LUDWIGSBURG

Rahmenplanung *„Fuchshof"-*

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof" Nr. 045/02

BTU 21.09.2017

GR 27.09.2017

Chronologie

Standortentscheidung zur neuen Grundschule
- Beschluss im GR am 29.03.2017

Standortentscheidung Sporthalle Oststadt
- Beschluss im GR am 24.05.2017
- Vorlage wurde zurückgezogen

Vorbereitungen Abbruch Gewächshäuser Jägergärtnerei und ehem. Stadtgärtnerei
- Vorbereitung Abbruch
- Beginn Teilnehmerwettbewerb nach VOB ab Juni und Vorbereitung der Ausschreibung
- Beginn Abbruch im Januar 2018 bis voraussichtlich August 2018

Erstellung Artenschutzgutachten
- Fertigstellung Gutachten Sept. 2017

Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof“ im September 2017

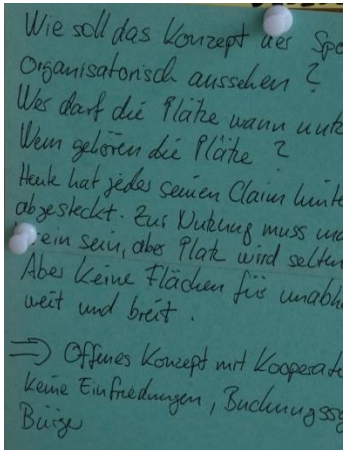
Preisgericht

Preisgerichtssitzung 09.10.2013

3 Siegerentwürfe und Empfehlung des Preisgerichts zur Überarbeitung

3-Wöchige Ausstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausstellung 04.02. bis 21.02.2014
Vorstellung der Ergebnisse
im BTU am 03.04.2014



Preisgericht
Überarbeitungsphase

Preisgerichtssitzung 04.06.2014
1 Siegerentwurf als Grundlage für eine Rahmenplanung

Siegerentwurf Stand Juni 2014

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 'ENTWICKLUNGSBEREICH OSTSTADT UND OSSWEIL' LUDWIGSBURG // ÜBERARBEITUNG

STÄDTEBAULICHER STRUKTURPLAN M : 1:1000

Rahmenplanung Stand März 2017

Rahmenplanung Stand August 2017

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Ziele der Bebauungsplanung / Planung

→ Schaffung des notwendigen Bau- und Planungsrechts

- Weiterentwicklung des **Sportparks** und der **Sporthalle Oststadt**
- Schaffung der Voraussetzungen zur **Standortentwicklung St. Paulus**
- Bereitstellen von Gemeinbedarfsflächen für eine **neue Grundschule** zur Deckung des Bedarfs für die Oststadt
- Erhöhung des öffentlichen Freiflächenanteils durch die Realisierung des **Grün- und Freiflächenkonzeptes**

- Anpassung der **Fuchshofstraße** an aktuelle Mobilitätsanforderungen (Rad- und Fußwege, Parkierung etc.)
- Bau einer Erschließungsstraße für die Baufelder nördlich der Fuchshofstraße und dem Sportpark **(Waiblinger Straße Nord)**
- Entwicklung von **Wohnbauflächen** nördliche der Fuchshofstraße
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die **bestehende Bebauung** südlich der Schorndorfer Straße und entlang des Alten Oßweiler Weg mit dem Ziel einer maßvollen Wohnnutzung

SPORT

SPORT – Anregungen aus Politik und Bürgerschaft

Einarbeitung in den Rahmenplan

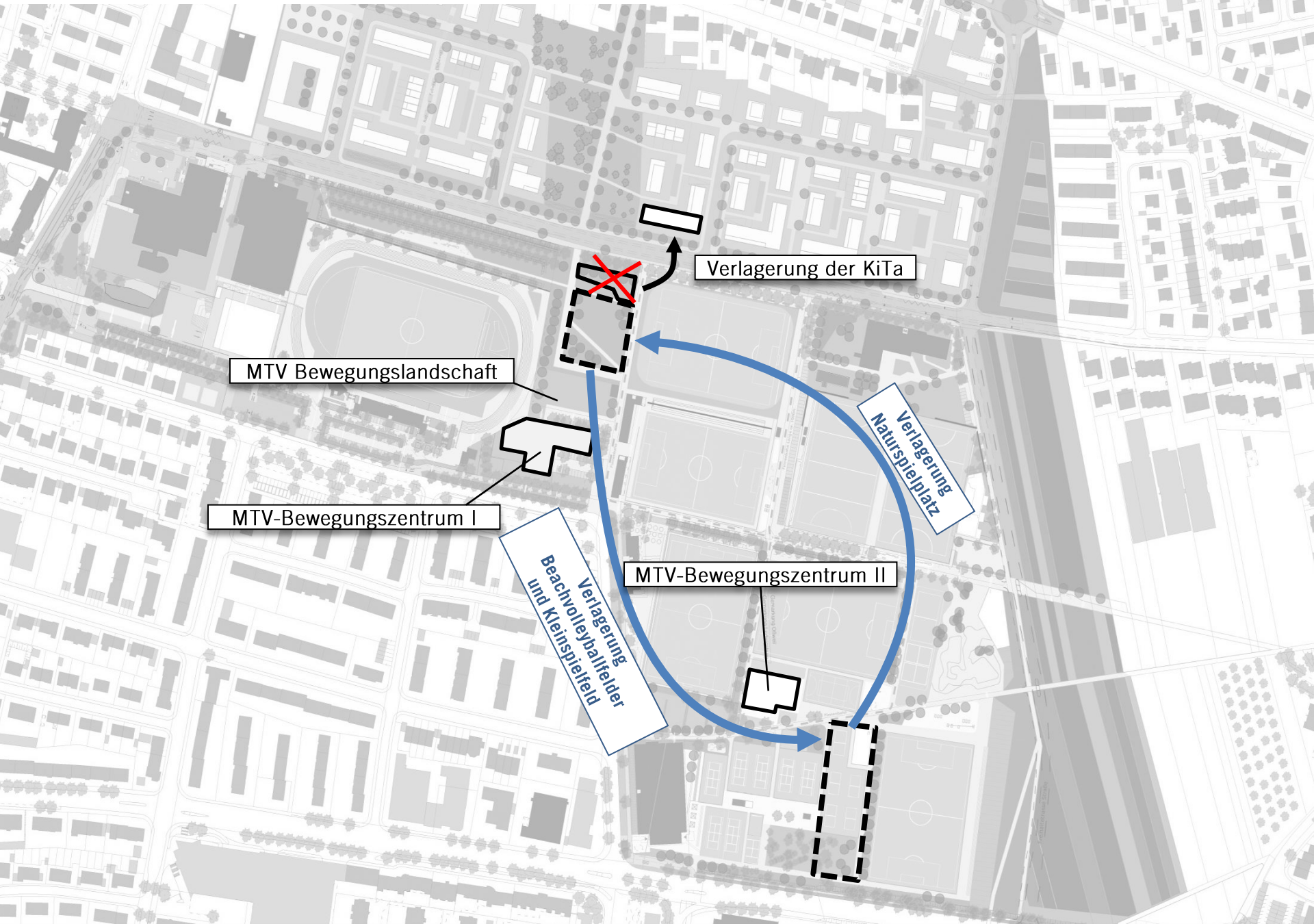
- Verschiedenste Anregungen der Vereine im Vorfeld des Wettbwerbs (MTV , HCL, SC etc.)

- Beteiligung des Stadtverbandes für Sport im Wettbewerbsverfahren

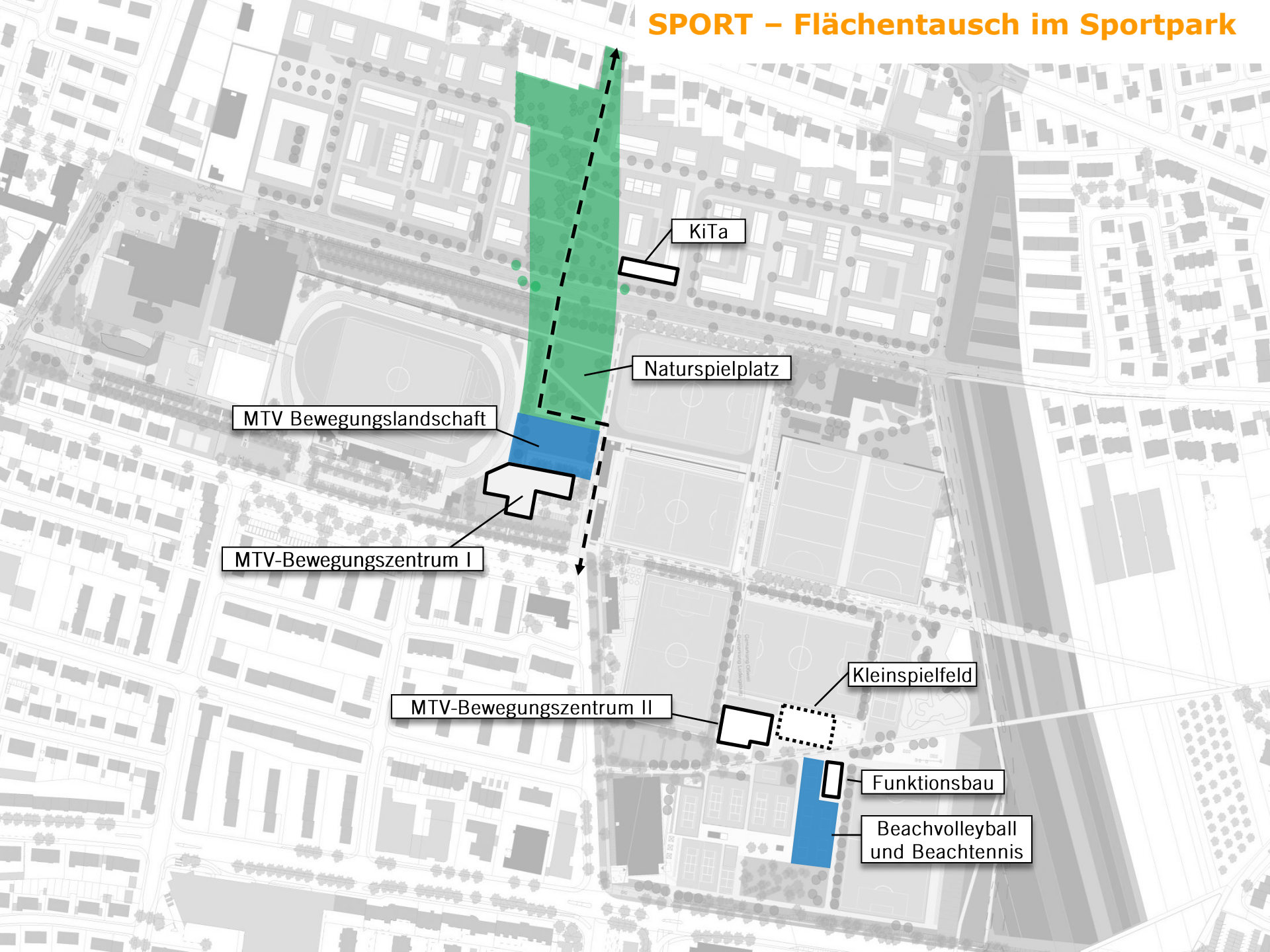
- Ideen zur Schaffung von Angeboten des nicht organisierten Sports aus der Beteiligungsphase (Feb. 2014)

- Sportwerkstatt mit Stadtverband für Sport, Vereinen und Akteuren des nicht organisierten Sport (Dez. 2015)

SPORT – Flächentausch im Sportpark



SPORT – Flächentausch im Sportpark

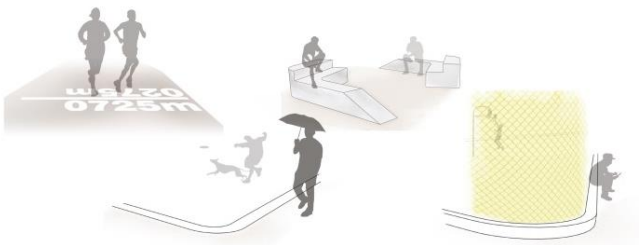


SPORT – Nutzungsbausteine Sportpark Südost

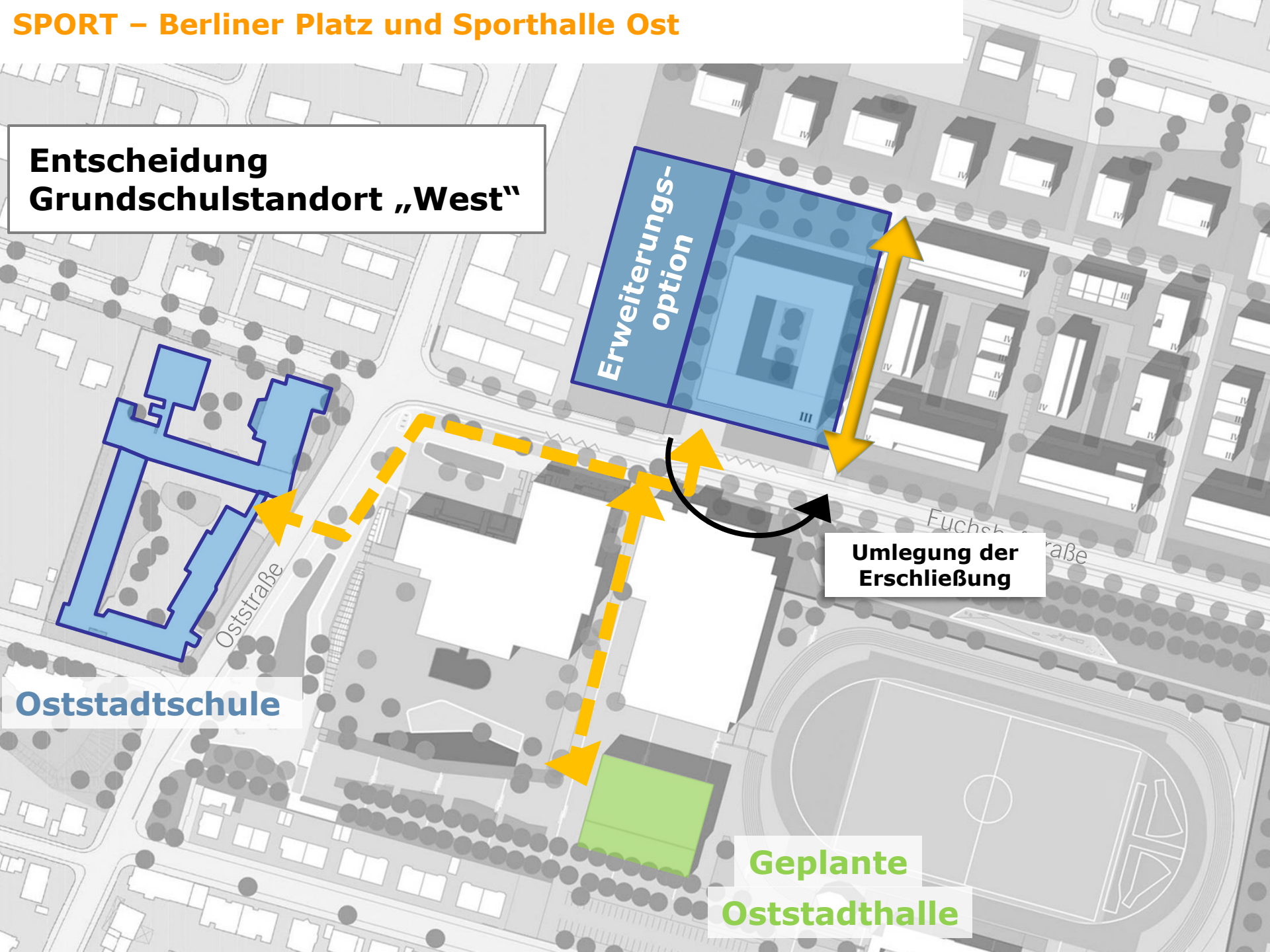
Weiteres Vorgehen:

- Erarbeitung einer Leistungsbeschreibung und Kostenschätzung

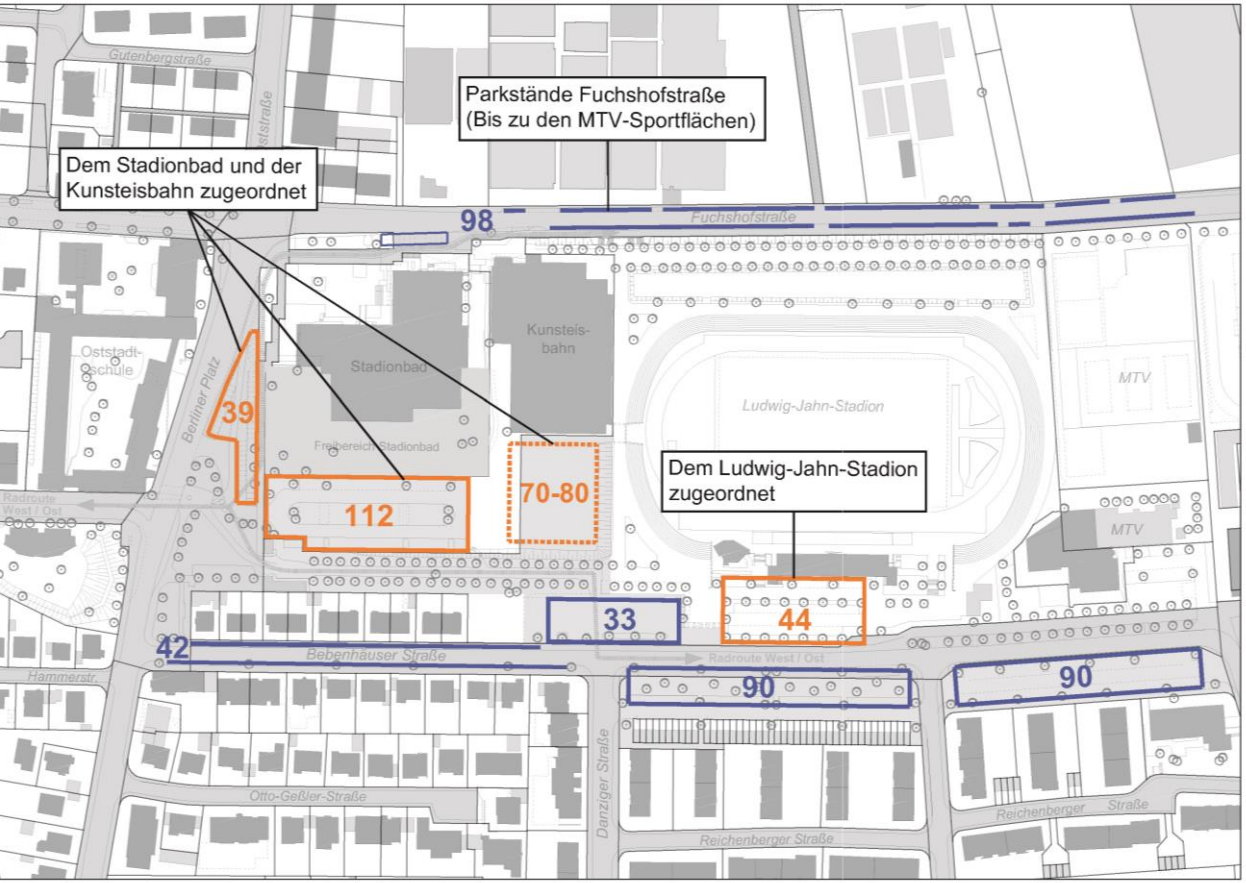
- Ausarbeitung einer Entwurfsplanung



SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost



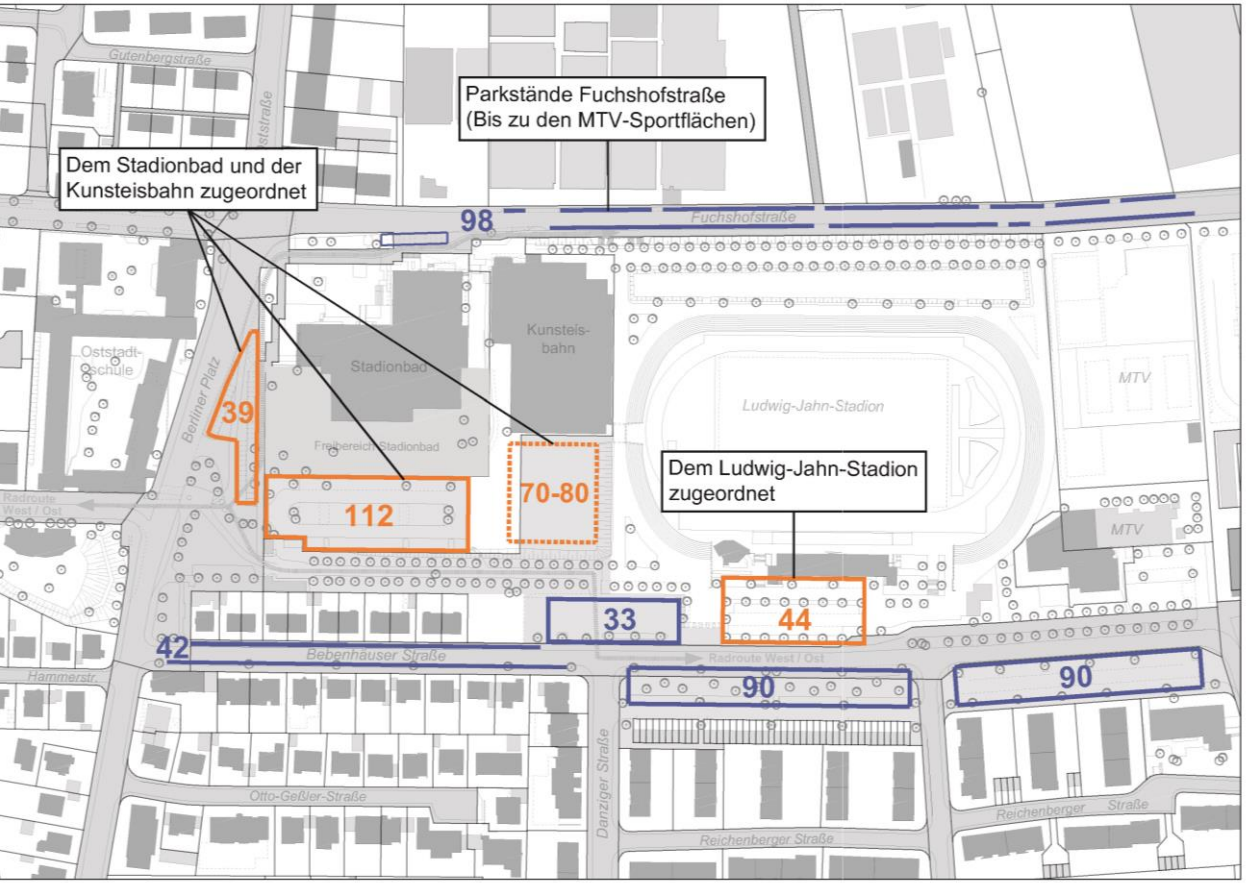
SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost



Baurechtlich notwendige Stellplätze

Stadionbad:	80
Kunsteisbahn:	100
Sporthalle Oststadt:	25
Summe:	**205**
Berliner Platz:	**39**
Gesamt:	**244**

SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost



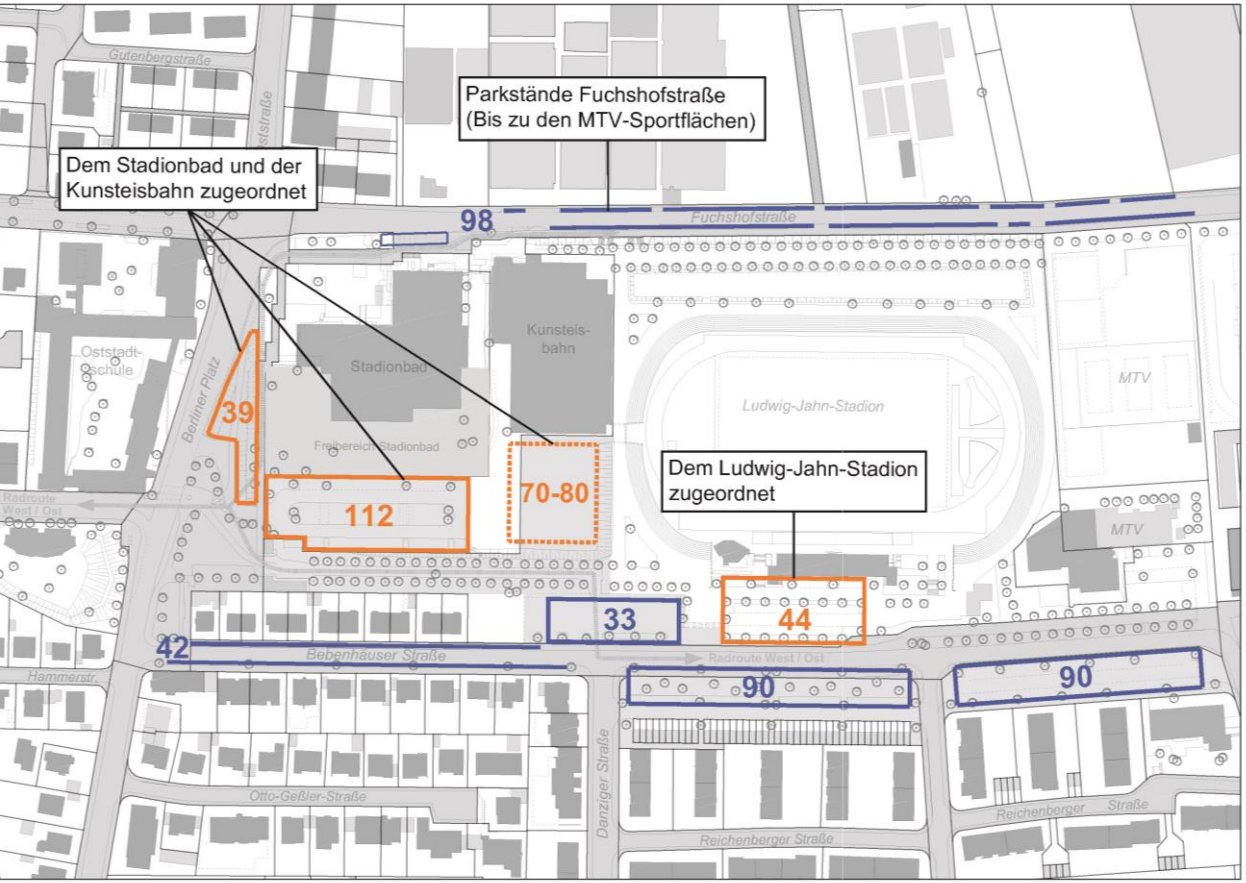
Tatsächliche Anzahl an Stellplätzen

Stadionbad und Kunsteisbahn	
Berliner Platz:	39
Parkierungsanlage:	112
Schotterfläche:	80
Summe:	**231**
Bebenhäuser Straße	
Parkstände:	42
Parktasche Schotterfläche:	33
Parkierungsanlage 1:	90
Parkierungsanlage 2:	90
Ludwig-Jahn-Stadion:	44
Summe:	**299**
Fuchshofstraße:	98

Gesamt: **628**

Davon öffentlich: **353**

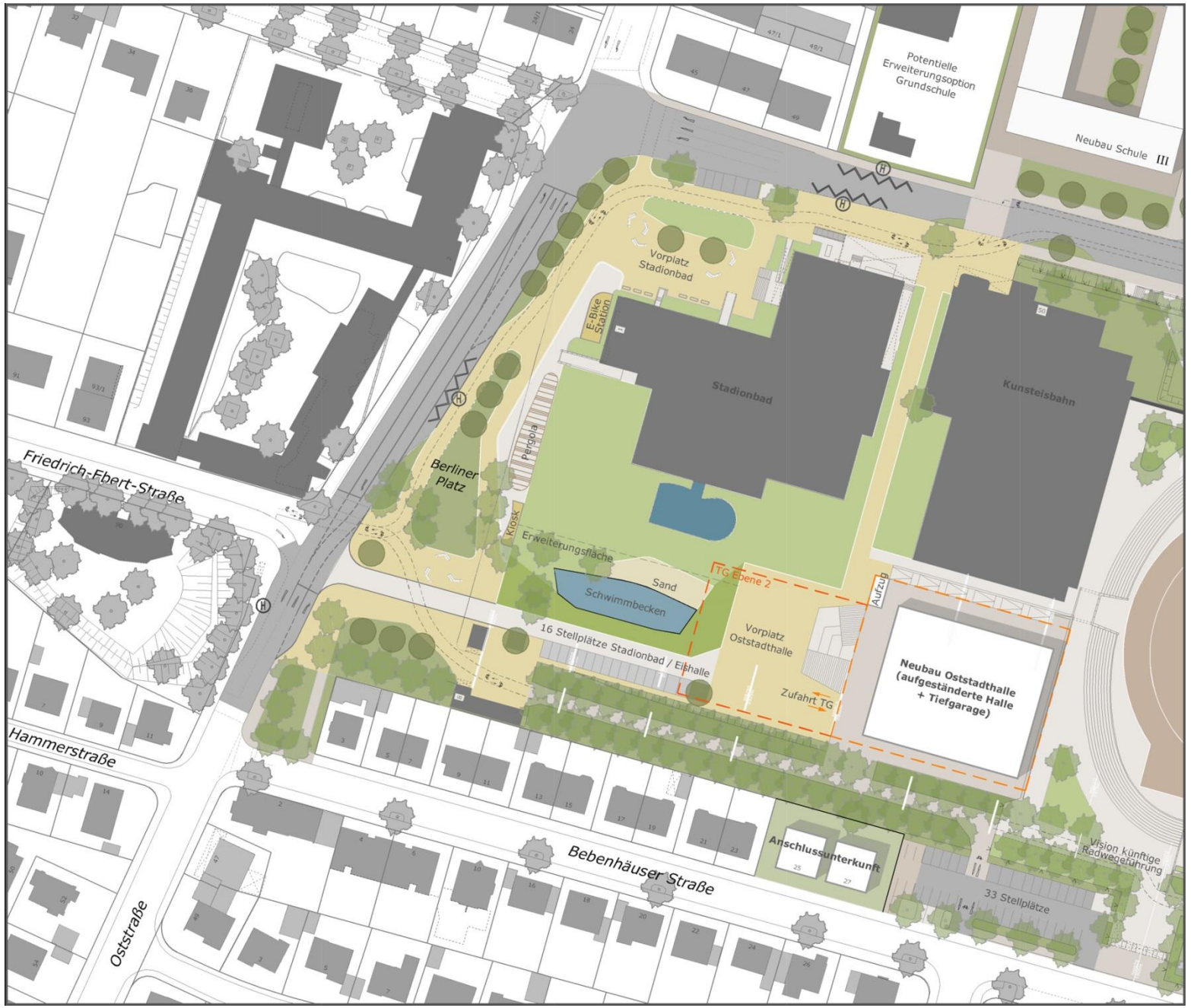
SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost



Annahme für die weiteren Planungen:

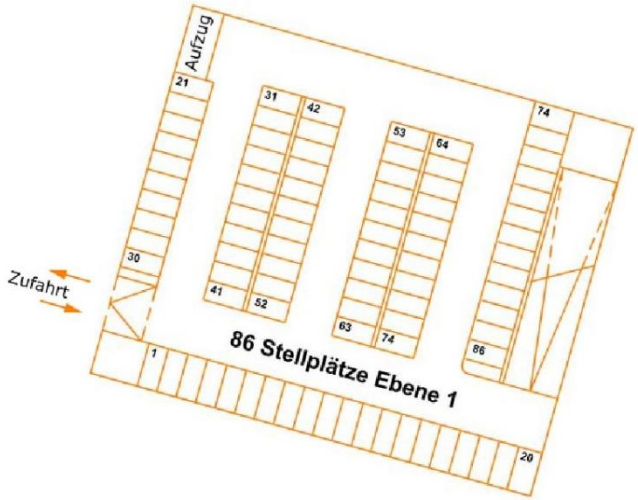
250-300 Stellplätze

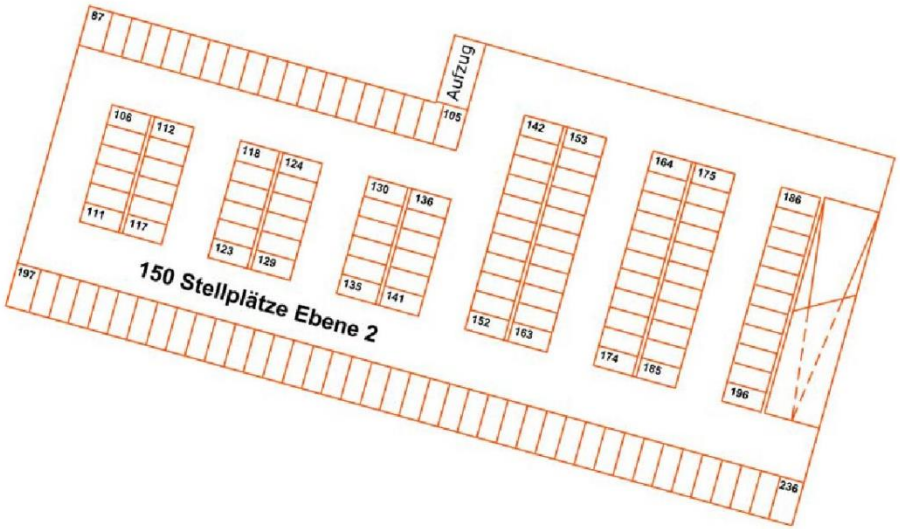
SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost / Alternative 1



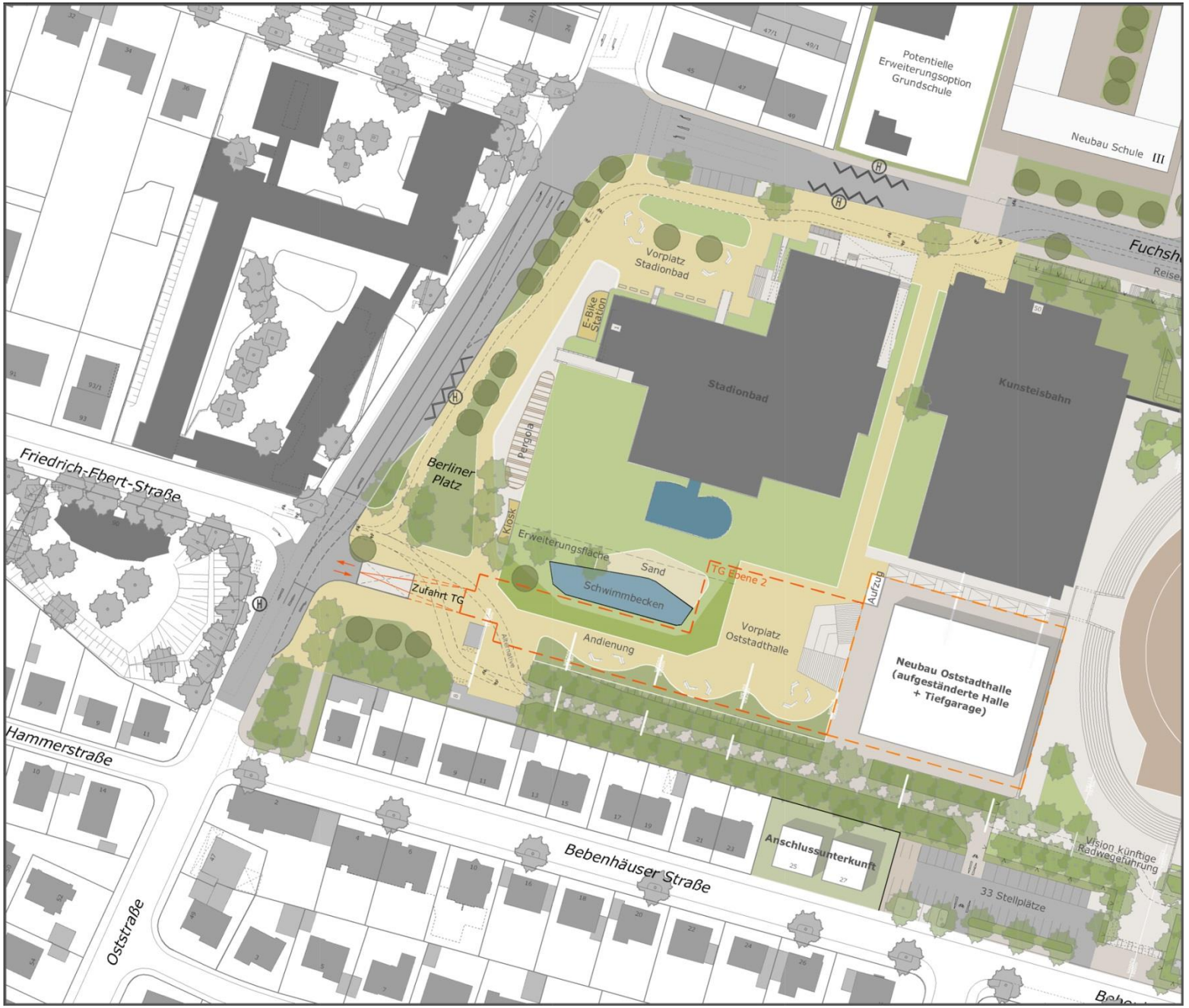
SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost / Alternative 1

Sockelgeschoss:	86
Tiefgarage:	150
Oberirdisch:	16
Gesamt:	**252**



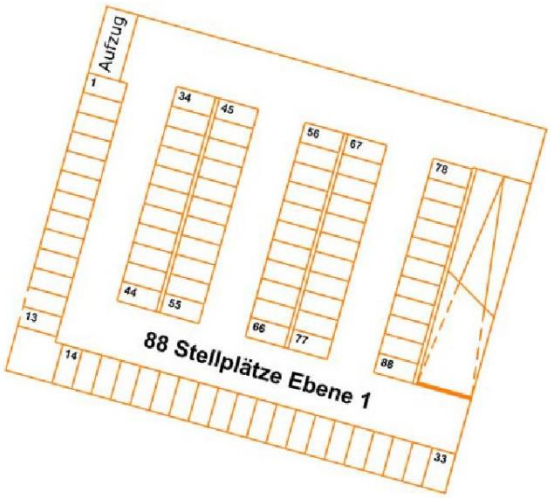


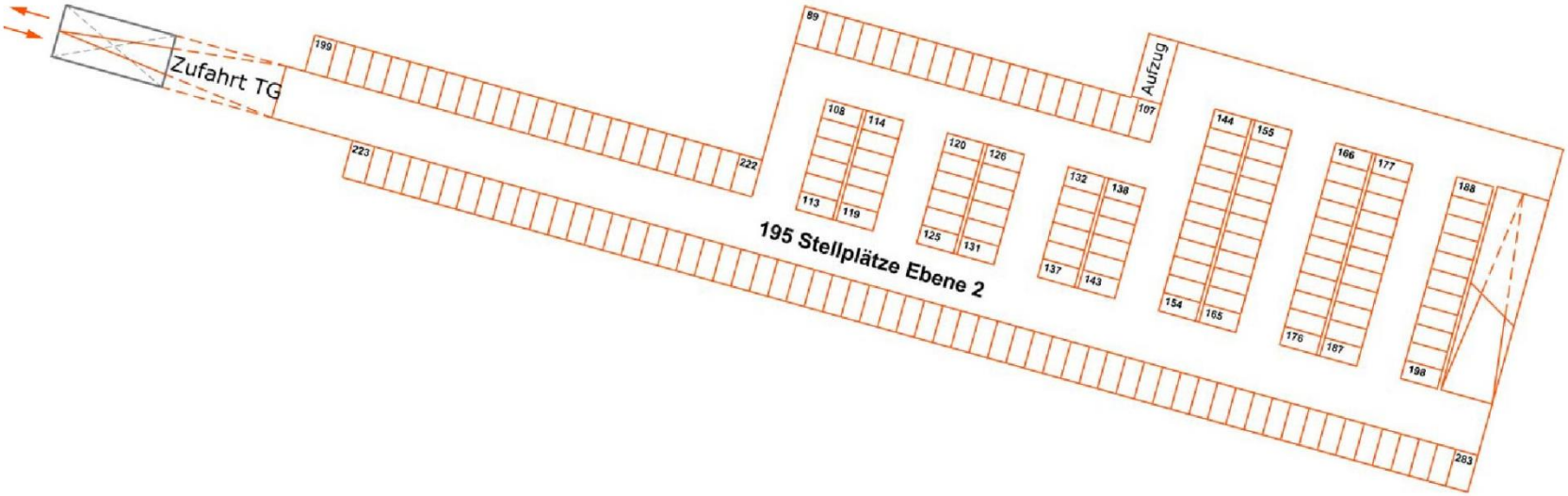
SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost / Alternative 2



SPORT – Berliner Platz und Sporthalle Ost / Alternative 2

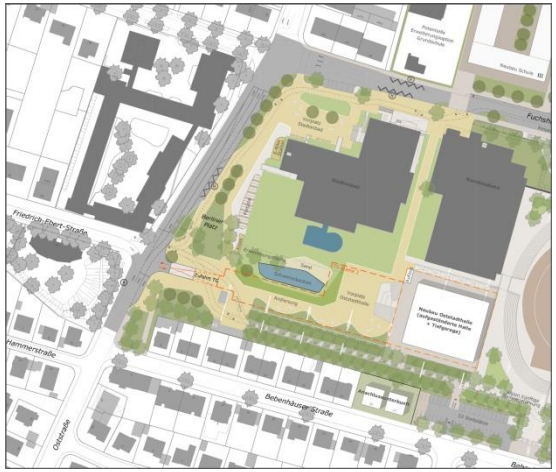
Sockelgeschoss:	88
Tiefgarage:	195
Gesamt:	**283**

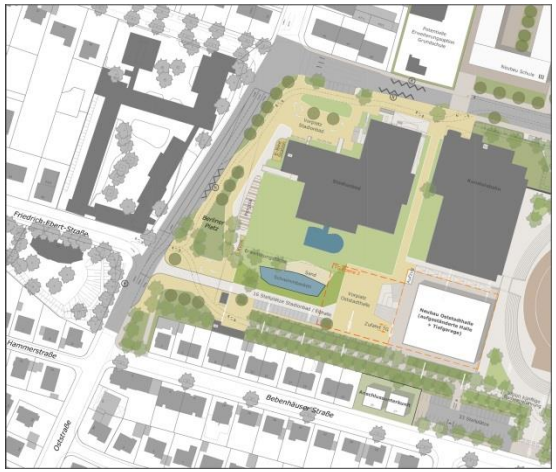




Weiteres Vorgehen:

- Erarbeitung der Raumprogramme Stadionbad und Parkierungsanlage
- Beschluss des Raumprogramms Sporthalle Oststadt
- Durchführung eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb





GRÜN

GRÜN – Anregungen aus Politik und Bürgerschaft

Einarbeitung in den Rahmenplan

- Diverse Anregungen aus der Auftaktveranstaltung (März 2013) und der Beteiligungsphase (Feb. 2014)

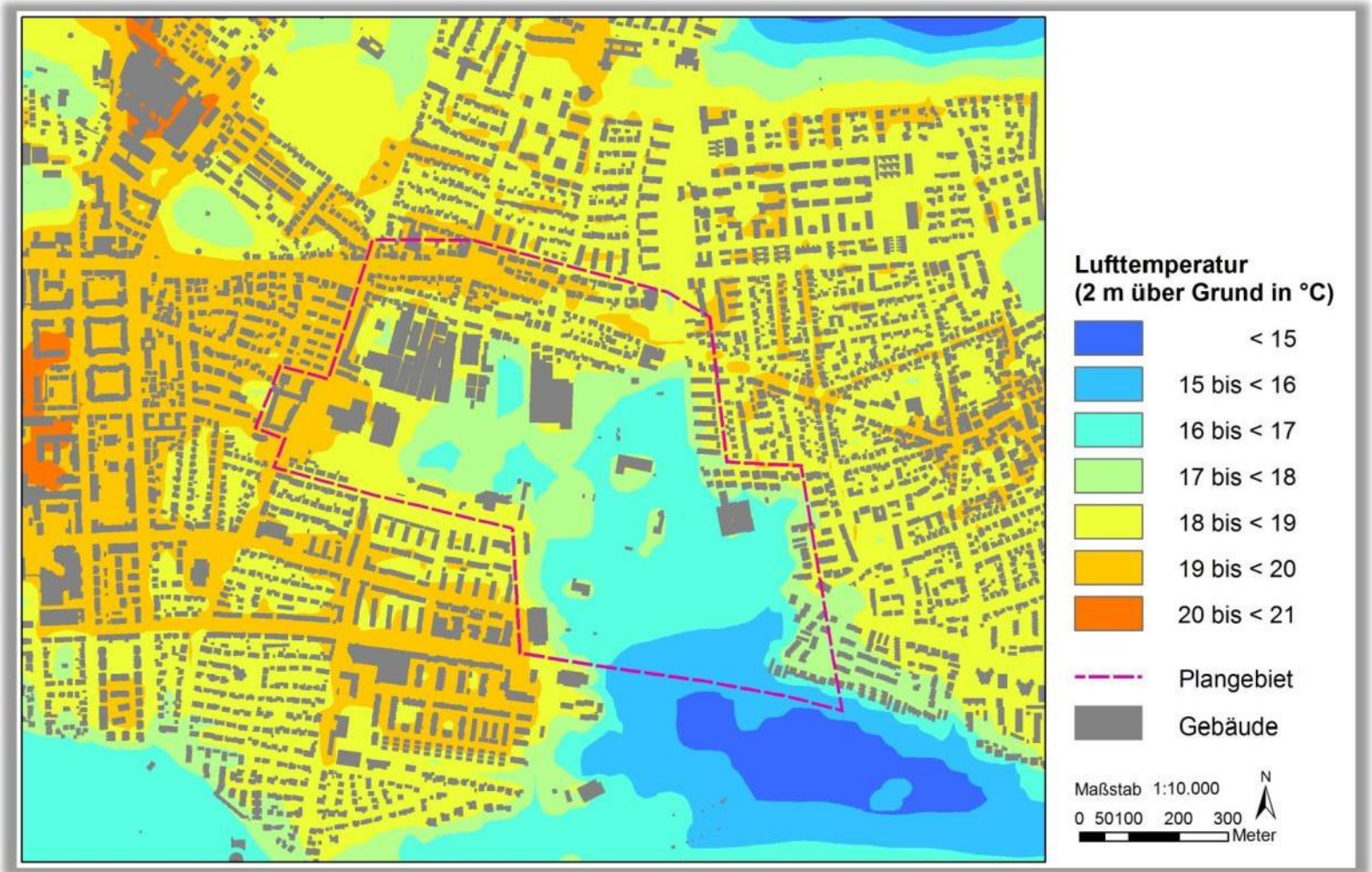
  → Bau einer Brücke über die Friedrichstraße
  → Berücksichtigung des Klimas
  → Schaffung von mehr öffentlich zugänglichen Freiflächen
  → Qualifizierung von Freiflächen (Berliner Platz)

- Baumerhalt bzw. Einbindung in die Planungen

- Berücksichtigung des Artenschutzes

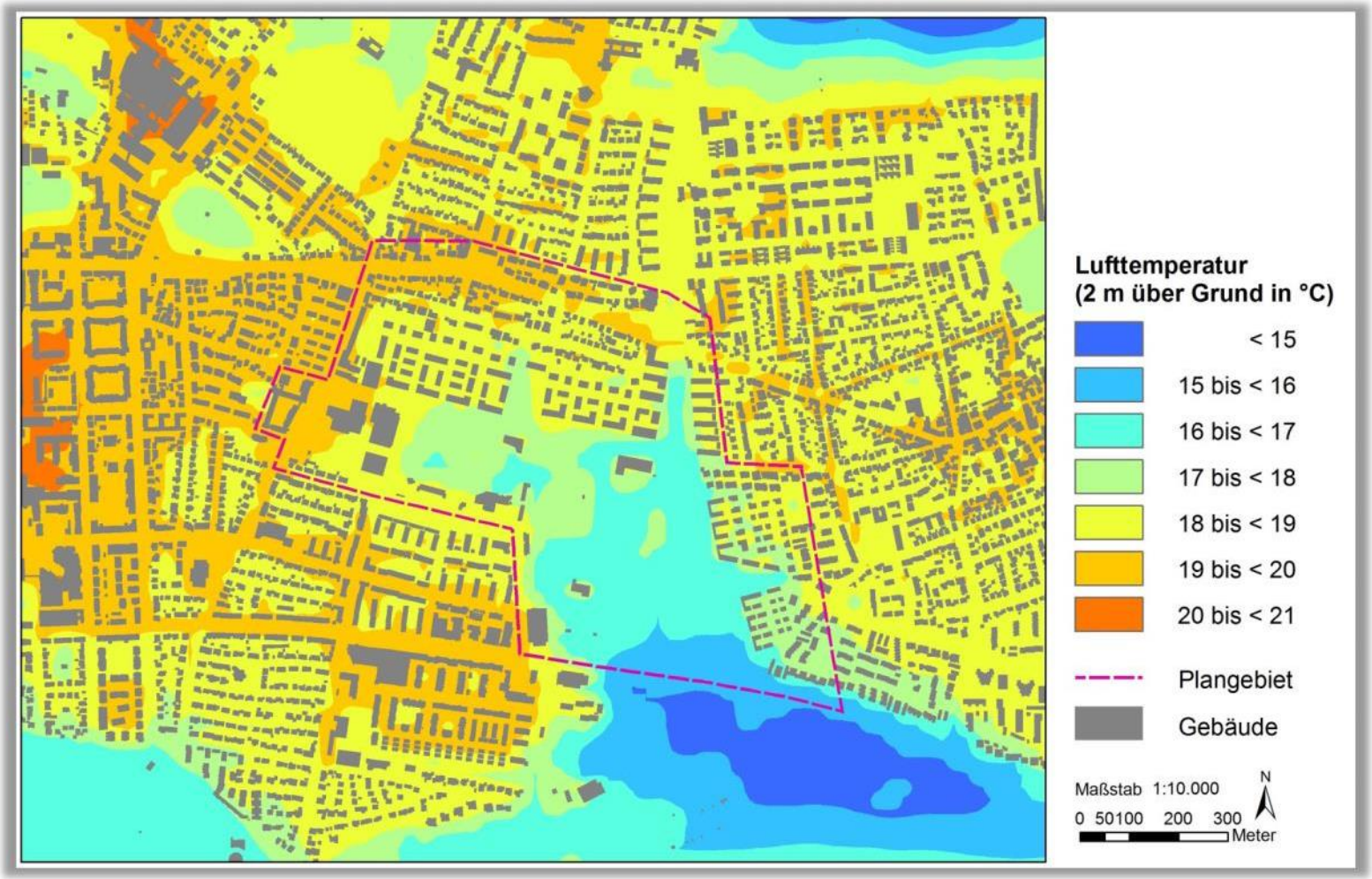
Klimamodellierung | Ergebnisse mesoskalige Klimasimulation

Lufttemperatur um 04:00 morgens - Istzustand



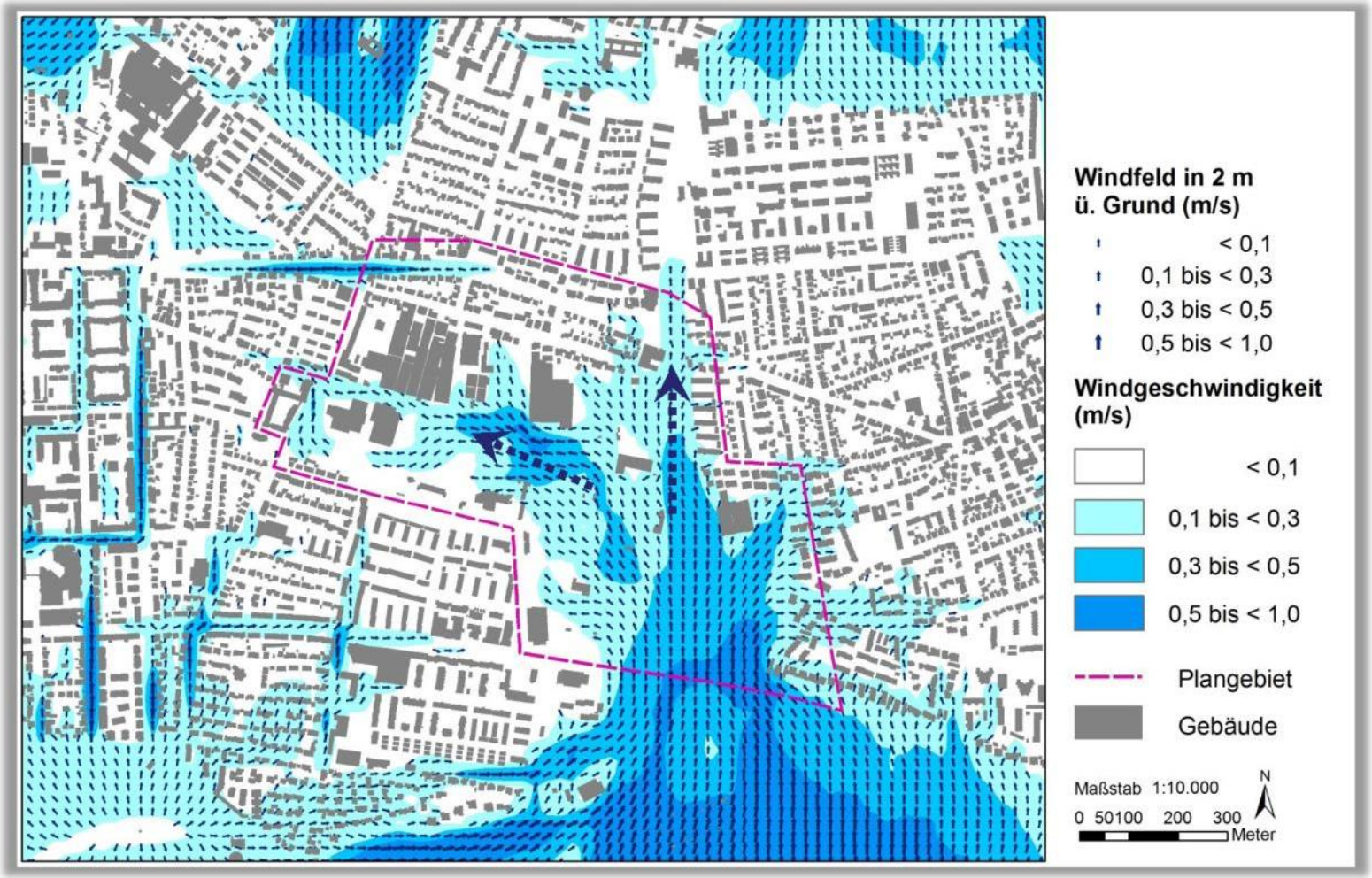
Klimamodellierung | Ergebnisse mesoskalige Klimasimulation

Lufttemperatur um 04:00 morgens - Planzustand



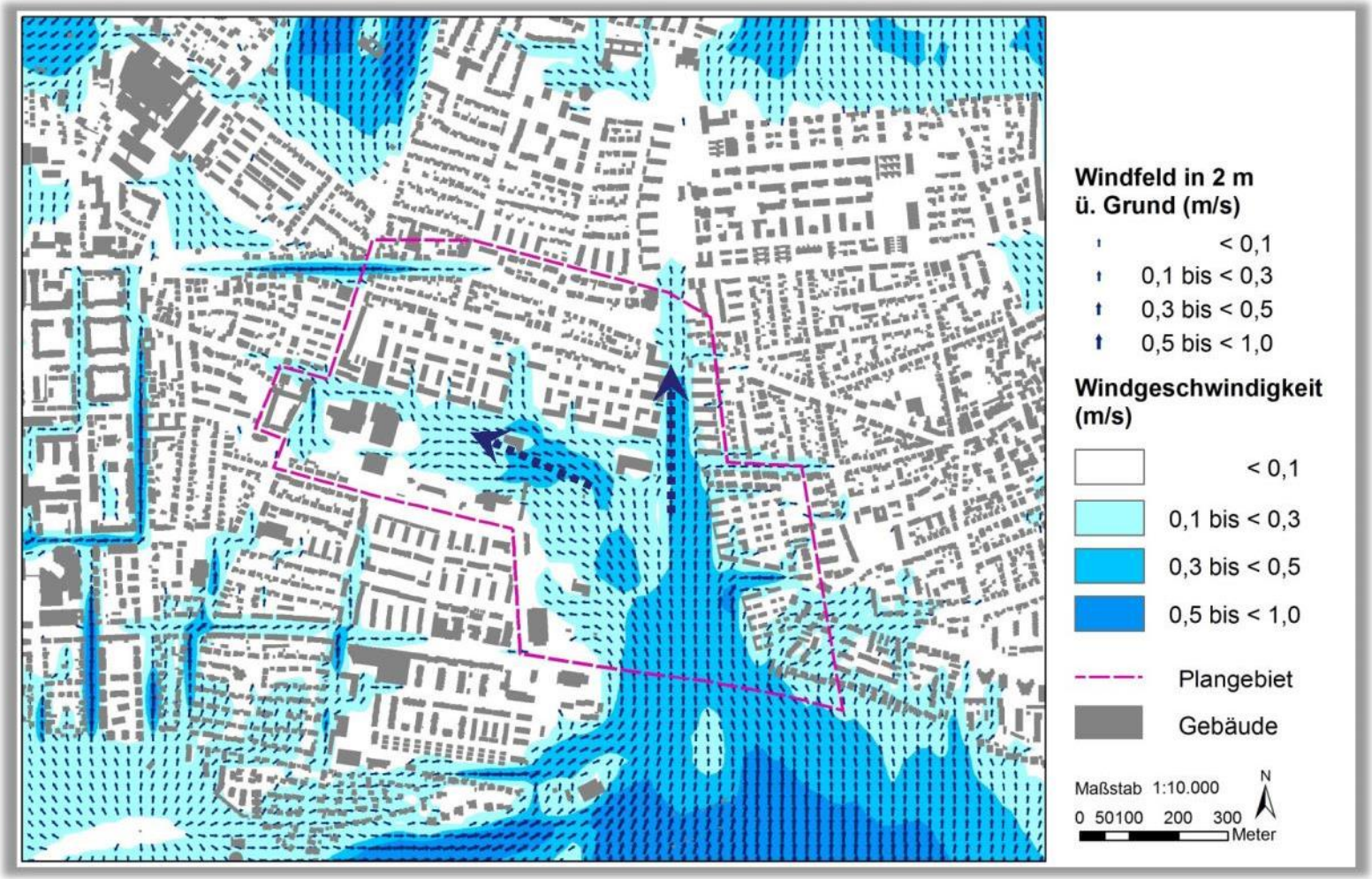
Klimamodellierung | Ergebnisse mesoskalige Klimasimulation

Bodennahes Windfeld um 04:00 morgens - Istzustand



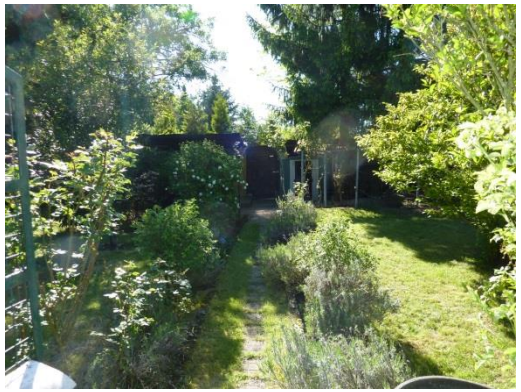
Klimamodellierung | Ergebnisse mesoskalige Klimasimulation

Bodennahes Windfeld um 04:00 morgens - Planzustand



GRÜN – Grüne Fuge / Artenschutz und Baumerhalt

- Alter Baumbestand
- Artenschutzrechtlich bedeutende Fläche



GRÜN – Grüne Fuge / Modifikation

Bestand

Alte Planung

GRÜN – Grüne Fuge / Modifikation

Bestand

Neue Planung

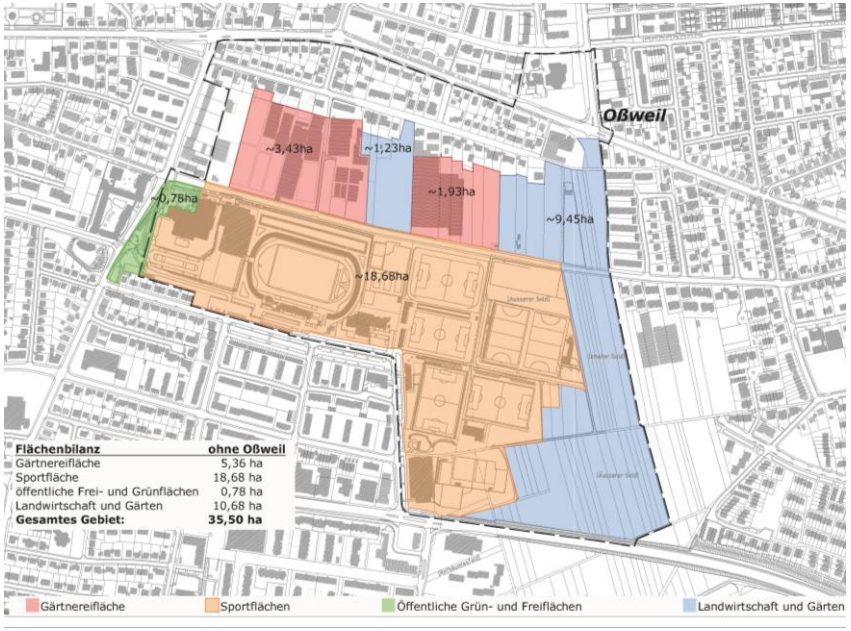
GRÜN – „Wäldchen Sportpark Südost“ / Modifikation

Bestand

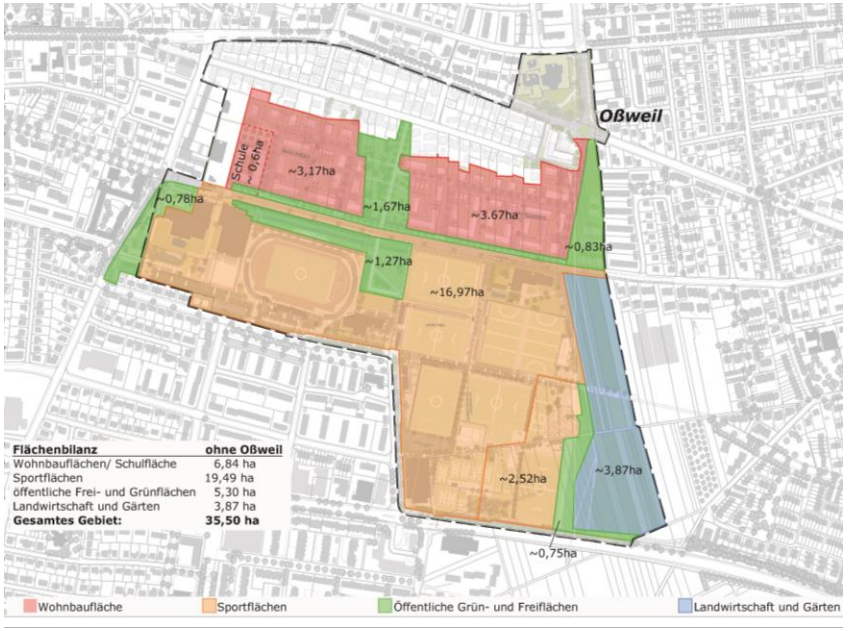
Planung

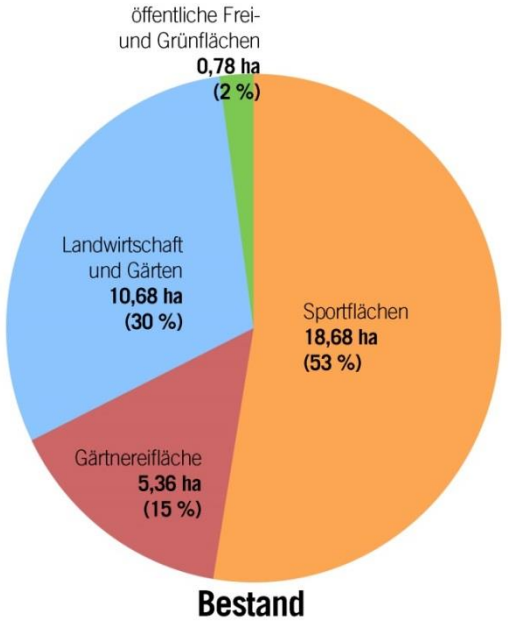
GRÜN – Flächenbilanz

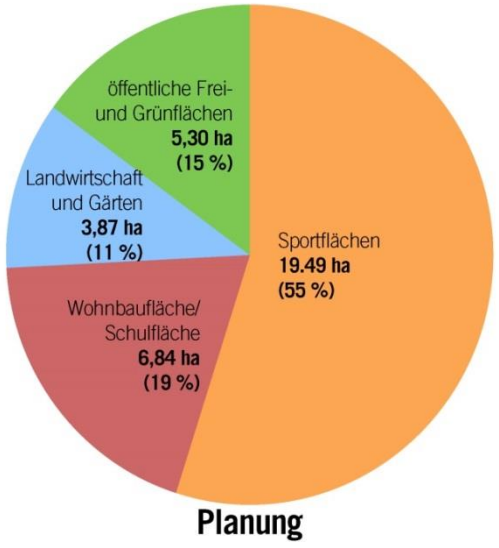
Flächennutzung-/Bilanz Bestand



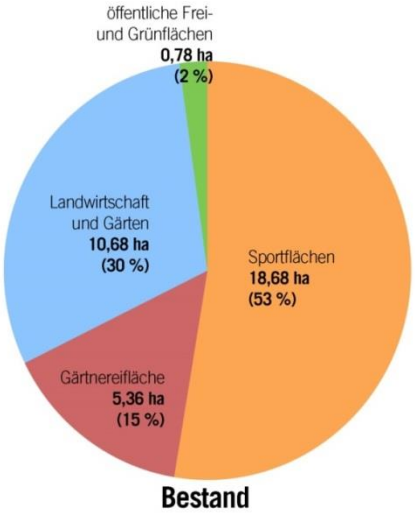
Flächennutzung-/Bilanz Planung

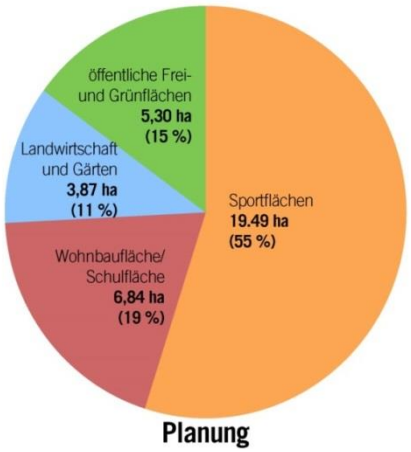






GRÜN – Flächenbilanz

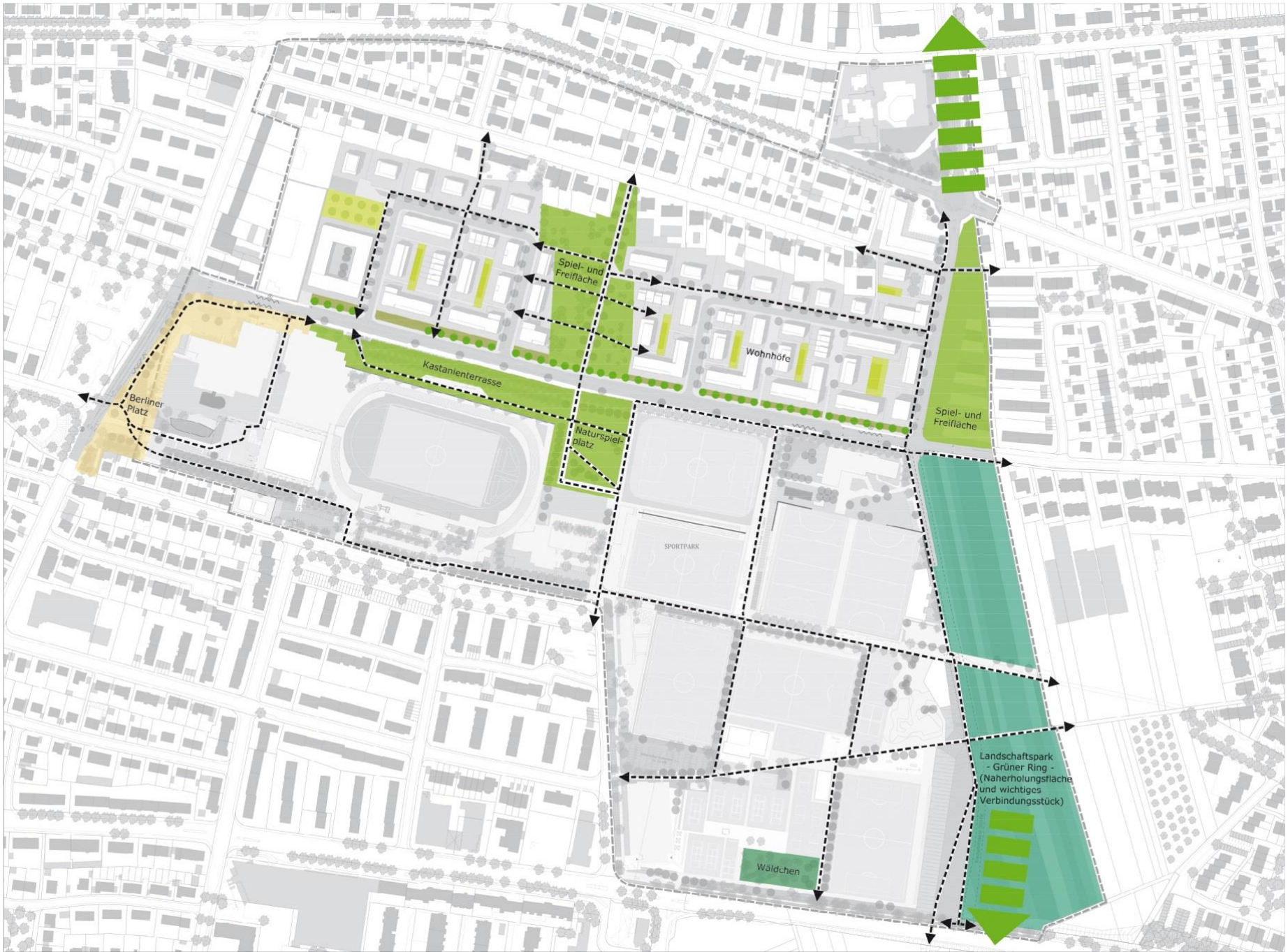




	Bestand	Planung	Zu- und Abnahmen
Sportflächen	18,68 ha (53%)	19,49 ha (55%)	**+0,81 ha (2%)**
Landwirtschaft und Gärten	10,68 ha (30%)	3,87 ha (11%)	**-6,81 ha (-19%)**
Öffentliche Frei- und Grünflächen	0,78 ha (2%)	5,30 ha (15%)	**+4,52 ha (+13)**
Gärtnereiflächen / Wohnbau- und Schulfläche	5,36 ha (15%)	6,84 ha (19%)	**+ 1,48 ha (4%)**

- Neuversieglung durch **bebaute Flächen** beträgt **1,48 ha**
- Neuversieglung durch **Wohnbauflächen** beträgt **0,88 ha** (1,48 – 0,6 ha)

GRÜN – Grün und Freiflächenkonzept



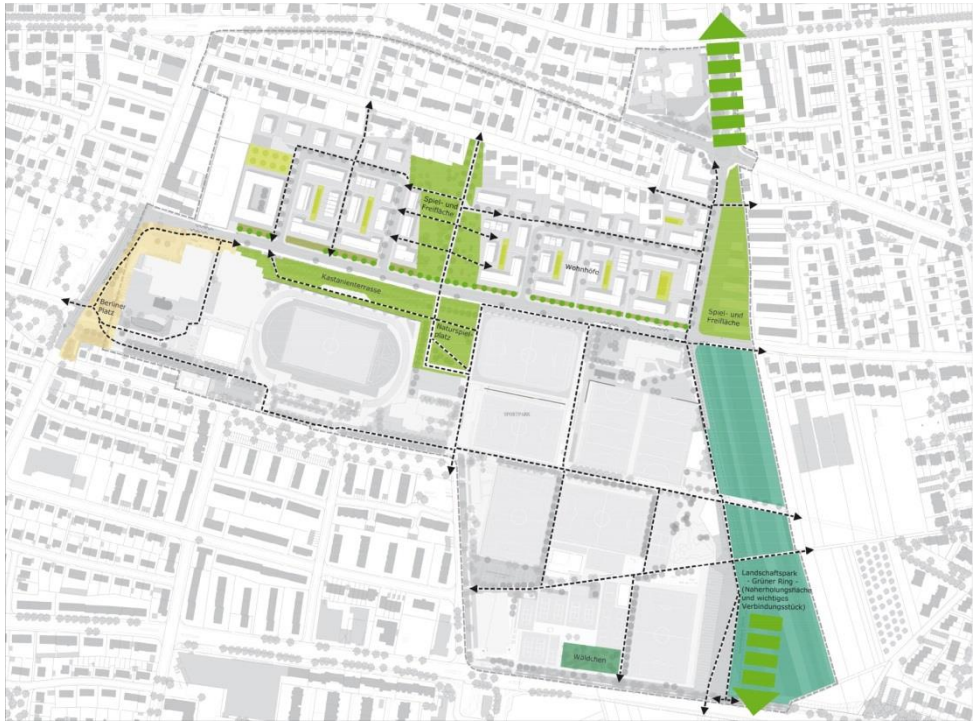
Fuchshofstraße – Blick in Richtung Oßweil

Fuchshofstraße/Grünfuge – Blick in Richtung Oßweil

Fuchshofstraße/Grünfuge – Blick Nach Norden

Weiteres Vorgehen:

- Konkretisierung der Planung im nächsten Schritt über Workshops und ggf. Gutachterverfahren



WOHNEN

WOHNEN – Anregungen aus Politik und Bürgerschaft

Einarbeitung in den Rahmenplan

- Diverse Anregungen aus der Auftaktveranstaltung (März 2013) und der Beteiligungsphase (Feb. 2014)

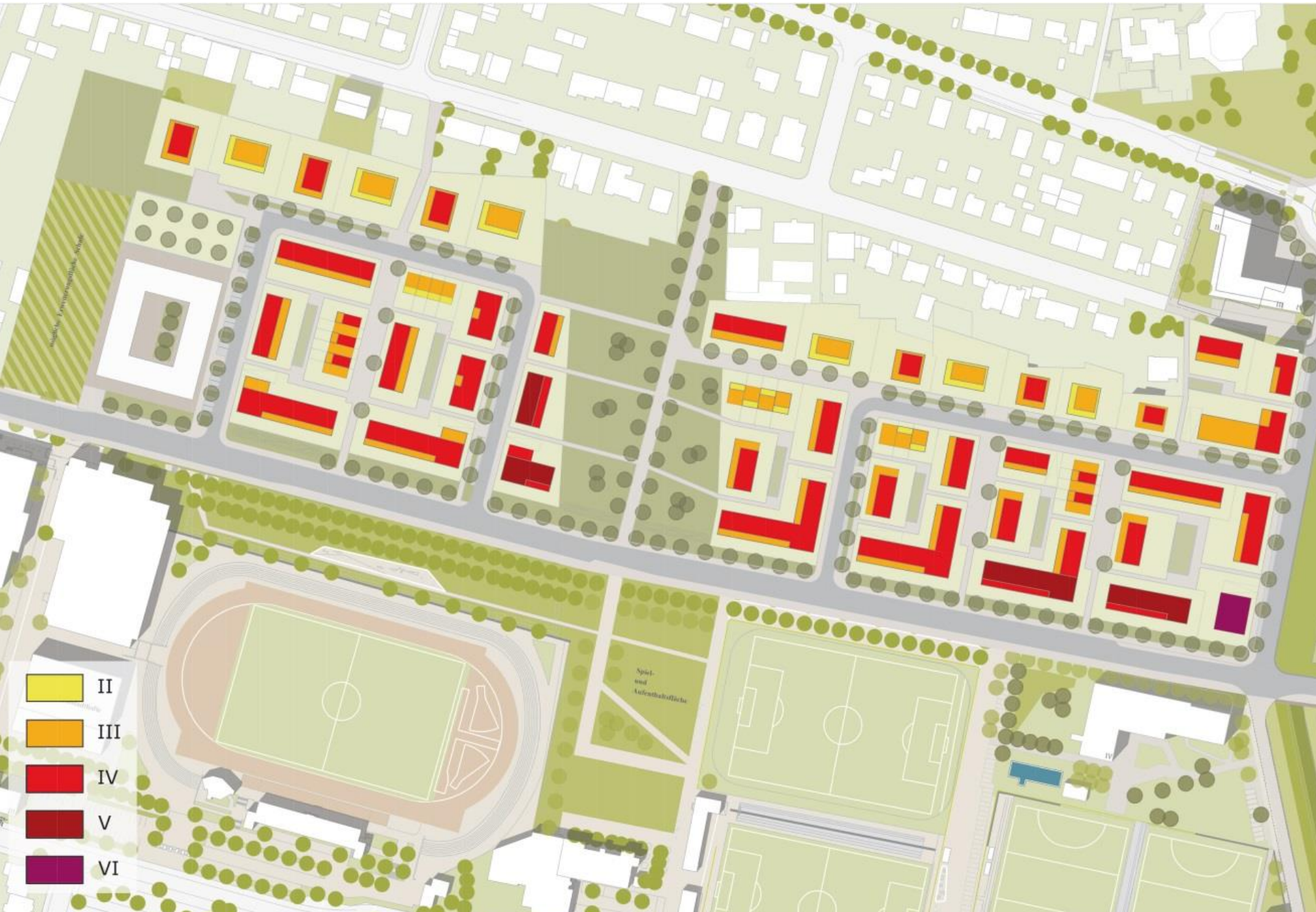
  → Sensibler Umgang mit den Rändern (Alter Oßweiler Weg)
  → Keine zu hohen Gebäude
  → Die Gesamtdichte sollte sich aus der Umgebungsbebauung ableiten

- Staffelung der Geschosshöhen an der Fuchshofstraße

- Erhöhung des Anteils von Eigenheimen

WOHNEN – Städtebaulicher Entwurf

WOHNEN – Geschosse (Aktueller Rahmenplan)



WOHNEN – Wohntypen (Aktueller Rahmenplan)

WOHNEN – Modellbilder (Ursprünglicher Rahmenplan, April 2017)

WOHNEN – Modellbilder (Aktuelle Rahmenplan, August 2017)

WOHNEN – Modellbilder (Ursprünglicher Rahmenplan, April 2017)

WOHNEN – Modellbilder (Aktuelle Rahmenplan, August 2017)

WOHNEN – Städtebauliche Dichte

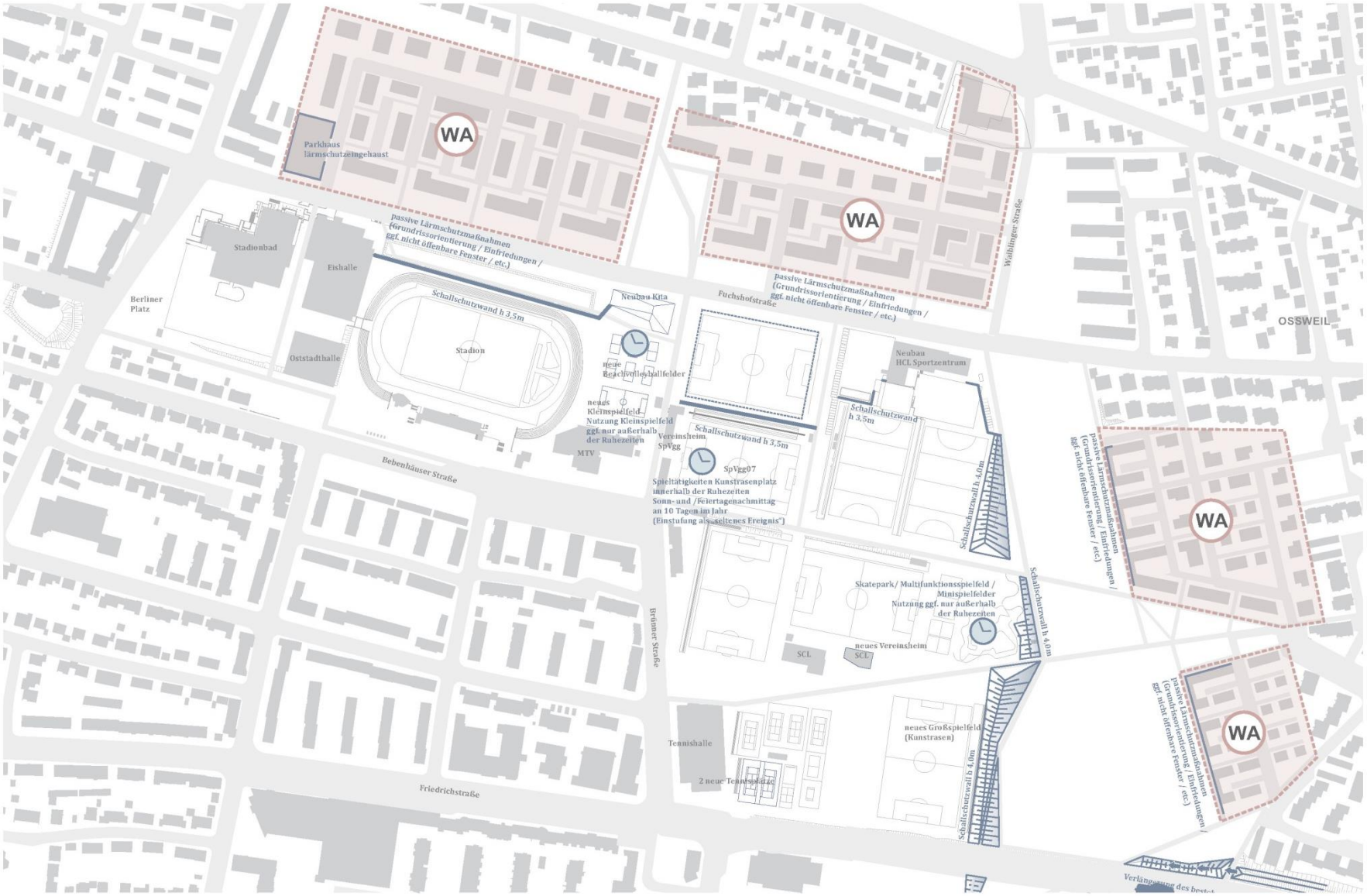
GESAMTÜBERSICHT

LUFTBILD ohne M

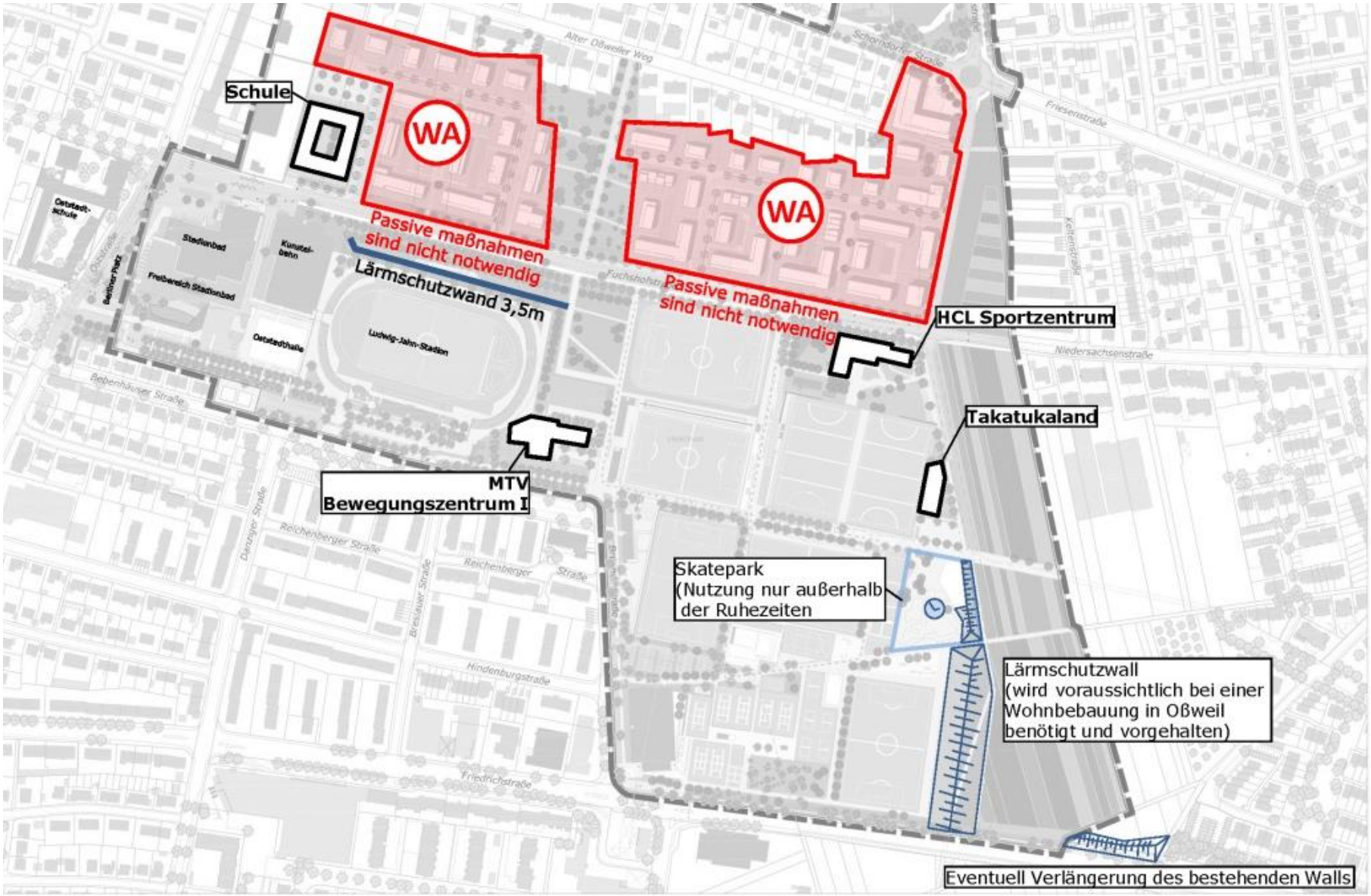
QUARTIER	Bruttobauland ha	EW	WE	Dichtewerte EW/ha	EW/WE
Oberes Hoffeld	0,6	145	66	242	2,2
Rotbäumlesfeld	7,0	1.232	667	176	1,85
City-Ost	6,8	1.080	707	158	1,5
Sonnenberg	10,1	1.500	690	149	2,2
Hartenecker Höhe	14,8	1.826	794	123	2,3
Neckarterrassen	5,6	670	285	119	2,35
Jahnstrasse	6,4	696	268	109	2,6
Am Wasserfall	2,5	260	108	105	2,4

	Siegerentwurf Wettbewerb 2014	Rahmenplan April 2017	Rahmenplan August 2017
Grundfläche	19.460 m²	17.516 m²	15.744 m²
Bruttogeschoss-fläche (BGF)	67.200 m²	64.633 m²	57.812 m²
GRZ	0,30	0,33	0,34
GFZ	1,06	1,13	1,25
Gewerbefläche (GF = BGF - 15%)	6.369 m²	0 m²	0 m²
Wohnfläche (WF = BGF - 20%)	48.960 m²	51.706 m²	46.250 m²
Wohneinheiten	510 - 540 WE	550 - 570 WE	495 - 515 WE
Einwohner	1.224 - 1.296 EW	1.320 - 1.368 EW	1.188 - 1.236 EW
Einwohner / ha	100 - 106 EW/ha	120 -125 EW/ha	108 - 113 EW/ha
Annahmen	▪ Abzug 15% Erschließungsfläche im Gewerbe ▪ Abzug 18% Erschließungsfläche im Wohnen ▪ 90m² pro WE (Wohneinheit) im Geschosswohnungsbau ▪ 2,4 EW (Einwohner) pro WE ▪ Bruttobaugebiet 12,20 ha	▪ Abzug 20% Erschließungsfläche im Wohnen ▪ 90m² pro WE (Wohneinheit) im Geschosswohnungsbau ▪ 2,4 EW (Einwohner) pro WE ▪ Bruttobaugebiet 10,97 ha (Alles außer Schulfläche und Erweiterungsfläche)	▪ Abzug 20% Erschließungsfläche im Wohnen ▪ 90m² pro WE (Wohneinheit) im Geschosswohnungsbau ▪ 2,4 EW (Einwohner) pro WE ▪ Bruttobaugebiet 10,97 ha (Alles außer Schulfläche und Erweiterungsfläche)

WOHNEN – Immissionsschutz / Ursprüngliche Planung



WOHNEN – Immissionsschutz / Aktuelle Planung



Weiteres Vorgehen:

- Konkretisierung der Planung im nächsten Schritt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der künftigen Wohnumfeldqualität und Erschließung

- Vertiefende Aussagen zu Wohntypen und der gewünschten städtebaulich/architektonischen Qualität

MOBILITÄT

MOBILITÄT – Anregungen aus Politik und Bürgerschaft

Einarbeitung in den Rahmenplan

- Diverse Anregungen aus der Auftaktveranstaltung (März 2013) und der Beteiligungsphase (Feb. 2014)

  → Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes
  → Differenzierte Betrachtung der Durchgangs- und Schleichverkehre
  → Verbesserung des Busverkehrs
  → Überprüfung des Parkraummanagements

- Erarbeitung eine Mobilitätskonzeptes das alle Mobilitätsformen berücksichtigt
  → Überprüfung des Parkraummanagements

MOBILITÄT – Trassenvarianten Waiblinger Straße

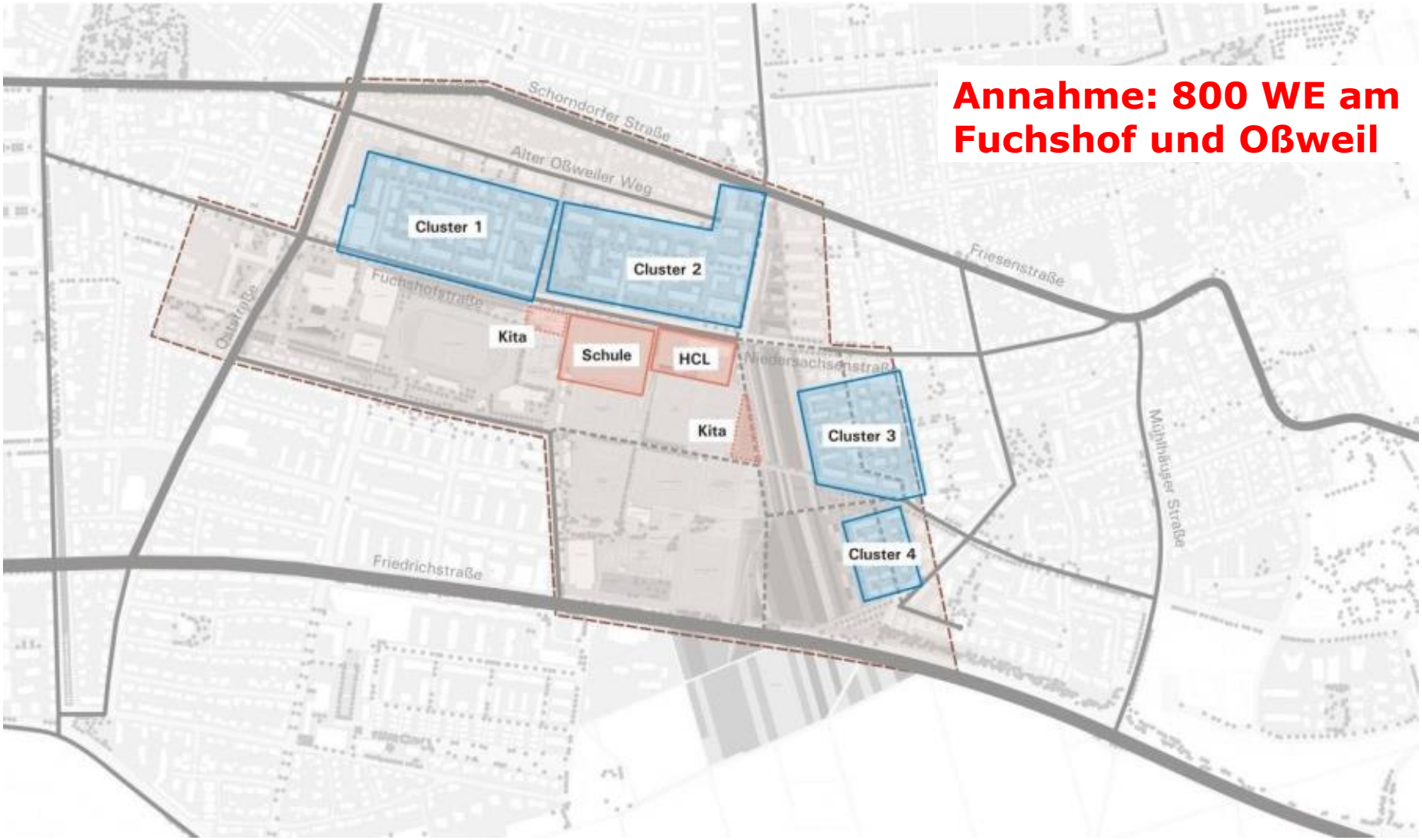
Variante 1
Sammelstraße Nord (analog Wettbewerb)

Variante 2
Eingerückte Sammelstraße Nord

Variante 3
Durchgehende Sammelstraße

Variante 4
Anbaufreie Hauptverkehrsstraße

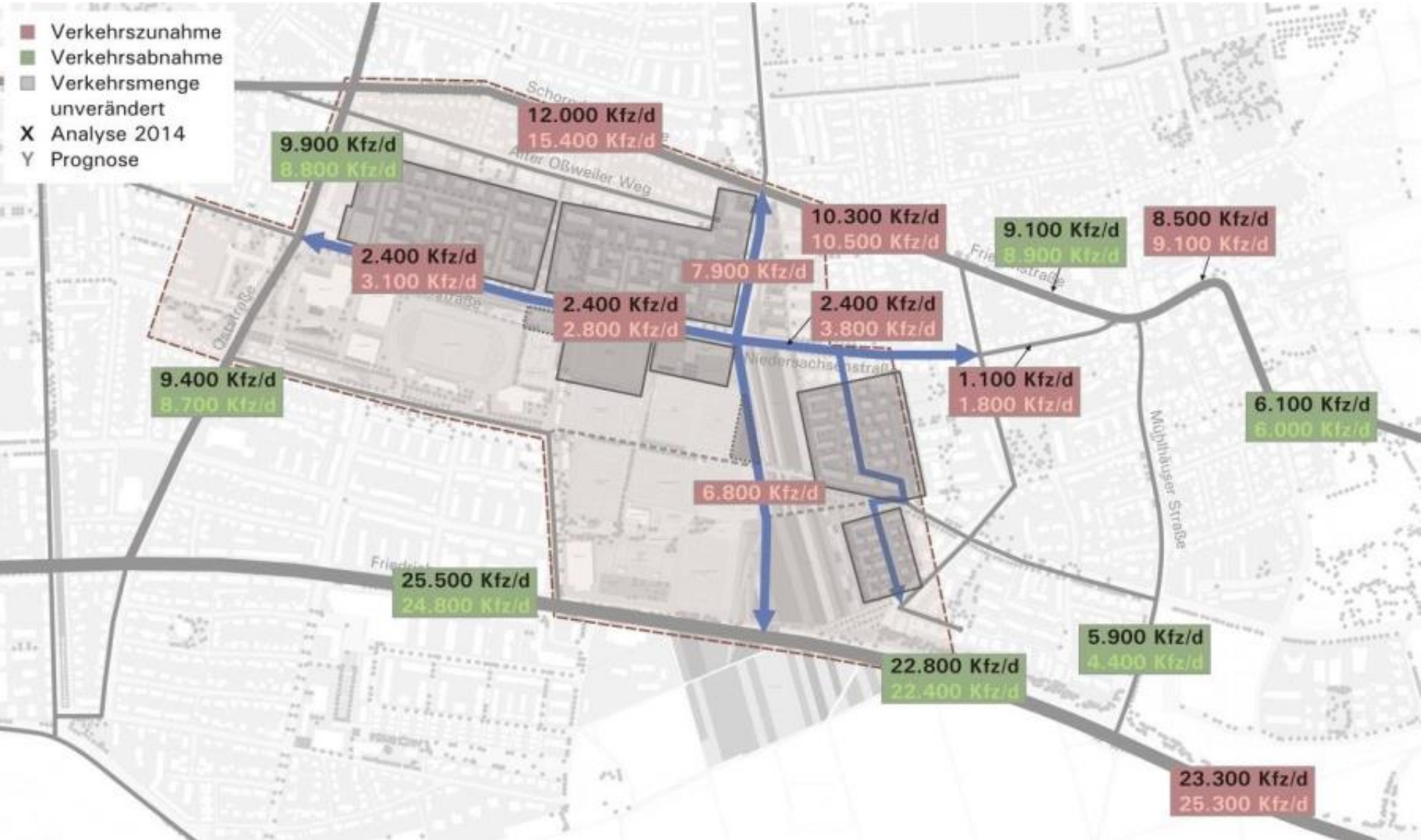
Übersicht Verkehrserzeugung



MOBILITÄT – Prognosen

Vergleich Prognose mit Bestand (Keine Durchbindung der Waiblinger Straße)

Vergleich Prognose mit Bestand (Durchbindung der Waiblinger Straße)



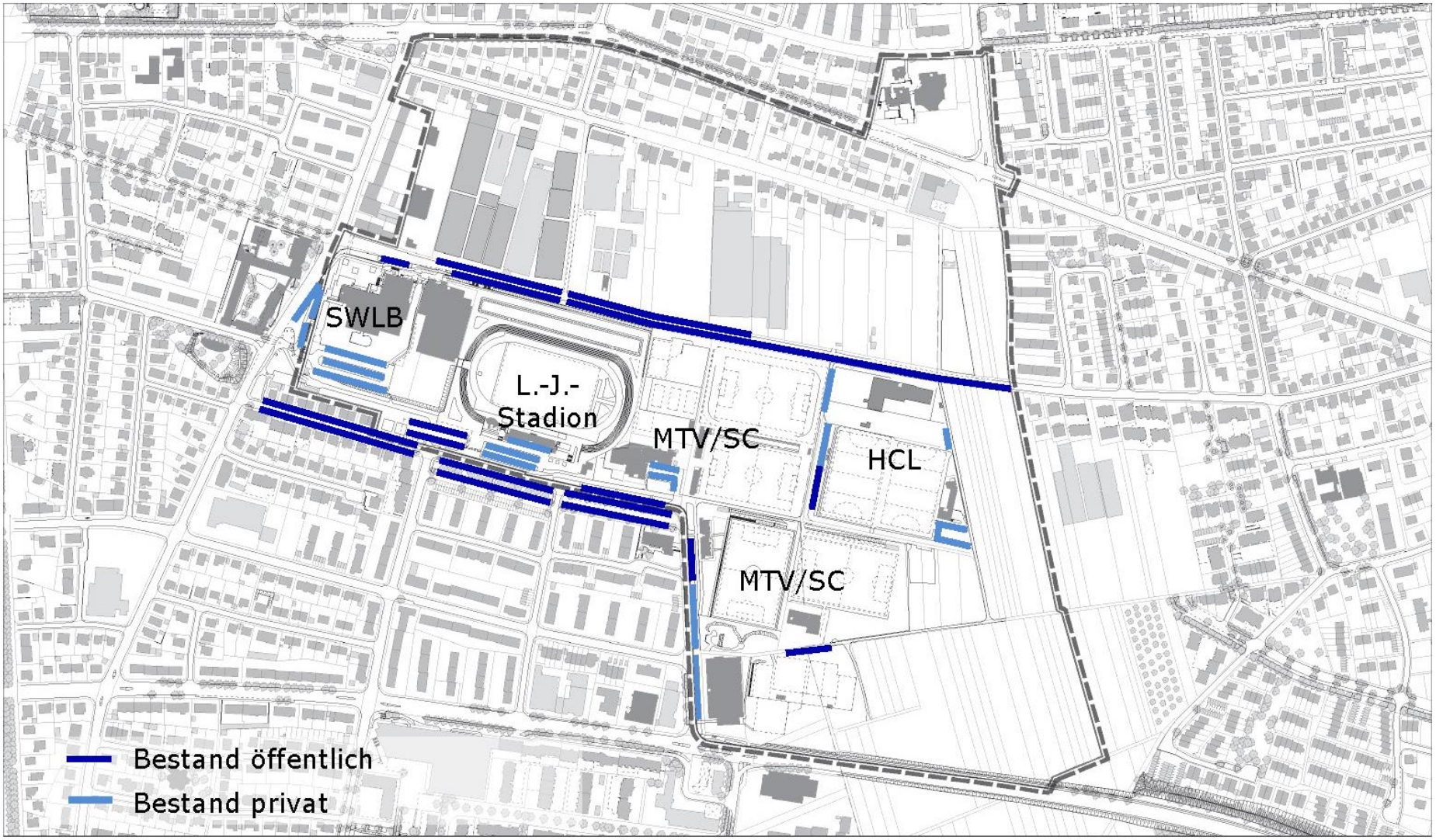
Verkehrliche Szenarien – Bewertung und Vorzugslösung

Vorzugslösung

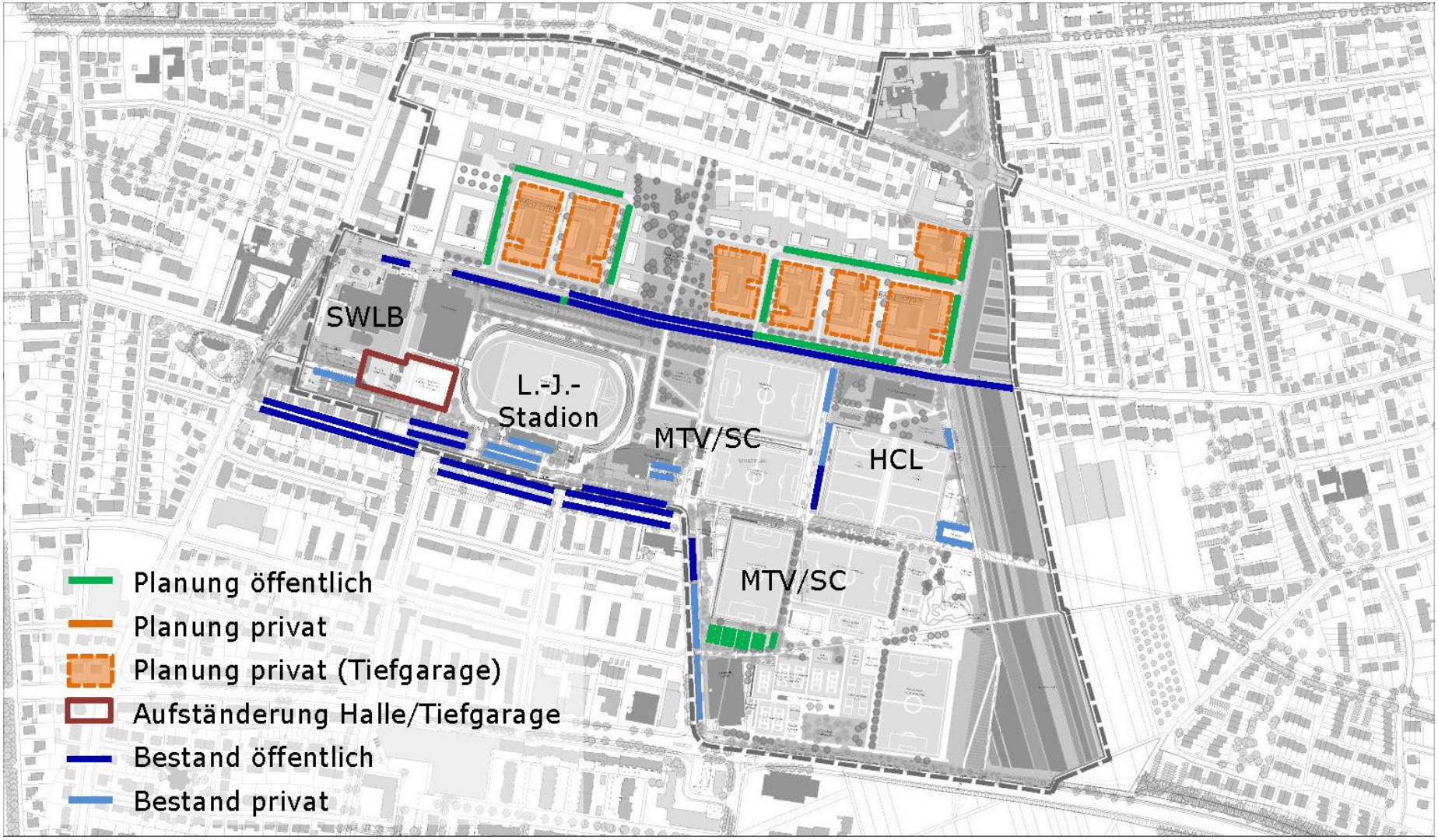
- Waiblinger Straße:
  - keine Durchbindung der Trasse,
    - da nur geringe positive verkehrliche Wirkungen
    - aber erhebliche Beeinträchtigungen für Freiraum, bestehende Bebauung in Oßweil und Entwicklungsbereich
  - nördliches Teilstück für die Erschließung des Clusters 2 erforderlich
- Fuchshofstraße:
  - soll zunächst durchgebunden bleiben,
    - da Verkehre aus Entwicklungsbereich über nördliches Teilstück der Waiblinger Straße auf Schorndorfer Straße abgeleitet werden
    - Sperrung zu späterem Zeitpunkt immer noch möglich
- Anbindung der Cluster 3 und 4 nach Osten ohne verkehrliche Probleme

MOBILITÄT – Grundlagen eines Mobilitätskonzeptes

MOBILITÄT – Parkierung Bestand



MOBILITÄT – Parkierung Planung



MOBILITÄT – Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen:

- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für Fuchshof und Entwurfsplanung für die Fuchshofstraße

Beschlussvorschlag:

I. Rahmenplan

Für die abschnittsweise städtebauliche Entwicklung des Bereichs „Fuchshof" wird der Rahmenplan wie in den Anlagen 1 und 2 dargestellt als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

II. Waiblinger Straße

a) Die „Waiblinger Straße Nord" wird zur Erschließung des Bereichs nördlich der Fuchshofstraße zwischen Schorndorfer Straße und Fuchshofstraße hergestellt. Die Verwaltung wird hierfür die notwendige Entwurfsplanung ausarbeiten.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Waiblinger Straße Süd als Freihaltetrasse in die weitere Planung aufzunehmen.

III. Bebauungsplan

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fuchshof" Nr. 045/02 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der als Anlage 3 beigefügte Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 31.08.2017.

b) Ziele der Planung sind:
- Schaffung des notwendigen Bau-und Planungsrechts
- Weiterentwicklung des Sportparks und Bau der Sporthalle Oststadt
- Schaffung der Voraussetzungen zur Standortentwicklung St. Paulus
- Bereitstellen von Gemeinbedarfsflächen für eine neue Grundschule zur Deckung des Bedarfs für die Oststadt
- Erhöhung des öffentlichen Freiflächenanteils durch die Realisierung des Grün- und Freiflächenkonzepts
- Anpassung der Fuchshofstraße an aktuelle Mobilitätsanforderungen (Rad- und Fußwege, Parkierung etc.)
- Bau einer Erschließungsstraße für die Baufelder nördlich der Fuchshofstraße und dem Sportpark (Waiblinger Straße Nord)
- Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Fuchshofstraße
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die bestehende Bebauung südlich der Schorndorfer Straße und entlang des Alten Oßweiler Weg mit dem Ziel einer maßvollen Wohnnutzung.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auf Grundlage des Rahmenplans (Anlage 1 und 2), gegebenenfalls in Teilabschnitten, **weiter auszuarbeiten**.

IV. Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Grundlage der Beschlüsse I. – III. wird die Verwaltung beauftragt, **eine Informations- und Beteiligungsphase** durchzuführen.