



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 290/14

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Burkhardt, Albrecht

**Datum:**

05.09.2014

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	25.09.2014	ÖFFENTLICH
<b>Betreff:</b>	Bebauungsplan "Sonnenberg Süd-West" Nr. 056/06 - Entscheidung zum Geschosswohnungsbau und zur Verkehrserschließung	
<b>Bezug SEK:</b>	Masterplan 1 - Attraktives Wohnen	
<b>Bezug:</b>	Vorl.Nr. 196/10: Aufstellungsbeschluss BP "Sonnenberg Süd-West" Nr. 056/06	
	Vorl.Nr. 031/11: Beschluss Planungskonzept BP "Sonnenberg Süd-West" Nr. 056/06	
	Vorl.Nr. 555/13: Wohnbaulandentwicklung 2020 – Zusammenfassung der Beschlüsse des Gemeinderats zur Wohnbaulandentwicklung im Jahr 2013	
	Vorl.Nr. 056/14: Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung BP "Sonnenberg Süd-West" Nr. 056/06	
<b>Anlagen:</b>	1. Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 - Entwurf vom 13.06.2014	
	2. Variante Verkehrserschließung vom 10.07.2014	
	3. Baukonzept – Lageplan und Schnitte Geschosswohnungsbau vom 05.09.2014	

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Verwaltung wird beauftragt, im Bebauungsplanverfahren „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 die Grundlagen zur Errichtung von Mietwohnungen entsprechend der Gemeinderatsbeschlüsse zur kommunalen Wohnungspolitik zu schaffen.
- II. Für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 wird der Entwurf vom 13.06.2014 mit einer Ringerschließung und der Option eines 2. Bauabschnittes für Einfamilienhäuser im Süden zu Grunde gelegt (vgl. Anlage 1).

**Sachverhalt/Begründung:**

## Aktueller Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat am **12. Mai 2010** die **Aufstellung** des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West“ beschlossen, damit soll der gültige Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ geändert werden (Vorl.Nr. 196/10) und die städtebauliche Neuordnung des Sonnenbergs zum Abschluss gebracht werden.

Am **16. Februar 2011** hat der Gemeinderat zugestimmt, dass die Stadtverwaltung mit dem **Planungskonzept die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** durchführen kann (Vorl.Nr. 031/11). Diese ist im Frühjahr/Sommer 2011 erfolgt. Das damals vorgelegte städtebauliche Konzept hat für den Bereich nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ eine Wohnbebauung vorwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen.

Es ist nunmehr von der Wohnungsbau Ludwigsburg beabsichtigt, auf der Fläche nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ anstatt der im Planungskonzept vom 16.02.2001 vorgesehenen 21 Reihen- und Doppelhauseinheiten sechs **Mehrfamilienhäuser mit 44 Miet- und 19 Eigentumswohnungen** zu errichten.

Die **44 Mietwohnungen** sollen etwa **jeweils zu einem Drittel**

- **frei vermietet** werden,
- nach dem Erfolgsmodell **„Fair Wohnen“** an Erwerbshaushalte vermietet werden,
- an Haushalte mit **Unterstützungsbedarf** vergeben werden.

Der südliche Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ soll weiterhin als **Bauplätze** für individuelle Eigenheime (ca. 22 Baugrundstücke) vermarktet werden.

Es wurde bereits Anfang dieses Jahres ein Wohnblock abgerissen, die beiden verbliebenen Gebäude werden voraussichtlich Ende des Jahres folgen.

Es ist festzuhalten, dass derzeit für den Bereich Sonnenberg Süd-West noch **der Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ vom 6. Oktober 2001 Gültigkeit hat** und das **Bebauungsplanverfahren „Sonnenberg Süd-West“ noch nicht abgeschlossen** ist. Der gültige Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ vom 6. Oktober 2001 sieht den Erhalt der 5-geschossigen Wohnblocks sowie den Bau eines weiteren 5-geschossigen Gebäudes vor. Auf diese Rechtslage können sich die Nachbarn und Bewohner stützen.

## Bedarf an Mietwohnungsbau

Nach der turnusgemäßen Bereinigung zum 31.07.2014 liegen bei der Wohnungsbau Ludwigsburg **1.145 Anfragen nach Mietwohnungen** vor. Hiervon haben 656 Familien oder Einzelpersonen (575 aus Ludwigsburg) Anspruch auf eine geförderte Wohnung (Wohnberechtigungsscheinanspruch). 489 Anfragen beziehen sich auf Mietwohnungen aus dem freifinanzierten Bereich. Die Nachfrage ist anhaltend hoch, insbesondere bei Interessenten aus den mittleren und niedrigen Einkommensgruppen ist diese erheblich angestiegen. Dies führte dazu, dass keine Interessenten ohne eigenes Einkommen von außerhalb Ludwigsburgs mehr auf die Warteliste genommen werden können.

Im Rahmen der im Jahr 2013 geführten Beratungen zur kommunalen Wohnungspolitik wurde vom Gemeinderat beschlossen, in den Neubaugebieten verstärkt bezahlbare Mietwohnungen anzubieten (vgl. Vorl.Nr. 555/13).

Da die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, wie oben beschrieben, nach wie vor sehr groß ist, wurde das städtebauliche Konzept für den Bereich „Sonnenberg Süd-West“ zum Entwurf hin insbesondere mit dem Ziel überarbeitet, weiteren Mietwohnraum anzubieten. **Alternative Bauflächen oder Baugebiete zur Realisierung von Mietwohnungsbau sind kurzfristig nicht verfügbar.**

Die Planung legt großen Wert auf den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen, um den Charakter als „Gartenstadt“ zu bewahren bzw. weiter zu entwickeln. Zur Umsetzung der Planung der Mehrfamilienhäuser nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ müssen lediglich **6 jüngere Bestandsbäume entfernt oder versetzt** werden (vgl. Anlage 3a). Insgesamt sind im Plangebiet **33 neue Bäume** auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen als Pflanzgebot vorgeschrieben. Es ist davon auszugehen, dass auf den privaten Flächen weitere Bäume gepflanzt werden.

### **Verkehrerschließung**

Nach dem Planungskonzept vom 28.01.2011 und dem daraus entwickelten Entwurf des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West“ vom 13.06.2014 erfolgt die Haupteerschließung des Baugebiets über die bereits vorhandene Straße „Am Sonnenberg“.

Davon geht im westlichen Bereich eine kurze Erschließungsstraße nach Norden ab, welche neu gebaut werden wird. Der südliche Teil soll durch eine ebenfalls **neu zu bauende Ringstraße** erschlossen werden. Es ist vorgesehen, die Ringstraße als verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Parken nur auf ausgewiesenen Flächen, Kinderspiele erlaubt) zu gestalten und auszuweisen. Südlich der Ringstraße könnten in einem zweiten Bauabschnitt ab 2017 nochmals weitere Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt vom 26.06.2014 wurde beantragt, eine alternative Erschließung ohne die Ringerschließung zu konzipieren. Als **Variante** kommen **Erschließungstische** in Frage (vgl. Anlage 2).

Diese **Erschließungsvariante** ist allerdings hinsichtlich der von der Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg mbH (AVL) **akzeptierten Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge noch nicht abgestimmt**. Technisch sind die Wendeanlagen für LKW bis 9,0 m Länge (z. B. 2-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt.

Deshalb müsste südlich der Baugrundstücke ein **Fußweg** mit einer Breite von ca. 3,50 m eingeplant werden, der **auch durch Müllfahrzeuge befahrbar** sein kann, sofern die AVL den Wendeanlagen nicht zustimmt. Eine Absperrung könnte durch Poller oder eine nur für LKW überfahrbare Vorrichtung (sog. „Schildkröte“) erfolgen. Sollte diese Variante von der AVL auch nicht akzeptiert werden, wäre die Konsequenz, dass die Abholung der Müllbehälter nur von der Straße „Am Sonnenberg“ erfolgen könnte, d.h. alle Bewohner müssten die Müllbehälter dort am Tag der Abholung bereitstellen.

Da die Erschließung über Stichstraßen also verschiedene Nachteile hat, **empfiehlt die Verwaltung nach dieser Prüfung das Planungskonzept mit der Ringerschließung weiter zu verfolgen**.

### **Unterschriften:**

**Kurt**

**Verteiler: D I, D II, D III, Büro OBM, R 05, 23, 67, WBL**