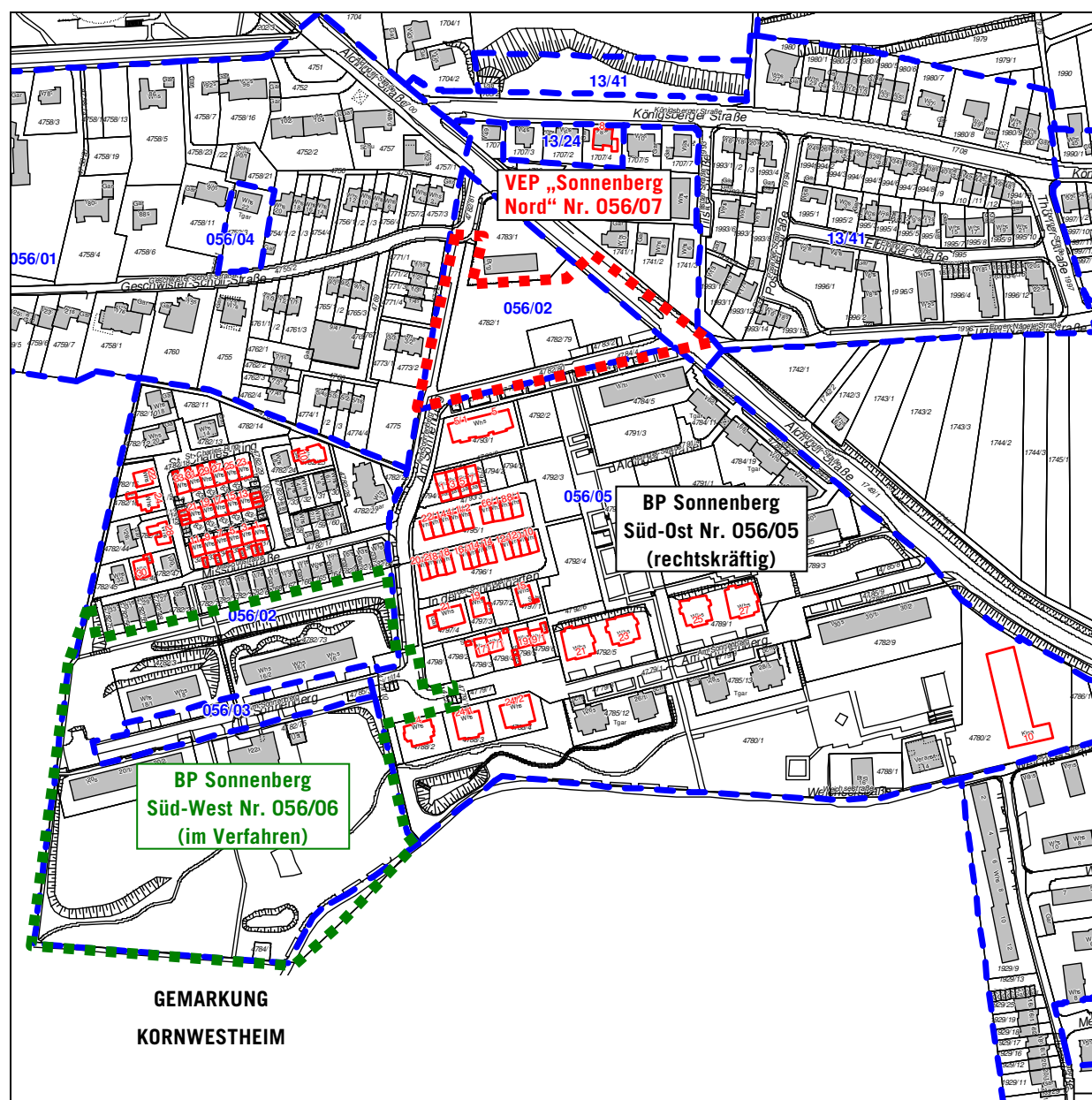
7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Plangebiets verläuft im Bestand ein Fußweg mit Grünstreifen im Westen von der Geschwister-Scholl-Straße zur Straße „Am Sonnenberg“. Dieser soll in der Planung beibehalten werden. Ebenso soll die bereits ausgebaute Straße „Am Sonnenberg“ im Süden des Plangebiets in der jetzigen Dimensionierung belassen werden. Auch die privaten Stellplätze bleiben bestehen.

Das übrige Plangebiet liegt überwiegend als Wiesenfläche brach. Entlang der Aldinger Straße wachsen einige Sträucher und Bäume.

Im nördlichen Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ verläuft eine Hauptwasserleitung (DN 500) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

8. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht



Im Plangebiet werden Teile des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02, rechtskräftig seit dem 06.10.2001, überplant und somit geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 grenzt im Norden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 an.

9. Planungsziel/Städtebauliches Konzept



Mit den angestoßenen Entwicklungen und den im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Grönbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ laufenden Maßnahmen wurde ein deutlicher Imagewandel weg von einer (Miets-)Kasernensiedlung, hin zu einem auch für junge Familien attraktiven Stadtteil erreicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ bildet den nördlichen Abschluss des Baugebiets Sonnenberg und wird die in den Bereichen „Sonnenberg Süd-Ost“ und „Sonnenberg Süd-West“ begonnene Neuordnung vollenden.

Für das zukünftige bauliche Erscheinungsbild des Sonnenbergs wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das die besonderen Qualitäten der Gartenstadt Sonnenberg fördert. Dieses Gestaltungskonzept gilt grundsätzlich auch für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/06. Die darin enthaltenen Vorgaben sind als Rahmen zu verstehen, individuelle Gestaltungsspielräume bleiben erhalten.

Geplant werden vier Mehrfamilienhäuser (43 Eigentumswohnungen) mit jeweils vier Vollgeschossen und einem abgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss, kein Vollgeschoss) sowie acht Reihenhäuser mit zwei Geschossen und Dachgeschoss. Die Gebäude umfassen einen öffentlichen Quartiersplatz, auf dem auch ein Kinderspielplatz gemäß den Regelungen der Landesbauordnung angelegt werden soll. Der Platz bildet den nördlichen Abschluss der zentralen Grünachse des Gebiets „Sonnenberg Süd-Ost“ gemäß dem Rahmenplan vom 20.02.2008.

Die Parkierung erfolgt zum Großteil in einer Tiefgarage mit ca. 43 Stellplätzen mit Zufahrt von der Straße „Am Sonnenberg“. Weitere notwendige Stellplätze werden im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, südlich der Reihenhaushausgrundstücke sowie im westlichen Grundstücksteil hergestellt. Insgesamt sind 76 Stellplätze geplant.

Eine genaue Übersicht über die städtebaulichen Kennzahlen ist in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

10. Vorgesehene Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Generell ist vorgesehen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) und die Zahl der Vollgeschosse festzulegen.

Nach den städtebaulichen Kennzahlen (vgl. Anlage) wurde für das Gesamtgebiet eine GRZ von 0,34 für die Hauptgebäude und 0,61 unter Berücksichtigung der Nebenanlagen und der Tiefgarage berechnet.

10.3 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Sonnenberg“, eine Nebenerschließung mit Rettungsweg über die Geschwister-Scholl-Straße. Es müssen keine neuen öffentlichen Straßen oder Wege gebaut werden

10.4 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.

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 Rauschmaier 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 im Süden des Baugebiets Sonnenberg einzuleiten.

Zur Wärmeversorgung wurde im 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. Die Anlage ist zwischenzeitlich in Betrieb. An dieses Nahwärmenetz soll auch das Baugebiet „Sonnenberg Nord“ angeschlossen werden.

10.5 Leitungsrechte

Im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung (DN 500) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung mit einem zu berücksichtigenden Schutzstreifen von 8 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Dies wurde vom Vorhabenträger bereits berücksichtigt.

Die Leitungsträger werden im weiteren Verfahren beteiligt.

10.6 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bislang keine bekannt. Aufgrund der Vornutzungen (Wiesenfläche) ist auch mit Altlasten nicht zu rechnen. Dies wird jedoch im weiteren Verfahren abgefragt.

10.7 Örtliche Bauvorschriften

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

11. Umweltbelange

11.1 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 einer Wiesenfläche, die bereits als Wohnbauland festgesetzt ist. Erhalt und Sicherung von vorhandenen Bäumen.	Durch die bisherige Nutzung als gemähte Wiese weist das Plangebiet eine durchschnittliche Habitat-ausstattung auf. Aufgrund der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen 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 dem o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich keine zusätzliche Versiegelung ergeben.
Klima und Luft	Durchlässige Bebauung, Freihalten der Luftabflussbahnen. Ergänzung des Grünzuges. Erhalt der Begrünung und Vegetationsflächen. Anlegen von Dachbegrünungen.	Durch das Freihalten der Luftabflussbahnen und des südlichen Grünzuges sowie durch die beabsichtigten Begrünungen ist die Planung als nicht erheblich einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung / Ortsbild	Bebauung einer Brachfläche. Vorhandene Grünstrukturen als gestalterische Elemente.	Die Bebauung der Brachfläche ist für das Ortsbild positiv zu werten. Dadurch wird die Neuordnung des Baugebiets Sonnenberg vollendet. Das Gebiet stellt sich somit als städtebauliche Einheit dar. Durch eine Integration der vorhandenen Grünstrukturen wird sich keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ergeben.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Altlasten sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht relevant. Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Aldinger Straße.	Keine negativen Aspekte zu erwarten. Klärung und Vorschläge zur Minderung durch Lärmgutachten im Laufe des Verfahrens.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.

11.2 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;
- Dachbegrünung der Wohngebäude und Garagen/Carports;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Freihalten der Luftabflussbahnen;
- Anschluss an das Nahwärmenetz aus der Geothermieanlage.

12. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten

12.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg. Lediglich das Flurstück Nr. 4783/2 ist schon vor längerer Zeit an den/die Eigentümer des Gebäudes Am Sonnenberg 1 und 1/1 als private Parkierungsfläche verkauft worden.

Wie anfangs erwähnt ist vorgesehen, dass der Zweckverband das Flurstück 4782/1 an den Vorhabenträger veräußert. Es ist weiterhin beabsichtigt, die Fläche für den Quartiersplatz und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Grünflächen an die Stadt Ludwigsburg zu übertragen.

Eine Bodenordnung ist somit nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

12.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 stellt sich wie folgt dar:

	ca. Fläche in m ²	Anteil in %
Wohnbauflächen (incl. privater Wege, privater Stellplätze und Garagen)	4.974	65,3%
Quartiersplatz mit Kinderspielplatz (öffentlich)	621	8,2%
Private Stellplätze	75	1,0%
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öff. Parkplätze, Verkehrsgrün)	1.945	25,5%
Fläche des Geltungsbereichs	7.615	100,00%

12.3 Kosten

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Die Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger erstattet. Ebenso werden notwendige Gutachten (z.B. Schallgutachten) vom Vorhabenträger beauftragt und finanziert.

Der Vorhabenträger hat die Absicht bekundet, sich an den Kosten zur Herstellung des Quartiersplatzes zu beteiligen. Die Tragung von darüber hinaus gehenden Kosten ist im weiteren Verfahren zu klären.

Ansonsten entstehen der Stadt Ludwigsburg durch das Planverfahren und dessen Umsetzung nach jetzigem Stand keine weiteren Kosten.

13. Gutachterliche Grundlagen

Ausführliche Erkenntnisse, z. B. zum Schallschutz und 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.

Es ist vorgesehen dass der Vorhabenträger das Schallschutzgutachten, welches zum Bebauungsplanverfahren „Am Sonnenberg“ Nr.056/02 im Jahr 1998 durch das Büro ISIS erstellt wurde, auf Basis des Planungskonzepts mit aktuellen Verkehrszahlen und Verkehrsprognosen überarbeiten lässt.

Eine Erstellung von weiteren Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

14. Planverwirklichung/Durchführung

Die Durchführung des Vorhabens wird neben einer städtebaulichen Rahmenvereinbarung auch mit einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geregelt. Diese Vereinbarungen bzw. Verträge befinden sich derzeit in Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 08.07.2011

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Anlage: Städtebauliche Kennzahlen

Bauherr: Bietigheimer Wohnbau GmbH	
Bauvorhaben: Wohnbebauung Ludwigsburg Grünbühl-Sonnenberg 4 Mehrfamilienhäuser mit 43 Eigentumswohnungen, 43 Tiefgaragenstellplätzen und 25 oberirdischen Stellplätzen sowie 8 Reihenhäusern mit 8 Carports	23.047 BWB-LB-SO
DATEN	
Grundstück	4.974 m ²
Grundfläche Gebäude	1.684 m ²
GRZ	0,34
Grundfläche Gebäude + Tiefgarage, Carports, Müllplätze, Stellplätze	3.037 m ²
GRZ	0,61
Geschossfläche 43 Eigentumswohnungen	3.819 m ²
Geschossfläche 8 Reihenhäuser	1.267 m ²
Geschossfläche gesamt	5.086 m²
GFZ	1,02
Wohnfläche 43 Eigentumswohnungen	3.460 m ²
Wohnfläche 8 Reihenhäuser	936 m ²
Wohnfläche gesamt 51 Wohneinheiten	4.396 m²
Umbauter Raum 43 Eigentumswohnungen	16.350 m ³
Umbauter Raum 8 Reihenhäuser	5.017 m ³
Umbauter Raum gesamt 51 Wohneinheiten	21.367 m³
Umbauter Raum 43 Tiefgaragenstellplätze	3.200 m ³
Umbauter Raum 51 Wohneinheiten + 43 Tiefgaragenstellplätze	24.567 m³
Stellplatzbedarf 43 Wohneinheiten x 1,5 = 64,5 Stellplätze 8 Reihenhäuser x 1,0 = 8,0 Stellplätze	
Σ 51 Wohneinheiten	= 73,0 Stellplätze
□	
Stellplätze geplant 43 Tiefgaragenstellplätze + 25 Stellplätze + 8 Carports = 76 Stellplätze	
Aufgestellt am 07.07.2011	
Volker Rüd_Markus Greif Project GmbH Planungsgesellschaft, Esslingen	