



**BEBAUUNGSPLAN**  
und örtliche Bauvorschriften  
**„Sonnenberg Süd-West“**

056/06

**Begründung zum Entwurf**  
**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 .....	7
8.	Planungsziel und städtebauliches Konzept .....	8
9.	Vorgesehene Planinhalte.....	11
	9.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
	9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
	9.3 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen.....	13
	9.4 Leitungsrechte .....	13
	9.5 Grünflächen.....	13
	9.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote .....	13
	9.7 Ver- und Entsorgung .....	14
	9.8 Örtliche Bauvorschriften.....	15
10.	Umweltbelange.....	17
	10.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	17
	10.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter .....	18
11.	Bodenordnung, Flächen und Kosten .....	19
	11.1 Bodenordnung.....	19
	11.2 Flächenbilanz .....	19
	11.3 Kosten .....	19
12.	Gutachterliche Grundlagen .....	19
13.	Planverwirklichung/Durchführung .....	20

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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.

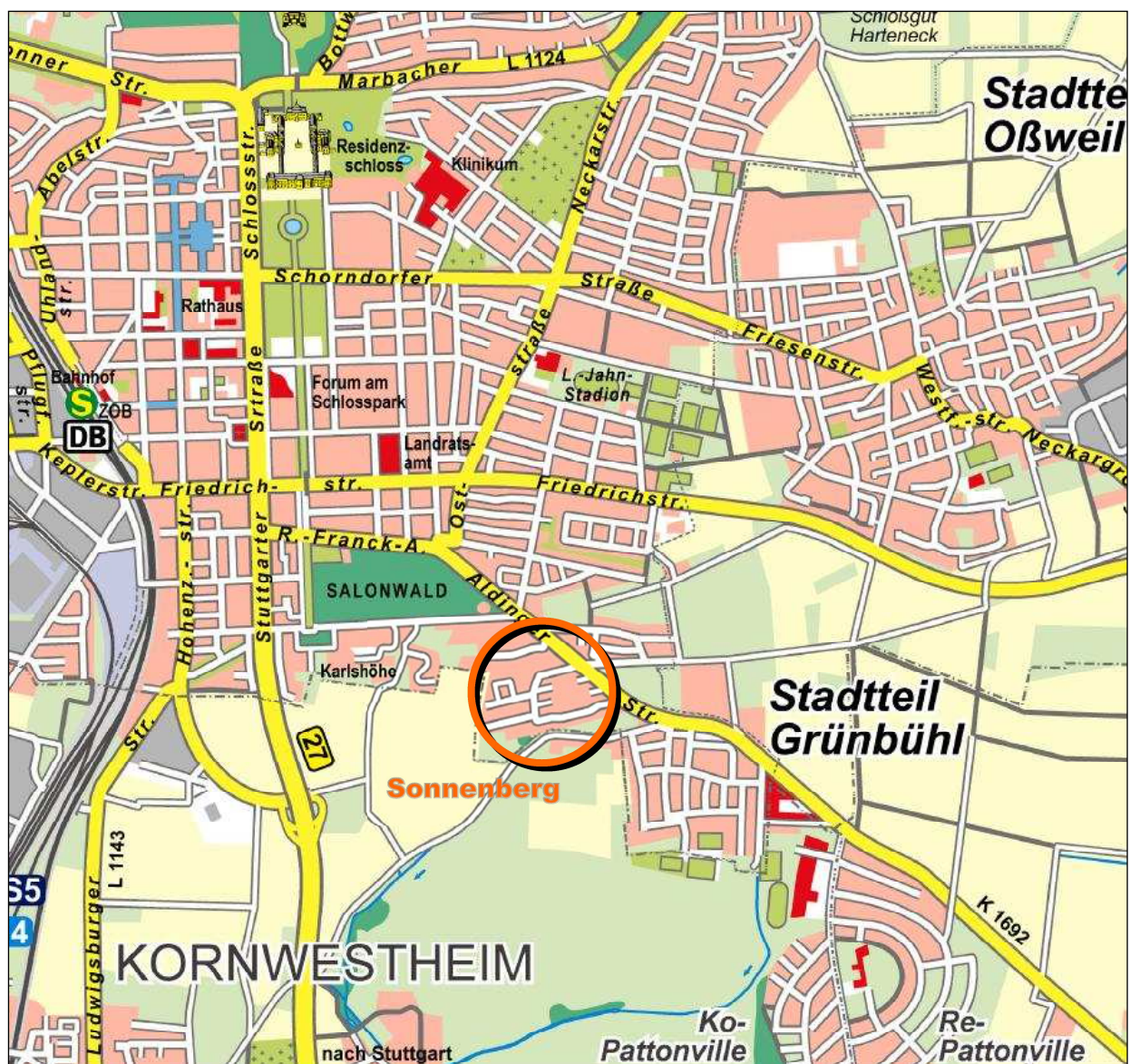
Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5

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 und ist 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 wurde 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 an der Einmündung zur Straße Am Sonnenberg angelegt (Flurstücke 4779/10, /13 und /14). Mit dieser Änderung im Bebauungsplanverfahren wird ein aufwändiges Umwidmungsverfahren ersetzt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Entwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.12.2015 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 durchgrüntes Wohngebiets mit attraktiven Freiflächen zu stärken.

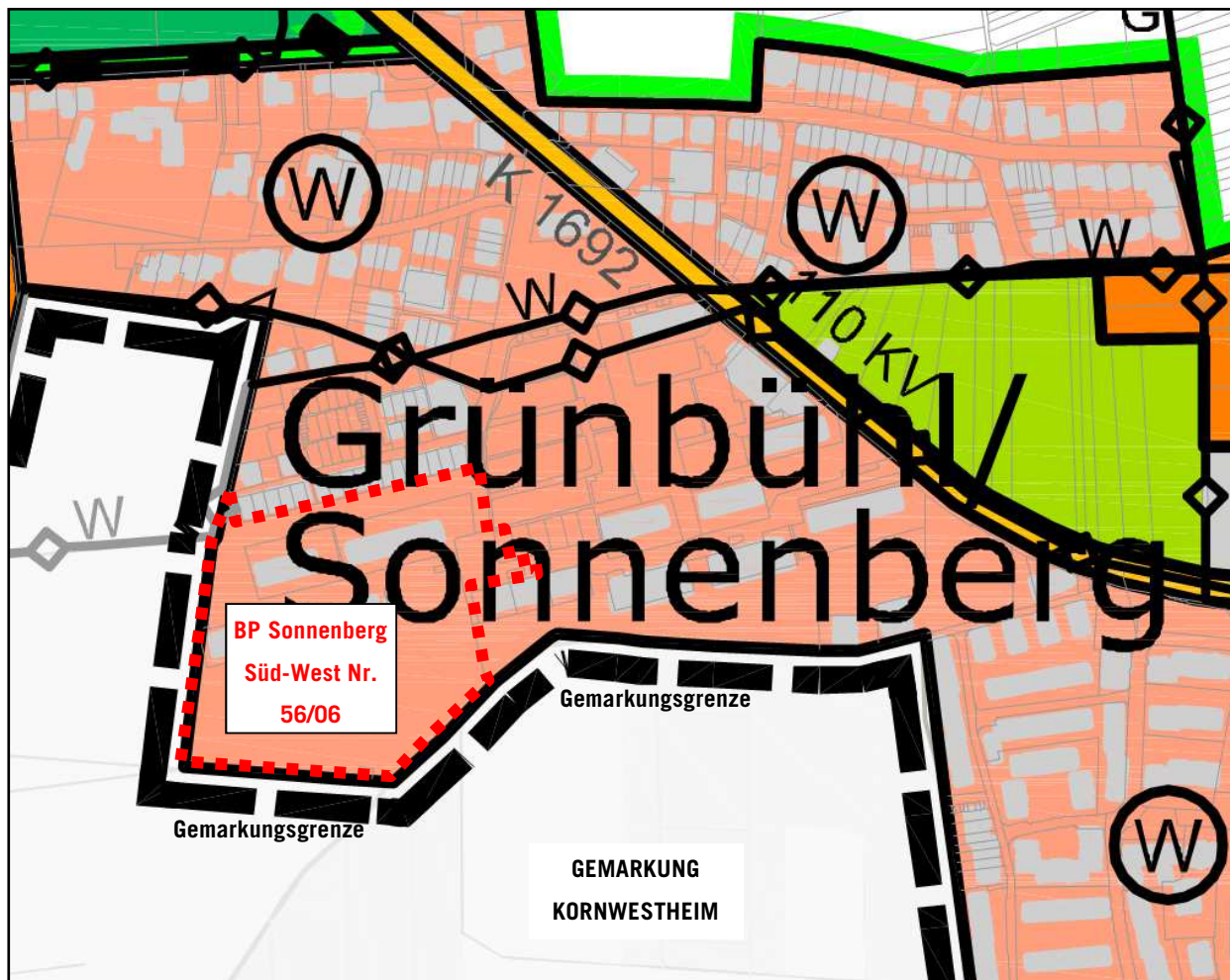
Mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 und der parallel durchgeführten Umliegung wurde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der

Neuordnung des Gebiets Sonnenberg in einem ersten Abschnitt angegangen. Als weiterer Abschnitt soll der Bereich „Sonnenberg Süd-West“ entwickelt werden. Dazu ist die Änderung der derzeit dort geltenden Bebauungspläne „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 und Nr. 056/03 notwendig.

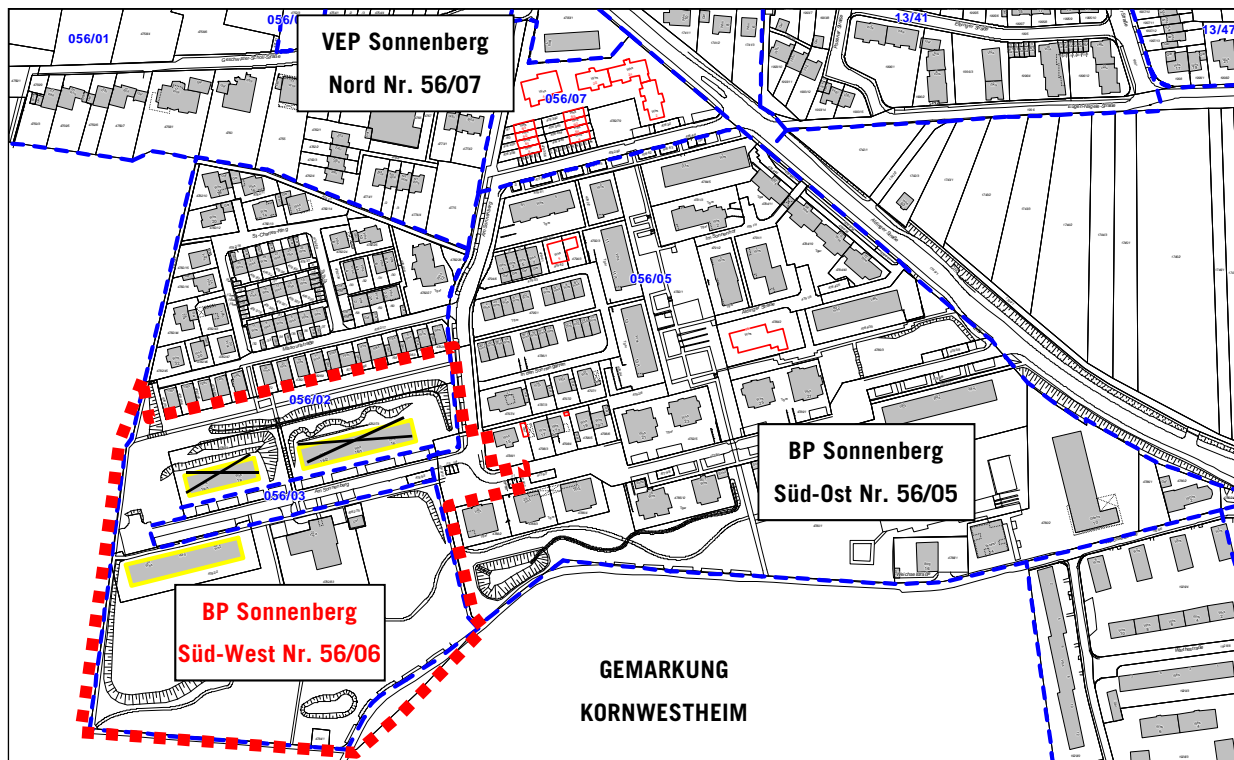
Nach einer ausführlichen Diskussion verschiedener Bebauungsvarianten in den Gremien und mit der Bürgerschaft, insbesondere für den Nordteil des Plangebiets, hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2015 mehrheitlich beschlossen, dass die sogenannte Variante 4 (Punkthäuser im Norden gem. Anlage 2 zur Vorl. Nr. 099/15, vgl. Abbildung auf S. 9) Grundlage zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sein soll. Zwischenzeitlich hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) einen Architektenwettbewerb zur detaillierteren Planung der Punkthäuser durchgeführt. Das Ergebnis, welches vom Aufsichtsrat der WBL in seiner Sitzung am 17.11.2015 entschieden wurde, ist Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

## 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.

## 7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich drei Mehrfamilienhäuser (Am Sonnenberg 16, 18 und 20) mit insgesamt 64 Mietparteien sowie einer Krippengruppe für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren. Weiterhin liegt im Süden der ehemalige städtische Kindergarten „Am Sonnenberg“ mit Außenbereich. Diese Kindertageseinrichtungen ist Anfang 2013 in den Neubau des Kinder- und Familienzentrums im Mehrgenerationenhaus an der Weichelstraße umgezogen. Zwei Wohngebäude (Haus Nr. 16 und 18) wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Das übrige Wohngebäude im Eigentum der WBL (Haus Nr. 20) wurde vom Landkreis als Unterkunft für Asylsuchende bis Ende 2016 angemietet.

Im nördlichen Bereich verläuft in Ost-West-Richtung ein offener Graben zur oberirdischen Ableitung des Regenwassers. Dieses Wasser wird bei Bedarf in ein südlich liegendes offenes Regenüberlaufbecken zur Versickerung eingeleitet.

Südlich des bebauten Bereichs grenzt eine größere Wiesenfläche mit einem kleinen Kastanienwald im Osten an, der auf dem ehemaligen Gelände einer Baumschule angepflanzt wurde. Auf der Wiesenfläche ist auch ein öffentlicher Spielplatz angelegt.



## 8. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ soll die mit der in den Bereichen „Sonnenberg Süd-Ost“ und „Sonnenberg Nord“ begonnene Neuordnung des Sonnenbergs abschließen. Mit den angestoßenen Entwicklungen und den im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ 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 im gesamten Stadtgebiet von Ludwigsburg eine große Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken, aber auch nach bezahlbaren Mietwohnungen. Im Rahmen der im Jahr 2013 geführten Beratungen zur kommunalen Wohnungspolitik wurde vom Gemeinderat beschlossen, in den Neubaugebieten wieder verstärkt Mietwohnungen anzubieten. Vor diesem Hintergrund wurde das Planungskonzept für den Bereich Sonnenberg Süd-West vom 28.01.2011 überarbeitet und statt der damals angedachten Reihenhäuser punktförmige Mehrfamiliengebäude geplant.

Nach einer ausführlichen Diskussion verschiedener Bebauungsvarianten in den Gremien und mit der Bürgerschaft hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 26.03.2015 mehrheitlich beschlossen, die Variante mit Punkthäusern im Norden als Grundlage zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens weiter zu verfolgen (vgl. Abbildung auf S. 9).

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) beabsichtigt, auf der Fläche nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ fünf Mehrfamilienhäuser mit 42 Miet- und 19 Eigentumswohnungen zu errichten. Der südliche Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ soll weiterhin als Bauplätze für individuelle Eigenheime vermarktet werden.



In einem weiteren Abschnitt können ab 2017 nach Auslaufen einer Nachzahlungsverpflichtung an den ehemaligen Eigentümer anschließend an den südlichen Teil weitere Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Diese bilden dann den südlichen Abschluss des Baugebiets Sonnenberg Süd-West. Sie sind im Planungskonzept schon konzipiert und dargestellt.

Das aktuelle Planungskonzept geht von 5 Mehrfamilienhäusern und (je nach Bebauung mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern) von ca. 22 - 28 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen zwischen 180 und 580 m<sup>2</sup> aus. 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.



Charakteristisch für das Gebiet „Sonnenberg Süd-West“ ist der die Bebauung umgebene „grüne 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 sichern soll. 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.

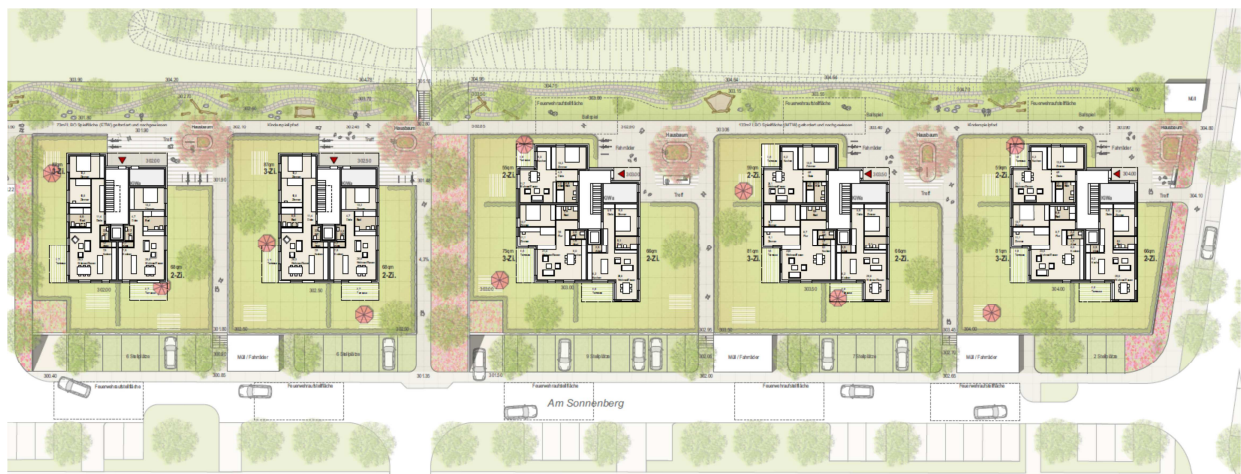
Zwischenzeitlich hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) einen Architektenwettbewerb zur detaillierteren Planung der Punkthäuser durchgeführt. Das Ergebnis, welches vom Aufsichtsrat

der WBL in seiner Sitzung am 17.11.2015 entschieden wurde, ist Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren und wird im Folgenden kurz vorgestellt.

Mit den fünf Punkthäusern wird die städtebauliche Figur der Punkthäuser im Osten des Sonnenbergs weitergeführt. Die großen Abstände von 15 bis 20 Meter zwischen den einzelnen Gebäuden sowie die großzügigen Abstände zur nördlich angrenzenden Kettenhausbebauung von 33 bis 35 Meter beziehen den Freiraum optimal in das städtebauliche Gesamtkonzept mit ein, ermöglichen Durchblicke und eine unbeeinträchtigte Besonnung und Belichtung.



Die Gebäude folgen in ihrer Höhenentwicklung dem Straßenverlauf und der Topografie. Die barrierefreie Durchwegung auf der Nordseite bildet mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten das Rückgrat des Quartiers. Die Eingangsbereiche der Gebäude werden durch die vorgelagerten Platzbereiche in Verbindung mit Bäumen und Sitzgelegenheiten zu nachbarschaftlichen Treffpunkten aufgewertet und laden als Aufenthaltsbereich für alle Altersgruppen zum Verweilen ein.



Die erdüberdeckten und begrünter Tiefgaragen der beiden Baufelder werden unabhängig voneinander erschlossen. Die Zu- und Abfahrten sind nach Süden auf die Straße „Am Sonnenberg“ orientiert. Alle Wohnungen sowie die Tiefgarage und Nebenräume sind barrierefrei erreichbar.



Die Gebäude haben eine Geschossigkeit von vier Vollgeschossen mit einem aufgesetzten Dachgeschoß. Dies entspricht einer Höhe von etwa 16 Metern über der Erdgeschoßfußbodenhöhe. Zum Vergleich: die ursprünglich vorhandenen Wohnblöcke hatten mit vier Vollgeschossen und einem steilen Satteldach eine Höhe von ca. 20 Metern über Gelände.



Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich durch die Konzeption „Punkthäuser“ eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der „Durchlässigkeit“ in Verbindung mit einer guten Einbindung in den umgebenden Freiraum gegenüber der ursprünglichen Blockbebauung erzielen lässt. Die Punkthäuser stellen somit einen guten Kompromiss zwischen der Vorgabe, eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen bei qualitativ hochwertigem Städtebau zu schaffen dar.

## 9. Vorgesehene Planinhalte

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, da nach derzeitigem Planungsstand nur Wohnungen und Wohnhäuser vorgesehen sind.

Um aber sonstige Nutzungen, die neben der reinen Wohngebietsnutzung nach BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, bei Bedarf zu ermöglichen, wurden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, aufgenommen. Außerdem sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Hierdurch könnte eine kleine (private) Einrichtung zur Kinderbetreuung bei Bedarf möglich gemacht werden.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt

1. durch eine maximal zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 geregelt. Dabei wird auf Grundlage des Planungskonzepts davon ausgegangen, dass im westlichen Randbereich eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit relativ großen Grundstücken entstehen wird, so dass eine Reglementierung der Überbauung notwendig wird. Ebenso wird die Überbauung auf den Baufeldern mit den Mehrfamilienhäusern/Punkthäusern auf 0,3 begrenzt, um die Durchlässigkeit und möglichst viel Freifläche um die Gebäude sicherzustellen.

Die übrigen Bauflächen in den zentralen/mittleren Baufeldern benötigen aufgrund der kleineren Grundstücke für eine ökonomische Nutzung die maximal zulässige GRZ von 0,4.

Ausnahmsweise darf die GRZ durch eine Tiefgarage auf bis zu 0,8 erhöht werden. Die festgelegte GRZ für das Hauptgebäude bleibt dabei unberührt. Diese Erhöhung ist zweckmäßig, damit der benötigte private Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden kann

2. durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse. Im Bereich der Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke sind analog der bereits erstellten freistehenden Einfamiliengebäude im Sonnenberg zwei Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist, ist möglich. Die geplanten Mehrfamilienhäuser/Punkthäuser setzen sich mit der Höhenentwicklung von 4 Vollgeschossen aus dem Bereich „Sonnenberg Süd-Ost“ fort. Auch hier sind Dachgeschosse, welche nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind, zulässig.
3. durch die Höhenlage, welche durch die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgelegt ist. Die Höhenlage orientiert sich stark am vorhandenen Gelände. Es wird ausnahmsweise ein „Spielraum“ von 0,5 m nach oben oder unten eröffnet, um noch nicht absehbare Schwierigkeiten bei der Gebäudeplanung (z.B. Entwässerung, Zugänge, Zufahrten) entgegenzuwirken.

Die Bauweise wird auf den Baufeldern für die Mehrfamiliengebäude als offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten sind.

Auf den übrigen Bauflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hier verhindert die Festsetzung die Errichtung von weiteren, städtebaulich nicht erwünschten großen Mehrfamilien- oder Reihenhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Die Festlegung orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept, jedoch werden auch Baustreifen ausgewiesen, so dass ausreichend Spielraum für einen individuellen Grundstückszuschnitt und eine Platzierung der Gebäudekörper bleibt.

Um bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben ist berücksichtigt worden, dass untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Vorbauten, Treppenhäuser) die Baugrenzen auch in gewissem Maße überschreiten dürfen.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der städtebaulichen Figur wird vorgegeben, dass die Hauptwandflächen der Hauptbaukörper im Wohngebiet parallel zu den Baugrenzen auszurichten sind.

### **9.3 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen**

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Sonnenberg“. Davon geht im westlichen Bereich eine kurzer Erschließungsweg nach Norden ab, welche neu gebaut werden muss. Der südliche Teil wird durch eine ebenfalls neu zu bauende Ringstraße erschlossen. Es ist vorgesehen, die Ringstraße als verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Parken nur auf ausgewiesenen Flächen, Kinderspiele erlaubt) zu gestalten und auszuweisen. Die detaillierte Gestaltung und Materialwahl wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

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

Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen dienen der Gliederung des öffentlichen Erschließungsraumes und dürfen durch querende Fußwege und im Einzelfall für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Diese sind teilweise im Detail noch nicht bekannt.

Im Gebiet werden nach den derzeitigen Planungen insgesamt ca. 35 öffentliche Stellplätze angeboten werden können.

### **9.4 Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan-Entwurf werden die vorhandenen Leitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Änderungen der Leitungsführungen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

### **9.5 Grünflächen**

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Sicherung der Erholungsfunktion.

In den Bebauungsplan-Entwurf werden im Wesentlichen die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen gesichert und ihre Nutzung übernommen (Parkanlage, Kastanienwäldchen, Spielplätze). Die als Parkanlage ausgewiesenen Grünflächen dienen dem Aufenthalt und als Spielfläche.

### **9.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die Planung legt großen Wert auf den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen, um den Charakter als „Gartenstadt“ zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind deshalb mit einer Pflanzbindung belegt. Zur Umsetzung der Planung der Mehrfamilienhäuser nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ müssen nach derzeitigem Stand 6 jüngere Bestandsbäume entfernt oder versetzt werden. Sie werden an anderer Stelle wieder nachgepflanzt. Insgesamt sind im Plangebiet 38 neue Bäume als Pflanzgebot vorgeschrieben. Es ist davon auszugehen, dass auf den privaten Flächen weitere Bäume gepflanzt werden.

Wichtig zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und Verbesserung des Kleinklimas sind auch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen und Begrünungen der Tiefgaragen.

Ökologisch und gestalterisch von Bedeutung ist insbesondere der Erhalt des Kastanienwäldchens und des alten Baumbestands. Zur Eingrünung des westlichen Ortsrandes ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden muss.

Diese Festsetzungen dienen neben der gestalterischen Gliederung des Straßenraumes hauptsächlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung.

## **9.7 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 Bebauungsplan-Entwurf 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 zu verdunsten, zu versickern oder in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Im gesamten Plangebiet wird das Konzept zur Regenwasserableitung durch Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt.

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 ein Nahwärmenetz, gespeist aus einem Erdwärme-Sondenfeld mit 50 Sonden und unterstützt durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk zur Versorgung der neuen Gebäude am Sonnenberg errichtet und in Betrieb genommen. An dieses Nahwärmenetz soll auch das Baugebiet „Sonnenberg Süd-West“ angeschlossen werden.

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Energieeffiziente Stadt Ludwigsburg – Grünbühl/Sonnenberg“ wird in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik in Stuttgart, der Stadt Ludwigsburg und den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim ein integriertes Energie-Quartierskonzept entwickelt. Das hierdurch entwickelte Energiekonzept sieht für „Sonnenberg Süd-West“ eine Nahwärmenetzerweiterung durch ein sogenanntes „Niedertemperaturnetz“ vor. Das Niedertemperaturnetz wird über den Rücklauf des bestehenden Netzes von „Sonnenberg Süd-Ost“ gespeist und besitzt ein Temperaturniveau von etwa 40 Grad. Durch die Ausbildung eines Niedertemperaturnetzes mit Anschluss an den Netzurücklauf lassen sich die Netzurücklauftemperaturen und somit die Wärmeverluste deutlich reduzieren.

## 9.8 Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie umweltschützenden Belangen im Plangebiet.

Eine an bestimmte Regeln geknüpfte Gestaltung der öffentlichen Räume und Neubauten verhilft dem Quartier in seinen Grundzügen zu einer zusammenhängenden Gestaltung. Es wird allerdings nur ein Rahmen definiert, innerhalb dessen der einzelne Bauherr einen großen individuellen Spielraum zur Gestaltung seines Bauvorhabens behält. Durch Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen wird verhindert, dass durch zu große Unterschiede in der qualitativen Realisierung der Gebäude das gesamtheitliche Siedlungsbild in Mitleidenschaft gezogen wird.

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine positive Fernwirkung zu erzielen, ist eine harmonisch ausgebildete Dachlandschaft anzustreben. Aus diesem Grund werden Vorgaben zur Dachform festgelegt und Dachaufbauten ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude, auch unter dem Aspekt der Verschattung, bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung sind im gesamten Gebiet Flachdächer bis 3° Neigung oder Pultdächer zwischen 4 und 12° Neigung zulässig. Für die Punkthäuser sind zudem Schrägdächer mit Sonderformen entsprechend dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zulässig.

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist bei aufgeständerten Anlagen ein Abstand von mindestens einem Meter von der Dachkante des Gebäudes freizuhalten. Sofern diese Anlagen in die Dachhaut integriert werden, gilt diese Regelung nicht, wenn in die Gesamtgestaltung eingebunden sind.

Der Farbgestaltung der Fassade kommt eine zentrale Rolle zu. Bei den individuellen Gebäuden sollen helle Töne aus dem Farbspektrum Weiß, Ocker und Braun als Gebäudefarbe mit untergeordneten Fassadenelementen aus Holz, Faserzement oder Mauerziegel zu einem harmonischen Bild kombiniert werden. Unterstützt werden sollte dies durch eine klare, einfache Fensteranordnung.

Bei den Mehrfamilienhäusern werden allerdings konkret zwei Hauptfarben für die Gestaltung vorgeschlagen. Die Gebäudefarbe soll ein gedämpftes Weiß sein, welches eine unaufdringliche Neutralität ausstrahlt. Die Nebenfarbe sollte aus dem Farbspektrum Rot, Braun, Ocker, Grau und Gelb kommen. Durch den Einsatz der Nebenfarbe in der Fassade des Gebäudes können entwurfsabhängig unterschiedliche Betonungen in der Gestaltung gesetzt werden. So können beispielsweise einzelne Fassadenelemente (Loggien, Treppenhäuser, Fensterbänder) unterstrichen oder verknüpft werden. Ebenfalls können ganze Gebäudeteile (Sockelgeschoss, Dachgeschoss) durch den Einsatz der Nebenfarbe betont werden. Weitere Nebenfarben können punktuell eingesetzt werden und sorgen durch die Gestaltung von Detailelementen für Individualität und Lebendigkeit. Ergänzende Fassadenelemente können aus Holz, Faserzement oder Mauerziegel bestehen. Farblich sollten diese allerdings auf die Nebenfarbe der Gebäude abgestimmt sein.

In die Fassade integrierte Photovoltaik-Anlagen sind zulässig und können dadurch den angestrebten Gebäudestandard als Passiv- oder Plusenergiehaus sicherstellen.

Übermäßig große Vordächer können den Gesamteindruck eines Gebäudes stark beeinträchtigen. Um dies zu reglementieren, wird ein maximales Auskragen von bis zu 1,20 m für verträglich erachtet. Ähnliches gilt für Briefkastenanlagen bei Mehrfamilienhäusern. Aus gestalterischen Gründen sind diese im Gebäude zu integrieren.

Müllbehälterstandorte sind zum öffentlichen Raum hin geschlossen auszuführen oder abzupflanzen. Durch eine frühzeitige Einplanung der Müllbehälterstandorte in die Gesamtgestaltung der Grundstücke kann eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verhindert werden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Weiterhin werden Vorgaben hinsichtlich Lage und Größe von Spiel-, Geräte- und Holzlagerhütten sowie Pavillons getroffen, um insbesondere im Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu erhalten.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen und gestalterisch unerwünschte Fremdwerbung ausgeschlossen werden soll.

### **Gestaltung und Nutzung der unbebauten privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begrünung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Großer Wert wird bei Eigenheimbesitzern auf die Einfriedung des Grundstücks gelegt. Sie darf im Vorgartenbereich durch beschnittene Hecken oder Mauern erfolgen. Maschendrahtzäune können ebenfalls verwendet werden, müssen allerdings durch Hecken bepflanzt werden. Damit private Freiräume ausreichend von störenden Blicken geschützt sind, können Sichtschutzwände für die Terrasse in unterschiedlicher Weise ausgeführt werden.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Überwiegend sind Leitungen bereits unterirdisch verlegt. Da es sich um ein Gebiet handelt, in dem teilweise noch Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden, ist eine Ergänzung des Leitungsnetzes möglich.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen Erhöhungen der auf privaten Grundstücken herzustellenden privaten Stellplätze notwendig.

Eine Erhöhung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist notwendig, da aufgrund der begrenzten Anzahl von öffentlichen Parkplätzen die Parkierung auf privaten Flächen untergebracht werden muss. Gerade im Bereich mit Einzel- und



Doppelhäusern besteht am ehesten aufgrund der Grundstücksgröße die Möglichkeit, zwei Stellplätze herzustellen. Bei einer zweiten Wohnung gilt ein reduzierter Schlüssel.

Für Mehrfamilienhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgelegt, damit der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf auf den privaten Flächen gedeckt wird. Insgesamt stehen für die 61 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern 64 Stellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzsschlüssel von 1,04. Zusätzlich stehen weitere 30 oberirdische private Stellplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung, somit erhöht sich der Stellplatzsschlüssel rechnerisch auf 1,54. Die wird in Kombination mit den 23 öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße „Am Sonnenberg“ als völlig ausreichend erachtet.

## 9.9 Hinweise

### Altlasten

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

## 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
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b>	Überbauung von bereits als Wohnbau-land genutzten Flächen; Nachnutzung von Gebäudeflächen; Erhalt und Sicherung von vorhandenen Bäumen; Überbauung einer Wiesenfläche im Süd-Westen.	Durch die bisherige Nutzung weist das Plangebiet eine durchschnittliche Habitatausstattung auf. Aufgrund der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen und aufgrund der 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.
<b>Boden und Wasser</b>	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 ergeben. Im Gegenzug ist am

		westlichen Ortsrand ein breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.
<b>Klima und Luft</b>	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.
<b>Landschaftsbild und Erholung / Ortsbild</b>	Ortsbild bereits heute durch quer zum Hang stehende Bestandsgebäude beeinträchtigt; Vorhandene Grünstrukturen als gestalterische Elemente.	Durch ein Ersetzen der abriegelnden Bestandsgebäude durch eine lockere Bebauung mit Punkthäusern und freistehenden Einzelhäusern wird die umgebende Landschaft besser in das Gebiet einbezogen. Durch eine Integration der vorhandenen Grünstrukturen wird sich eine Verbesserung gegenüber der heutigen bzw. ursprünglichen Situation ergeben.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Altlasten oder Lärmeinwirkungen sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht relevant.	Keine negativen Aspekte zu erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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;
- Dachbegrünung der Wohngebäude und Garagen/Carports;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Getrennte Ableitung, Versickerung und Speicherung des Niederschlagswassers;
- 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, der Bebauungsplan-Entwurf 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)	1,4 ha	34,1 %
Öffentliche Grünflächen (incl. Retentionsflächen)	1,9 ha	46,3 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öff. Parkplätze, Verkehrsgrün)	0,8 ha	19,6 %
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>4,1 ha</b>	<b>100 %</b>

### 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**

Als nächste Schritte werden die Detailplanungen für die Entwässerung, die Verkehrserschließung sowie die Energieversorgung erfolgen. Ebenfalls werden die Planungen für die Mehrfamilienhausbebauung weiter betrieben und die Umlegung mit Abgrenzung der neuen Grundstücke fortgeführt.

Das Planverfahren und die Umlegung sollen Anfang 2016 abgeschlossen werden. Mit dem Bau der ersten Mehrfamilienhäuser kann voraussichtlich im Herbst 2016 begonnen werden.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 18.12.2015

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung