

An aerial photograph of a residential neighborhood. The scene is dominated by multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. The buildings are arranged in a grid-like pattern, interspersed with green spaces, trees, and parking areas. A prominent road runs diagonally from the top right towards the bottom right. In the bottom right corner, there is a red tennis court. The overall atmosphere is that of a well-planned urban environment.

**Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
am 26.02.2015**

**Tagesordnungspunkt 2:
Bebauungsvarianten
„Sonnenberg Süd-West“**

Schrägaufnahme Sonnenberg von 2002





FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

LUDWIGSBURG

**Städtebauliche Entwicklung
Sonnenberg Südwest**

Variante 0
Ausgangsvariante Mehrfamilienhäuser im Norden

M 1:1000
09.12.2014 Bu/Ro

GEMARKUNG

Städtebauliche Beurteilung

- + Städtebaul. Konzept nach Rahmenplan 2008
- + Optimale Flächennutzung
- + Gute Erschließung durch Tiefgaragen
- + Gute Einbindung in Topografie
- + Schnelle Realisierung Nordteil möglich
- Heranrücken an Bestandsbebauung
- > Ursprüngliches Planungskonzept 06/2014



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

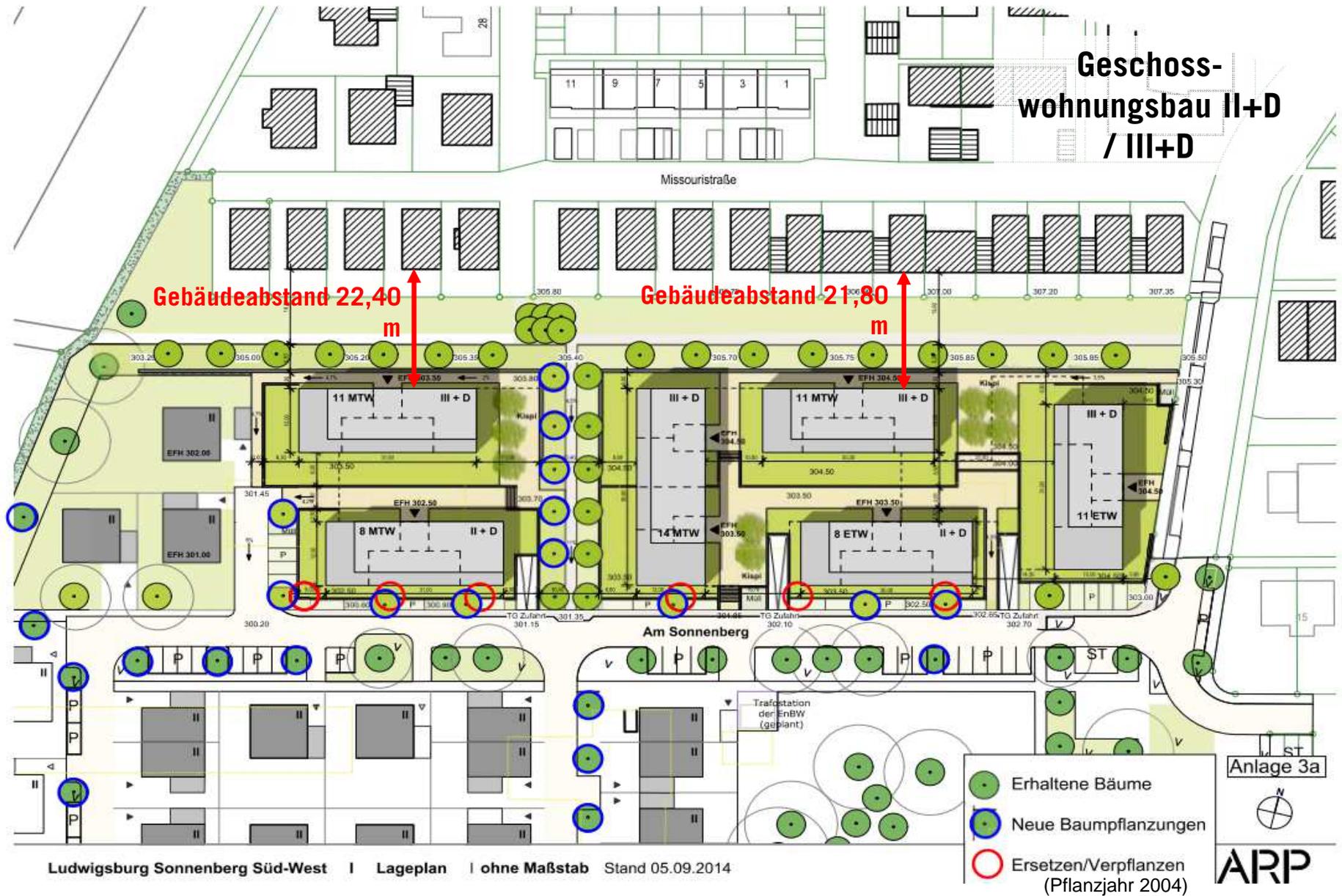
Variante 0
Ausgangsvariante Mehrfamilienhäuser im Norden

Nettobauland	16.634m²
Grundstückflächen ohne Erschließung	
Einzel-/Doppelhäuser	10.923m ²
Punkthäuser	5.711m ²

M 1:1000
09.12.2014 Bu/Ro



Lageplan zum Geschosswohnungsbau vom 05.09.2014



- Erhaltene Bäume
- Neue Baumpflanzungen
- Ersetzen/Verpflanzen (Pflanzjahr 2004)



FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

LUDWIGSBURG

**Städtebauliche Entwicklung
Sonnenberg Südwest**

Variante 1
Punkthäuser südlich Straße Am Sonnenberg

M 1:2000
09.02.2015 Bu/Ro

GEMARKU



Städtebauliche Beurteilung

- + Planungskonzept von 2011
- + Vorstellungen BI eingeflossen
- + Größte Anzahl von Einzelhausgrundstücken
- Rel. geringe Anzahl Geschosswohnungen
- Punkthäuser in Nachbarschaft Einzelhäuser städteb./vermarktungsbed. evtl. problematisch
- Schwierige Erschließung der Kettenhäuser durch Topografie
- Fläche für Wohnungen noch nicht baureif (ca. 2 – 3 Jahre Wartezeit)



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

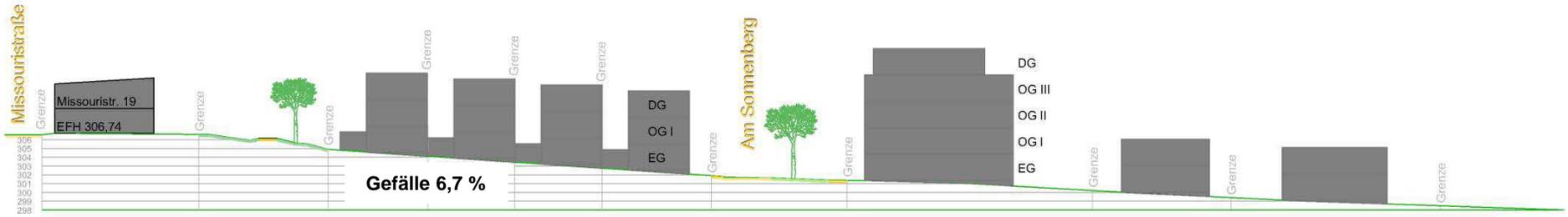
Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

Variante 1
Punkthäuser südlich Straße Am Sonnenberg

Nettobauland	16.456m²
Grundstückflächen ohne Erschließung	
Reihenhäuser	3.680m ²
Einzel-/Doppelhäuser	9.956m ²
Punkthäuser	2.820m ²

M 1:1000
09.02.2015 Bu/Ro







FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

Variante 2
90-Grad-Drehung der Mehrfamilienhäuser im Norden



GEMARKUNG

M 1:2000
09.02.2015 Bu/Ro



Städtebauliche Beurteilung

- + Gute Erschließung durch Tiefgaragen
- + Größte Anzahl von Wohnungen
- + Schnelle Realisierung Nordteil möglich
- Abstände zwischen Gebäuden zu gering
- unattraktive Westlagen
- Gebäudeentwicklung topografisch ungünstig
- > Variante einvernehmlich (mit BI) abgelehnt



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

Variante 2
90-Grad-Drehung der Mehrfamilienhäuser im Norden

Nettobauland	16.586m²
Grundstückflächen ohne Erschließung	
Einzel-/Doppelhäuser	10.923m ²
Punkthäuser	5.663m ²

M 1:1000
09.02.2015 Bu/Ro





Städtebauliche Beurteilung

- + Gute Erschließung durch Tiefgaragen
- + Geringere Höhe bzgl. Nachbarbebauung
- + Schnelle Realisierung Nordteil möglich
- Abstände zw. Gebäuden zu gering
- unattraktive Westlagen
- Gebäudeentwicklung topografisch ungünstig
- Rel. geringe Anzahl von Wohnungen
- > Variante einvernehmlich (mit BI) abgelehnt



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

Variante 3
90-Grad-Drehung der Mehrfamilienhäuser im Norden
und Begrenzung auf 2 VG + DG
Nettobauland 16.586m²
 Grundstückflächen ohne Erschließung
 Einzel-/Doppelhäuser 10.923m²
 Punkthäuser 5.663m²

M 1:1000
09.02.2015 Bu/Ro






LUDWIGSBURG
FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG
Städtebauliche Entwicklung
Sonnenberg Südwest
 Variante 4
 Punkthäuser im Norden

M 1:2000
 09.02.2014 Bu/Ro

GEMARKU



Städtebauliche Beurteilung

- + Gute städtebauliche Einbindung (Fortsetzung „Thema“ Punkthäuser)
- + Starke „Durchlässigkeit“ und Durchblick (keine abriegelnde Wirkung)
- + Große Abstände zur Bestandsbebauung
- + Großer Frei-/Grünbereich im Norden
- + Gute Erschließung durch Tiefgaragen
- + Hohe Anzahl Wohnungen möglich
- + Schnelle Realisierung Nordteil möglich
- Höhere Gebäude (+ 1 Vollgeschoss)
- Höhere Baukosten für Punkthäuser (+ 200 €/je m² Wfl. im Vergl. zu Var. 0)
- > Neuer Vorschlag Verwaltung



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

Städtebauliche Entwicklung Sonnenberg Südwest

Variante 4
Punkthäuser im Norden

Nettobauland 16.383m²
 Grundstücksflächen ohne Erschließung
 Einzel-/Doppelhäuser 10.922m²
 Punkthäuser 5.461m²

M 1:1000
09.02.2015 Bu/Ro





Vergleich der Varianten 0 - 4 "Sonnenberg Süd-West"

	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
	MFH im Norden gem. Entwurf v. 13.06.2014	Punkthäuser südl. Str. Am Sonnenberg	90°-Drehung mit 3 VG + DG	90°-Drehung mit 2 VG + DG	Punkthäuser im Norden
Bauland EFH/DH/RH	10.923	13.636	10.923	10.923	10.922
Bauland Geschosswohnen	5.711	2.820	5.663	5.663	5.461
Summe Nettobauland	16.634	16.456	16.586	16.586	16.383
Wohneinheiten EFH*/DH/RH	36	48	36	36	36
Wohneinheiten Geschosswohnen	63	36	69	50	60
Summe Wohneinheiten	99	84	105	86	96

* 50 % der Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Vergleich der Varianten 0 - 4 "Sonnenberg Süd-West"

	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
	MFH im Norden gem. Entwurf v. 13.06.2014	Punkthäuser südl. Str. Am Sonnenberg	90°-Drehung mit 3 VG + DG	90°-Drehung mit 2 VG + DG	Punkthäuser im Norden
Bauland EFH/DH/RH	10.923	13.636	10.923	10.923	10.922
Bauland Geschosswohnen	5.711	2.820	5.663	5.663	5.461
Summe Nettobauland	16.634	16.456	16.586	16.586	16.383
Wohneinheiten EFH*/DH/RH	36	48	36	36	36
Wohneinheiten Geschosswohnen	63	36	69	50	60
Summe Wohneinheiten	99	84	105	86	96

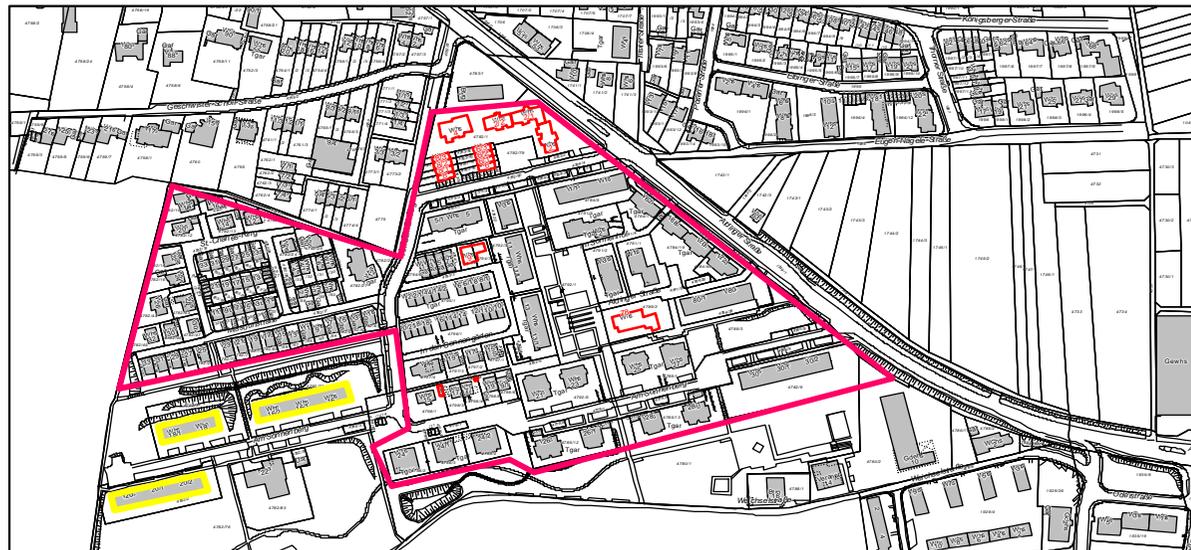
* 50 % der Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Wohnungsgemenge	63			60
Verkauf	19		Verkauf	18
Freie Vermietung (KM ca. 10,00 €/m ²)	23		Freie Vermietung	32
"Fair Wohnen" (KM ca. 7,50 €/m ²)	13		„Fair Wohnen“	7
Nach LaWoFöPr (KM ca. 6,35 €/m ²)	8		LaWoFöPr	3
Anteil „Preiswerter Mietwohnraum“ SB-SW	33,3%			16,7%



Fertiggestellte Gebäude und Vorhaben in Bau am Sonnenberg und Anteile preiswerter Mietwohnraum

Anteil „preiswerter Mietwohnraum“
Sonnenberg ohne SW (akt. Bestand): 5,8 %



Bestand am 14.04.2014	Eigentumswohnungen (unbekannter Anteil eventuell privat vermietet)	Freie Vermietung (soweit bekannt)	Mietwohnungen nach Modell "Fair Wohnen"	Mietwohnungen nach Landeswohnraum- förderprogramm	Summe Wohnungen	Einfamilienhäuser (WE in Reihen-, Ketten-, Freist.)
Sonnenberg Nord	43	0	0	0	43	8
Sonnenberg Nord-West	20	0	0	0	20	55
Sonnenberg Süd-Ost	285	25	23	0	333	35
Zwischensumme Sonnenberg	348	25	23	0	396	98

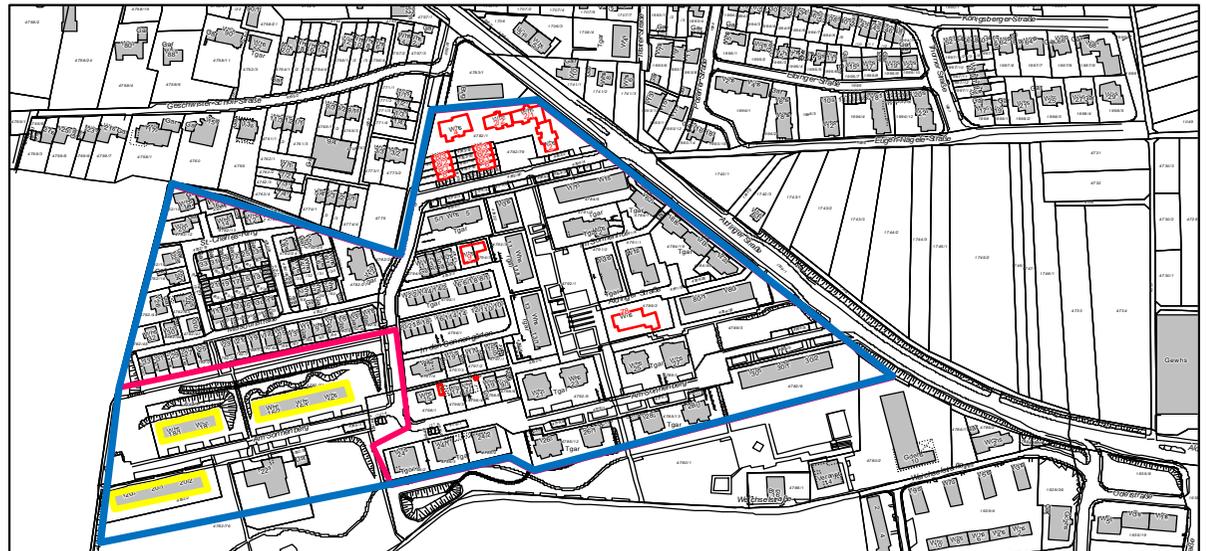


Fertiggestellte Gebäude und Vorhaben in Bau am Sonnenberg und Anteile preiswerter Mietwohnraum

Anteil „preiswerter Mietwohnraum“
Sonnenberg ohne SW (akt. Bestand): 5,8 %

Anteil „preiswerter Mietwohnraum“
Sonnenberg mit SW bei Variante 0: 9,6 %

Anteil „preiswerter Mietwohnraum“
Sonnenberg mit SW bei Variante 4: 7,2 %



Bestand am 14.04.2014	Eigentumswohnungen (unbekannter Anteil evtl privat vermietet)	Freie Vermietung (soweit bekannt)	Mietwohnungen nach Modell "Fair Wohnen"	Mietwohnungen nach Landeswohnraum- förderprogramm	Summe Wohnungen	Einfamilienhäuser (WE in Reihen-, Ketten-, Freist.)
Sonnenberg Nord	43	0	0	0	43	8
Sonnenberg Nord-West	20	0	0	0	20	55
Sonnenberg Süd-Ost	285	25	23	0	333	35
Zwischensumme Sonnenberg	348	25	23	0	396	98
Planung mit Variante 0 Sonnenberg Süd-West	19	23	13	8	63	36
Planung mit Variante 4 Sonnenberg Süd-West	18	32	7	3	60	36
Summe Sonnenberg Gesamt	367 bzw. 366	48 bzw. 57	36 bzw. 30	8 bzw. 3	459 bzw. 456	134

Auszüge aus dem Baugesetzbuch (aktuelle Fassung)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll **die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens** sowie die Bevölkerungsentwicklung,
...
 13. die **Belange von Flüchtlingen** oder Asylbegehrenden **und ihrer Unterbringung**.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**.

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

- (2) Mit Grund und Boden soll **sparsam und schonend** umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung** und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...

Schrägaufnahme Sonnenberg, Blick nach Westen, 20.05.2014

