



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
„Sonnenberg Süd-Ost“

056/05

Begründung
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.....	6
7.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
8.	Planungsziel/Städtebauliches Konzept.....	8
9.	Planinhalte.....	11
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3	Bauweise	12
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
9.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	12
9.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
9.7	Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	13
9.8	Verkehrsflächen	13
9.9	Fläche für den Gemeinbedarf.....	14
9.10	Leitungsrechte	14
9.11	Öffentliche Grünflächen	14
9.12	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	14
9.13	Lärmimmissionen und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz	15
9.14	Örtliche Bauvorschriften	15
9.15	Sonstige fachplanerische Belange	18
10.	Umweltbelange	19
10.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	19
10.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	20
11.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	20
11.1	Bodenordnung.....	20
11.2	Flächenbilanz	21
11.3	Kosten	21
12.	Gutachterliche Grundlagen	21
13.	Planverwirklichung/Durchführung	22

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Die Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. 695) und vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884) und vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) und durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

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 einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 BauGB. Damit gelten Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Die Notwendigkeit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfällt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind im Bebauungsplan-Verfahren „Sonnenberg Süd-Ost“ gegeben:

- Der Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ 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 m² 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-West) wird dieser Wert voraussichtlich nicht überschritten werden.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

- Die äußerste süd-östliche Ecke des Geltungsbereichs, zwischen dem Bürgerhaus und der Weichselstraße, ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Dieser Bereich ist aber dennoch dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zuzurechnen, da es sich um eine Nachverdichtungsfläche handelt, an zwei von drei Seiten Bebauungsplanbereiche angrenzen und die Aldinger Straße als räumliche und inhaltliche Begrenzung wirkt.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Der Sonnenberg liegt im Süd-Osten am Rande von Ludwigsburg, ca. 2 km von der Innenstadt Ludwigsburgs 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-Ost“ mit einer Größe von ca. 7,9 ha wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt durch die Straße Am Sonnenberg im Norden, die Aldinger Straße (Kreisstraße K 1692) im Osten, die Weichselstraße bzw. deren Verlängerung im Süden und der Straße Am Sonnenberg bzw. deren südliche Verlängerung (Fußweg) im Westen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.06.2009 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 dieser Zeit wurden die Wohnungen der WBL mit sozial benachteiligten Wohnungssuchenden belegt.

In den Jahren 1999 – 2001 wurde der Sonnenberg als Wohngebiet 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.

Das Wohngebiet Sonnenberg war bzw. ist im mittleren und südlichen Bereich sehr stark vom Charakter der ehemaligen US-Wohnsiedlung geprägt. Neben den großzügigen Grün- und Freiflächen beeinflussten die uniformen und unsanierten Geschossbauten, besonders die Gebäude 9, 11 und 15, das Bild negativ. Diese städtebaulichen Mängel, verbunden mit einer einseitigen Bewohnerstruktur, haben viele Interessenten davon abgehalten, sich am Sonnenberg niederzulassen.

Ausgehend von den erkannten Problemen 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 einer städtebaulichen Rahmenplanung fixiert 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 durchgrünten Wohngebiets mit attraktiven Freiflächen zu stärken.

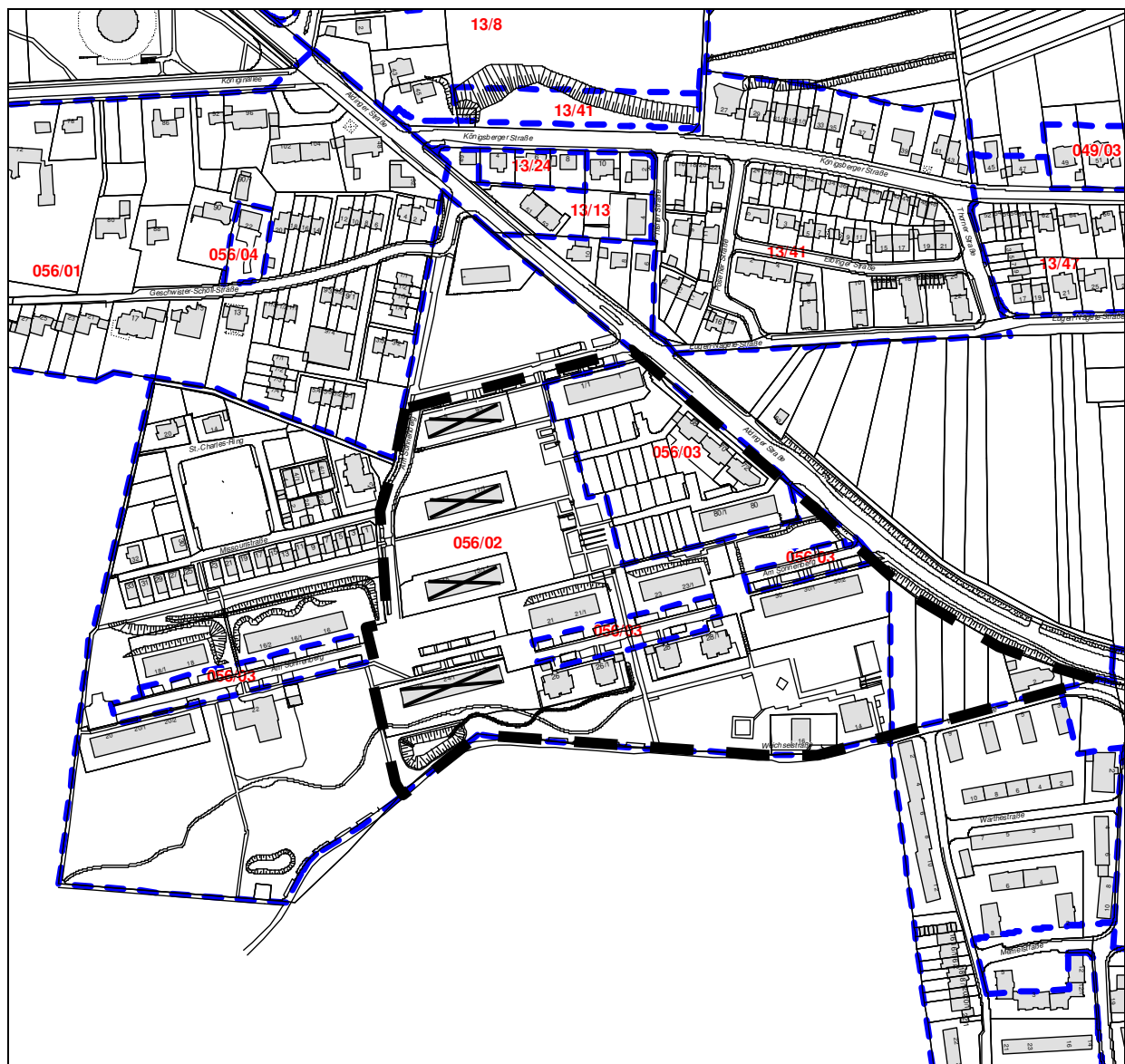
Den bereits realisierten Aufwertungsmaßnahmen sollen nun weitere Verbesserungen zur Steigerung der Wohnqualität folgen. Die zukünftige Entwicklung des Quartiers wird entschei-

dend von der Umsetzung einer tragfähigen städtebaulichen Leitidee abhängen, die den besonderen Charakter des Ortes hervorhebt und die Identität des Sonnenbergs stärkt. Das Bild einer Gartenstadt in zeitgemäßer Interpretation soll die inhaltliche Grundidee für alle vorgesehenen Maßnahmen bilden. Bereits sanierte und neu errichtete Gebäude werden über Maßnahmen im öffentlichen Raum in das Konzept eingebunden und profitieren von den geplanten Aufwertungsmaßnahmen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht



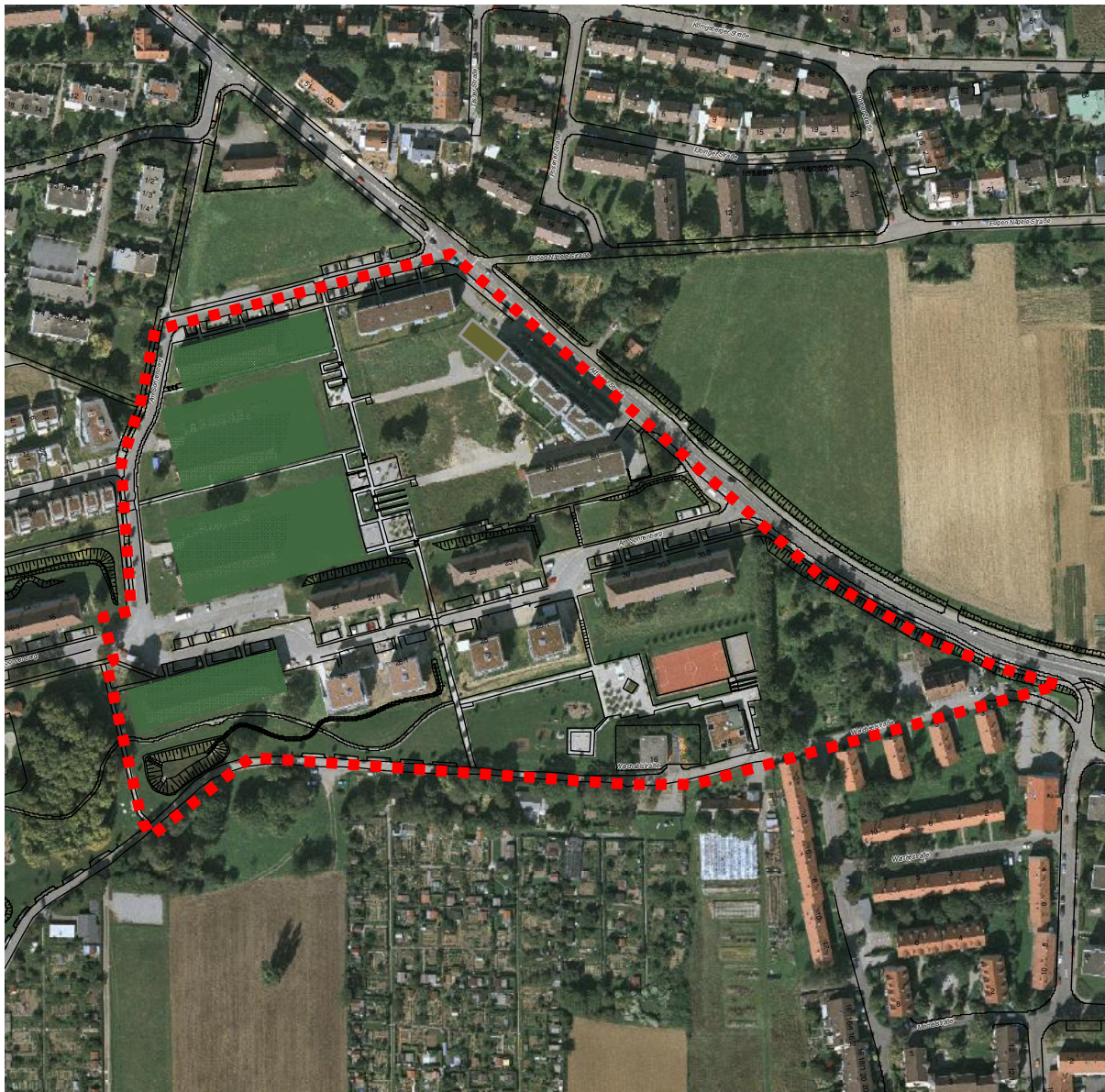
Im Plangebiet werden Teile des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02, rechtskräftig seit dem 06.10.2001, und der Bebauungsplanänderung „Am Sonnenberg“ Nr. 056/03, rechtskräftig seit dem 02.11.2002 überplant und somit geändert.

Im Nord-Westen grenzt der Bebauungsplan „Königinallee“ Nr. 56/01 an, rechtskräftig am 02.03.1968, der Festsetzungen zum Wohngebiet an der Geschwister-Scholl-Straße enthält.

Im Süd-Osten grenzt im Stadtteil Grünbühl der (einfache) Bebauungsplan Nr. 15/08, genehmigt am 12.04.1957 an, der ein Wohnviertel festsetzt.

Die äußerste süd-östliche Ecke des Geltungsbereichs, zwischen dem Bürgerhaus und der Weichselstraße, ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches



Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene bebaute und unbebaute Bereiche auf. Vier der ehemaligen US-Wohnblöcke (Am Sonnenberg Nr. 9, 11, 15 und 24) wurden bereits entfernt. Im mittleren Bereich sind noch zwei Bestandsgebäude vorhanden (Am Sonnenberg Nr. 21 und 23).

Im östlichen Bereich an der Aldinger Straße wurden zwei der Bestandsgebäude bereits grundlegend saniert und mit einem Pultdach versehen. An der Aldinger Straße wurde eine mehrgeschossige Riegelbebauung neu errichtet, weiterhin sind am südlichen Ortsrand vier Punkthäuser neu gebaut worden.

Der nord-östliche Bereich ist geprägt von weitläufigen, unbebauten Brachflächen. Diese sind durch den Abriss von Bestandsgebäuden entstanden. Die ursprünglich vorgesehene Planung wurde bislang nicht vollständig umgesetzt.

Durch das Gebiet verläuft von Norden nach Süden ein neugestalteter Grünzug mit Fußwegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Er setzt sich nach Osten in einem großzügigen Freibereich mit Spielplätzen und einer Sportanlage fort. Dieser Grünzug und die angrenzende Grünanlage sind in das Planungskonzept und in den Bebauungsplan integriert worden.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das neu gebaute Bürger- und Jugendhaus, westlich daran angrenzend das ehemalige Heizwerk der Stadtwerke Kornwestheim für den Sonnenberg. Diese Anlagen sind nicht mehr in Betrieb. Östlich an das Bürgerhaus grenzt eine Nutzgartenfläche an, abschließend folgt eine private Gaststätte mit Wohnung.

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich eine unterirdische 110 kV-Stromleitung der EnBW (vormals NWS).

8. Planungsziel/Städtebauliches Konzept

Die Stadt Ludwigsburg beabsichtigt mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept für den Sonnenberg

- den Imagewandel weg von einer (Miets-) Kasernensiedlung, hin zu einem auch für junge Familien attraktiven Stadtteil zu erreichen;
- die Bereitstellung von Bauland für sogenannte „Schwellenhaushalte“, insbesondere für solche, welche schon in Sonnenberg und Grünbühl wohnen;
- die Schaffung einer ansprechenden städtebaulichen Ortseingangssituation;
- ein Angebot an verschiedenen Wohnformen zu bieten (Geschossbau/Mietwohnungen, Reihen-, Ketten-, Leanhäuser, Doppel- und Einzelhäuser);
- eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets durch neue Einrichtungen, z. B. Betreuungsangebote für Kleinkinder;
- eine nachhaltige Verbesserung hinsichtlich der sozialen Struktur sowie eine Aufwertung des Gebiets und Schaffung einer eigenen Identität zu erzielen.



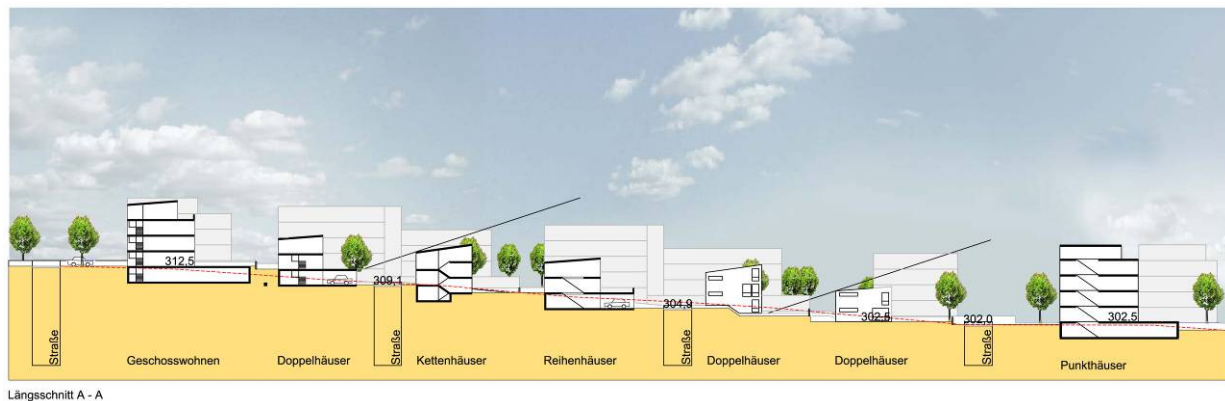
Planungskonzept vom 20.08.2008

Der Abriss der ehemaligen Offizierswohnungen bietet die Chance, das Quartier städtebaulich neu zu ordnen. Der inzwischen realisierte terrassierte Grünbereich mit weitläufiger Aussicht in die Stadtlandschaft wird räumlich gefasst und als grüne Mitte des Wohnquartiers Sonnenberg gestärkt. Dieser hochwertige Freiraum bildet in Verbindung mit neuen Fußwegen ein Netz an öffentlichen Räumen mit vielfältigen Angeboten für die Bewohner. Kleine Spielflächen für die nachbarschaftliche Umgebung schaffen zusätzlich ein Angebot an wohnungsnahen Freiräumen mit hoher Attraktivität für Familien mit Kindern.

Die notwendigen Veränderungen betreffen das gesamte städtebauliche Gerüst. Denn Wohnungsgrundrisse, Nachbarschaftsräume und Straßenquerschnitte, aber auch der energetische Standard der Bestandsgebäude bezüglich der Heizkosten entsprechen nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die quer zum Hang stehenden Baukörper prägen das eher negative Image des Quartiers und nutzen das Potenzial des Südhangs nicht aus. Durch ein differenziertes Angebot an neuen Wohnformen – Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau – soll der wachsenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohneigentum und preiswerten Mietwohnungen entsprochen werden. Starterhaushalten in der Familiengründungsphase kann mit den geplanten Maßnahmen preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Vielzahl an Gebäude- und Wohnungstypen spricht unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an und unterstützt eine soziale Mischung im Quartier.

Im Westen des Planungsbereichs staffelt sich die Bebauung in angemessener Dichte den Hang hinab (vgl. Längsschnitt A-A' auf der folgenden Seite). Im städtebaulichen Konzept wird dafür Sorge getragen, dass die sich aus der Hanglage ergebenden Höhenunterschiede jeweils von den Gebäuden aufgenommen werden. Das hat zur Konsequenz, dass private Freiräume von öffentlichen Flächen durch kleinere Höhensprünge getrennt werden und die privaten Grundstücke gegen Einsicht abgeschirmt sind. Für die Bewohner ergibt sich aus diesem Konzept zudem der Vorteil, dass die relativ kleinen Gärten der Reihen- und Doppelhäuser eben

sind und optimal genutzt werden können. In den Wohngebäuden kann der Höhensprung durch Split-Level Typen oder durch im Norden vollständig eingegrabene Erdgeschosse gelöst werden.



In der Höhe gestaffelte Geschosswohnungsbauten bilden im Westen zur Grünen Mitte eine städtebauliche Kante aus. Die Wohneinheiten in den Gebäuden sollen als Durchohntypen organisiert werden, damit alle Wohnungen von der Süd-West-Orientierung und vom Blick in die Grüne Mitte profitieren.

Südlich der Grünen Mitte werden die zwei Gebäudezeilen durch vier attraktive Punkthäuser ersetzt. Eine umfassende Sanierung der Bestandsgebäude, einschließlich einer energetischen Sanierung zur Minderung der Heizkosten, würde finanziell nur unwesentlich unter den Neubaukosten liegen und dennoch hinsichtlich der Wohnqualität nicht mit einer Neubaumaßnahme mithalten können, da die Gebäudetiefe – selbst bei einem weitgehenden Umbau – keine optimale Grundrissorganisation zulässt. Die Punkthäuser wirken im städtebaulichen Konzept als „Membran“, die den Blick aus der Grünen Mitte und der rückwärtigen Bebauung in den Landschaftsraum offen hält und damit den Charakter der Gartenstadt unterstützt.

Im Osten ergänzen moderne Geschosswohnungsbauten den Bestand. Großzügige Eigentumswohnungen werden über ein Treppenhaus zu kleinen Doppelgebäuden verbunden. Große Grundstücke zur gemeinschaftlichen Nutzung und eine gemeinsame Tiefgarage machen die Wohnungen zusätzlich attraktiv. Die vorgeschlagene Höhenstaffelung gewährleistet eine Besonnung der Bestandsgebäude.

Für das zukünftige bauliche Erscheinungsbild des Sonnenbergs wird ein Gestaltungskonzept erarbeitet, der die besondere Qualität der Gartenstadt am Hang fördert. Die darin enthaltenen Vorgaben sind lediglich als Rahmen zu verstehen, individuelle Gestaltungsspielräume bleiben erhalten.

Das Planungskonzept geht vom Neubau folgender Gebäude und Wohneinheiten aus:

	Anzahl Gebäude	Anzahl WE
Geschosswohnen/Punkthäuser	15	174
Reihenhäuser	12	12
Kettenhäuser	9	9
Doppelhaushälften	12	12
Summe	48	207

Der vorgeschlagene Typenmix im individuellen Familienhausbereich (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser) kann je nach Nachfrage aus städtebaulicher Sicht verändert werden. Wichtig ist dabei, dass diese Baufelder dem individuellen Familienhausbau vorbehalten bleiben und keine Geschossbauten oder Punkthäuser entstehen.

9. Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer überwiegenden Wohnnutzung im Bereich des Sonnenbergs, die teilweise im Bereich der Aldinger Straße auch schon vorhanden ist. Mit dem Wohnen verträgliche und die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen z.B. zur Versorgung des Gebiets dienende Läden oder kleinere Einheiten für Büros, Ärzte oder freie Berufe sind generell möglich. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Sicherung der Wohnqualität ausgeschlossen.

Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Teil des Plangebiets trägt der derzeitigen Nutzung als Gaststätte Rechnung und ermöglicht darüber hinaus eine weitergehende gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Eine gewerbliche Nutzung in Kombination mit Wohnen ist in diesem Bereich wünschenswert, da diese Fläche in günstiger Lage liegt (Nähe zum geplanten Mehrgenerationenhaus, gute Verkehrsanbindung).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgelegte GRZ orientiert sich dabei am städtebaulichen Planungskonzept in Verbindung mit der möglichen Parzellierung und Einteilung der Baugrundstücke.

Im derzeit noch unbebauten Bereich östlich des Grünzuges wird für die Grundstücke teilweise eine GRZ zwischen 0,3 und 0,4 festgelegt, da dieser Bereich durch die mehrgeschossigen Turmgebäude „durchlässiger“ gehalten werden soll. Entlang der Aldinger Straße wurde die GRZ an die tatsächliche Ausnutzung angepasst.

Im westlichen Bereich der individuellen Familienhausbebauung wurde die Überbauung für die Einzel- und Doppelhausbauplätze mit einer GRZ bis 0,35 begrenzt, um ebenfalls eine städtebauliche Durchlässigkeit zu sichern. Für die kompakten Reihen- oder Kettenhäuser wurde die GRZ auf den maximal zulässigen Wert von 0,4 erhöht, um eine ökonomische Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Dabei ist zu bedenken, dass auch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Terrassen, private Wege usw.) der festgelegten GRZ hinzuzurechnen sind (Zuschlag von 50%).

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 überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden kann.

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Kombination mit der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Generell sind Dachgeschosse, welche dann keine Vollgeschosse sein dürfen, zulässig. Damit wird ermöglicht, dass die Dachgeschosse maximal 75 % der Fläche darunter liegenden Geschosses haben dürfen und zweckmäßigerweise mit Dachterrassen ausgestattet werden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept (vgl. Ziffer 8) und ermöglicht eine an die Hanglage angepasste Bebauung.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene, geschlossen und abweichende Bauweise festgesetzt.

Die offene Bauweise regelt abhängig von den Baufenstern die zulässigen Gebäudelängen (bis max. 50 m) und den mit dem Gebäude einzuhaltenden Grenzabstand.

Im westlichen Bereich ist eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt, um eine durch die Bebauung abriegelnde Wirkung zu verhindern.

Die festgelegten abweichenden Bauweisen a2 und a3 begrenzen die zulässigen Gebäudelängen im westlichen Familienhausgebiet auf 29,5 bzw. 24,5 m Länge und legen bei einer Reihenhausbauung einen Mindestabstand von 5,0 m zwischen einzelnen Gebäudezeilen. Damit wird einerseits eine sehr flexible Bauweise (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser, aber auch Einzel- und Doppelhäuser) ermöglicht, andererseits eine zu starke Riegelwirkung in West-Ost-Richtung vermieden.

Die festgelegte abweichende Bauweise a1 (Gebäudelänge über 50 m zulässig) orientiert sich am Bestandgebäude, welches derzeit ca. 65 m lang ist.

Die geschlossene Bauweise für das Gebäude an der Aldinger Straße orientiert sich am tatsächlichen Bestand und aus den Vorgaben aus dem Schallgutachten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept und wurde durch Einräumen von kleineren Spielräumen zur Platzierung der Gebäudekörper erweitert.

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.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

9.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf den Bauflächen, auf denen eine Bebauung für individuelles Wohnen vorgesehen ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit können keine in diesem Bereich städtebaulich unerwünschten Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

9.7 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Regelungen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen folgen einem klaren Grundgedanken.

Tiefgaragen sind generell auf allen Baugrundstücken und auf der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig, da der private ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind hauptsächlich in Verbindung mit den Bestandsgebäuden, die keine Tiefgarage besitzen, zulässig. Weiterhin müssen sie sich in den Straßenraum und die vorhandene Baustruktur einfügen, dürfen keine wichtigen Sichtbeziehungen versperren und dürfen keine städtebaulichen „Engstellen“ erzeugen. Carports dürfen aus städtebaulichen Gründen auch nicht unmittelbar neben öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Im westlichen Bereich auf den Flächen, die für individuelles Wohnen vorgesehen sind, sind Stellplätze, Carports und Garagen auch auf nicht dafür festgesetzten Flächen zulässig. Einschränkungen bestehen hier lediglich auf die bauliche Begrenzung bis zur rückwärtigen Baugrenze und einem Abrücken von Garagen von mindestens einem Meter von der Grundstücksgrenze aus Gründen der Verkehrssicherheit und Gestaltung. Damit wird ein gewisser Spielraum für die Lage der Parkierungsbauwerke in Abhängigkeit von der gewählten Bebauung gegeben.

9.8 Verkehrsflächen

Grundsätzlich wird die bisherige Verkehrserschließung mit zwei Anbindungen an die Aldinger Straße und der Ringschließung durch die Straße Am Sonnenberg beibehalten. Die von der Aldinger Straße abzweigenden Stichstraßen sind bereits nach dem gültigen Bebauungsplan Nr. 056/03 hergestellt worden. Auch die Straßenraumgestaltung mit Parkierung, Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist in Teilen bereits hergestellt und wird insbesondere im westlichen Bereich der Straße Am Sonnenberg und den südlichen Platzflächen ergänzt. Neu gebaut wird die abzweigende Ringschließung im Westen.

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

Im Gebiet werden nach den derzeitigen Planungen insgesamt ca. 75 öffentliche Stellplätze hauptsächlich an der Ringstraße Am Sonnenberg angeboten werden können.

Die Erschließungswege im Inneren des Gebiets sollen als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege ausgebildet werden. Die detaillierte Gestaltung und Materialwahl wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

9.9 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf dieser Fläche soll das künftige Mehrgenerationenhaus Ludwigsburg errichtet werden, zu dessen Planung eine Mehrfachbeauftragung stattgefunden hat. Das bereits bestehende Bürger- und Jugendhaus wird in dieses Konzept städtebaulich integriert.

9.10 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan-Entwurf werden die vorhandenen Leitungen (110 kV-Doppelleitung und Wasserleitung DN 500) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Änderungen der Leitungsführungen sind nicht erforderlich.

9.11 Öffentliche 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 hergestellten öffentlichen Grünflächen gesichert und ihre Nutzung übernommen (Parkanlagen und Ballspielfelder).

Die als Parkanlage ausgewiesenen Grünflächen dienen dem Aufenthalt aller Bewohner, Kinderspielflächen ergänzen das Angebot. Die Ausweisung Sport und Spiel trägt dem Bedürfnis von Kindern und Jugendlichen nach Bewegung und Spiel Rechnung.

Neu aufgenommen wird ein Fußweg von der Straße Am Sonnenberg zur Ergänzung des bestehenden Fußwegenetzes im Bereich östlich des Regenrückhaltebeckens sowie eine Grünfläche südlich des Gebäudes Aldinger Straße 80/1 zur Ergänzung der westlich angrenzenden bereits vorhandenen Grünfläche.

9.12 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Das städtebauliche Planungskonzept hat großen Wert auf den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen gelegt, um den Charakter als „Gartenstadt am Ortsrand“ entwickeln zu können. Zur Umsetzung der Planung müssen lediglich acht Bestandsbäume entfernt und zwei versetzt werden. Ökologisch und gestalterisch wichtig ist es, wenn insbesondere der Kastanienbaum im westlichen Teil und die große Eiche südlich des Gebäudes Am Sonnenberg 23 erhalten bleiben.

Insgesamt sollen mindestens 65 Bäume, hauptsächlich im Straßenraum und entlang den Fußwegen, neu gepflanzt werden.

Die Gehölze in den bereits hergestellten Grünzügen werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Ebenso die Vegetation südlich der Aldinger Straße im Bereich des zukünftigen Mehrgenerationenhauses Ludwigsburg.

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.

9.13 Lärmimmissionen und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Für das Plangebiet liegen bereits aus den Bebauungsplanverfahren „Am Sonnenberg“ Nr. 056/2 und 056/03 Schallgutachten vor (Büro ISIS: Lärmschutz Wohngebiet Am Sonnenberg, Dezember 1998 und Ergänzung Februar 2000; gutachterliche Stellungnahmen zur Lärmschutzwand zwischen Gebäude Aldinger Straße 66 bzw. 62 und Am Sonnenberg 1, Juni/Juli 2008).

Die in den Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen Ausbildung einer geschlossenen Bebauung parallel zur Aldinger Straße und Schließen der Lücken zwischen den Gebäuden mit Wandscheiben wurden teilweise schon umgesetzt. Die Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme durch das Erstellen einer Wandscheibe im Norden von Gebäude Aldinger Straße 62 soll nach derzeitigem Stand in Kürze erfolgen.

Mit diesen Maßnahmen können die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Innenbereich eingehalten werden.

9.14 Örtliche Bauvorschriften

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

Parallel zum Bebauungsplan wird vom Büro Pesch & Partner ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, in dem den Bauherren Vorschläge und Empfehlungen gegeben werden.

Eine an bestimmte Regeln geknüpfte Gestaltung der öffentlichen Räume und Neubauten verhilft dem Quartier in seinen Grundzügen zu einer zusammengehörigen 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.

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist ein Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Dachkante des Gebäudes freizuhalten.

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 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 werden punktuell eingesetzt 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.

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 entweder im Gebäude oder in den Vorgartenbereich zu integrieren. Zum öffentlichen Raum hin sind sie geschlossen oder abzupflanzen. Durch eine frühzeitige Einplanung der Müllbehälterstandorte in die Gesamtgestaltung der Grundstücke kann eine Störung des öffentlichen Raums verhindert werden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Weiterhin werden gestalterische Vorgaben zu Nebenanlagen gemacht, 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 Begründung 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. Holzschutzwände,

Mauerscheiben oder beschnittene Hecken sind gestalterisch zulässig und sollten im Vorfeld auf die Fassade des Gebäudes abgestimmt worden sein.

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 in Einzelhäusern und Doppelhäusern ist insbesondere im westlichen Bereich notwendig, da aufgrund der in der Planstraße C nur 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.

Sollten Reihen- oder Kettenhäuser erstellt werden, können auf vertraglicher Basis (z.B. Kaufvertrag) mehr als der nach LBO vorgeschriebene eine Stellplatz gefordert werden. Auf die ausdrückliche Festsetzung eines erhöhten Stellplatzschlüssels im Bebauungsplan wurde aus Gründen der problematischen Umsetzung verzichtet. Zwei Stellplätze könnten möglicherweise aufgrund der zulässigen schmalen Grundstücke bei Reihenhäusern nicht untergebracht werden. 1,5 Stellplätze können bei einzeln erstellten Reihenhäusern oder einer Realteilung auch nicht vollzogen werden, es sei denn, die Reihenhäuser werden aus einer Hand errichtet (z.B. auch mit Tiefgarage).

Die Problematik der begrenzten Zahl an öffentlichen Parkplätzen betrifft auch den Bereich der Planstraßen A und B. Hier sind aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Notwendigkeit der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge derzeit nur wenige öffentliche Parkplätze möglich. Weiterhin besteht bereits durch die vorhandene Wohnnutzung bzw. den Fahrzeugen der Bewohner ein erhöhter Parkdruck. Um diese Situation nicht weiter zu verschärfen, wird für Mehrfamilienhäuser ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgelegt, damit der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf auf den privaten Flächen gedeckt wird.

Ein angedachtes Angebot an 1 – 2 car-sharing-Stationen könnte zusätzlich den privaten Pkw-Bestand und Stellplatzbedarf im Gebiet reduzieren helfen.

Generell sollten die öffentlichen Parkplätze den Besuchern vorbehalten bleiben.

9.15 Sonstige fachplanerische Belange

Versorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet und in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Entwässerung

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 eine Entwässerungskonzeption mit Trenn- und Mischsystem erarbeitet.

Diese Konzeption sieht vor, einen Teil der (damals noch) bestehenden Gebäude weiterhin im Mischsystem zu entwässern, da technische Zwänge (keine zusätzlich vorhandenen Leitungen im Gebäude, schwierige Topografie) eine oberflächige Regenwasserableitung nicht zuließen.

Das Trennprinzip wurde im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes für alle mehrgeschossigen Ergänzungsbauten und die damals geplante Reihenhausbauung zwischen Planstraße A und B angewandt bzw. geplant. Die Abführung des Regenwassers erfolgt über ein offenes Graben- und Muldensystem durch den zentralen Nord-Süd-Grünzug in das Regenrückhaltebecken im süd-westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Das damals entwickelte Konzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und weiter entwickelt mit dem Ziel, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen oder in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Im gesamten Plangebiet wird das Konzept zur Regenwasserableitung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt.

Energieversorgung und Energiekonzept

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.

Im Rahmen des Planverfahrens hat die LEA eine Energiekonzeption erarbeitet. Darin werden in einem ersten Schritt der Wärmebedarf der geplanten Bebauung ermittelt und in einem zweiten Schritt Vorschläge für ein Energiekonzept unterbreitet.

Nach Auswertung des Gutachtens und Diskussion in den städtischen Gremien und mit der Bürgerschaft soll die Variante 2 zur Energieversorgung im weiteren Verfahren näher untersucht werden.

Diese Variante 2 geht von einer zentralen Erdwärme/Geothermie-Anlage mit erdgasbetriebenem Blockheizkraftwerk und Spitzenkessel mit Standort im Bereich des ehemaligen Heizwerkes Sonnenberg aus. Bei dieser Variante erfolgt die Grundlast-Wärmeerzeugung mittels einer Erdwärmepumpe, welche durch ein zentrales Erdwärmesondenfeld im südlichen Grünbereich des Sonnenbergs mit etwa 60 - 70 Erdsonden zwischen 100 und 130 m Tiefe gespeist wird. Zusatzheizung und Stromgewinnung zum Antrieb der Wärmepumpen erfolgt über ein

erdgasbetriebenes BHKW. Die Spitzenlast-Absicherung erfolgt durch zwei Gas-Brennwert-Doppelheizkessel.

Weiterhin ist von Seiten der Stadtverwaltung angedacht, beim Neubau des Kinder- und Familienzentrums/Mehrgenerationenhauses die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Energieverbrauchs zu unterschreiten. Im weiteren Verfahren soll eine Ausführung als Passivhaus überprüft werden, damit könnte ein „Leuchtturmprojekt“ mit zukunftsweisender Technologie realisiert werden.

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
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Überbauung von bereits als Wohnbauland genutzten Flächen; Nachnutzung von Brachflächen; Erhalt und Sicherung von vorhandenen Bäumen; Überbauung einer Gartenfläche im Süd-Osten.	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.
Boden und Wasser	Überbauung und Versiegelung durch Wohngebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Verkehrsflächen.	Gegenüber den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplänen wird sich eine zusätzliche Versiegelung lediglich durch die neue Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets ergeben. Die zulässigerweise mit Wohngebäuden überbaubare Fläche (Grundfläche) zwischen alter (gem. BPlan 56/02 ca. 6.940 m ²) und neuer Planung (ca. 7.000 m ²) bleibt unverändert. Es ergeben sich somit keine neuen negativen Auswirkungen.

Klima und Luft	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.
Landschaftsbild und Erholung / Ortsbild	Ortsbild bereits heute durch quer zum Hang stehende Bestandsgebäude beeinträchtigt; Vorhandene Grünstrukturen als gestalterische Elemente.	Durch ein Ersetzen der abriegelnden Bestandsgebäude durch Punkthäuser wird die umgebende Landschaft besser in das Gebiet einbezogen. Durch eine Integration der vorhandenen Grünstrukturen wird sich eine Verbesserung gegenüber der heutigen bzw. ursprünglich geplanten Situation ergeben.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Die Bebauung entlang der Aldinger Straße ist fertig gestellt und schützt den innen liegenden Bereich ausreichend vor dem von der Aldinger Straße ausgehenden Verkehrslärm.	Keine weiteren negativen Aspekte zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	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 ist zu nennen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen;
- Dachgrünung der Wohngebäude und Garagen/Carports;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Erarbeitung und Umsetzung eines Energiekonzeptes.

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, der Bietigheimer Wohnbau GmbH/Wohnungsbau Ludwigsburg „Sonnenberg“ GbR, des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg, der Stadt Kornwestheim, dem Land Baden-Württemberg und verschiedener Privatpersonen.

Um den neu beplanten Teil dieser Flächen neu zu ordnen ist eine Umlegung angeordnet und in Bearbeitung.

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)	3,58	47%
davon Bestand	1,30	17%
davon Neuplanung	2,28	30%
Mischgebiet	0,14	1%
Öffentliche Grünflächen (incl. Retentionsflächen)	2,17	28%
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öff. Parkplätze, Verkehrsgrün)	1,28	16%
Flächen für den Gemeinbedarf (Kinder- u. Familienzentrum/MGH/Bürger- und Jugendhaus mit Freibereich)	0,55	7%
Fläche ehem. Heizwerk (Stadt Kornwestheim)	0,11	1%
Fläche des Geltungsbereichs	7,83	100%

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. zum Schallschutz und Leitungsführungen, liegen bereits aus den abgewickelten Bebauungsplanverfahren Nr. 056/02 und Nr. 056/03 vor und sind in das laufende Planverfahren eingeflossen.

Bei der weiteren Planung des Geothermieprojektes zur Energieversorgung des Gebiets werden zur Klärung der Untergrundverhältnisse Probebohrungen durchgeführt werden.

13. Planverwirklichung/Durchführung

Die Neuordnung des Sonnenberg soll zügig weiterbetrieben werden, um die in Ziffer 9 genannten Ziele, auch im Hinblick auf die Stärkung der Eichendorffschule in Grünbühl, zeitnah zu erreichen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans wurden bereits die Gebäude Am Sonnenberg 9, 11, 15 und 24 entfernt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sollen die brachliegenden Flächen im sogenannten „Entwicklungskern“ und der „Optionsfläche Ost“ neu bebaut werden. Weiterhin ist eine Umsiedlung der Bewohner der Gebäude Am Sonnenberg 21 und 23 und der Abriss der Gebäude vorgesehen. Danach kann diese Fläche auch neu bebaut werden.

Es ist beabsichtigt, den Neubau des Kinder- und Familienzentrums/Mehrgenerationenhauses bis 2011 fertig zu stellen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 25.06.2009

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung