



BESCHLUSSVORLAGE

Veselaj, Avni
Jürgens, Anna
Hufnagl, Sophie

Federführung:

Projektgruppe Fuchshof

Sachbearbeitung:

Hubberten, Christoph
Kamp, Denise
Semder, Nadine
Sekinger, Patrick

Datum:

20.12.2022

VORL.NR. 365/22

Beratungsfolge

**Sitzungsdatu
m**

Sitzungsart

Bauausschuss
Gemeinderat

09.02.2023
01.03.2023

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wohnpark Fuchshof" Nr. 045/02 - Entwurf und förmliche Beteiligung

Bezug SEK:

HF 01 (Attraktives Wohnen) SZ 2 / OZ 2

Bezug:

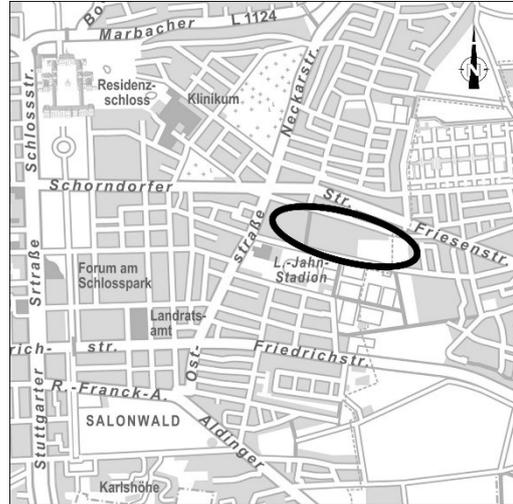
Vorl.-Nr. 233/22 - Interfraktioneller Antrag der Fraktionen CDU, FWV, FDP, BdV vom 29.06.2022
Vorl.-Nr. 350/20 - Fuchshof – Aktueller Planungsstand
Vorl.-Nr. 235/20 - Fuchshof „Sport, Grün, Wohnen“ – Erschließung Baucluster – Vergabe von Ingenieurleistungen
Vorl.-Nr. 237/20 - Fuchshof „Sport, Grün, Wohnen“ – Entwässerungstechnische Erschließung – Vergabe von Ingenieurleistungen
Vorl.-Nr. 178/20 Entwicklungsstrategie ÖPNV, hier: Vergabebeschluss Planungsleistungen Bus-Rad-Trasse
Vorl.-Nr. 352/19 - Fuchshof – Einbringung Freiraumkonzept / Mobilitätskonzept / Städtebaulicher Entwurf
Vorl.-Nr. 165/18 - Fuchshof – Abschlussbericht und Bürgerbeteiligung 2018
Vorl.-Nr. 335/17 - Fuchshof Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02

Anlagen:

- 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 20.12.2022
- 1.2 Legende zum Bebauungsplanentwurf vom 20.12.2022
- 2 Textliche Festsetzungen vom 20.12.2022
- 3.1 Begründung vom 20.12.2022
- 3.2 Umweltbericht vom 20.12.2022
- 3.3 Fachkonzepte aktueller Sachstand vom 20.12.2022
- 4 Bericht über die frühzeitige Beteiligung vom 20.12.2022

Beschlussvorschlag:

- I. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 mit integrierter Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil - Anlage 1), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlagen 3.1 und 3.2), jeweils mit Datum vom 20.12.2022.



- II. Ziele der Planung: Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bildet das beschlossene städtebauliche Konzept und die Fachkonzepte. 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 deshalb in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Durch Erstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel einer maßvollen Wohnnutzung und die Schaffung von erlebbaren Freiflächen gefördert werden. Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der überwiegend brachgefallenen Flächen und für eine maßvolle bauliche Entwicklung in Innenstadtnähe geschaffen werden.
- III. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung: Für den eiligen Leser:

Durch Erstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel einer maßvollen Wohnnutzung und die Schaffung von erlebbaren Freiflächen gefördert werden. Die ehemaligen Gärtnereiflächen stellen eine der letzten großen Potentialflächen für die Entwicklung von Wohnflächen im Innenbereich der Stadt Ludwigsburg dar. Das

Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Im Detail wird auf die beigelegte Begründung (Anlage 3.1) mit Umweltbericht (Anlage 3.2) verwiesen.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan "Wohnpark Fuchshof" unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des Handlungsfelds HF 01 „Attraktives Wohnen“. Des Weiteren dient er der Entwicklung der Oststadt im Zusammenhang mit dem Handlungsfeld HF 04 „Vitale Stadtteile“, um ihn zukunftsfähig zu machen. Aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans wird durch das Bebauungsplanverfahren eine Baulandentwicklung mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität gesichert. Ziel des Verfahrens ist es eine absehbare Realisierung des Baugebiets herbeizuführen.

Grundlage der Planung (Rahmenplan, Fachkonzepte)

Dem in der Stadt Ludwigsburg herrschenden hohen Wohnraumbedarf soll durch die Schaffung von rund 530 Wohneinheiten auf den ehemaligen Gärtnerflächen in Innenstadtnähe entgegengewirkt werden. Basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs 2013/14 und den darauffolgenden Untersuchungen wurde der Rahmenplan Fuchshof durch den Gemeinderat im September 2017 mit wichtigen Zielaussagen zu den Themenfeldern Sport, Grün, Wohnen und Mobilität beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 335/17).

Als Basis für den Baubauungsplan wurden in einer integralen Betrachtungsweise drei vertiefende Fachkonzepte (Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) erstellt und im Dezember 2019 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 352/19).

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 nun in verbindliches Planungsrecht überführt werden.

Städtebau, Mobilität, Freiraum

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Wohngebiet nördlich der Fuchshofstraße teilt sich in zwei Bereiche, Baucluster 1 im Westen (BC1) und das Baucluster 2 (BC2) im Osten. Zwischen den beiden Bauclustern wurde die Grüne Fuge als Verbindung und Naherholungsbereich der beiden Wohngebiete positioniert. Die Baucluster sind geprägt durch Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser und in einem geringen Umfang Reihenhäuser. Zur Unterbringung der privaten Stellplätze aus dem Baucluster 2 und weiterer öffentlicher Stellplätze, in einer Quartiersgarage wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Parkhaus, Parken, Energieversorgung festgesetzt.

Das Baucluster 1 gliedert sich in zwei Quartiere (Baufelder). Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen Innenhof. Nördlich der Schule liegt eine Gebäudezeile mit Reihenhäusern, die durch weitere Mehrfamilienhäuser im Osten ergänzt wird. Das Baucluster 2 gliedert sich in vier Quartiere, ebenfalls mit Innenhöfen ausgestattet. Im östlichen Quartier ist an der Comburgstraße Süd eine Kindertagesstätte (Baufeld 22) vorgesehen und soll mit darüber liegenden Wohnungen kombiniert werden. Südlich der Fuchshofstraße ist auf einem Teil der Fläche des heutigen Rasenspielfelds ein Parkhaus als Quartiersgarage vorgesehen. Darüber hinaus stehen Flächen zur Verfügung, auf welchen bei Bedarf nachträglich Stellplätze für die Sport- und Freizeitnutzungen hergestellt werden könnten.

Das Mobilitätskonzept wurde im Dezember 2019 beschlossen und hat ein verkehrsreduziertes Wohngebiet mit der Festlegung eines Stellplatzschlüssel von 0,8 empfohlen. Darüber hinaus wurden weitere Maßgaben im Mobilitätskonzept definiert. Diese Maßgaben sind als wichtige Rahmenbedingungen in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ergibt sich aus der zentralen Lage des Wohnparks Fuchshof nahe der Innenstadt sowie der jetzt schon sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Anbindung an die bestehende Hauptradroute Friedrich-Ebert-Straße. Diese Faktoren werden künftig verstärkt durch das Einrichten von niederschwellig nutzbaren Angeboten für Car- und Bikesharing, die Vorgaben zur Schaffung von attraktiven und leicht zugänglichen Radabstellanlagen sowie durch die Anlage einer hochwertigen und sicheren Radinfrastruktur und Fußwegen. Mittelfristig ist der Ausbau der Radroute zu einer Radschnellverbindung zwischen Ludwigsburg Bahnhof und Remseck bzw. Waiblingen vorgesehen. Der Wohnpark Fuchshof wird darüber hinaus eine Busverbindung in der Fuchshofstraße mit zwei Bushaltestellen und einen dichten Takt erhalten. Dadurch wird die ohnehin schon gute ÖPNV-Anbindung noch weiter verbessert.

Der verkehrsreduzierte Ansatz des Mobilitätskonzeptes und der weitestgehende Entfall von oberirdischen Stellplätzen bietet die Chance, Verkehrsräume zu qualifizieren und zu Aufenthaltsräumen aufzuwerten. Dies ermöglicht eine einheitliche und großzügige Gestaltung und eine starke Durchgrünung der öffentlichen Freiräume in den Straßen und Wegen. Die sonst als Verkehrsflächen zu nutzenden Freiräume stehen damit für die Aufenthalts- und Erholungsfunktion zur Verfügung.

Das Wohnquartier erhält durch das städtebauliche Konzept einen „grünen“ Charakter, indem die öffentlichen Räume stark durchgrünt sind und ein niedriger Versiegelungsgrad vorherrscht. Alle Freiräume sollen der lokalen Naherholung sowie der Optimierung des Kleinklimas im Quartier zugutekommen. Aufgrund der zentral organisierten Parkierung und der daraus folgenden, reduzierten Erschließung der Quartiere, entsteht auch hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnwegen. Dabei bilden sich durchgehende Grünstreifen mit qualitätvollen Baumquartieren heraus, die eine nachhaltige und gute Entwicklung der Straßenbäume aber auch eine Rückhaltung für oberflächlich anfallendes Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas vor Ort ermöglichen. Trotz alledem können die Bewohnenden ihre Besorgungen, sofern diese mit dem Auto erledigt wurden, über die Wohnwege zu ihren Wohnungen bringen. Ein Halten für das Be- und Entladen im Straßenraum oder auf den privaten Flächen ist zulässig und möglich - auch für Pflege- und Lieferdienste.

Im Detail wird auf die beigefügten Anlagen 3.1 und 3.3 verwiesen.

Interfraktioneller Antrag Vorl.Nr. 233/22

Im Sommer 2022 wurde ein interfraktioneller Antrag gestellt, im Bebauungsplan Wohnpark Fuchshof einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit (ohne Anrechnung von öffentlichen Stellplätzen) nach § 37 (1) LBO vorzusehen. Der bislang diskutierte Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen/Wohneinheit wird als zu gering und nicht praktikabel angesehen. Im Fokus der politischen Diskussion lagen dabei die unterschiedlichen Bedarfe für große, durch Familien genutzte Eigentumswohnungen bis hin zu kleinen sozialgeförderten Mietwohnungen.

Als Reaktion darauf setzt die Stadtverwaltung im Bebauungsplan einen gestaffelten Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen fest. Die Staffelung bietet den Vorteil, dass sich der Stellplatzschlüssel am Bedarf orientiert und eine Flexibilität aufweist, die mit einem festen, über alle Wohnungsgrößen hinweg festgesetzten Schlüssel nicht erreicht werden kann. Der angestrebte Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und Größen wird in seiner genauen Mischung erst mit der

Grundstücksvergabe feststehen. Es müssen für rechnerische Zwecke daher Näherungswerte angenommen werden.

In einem sozial-gemischtem Quartier gibt es Personengruppen, die kein eigenes Auto benötigen oder sich kein eigenes Auto leisten wollen / können. Ein fester Stellplatzschlüssel reagiert auf diese Gegebenheiten nicht. Aus diesen Gründen wird abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach § 37 (1) LBO Folgendes festgesetzt:

Wohnungsgröße	Stellplätze
je Wohnung bis 63m ² Wohnfläche	0,6
je Wohnung bis 79m ² Wohnfläche	0,8
je Wohnung ab 79m ² Wohnfläche	1,0
je Doppel- und Reiheneinheit	1,2

Notwendige Stellplätze für geförderten Wohnraum

Der Bau von notwendigen Stellplätzen bei Wohnungen macht einen nicht unerheblichen Anteil der Baukosten aus - und damit auch mittelbar der späteren Mieten. Dies spielt vor allem im sozialen Mietwohnungsbau eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist aus wirtschaftlichen Gründen oftmals ein geringerer Stellplatzbedarf zu beobachten. Daher wird ein geminderter Stellplatzschlüssel für geförderten Wohnraum mit langfristiger Sozialbindung festgelegt.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	27.09.2017
Bekanntmachung	14.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	01.02.-09.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.09.-06.11.2020

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde in Hinblick auf die Entwicklung des Wohnens angepasst.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschriften:

Veselaj

Hufnagl

Finanzielle Auswirkungen?					
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:			EUR
Ebene: Haushaltsplan					
Teilhaushalt		Produktgruppe			
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart					
FinHH: Ein-/Auszahlungsart					
Investitionsmaßnahmen					
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja			
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch			
Ebene: Kontierung (intern)					
Konsumtiv			Investiv		
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag	

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Der Bebauungsplan selbst erzeugt noch keine negativen Auswirkungen. Durch den späteren Bau der Häuser und Versiegelung der Fläche kann es zu negativen Klimawirkungen kommen.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: **DI, DII, DIII, DIV, 23, 32, 48, 57, 60, 63, 67, 80, 61, KuE, SEL, R05, SWLB, WBL**



LUDWIGSBURG

NOTIZEN