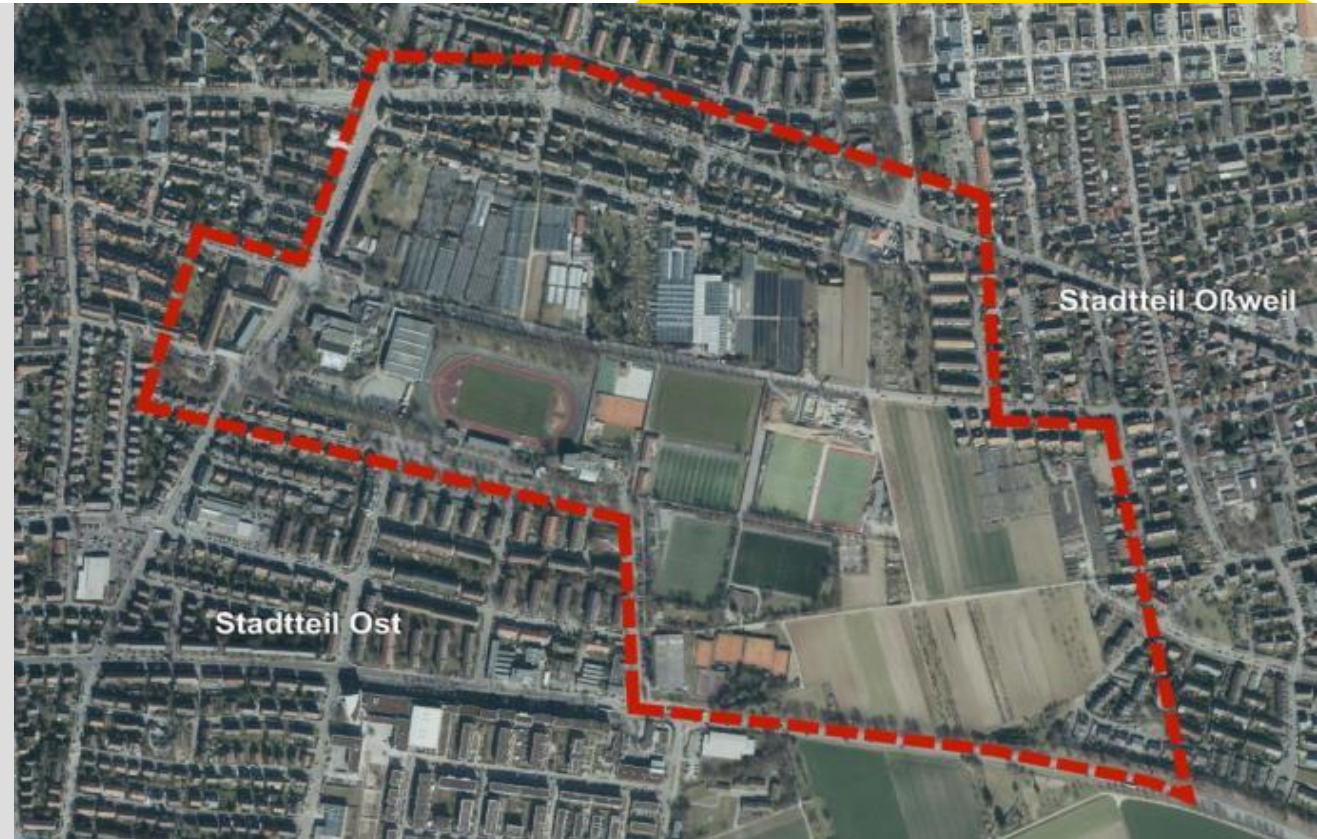


# Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02

- Entwurfsbeschluss
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung

**Bauausschuss**

**09.02.2023**



# Chronologie - Verfahrensablauf



- **Rahmenplan** und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02
- **Abbrucharbeiten** der ehem. Järgergärtnerei und Stadtgärtnerei
- **Beteiligungsphase** und Abschlussveranstaltung im katholischen Gemeindezentrum
- Beschluss der **Fachkonzepte** (Freiraumkonzept / Mobilitätskonzept / Städtebaulicher Entwurf)
- Vergabe von Ingenieursleistungen (**Erschließungsplanung**)
- „Wohnpark Fuchshof“: Erarbeitung **Grünordnungsplan** (GOP), **Umweltbericht** und **Artenschutzkonzepte**
- **Mündlicher Bericht** zum Sachstand

27.09.2017 ✓

Jan. 2018 – Sept. 2018 ✓  
 Januar/Februar 2018 ✓

05.12.2019 ✓

23.07.2020 ✓

Aug. 2020 – Dez. 2022 ✓

09.10.2020 ✓



Stand aktuell



- **Entwurfsbeschluss** Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“
- **Bau- und Entwurfsbeschluss Innere** Erschließung
- **Satzungsbeschluss** Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“
- Beginn der **Erschließungsarbeiten**

01.03.2023

26.04.2023

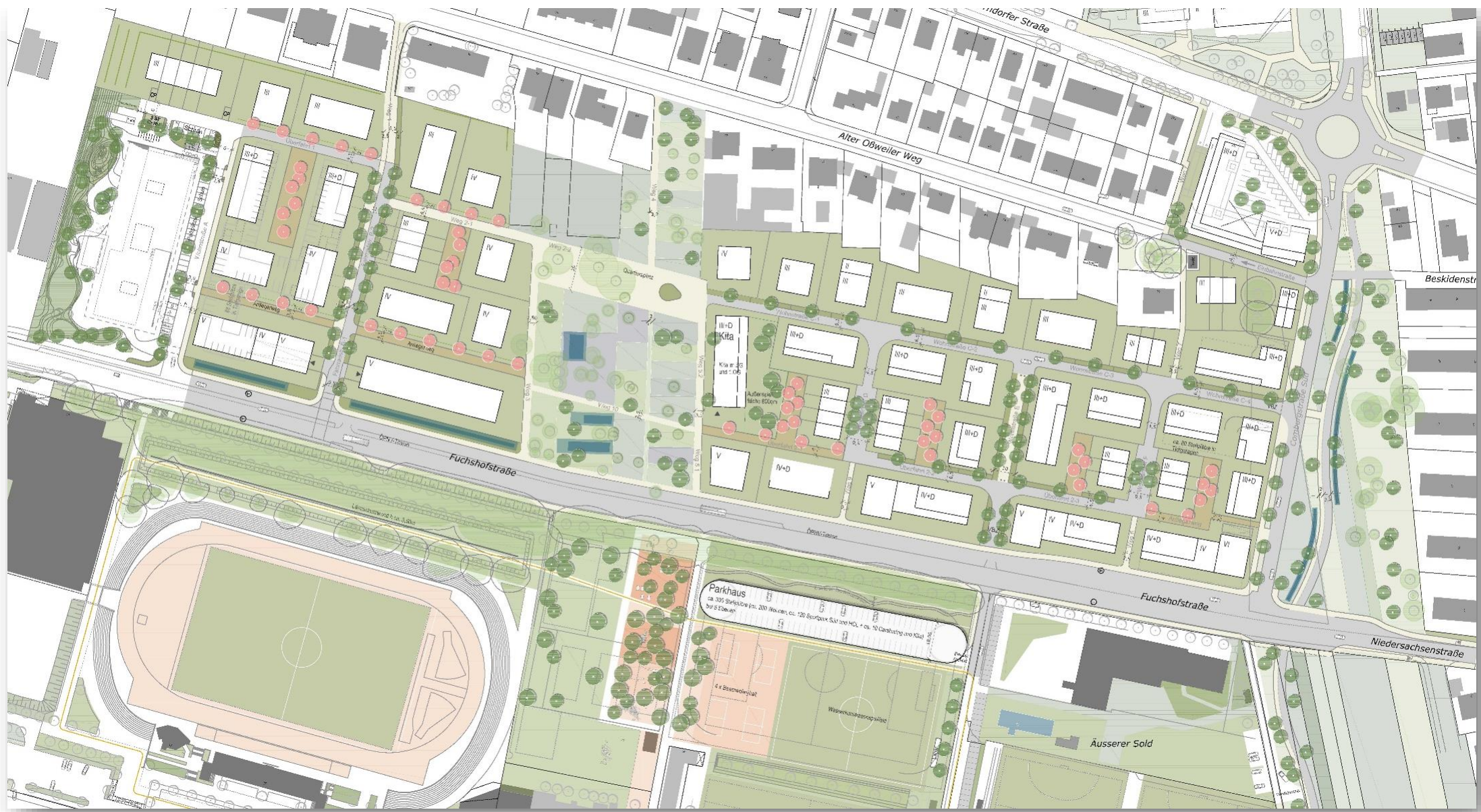
Sept. 2023

Anfang 2024

# Lage im Raum – Geltungsbereich Bebauungsplan (Luftbild 2019)



# Städtebauliches Konzept Wohnpark Fuchshof (2021)



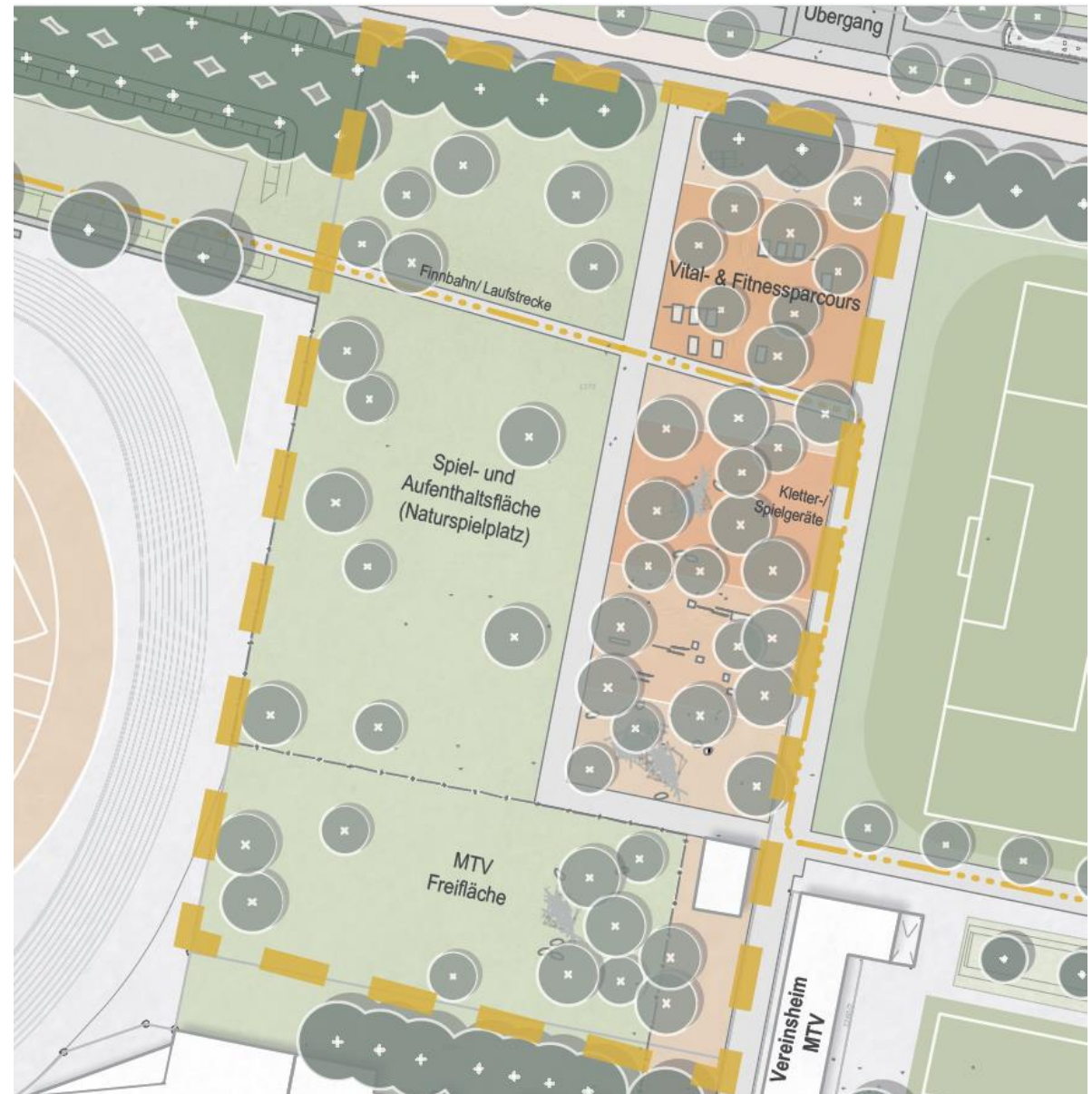
# Freiraumkonzept Fuchshof



# Freiraum und Grünstruktur – Planungen der öffentlichen Freiflächen



Ausschnitt Grüne Fuge Nord (Entwurf)



Ausschnitt Grüne Fuge Süd (Freiraumkonzept)

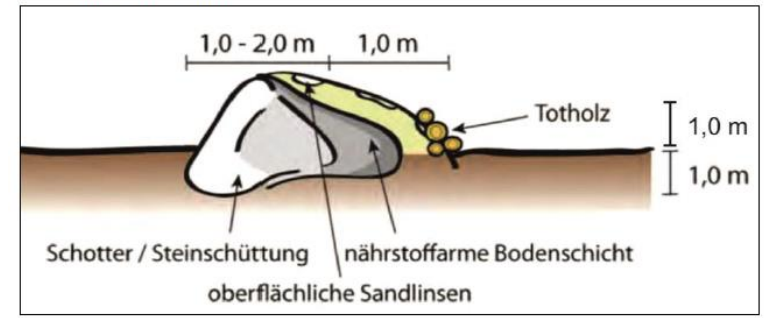
# Freiraum und Grünstruktur – Maßnahmenkonzept Artenschutz



Maßnahmenplan

Planungsskizze (ILN 2013):

- Gesamthöhe: ca. 2,0 m (Ober- und unterirdisch)
- Länge: 5,0 – 7,0 m
- Breite: 2,0 – 3,0 m



Skizze zur Anlage von Zauneidechsenhabitate

- Baumtorso bestehend aus 3 – 4 Baumstämmen oder Astteilen
- Stämme für Baumtorso sind höhlentragende Habitatbäume oder Bäume mit einem hohen Anteil an Totholz aus dem Geltungsbereich

Aufgestellter Baumtorso



Baumtorso

Loch für Baumtorso



Artenschutzrechtliche Vorplanung Grüner Ring Nord


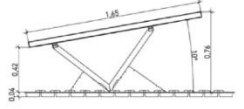
# Energiekonzept und technische Infrastruktur

Zur Erreichung der Klimaneutralität wird eine Maßnahmenkombination aus regenerativer Wärmeversorgung, lokaler erneuerbarer Stromerzeugung und einer ressourcenschonenden Bauweise empfohlen.

Daraus resultieren folgende, zwingend einzuhaltende **Maßnahmen:**

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

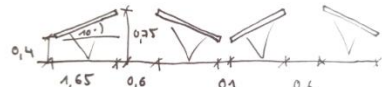
### PV Aufständerung Ost/West auf Flachdach aufgeständert als Gründachvariante

Modulmaße: 1 m x 1,65 m (hochkant)  
Modulineigung: 10°  
Gesamthöhe PV-Anlage: ca. 0,80 m

Projektbeispiel EGS

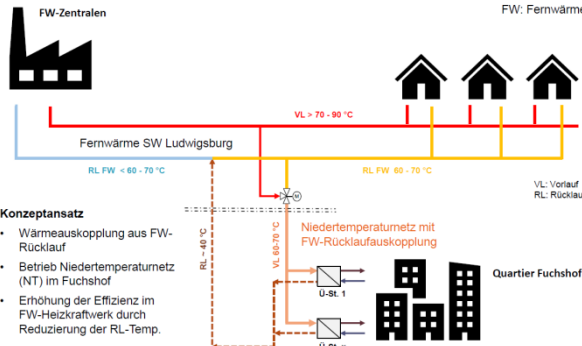
Aufständerung hoch mit Ost-West Ausrichtung  
darunter extensive Dachbegrünung möglich



Schnitt: Maßangabe in m

EGS  
© EGS-plan · www.egs-plan.de · Überarbeitung Energiekonzept „Fuchshof“ · 12.10.2020

### Wärmeversorgung Ansatz FW-Rücklaufauskopplung



FW-Zentralen

FW: Fernwärme

Fernwärme SW Ludwigsburg

VL > 70-90°C

RL FW < 60-70°C

RL FW 60-70°C

VL: Vorlauf  
RL: Rücklauf

**Konzeptansatz**

- Wärmeauskopplung aus FW-Rücklauf
- Betrieb Niedertemperaturnetz (NT) im Fuchshof
- Erhöhung der Effizienz im FW-Heizkraftwerk durch Reduzierung der RL-Temp.

Niedertemperaturnetz mit FW-Rücklaufauskopplung

Quartier Fuchshof

VL 60-70°C


RL < 40°C

U-St. 1

U-St. x

EGS  
© EGS-plan · www.egs-plan.de · Überarbeitung Energiekonzept „Fuchshof“ · 12.10.2020

### Variante B.1, Stand 2019 Variante 1: Möglicher Trassenverlauf Fernwärme I (Fuchshofstraße)



Tiefgarage

Fernwärmetrasse Bestand

Fernwärmetrasse bereits geplant

Fernwärmetrasse neu (hohes Temperaturniveau)

Fernwärmetrasse neu (Anbindung an RL Fernwärme)

Nutzung der Fernwärme entl. bereits geplanter Trasse

Ausbau der Fernwärmeversorgung mit Rücklauf-Auskopplung

Kunststoffmanteleihr 1x verstärkt  
Netzverlauf mit SWLB abgestimmt

EGS  
© EGS-plan · www.egs-plan.de · Überarbeitung Energiekonzept „Fuchshof“ · 12.10.2020



# Mobilitäts- und Erschließungskonzept – **Mobilität im „Wohnpark Fuchshof“**

## Attraktive und leicht verfügbare Alternativen zum Pkw

➔ Notwendigkeit für eigenen Pkw wird verringert

### Fahrrad

- Das Rad muss bequemer verfügbar sein als der Pkw
- Attraktive, sichere und leicht zugängliche Abstellanlagen
- Attraktive und sichere Radwegeanbindungen  
... auch für Lastenräder und Fahrradanhänger

### Bike-Sharing

- Lastenräder – Angebot durch Bauträger

### ÖPNV

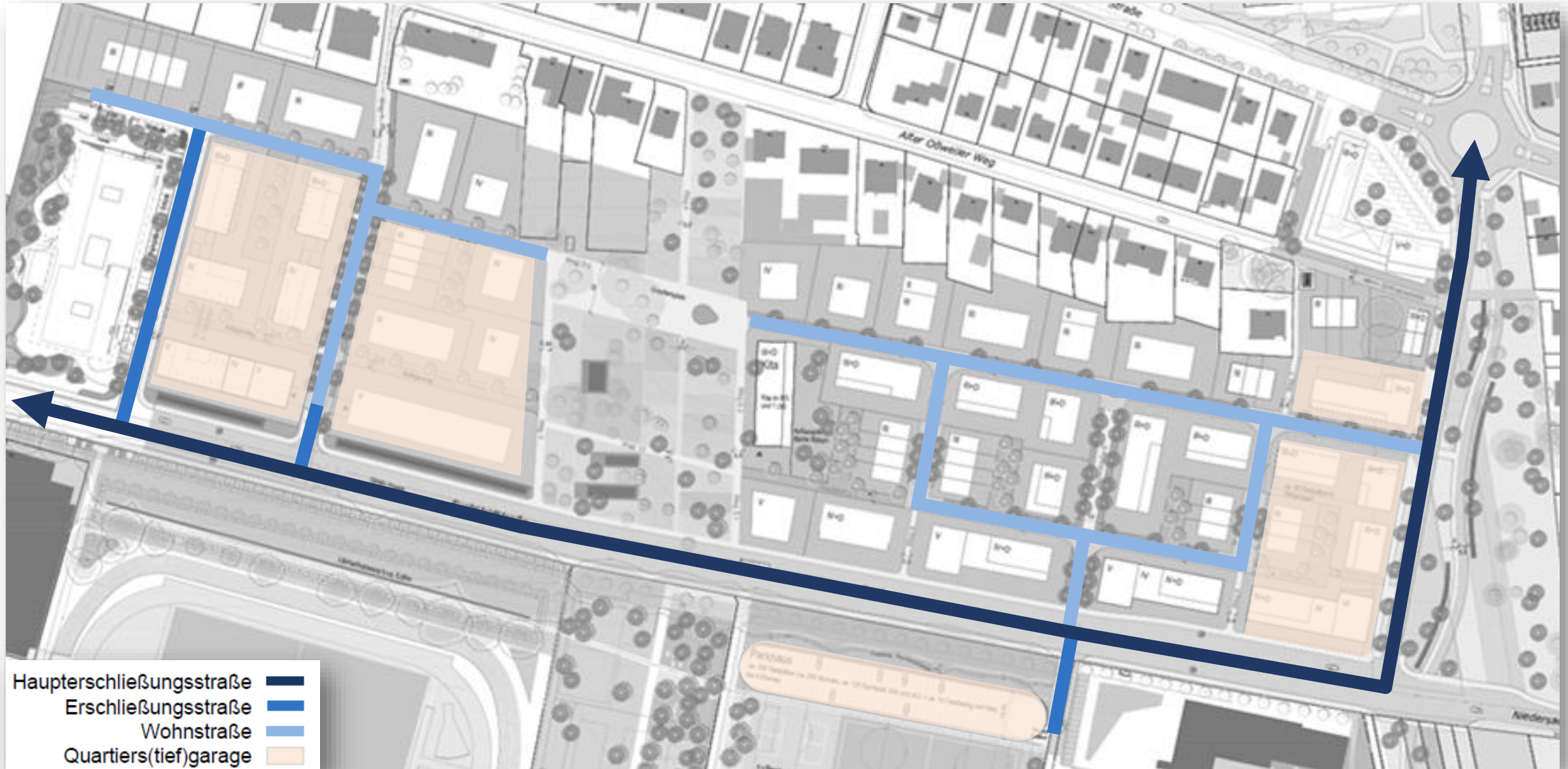
- ÖPNV-Anbindung muss schnell, sicher und zuverlässig sein
- zwei neue Haltestellen in der Fuchshofstraße
- Gute Erreichbarkeit der Haltestellen

### Car-Sharing

- Sharing-Fahrzeuge müssen bequem verfügbar sein
- Sharing-Fahrzeuge in allen Tiefgaragen
- Sharing Fahrzeuge im BC 2 auch im Straßenraum
- Größere Sharing-Fahrzeuge in der Quartiersgarage
- Bewusste Entscheidung für die Nutzung eines Pkw



# Mobilitäts- und Erschließungskonzept - **Erschließungskonzept**



# Mobilitäts- und Erschließungskonzept - **Wohnwege**

## Wohnwege

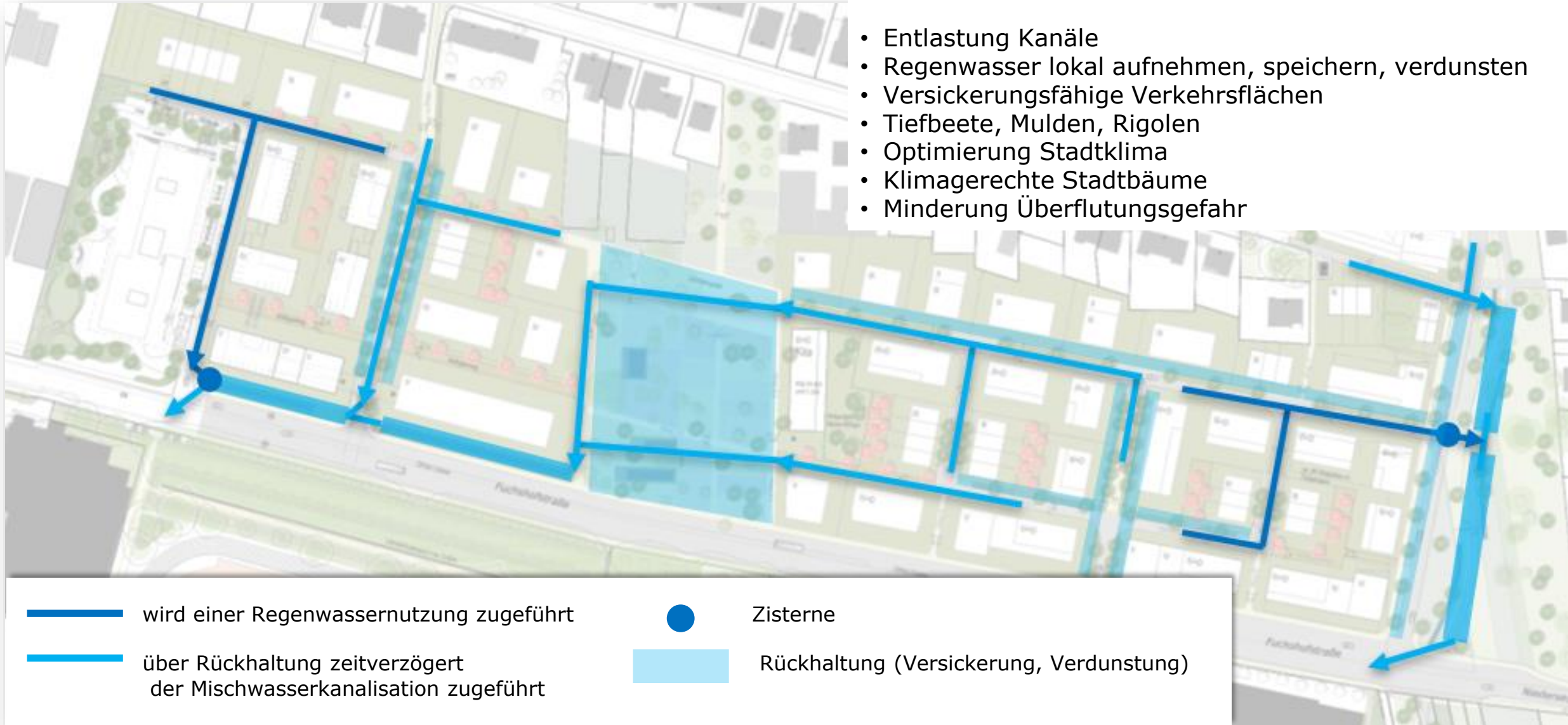
- Verkehrsberuhigte Bereiche:
  - als Spielstraße, Begegnungszone
  - mit hoher Aufenthaltsqualität
- Viel Grün:
  - als Wasserrückhaltung
  - als Schattenspender und zur Kleinklimaverbesserung



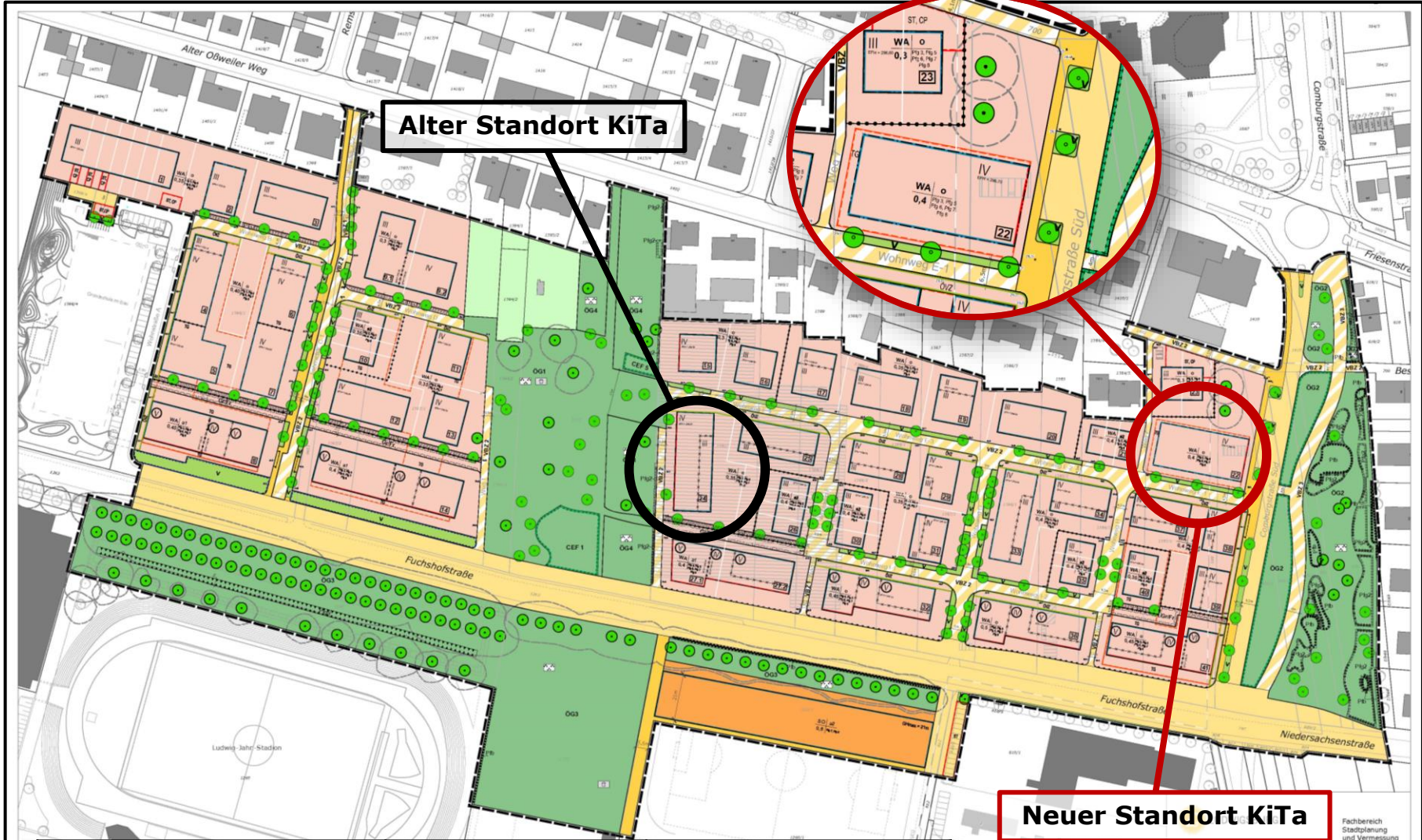
# Mobilitäts- und Erschließungskonzept - Entwässerungskonzept (Regenwasser)

## Schwammstadt-Prinzip

- Entlastung Kanäle
- Regenwasser lokal aufnehmen, speichern, verdunsten
- Versickerungsfähige Verkehrsflächen
- Tiefbeete, Mulden, Rigolen
- Optimierung Stadtklima
- Klimagerechte Stadtbäume
- Minderung Überflutungsgefahr



# Bebauungsplanentwurf „Wohnpark Fuchshof“



**Alter Standort KiTa**

**Neuer Standort KiTa**

Reihenhäuser	31 Grundstücke	ca. 31 Wohnungen
Geschoßwohnungsbau	35 Grundstücke	ca. 488 Wohnungen
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>66 Grundstücke</b>	<b>ca. 528 Wohnungen</b>

BEBAUUNGSPLAN  
**"Wohnpark Fuchshof"** 045/02  
 ENTWURF  
 ohne Maßstab  
 Ludwigslburg, 20.12.2022

Flächenbilanz		
<b>Bruttobaugebiet</b>	<b>112.511 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>52.280 m<sup>2</sup></b>	<b>46,5 %</b>
Davon:		
- Wohnbaufläche	49.030 m <sup>2</sup>	43,6 %
- Sondergebiet	3.250 m <sup>2</sup>	2,9 %
<b>Grünflächen</b>	<b>36.741 m<sup>2</sup></b>	<b>32,7 %</b>
Davon:		
- öffentliche Grünfläche	32.028 m <sup>2</sup>	28,5 %
- Verkehrsgrün	2.594 m <sup>2</sup>	2,3 %
- private Grünflächen	2.119 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>23.490 m<sup>2</sup></b>	<b>20,8 %</b>

Wohnpark Fuchshof (Übersicht GRZ und GFZ)		
	<b>GRZ</b> (Im Durchschnitt)	<b>GFZ</b> (Im Durchschnitt)
<b>Baucluster 1</b>	0,33	1,29
<b>Baucluster 2</b>	0,36	1,35
<b>GESAMT</b>	<b>0,35</b>	<b>1,32</b>

# Bebauungsplanentwurf „Wohnpark Fuchshof - **Stellplatzschlüssel**

## **B.8 Anzahl notwendiger Stellplätze**

§ 74 (2) Nr. 1, 2, 3 und 6 LBO

### **B.8.1 Notwendige Kfz-Stellplätze**

Abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:

- je Wohnung bis 63m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,6 Stellplätze
- je Wohnung bis 79m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,8 Stellplätze
- je Wohnung ab 79m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze
- je Doppel- und Reiheneinheit 1,2 Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Kfz-Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist auf- oder abzurunden. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

➤ **Flexibler Stellplatzschlüssel = Orientierung am Bedarf**

# Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Fuchshof“

Geltender Flächennutzungsplan



- |                                                                                     |                                       |                                                                                     |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | Wohnbauflächen (Bestand)              |  | Hallenbad (Bestand)                               |
|  | Gemischte Baufläche (Bestand)         |  | Grünflächen (Bestand) Sportanlage                 |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) |  | Grünflächen (Planung) Parkanlage, Landschaftspark |

Änderung Nr. 32



- |                                                                                       |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Geltungsbereich            |
|  | Wohnbauflächen (Planung)   |
|  | Grünflächen (Planung)      |
|  | Sonderbauflächen (Planung) |