



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

„Sonnenberg Süd-West BA 2“

Nr. 104_01_00

**Begründung zum Planungskonzept
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

2. Beschleunigtes Verfahren nach BauGB

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a/13b Baugesetzbuch abzuwickeln. Die abschließende Prüfung/Verfahrensauswahl erfolgt erst im Rahmen des weiteren Verfahrens. Damit die Möglichkeit, gegebenenfalls auf ein „Vollverfahren“ umzustellen, bestehen bleibt, erfolgt kein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden derzeit als gegeben angesehen. Beim Plangebiet handelt sich um die erstmalige Bebauung der Flächen und deren Einbeziehung in den Siedlungskörper. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein bereits bebautes Gebiet an. Dabei wird die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO gegenüber dem in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich unterschritten. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren abgehandelt.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Das Wohngebiet „Sonnenberg“ liegt im Süd-Osten am Rande von Ludwigsburg und ist 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West BA 2“ mit einer Größe von ca. 4.000 m² wird im Wesentlichen begrenzt im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 4785/3 (Caerphillystraße), im Osten durch das vorhandene Kastanienwäldchen und im Süden durch eine Baufeldtiefe zwischen 25 und 30 Metern auf Flurstück 4782/76. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 11.11.2022 dargestellt ist.

4. Historische Entwicklung und 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.

Um die damals schwierigen Wohnverhältnisse zu verbessern, wurde im Rahmen des Prozesses „Stadtteilentwicklungsplan Grünbühl-Sonnenberg“ ein nachhaltiges Neuordnungskonzept entwickelt. Hierzu wurde als Ausgangsbasis im Jahr 2007 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, aus der die Grundzüge eines städtebaulichen Konzepts für die Stadtbereiche Grünbühl und Sonnenberg abgeleitet und in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten wurden.

Der Rahmenplan sah vor, im Bereich Sonnenberg zusätzlichen Wohnraum zu realisieren, um das Angebot auszuweiten, zu differenzieren und so eine stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Dazu sah der Rahmenplan eine ausgewogene Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Familieneigenheimen, sowie dichten und aufgelockerten Bereichen vor. Zugleich wurden 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 Umliegung wurde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Neuordnung des Gebiets Sonnenberg in einem ersten Abschnitt angegangen. Als weiterer Abschnitt wurde der Bereich „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 entwickelt, der inzwischen aufgesiedelt ist.

Als letzter Bauabschnitt soll noch eine abschließende Bebauung südlich der unteren Caerphillystraße planungsrechtlich vorbereitet werden. In dieser Baureihe sollen entsprechend dem Rahmenplan Grundstücke für Familienwohnen angeboten werden. Diese können dabei flexibel und je nach Bedarf als Einzel-, Doppel oder ggf. auch Reihenhaushausgrundstücke vermarktet werden.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 30.07.2022, 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 wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 56/06, rechtskräftig seit dem 10.12.2016, überplant und somit geändert.

7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet liegen eine Wiesenfläche, die auch schon durch die Erschließungsarbeiten verändert wurde, sowie Wegeflächen. Am Rand des Plangebiets sind Bäume vorhanden, die erhalten und gesichert werden sollen.



8. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West BA 2“ schließt die Neuordnung des Sonnenbergs ab. Mit den baulichen 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 hoch attraktiven Stadtteil erreicht.

In Ludwigsburg besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. In einem letzten Abschnitt sollen nun anschließend an den südlichen Teil weitere Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Diese bilden dann den südlichen Abschluss des Baugebiets Sonnenberg. Sie sind bereits im untenstehenden Bebauungsvorschlag von 2015 so konzipiert worden und bilden einen harmonischen Übergang von der Siedlung in die Landschaft.



Charakteristisch für das Gebiet „Sonnenberg Süd-West“ ist der die Bebauung umgebene „Grüne Ring“, welcher die „Gartenstadt Sonnenberg“ prägt und zu einer hohen Aufenthaltsqualität beiträgt.

Das Plangebiet ist bereits durch den Ring der Caerphillystraße verkehrsmäßig erschlossen. Auch sind alle Leitungen für Strom, Telekommunikation, Trink- und Abwasser bereits vorhanden. Eine Gas- oder Fernwärmeleitung ist nicht verlegt. Wie die übrigen Einfamilien- und Doppelhäuser werden sich die neuen Gebäude bzw. Bewohner energetisch selbständig versorgen.

Der Bebauungsvorschlag von 2015 wurde aktuell nochmals optimiert und der Geltungsbereich für eine Bebauung für bis zu 14 Doppelhaushälften, bei der (teilweisen) Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entsprechend weniger, konzipiert. Der anstehende Bebauungsplanentwurf soll hier alle Möglichkeiten entsprechend den Bedürfnissen der Interessenten offen lassen. Das heißt, es können sowohl Einfamilien- als auch Doppelhäuser gebaut werden. Die bislang am südlichen Rand vorhandenen Fußwege werden entsprechend angepasst.



Eine Begehung im Sommer 2022 hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

Da alle Flächen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg sind, ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 11.11.2022

gez.

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung