LUDWIGSBURG

MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 350/20

Federführung:
Projektgruppe Fuchshof

Sachbearbeitung:
Hufnagl, Sophie
Neu, Andreas
Veselaj, Avni
Datum:
09.10.2020

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	05.11.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Fuchshof - Aktueller Planungsstand
Bezug SEK:

Bezug:

352/19 – Fuchshof – Einbringung Freiraumkonzept / Mobilitätskonzept / Städtebaulicher Entwurf

039/19 – Wohnpark Fuchshof; Anpassung des Erwerbsvertrages mit OSWA Wohn- und Industriebau GmbH

020/19 – Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fuchshof Schule“ Nr.045/03

257/18 – Fuchshof Schule – Entwurfs- und Baubeschluss Erschließung (Bauabschnitt 1A)

248/18 – Bebauungsplan „Fuchshof Schule“ Nr. 045/03 – Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

165/18 – Fuchshof – Abschlussbericht und Bürgerbeteiligung 2018

335/17 – Fuchshof Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02

Anlagen: Rahmenplanung Fuchshof, Stand: Oktober 2020

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat am 27.09.2017 den Rahmenplan sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Fuchshof“ beschlossen und damit die Weichen für die konkreten Planungen gestellt. Als Basis für den Baubauungsplan wurden in einer integralen Betrachtungsweise drei Fachkonzepte (Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) erstellt und am 05.12.2019 im Ausschuss für Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften (SHL) beschlossen (siehe Vorlage Nr. 352/19). Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Fuchshof wird weiter vorbereitet.

Mit dieser Mitteilung will die Projektgruppe Fuchshof im Vorfeld der weiteren Beratungen einen **Überblick über den aktuellen Stand der verschiedenen Planungs- und Baufortschritte** geben:

1. Aktueller Stand der Planungen

Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Entwurf

Auf Grundlage des im Dezember 2019 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes wird aktuell der **städtebauliche Entwurf** als **Grundlage für den Bebauungsplan** fertiggestellt. Die zentralen Flächen der Wohngebietsentwicklung und der grünen Fuge, sowie Teile des Sportparks Ost südlich der Fuchshofstraße und die Freiflächen des Grünen Rings Nord müssen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Das erfolgt unabhängig vom Stand der Grunderwerbsverhandlungen.
Das **Bebauungsplanverfahren** erfolgt im Vollverfahren nach §§2 bis 10 BauGB.

Die Erarbeitung des **städtebaulichen Entwurfs** umfasst folgende Punkte:

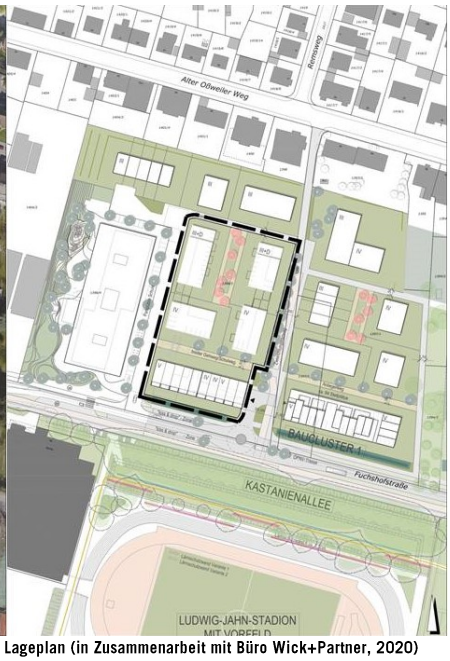
- Die Baukörper werden mit Blick auf den künftigen Wohnungsmix, die Höhenentwicklung und Dachgestaltung final konzipiert.
- Von hoher Bedeutung ist der Umgang mit der Topografie und die Festlegung notwendiger Geländeanpassungen unter Berücksichtigung der Erschließungs- und insbesondere der Entwässerungsplanung. Zur besseren Erläuterung werden hierzu systematische Gelände- und Gebäudeschnitte erstellt.
- Darüber hinaus wird die Grundstückseinteilung unter Berücksichtigung der GRZ, GFZ und der Abstandsflächen im Hinblick auf die künftige Vermarktung und Realisierung überprüft.

Parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde die **Planung für das Baufeld 1 im 1. Baucluster** konkretisiert. Die **Firma BONAVA** besitzt dort eine **Grundstückskaufoption** und möchte zeitnah nach Fertigstellung des Bebauungsplans in die Realisierung einsteigen.

Das sog. Projektgrundstück befindet sich im Baufeld 1 östlich der Fuchshofschule (siehe Lageplan). Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes und durch einen iterativen Planungsprozess wurde in den letzten Monaten mit den Projektbeteiligten der Firma Bonava und der Projektgruppe Fuchshof ein **auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmtes Planungskonzept** mit architektonischen und gestalterischen Aussagen erarbeitet. Diese stimmen mit den Aussagen des Gestaltleitfadens überein (siehe nächster Abschnitt).

Um die gestalterische und architektonische Qualität sicherzustellen, wird die Planung **durch den Gestaltungsbeirat begleitet** und das nächste Mal am 20.11.2020 öffentlich vorgestellt und beraten.

Luftbild (Stadt Ludwigsburg, 2019)



Lageplan (in Zusammenarbeit mit Büro Wick+Partner, 2020)

Gestaltleitfaden

Der Gestaltleitfaden wurde beauftragt und wird bis Ende des Jahres fertiggestellt. Dieser soll im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung und über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus Grundsätze für die Gestaltung der baulichen Anlagen definieren. Der Gestaltleitfaden dient als **Anregung und Planungshilfe für Bauherren und Architekten**. Er kann darüber hinaus qualitative Wertungsgrundlage bei konkurrierenden Planungen im Zusammenhang mit der Vergabe von Grundstücken an Dritte darstellen.

Energiekonzept

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2050 wurde für den Fuchshof ein Energiekonzept durch die EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik erstellt, welches klimaneutrales Wohnen ermöglicht.
Das Konzept wurde an den städtebaulichen Entwurf angepasst und inzwischen fertiggestellt. Zur Erreichung der **Klimaneutralität** wird eine **Maßnahmenkombination aus regenerativer Wärmeversorgung, lokaler erneuerbarer Stromerzeugung und einer ressourcenschonenden Bauweise empfohlen**. Gemäß ihrer Wirksamkeit und Kosteneffizienz resultieren daraus **folgende Maßnahmen**:

- Photovoltaikanlagen auf 60% der Bruttodachflächen inklusive extensiver Dachbegrünung.
- Regenerative Wärmeerzeugung durch Anschluss an die ökologische Fernwärme. Die Fernwärmeversorgung erfolgt größtenteils über die Rücklaufauskopplung.
- Bauweisen mit niedrigem Einsatz an grauer Energie (Neubau in Holz-, Hybridbauweise).
- Gebäudehülle verbessern auf (mind.) KfW Effizienzhaus 55-Standard.

Lärmschutz

Die Planungen der notwendigen **Lärmschutzwand** nördlich des Ludwig-Jahn-Stadions wurden konkretisiert. Die Belange des Denkmalschutzes, des Brandschutzes sowie des Schallschutzes wurden berücksichtigt. Der vorgesehene Standort in der Grünfläche südlich der Kastanienallee wird unter Beachtung der Schutzbereiche der angrenzenden, zu erhaltenden Bestandsbäume gewählt. Das Bauwerk wird durch eine ansprechende Begrünung im Freiraum gestalterisch eingebunden. Die

Lärmschutzwand ist aufgrund der funktionalen Bedeutung als Lärmschutz für die Wohnbauflächen parallel mit der Erschließung des Bauclusters 1 zu realisieren.

Erschließungs- und Entwässerungsplanung

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung zur Erschließung der Wohnbauflächen nördlich der Fuchshofstraße (Baucluster 1 und 2) wurde im Juli 2020 beauftragt (siehe Vorlage Nr. 235/20 und 237/20). Die Planungsleistungen für die Fuchshofstraße wurden im Zuge der Bus-Rad-Trassenplanung (BRT) beauftragt (siehe Vorlage Nr. 178/20). Die Zeitpläne der Planungsleistungen wurden synchronisiert. **Zur Erschließung der Wohnbauflächen sind umfangreiche Arbeiten im Ver- und Entsorgungsbereich erforderlich** (Kanal, Wasser, Fernwärme, LWL etc.). Die Planungen werden insbesondere mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) und der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) abgestimmt und koordiniert. Hierzu wird eine koordinierte Leitungsplanung erstellt.

Es fanden bereits Abstimmungstermine mit den beauftragten Büros und der Stadtverwaltung statt. Erste Entwürfe mit Blick auf technische Funktionalität und Gestaltqualität wurden erarbeitet. Demnächst finden wichtige Abstimmungsrunden mit den Leitungsträgern statt.

Freiraumplanung

Die Entwicklung der Freiräume findet in enger Abstimmung mit den beteiligten Büros der Fachkonzepte, der Erschließungs- und Entwässerungsplanungen statt.

- Die **Grüne Fuge** ist in einen nördlichen und südlichen Teil aufgeteilt. Die Grüne Fuge Nord ist in Verbindung mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung von hoher Bedeutung. Nach dem Prinzip der sog. *Schwammstadt* (Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet) soll der Fuchshof den Anforderungen des Klimawandels gerecht werden und die Kanalisation entlasten. Hierfür sind Entwässerungseinrichtungen wie Sickermulden und Mulden-Rigolen notwendig, die in der Grünen Fuge und im Grünen Ring (östlich der Comburgstraße Süd) untergebracht werden sollen. Dies wird unter Berücksichtigung der Anforderungen der Freiräume an die Nutzung der Anwohner, wie auch des Erhalts der Bestandsbäume sowie der Integration der Kleingärten erfolgen.
- Der **Grüne Ring Nord** (nördlich der Fuchshofstraße) ist ebenfalls für das Entwässerungskonzept von hoher Bedeutung. Der hochwertige Gehölzbestand im östlich anschließenden Freiraum soll erhalten werden. In diesem Bereich sollen darüber hinaus diverse Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.
- Im **Grünen Ring Süd** (südlich der Fuchshofstraße) werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wichtige Sukzessionsflächen für den Artenschutz definiert und in Abhängigkeit vom Grunderwerb letztlich realisiert.

Sportpark

Die **Gespräche mit dem Stadtverband Sport und den Sportvereinen MTV und HCL** bezüglich der Nutzung des Rasenspielfeldes und Ersatzmaßnahmen finden laufend statt. Die Maßnahmen werden bis Ende des Jahres final abgestimmt, damit Sie fest in die Planung integriert werden können

Die Entwurfsplanung für den **Sportpark Süd-Ost** ist gemäß der Vorgaben der Rahmenplanung fortgeführt und in enger Abstimmung mit den Vereinen fast abgeschlossen. Die Entwurfsplanung wurde entsprechend angepasst und eine valide Kostenschätzung wird derzeit erstellt. Bei der Planung wird auf einen größtmöglichen Erhalt der Bestandsbäume, insbesondere im Bereich des Wäldchens südlich der Tennisanlage geachtet. Derzeit finden Abstimmungen mit den Leitungsträgern statt, um die Anschlussmöglichkeiten der Entwässerung zu prüfen.

Machbarkeitsstudie Parkhaus

Die Machbarkeitsstudie für das Parkhaus (Quartiersgarage) des Bauclusters 2 wurde von der SWLB beauftragt. Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist es mehrere Planvarianten (Vorplanungen), die auf die Kernaussagen des Mobilitäts- und Freiraumkonzeptes abgestimmt sind, zu erhalten. Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, nach Festlegung einer oder mehrerer Vorzugsvarianten, Kostenschätzungen auf Grundlage des BKI einschließlich der Kosten für die Erschließung, Erdarbeiten und die Ausstattung zu ermitteln. Die Kostenschätzungen stellen eine wichtige Grundlage für die Vermarktung der Grundstücke im Baucluster 2 dar.

Die Kastanienallee wurde vermessen und Schutzbereiche, die es bei der späteren Realisierung zu beachten gilt, wurden festgelegt. Die Parkhausstudie wird bis Ende des Jahres fertiggestellt. Der präferierte Planungsentwurf der Fachbüros und der Projektgruppe stellt sich als umsetzbar dar.

Erschließung Kita Taka-Tukaland

Um die geplante KiTa TakaTukaLand bedarfsgerecht erschließen zu können, wurde eine Entwurfsplanung für die Erschließung, die einen Teilabschnitt des Fuß- und Radweges und des Freiraumes (angrenzender Bereich zum Grünen Ring Süd) umfasst, fertiggestellt.

2. Zeitlicher Ausblick

Bebauungsplanverfahren und Vermarktungskonzept
- Frühjahr 2021: Entwurfsbeschluss Bebauungsplanverfahren
- Sommer 2021: Satzungsbeschluss Bebauungsplanverfahren
- Sommer 2021: Fertigstellung des Vermarktungskonzeptes

Erschließung der Baucluster 1 und 2
- Frühjahr 2021: Bau- und Entwurfsbeschluss
- ab Herbst 2021: Realisierung

Fuchshofstraße
- Frühjahr 2021: Bau- und Entwurfsbeschluss
- Realisierung gemeinsam mit der Erschließung der Baucluster 1 und 2

Quartiersgarage und Planung der Ausgleichsmaßnahmen
- bis Ende 2020: Fertigstellung der Machbarkeitsstudie Quartiersgarage
- ab Herbst 2020: Entwurfsplanung für Ausgleichsmaßnahmen
- ab Frühjahr 2021: Entwurfsplanung Quartiersgarage

Grüne Fuge und Grüner Ring Nord
- Frühjahr 2021: Bau- und Entwurfsbeschluss

Sportpark Süd-Ost
- November 2020: Fertigstellung der Entwurfsplanung
- in 2021: Bau- und Entwurfsbeschluss

Unterschriften:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?			
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	EUR
Ebene: Haushaltsplan			
Teilhaushalt		Produktgruppe	
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart			
FinHH: Ein-/Auszahlungsart			
Investitionsmaßnahmen			
Deckung		☐ Ja	
		☐ Nein, Deckung durch	

Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 32, 48, 55, 60, 63, 67, 61, KuE, SWLB

NOTIZEN