



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 099/15

Sachbearbeitung:

Kurt, Martin

Datum:

11.03.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	26.03.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Sonnenberg Süd-West" Nr. 056/06 - Entscheidung für eine Bebauungsvariante als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

- Vorl. Nr. 040/15: Bebauungsvarianten „Sonnenberg Süd-West“
- Vorl. Nr. 290/14: Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 - Entscheidung zum Geschosswohnungsbau und zur Verkehrserschließung
- Vorl. Nr. 056/14: Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung BP „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06
- Vorl. Nr. 555/13: Wohnbaulandentwicklung 2020 - Zusammenfassung der Beschlüsse des Gemeinderats zur Wohnbaulandentwicklung im Jahr 2013

Anlagen:

1. Variante 0: Ausgangsvariante mit Mehrfamilienhäusern im Norden
2. Variante 4: Punkthäuser im Norden
3. Variante 4+: Optimierte Variante 4 der Bürgerinitiative
4. Variante 5: Punkthäuser im Norden mit mehr Wohnfläche
5. Tabellarische Zusammenstellung der Flächen und Wohneinheiten

Beschlussvorschlag:

1. 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.
2. Für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 wird die Variante 5: Punkthäuser im Norden mit mehr Wohnfläche (Anlage 4) zu Grunde gelegt.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Nachdem im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 26.02.2015 verschiedene Bebauungsvarianten (Varianten 0 bis 4 vgl. Vorl. Nr. 040/15) vorgestellt und diskutiert worden sind, soll nun der Beschluss für eine Bebauungsvariante als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass von den vorgestellten Varianten nur die **Varianten 0 und 4** mehrheitsfähig sind. In der Sitzung wurde zugesagt, auch die **Variante 4+**, die die Bürgerinitiative „Wir sagen NEIN zur Nachverdichtung am Sonnenberg“ unmittelbar vor der Beratung am 26.02.2015 eingereicht hatte, zu untersuchen. Auch Stadt und Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH haben weitere Überlegungen angestellt, um die Variante 4 zu optimieren. Im Ergebnis liegt zusätzlich die **Variante 5** zur Beratung vor. Nachfolgend werden diese vier Varianten nochmals dargestellt und bewertet:

Bewertung der Bebauungsvarianten

Variante 0 (Anlage 1): Ausgangsvariante Mehrfamilienhäuser im Norden

Diese Variante entspricht der **Ausgangsvariante**, an der sich die Diskussion entzündet hat, die zur vollständigen Darstellung des Gesamtkonzepts um eine Bauzeile mit Einfamilienhäusern im Süden ergänzt wurde. Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Rahmenplan von 2008 abgeleitet, wobei die ursprünglich vorgesehenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser durch Geschosswohnungsbauten ersetzt wurden, um den hohen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsvorschlag zeichnet sich durch eine **optimale Flächennutzung bei moderater Dichte** aus und ist in besonderer Weise geeignet, ein Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu realisieren. Vorgesehen sind insgesamt 63 Geschosswohnungen, die in 44 Miet- und 19 Eigentumswohnungen aufgeteilt werden können. Von den 44 Mietwohnungen sollen 23 frei vermietet, 13 nach dem Modell „Fair Wohnen“ vermietet und 8 an Haushalte mit Unterstützungsbedarf vergeben werden. Insgesamt können **21 Wohnungen an preiswertem Mietwohnraum** entstehen. Weitere Vorteile bestehen in der guten Erschließung durch Tiefgaragen, einer guten Einbindung in die vorhandenen Topographie und einer schnellen Realisierung. Als Nachteil wurde die Erhöhung der Geschossigkeit von II+D auf teilweise III+D und das Heranrücken an die Bestandsbebauung im Norden gesehen. Bei einem **Gebäudeabstand von ca. 22 m** zur Bestandsbebauung sind allerdings keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten und es tritt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation mit zwei viergeschossigen Gebäuderiegeln ein.

Variante 4 (Anlage 2): Punkthäuser im Norden

In den Gesprächen mit der Bürgerinitiative entstand die Idee, die zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten durch **Punkthäuser** zu ersetzen. Dieser **Kompromissvorschlag der Verwaltung** ist von der Idee getragen, die an für sich ausreichenden **Abstände zur Bestandsbebauung** noch weiter auf **ca. 36 m** zu vergrößern und durch eine Bebauung mit Punkthäusern eine **hohe Durchlässigkeit** mit Möglichkeiten des Durchblicks zu erreichen. Um auf eine vergleichbare Anzahl von Geschosswohnungen zu kommen, muss bei dieser Variante die Geschossigkeit auf IV+D erhöht werden. Damit wird ein bewährtes Prinzip der Bebauung Am Sonnenberg, wie es bereits am Südrand des Gebiets umgesetzt wurde, aufgenommen. Insgesamt 60 Geschosswohnungen sind bei dieser Variante möglich, wobei aufgrund der realisierbaren Wohnflächen und des sich daraus ergebenden Wohnungsgemenges bei den Punkthäusern weniger preiswerte Mietwohnungen entstehen können als bei Variante 0.

Die Vorteile bei dieser Variante liegen außerdem in der **Ausbildung eines großzügigen Grünbereichs** zwischen Bestandsbebauung und Punkthäusern, sowie einer **geschickten Ausnutzung der vorhandenen Topographie**, so dass sich die Punkthäuser trotz ihrer Höhe städtebaulich sehr verträglich einfügen. Eine gute Erschließung und schnelle Realisierungsmöglichkeit sind ebenfalls gegeben.

Nachteile bestehen in den **höheren Baukosten der Punkthäuser** gegenüber Zeilenbauten und darin, dass **lediglich 10 Wohnungen an preiswertem Mietwohnraum** bei den möglichen 42 Mietwohnungen entstehen können.

Variante 4+ (Anlage 3): Optimierte Variante 4 der Bürgerinitiative

Bei dieser **Variante der Bürgerinitiative** soll das östliche Punkthaus in der Reihe zugunsten einer zusätzlichen unbebauten Grünfläche nach Süden unmittelbar neben das Kastanienwäldchen verschoben werden. Dadurch **entfallen insgesamt vier Bauplätze** für Doppelhäuser an dieser Stelle.

Die **zusätzliche Grünfläche** weist keinen Bezug zum Grünsystem des Wohngebiets auf, da eine ökologische und funktionale Anbindung an das bestehende Kastanienwäldchen aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße nicht möglich ist. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Grünfläche an dieser Stelle aufgrund des vorhandenen hohen Grünflächenanteils in Höhe von 30% im Wohngebiet nicht erforderlich.

Die Anordnung des südlichen Punkthauses unmittelbar vor der angrenzenden Einfamilienhausbebauung ist aus **städtebaulichen und vermarktungstechnischen Gesichtspunkten ungünstig**. Durch den zu geringen Abstand zum Kastanienwäldchen müssten evtl. sogar Bäume gefällt werden. Zudem wird die eindeutige städtebauliche Figur der Reihe mit 5 Punkthäusern aufgegeben und es entsteht eine **unklare und räumlich nicht nachvollziehbare Situation**.

Der Verzicht auf Bauland und die Herstellung einer weiteren nicht notwendigen Grünfläche führt zu **wesentlich höheren Erschließungskosten** pro Quadratmeter Bauland, womit letztlich der ohnehin bereits hohe Grundstückspreis für die zu vermarktenden Flächen steigt. Bei der Bauabwicklung ist aufgrund des späteren Realisierungszeitraums für das einzelne Punkthaus im Süden eine **separate Baustelleneinrichtung** erforderlich, die die Kosten weiter nach oben treibt.

Variante 5 (Anlage 4): Punkthäuser im Norden mit mehr Wohnfläche

Mit dieser Variante sollen die **Nachteile der Variante 4**, die im Wesentlichen in den höheren Baukosten für Punkthäuser und dem geringeren Anteil an preiswertem Mietwohnraum bestehen, **ausgeglichen werden**. Durch die Vergrößerung der Grundfläche der Punkthäuser können insgesamt 64 Geschosswohnungen mit einem Anteil von 46 Mietwohnungen realisiert werden. Insgesamt können so **20 Wohnungen an preiswertem Mietwohnraum** entstehen. Damit wird mit der Variante 5 ein nahezu identisches Wohnungsgemenge wie bei der Variante 0 erreicht.

Aufgrund der höheren Grundfläche der Punkthäuser wird die **hohe Durchlässigkeit** mit Möglichkeiten des Durchblicks **eingeschränkt**. Die Vorteile eines **höheren Grünflächenanteils** und **großem Abstand zu den Nachbargebäuden** bleiben jedoch erhalten.

Fazit und Empfehlung

Nach den umfangreichen Diskussionen mit der Bürgerinitiative und in den politischen Gremien und der Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes schlägt die Verwaltung die **Variante 5 zur Umsetzung** vor. Diese Variante ist in der Abwägung der vorgetragenen unterschiedlichen Standpunkte ein **guter und tragfähiger Kompromiss**. Dem Ansinnen der Bürgerinitiative, eine in ihren Augen zu hohe Verdichtung durch Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise zu vermeiden, wird mit der punktförmigen Bebauung, die einen hohen Anteil an Grünflächen aufweist und große Abstände zur Nachbarbebauung einhält, Rechnung getragen. Gleichzeitig kann das politische Ziel, kurzfristig preiswerten Mietwohnraum zu schaffen, erreicht werden. Die Transformation der ehemaligen kasernenartigen Wohnanlage in ein attraktives und nachgefragtes Wohnbaugebiet mit hohem Grünanteil wird durch die **Bebauung der Variante 5 qualitativ zum Abschluss gebracht**. Neben der städtebaulich prägnanten Bebauung mit fünf Punkthäusern wird durch die ergänzende Einfamilienhausbebauung ein klarer Siedlungsrand formuliert und die **wichtige soziale Durchmischung** des einst problembehafteten Wohngebiet **ausgewogen erreicht**.

Weiteres Vorgehen

Ursprünglich war nach der Vorstellung der Varianten im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 26.02.2015 eine **Informationsveranstaltung** vor Ort vorgesehen. Nachdem aber in dieser Sitzung bereits eine inhaltliche Diskussion geführt wurde und auch mehrere Gespräche mit den Vertretern der Bürgerinitiative geführt wurden, sieht die Verwaltung vor einer politischen Grundsatzentscheidung zu einer Variante **diese Veranstaltung als nicht mehr erforderlich an**. Nach den Diskussionen in den vergangenen zwei Monaten liegen bereits ausreichend Argumente, Rückmeldungen und Meinungsbilder vor, um einen politischen Grundsatzbeschluss fassen zu können. Eine Informationsveranstaltung würde keine neuen Erkenntnisse mehr bringen. Zum weiteren Vorgehen ist daher geplant, nach der politischen Entscheidung für eine Variante das **Bebauungsplanverfahren fortzuführen** und die **Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiter zu beteiligen**.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, Büro OBM, R 05, 23, 67, WBL