

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)



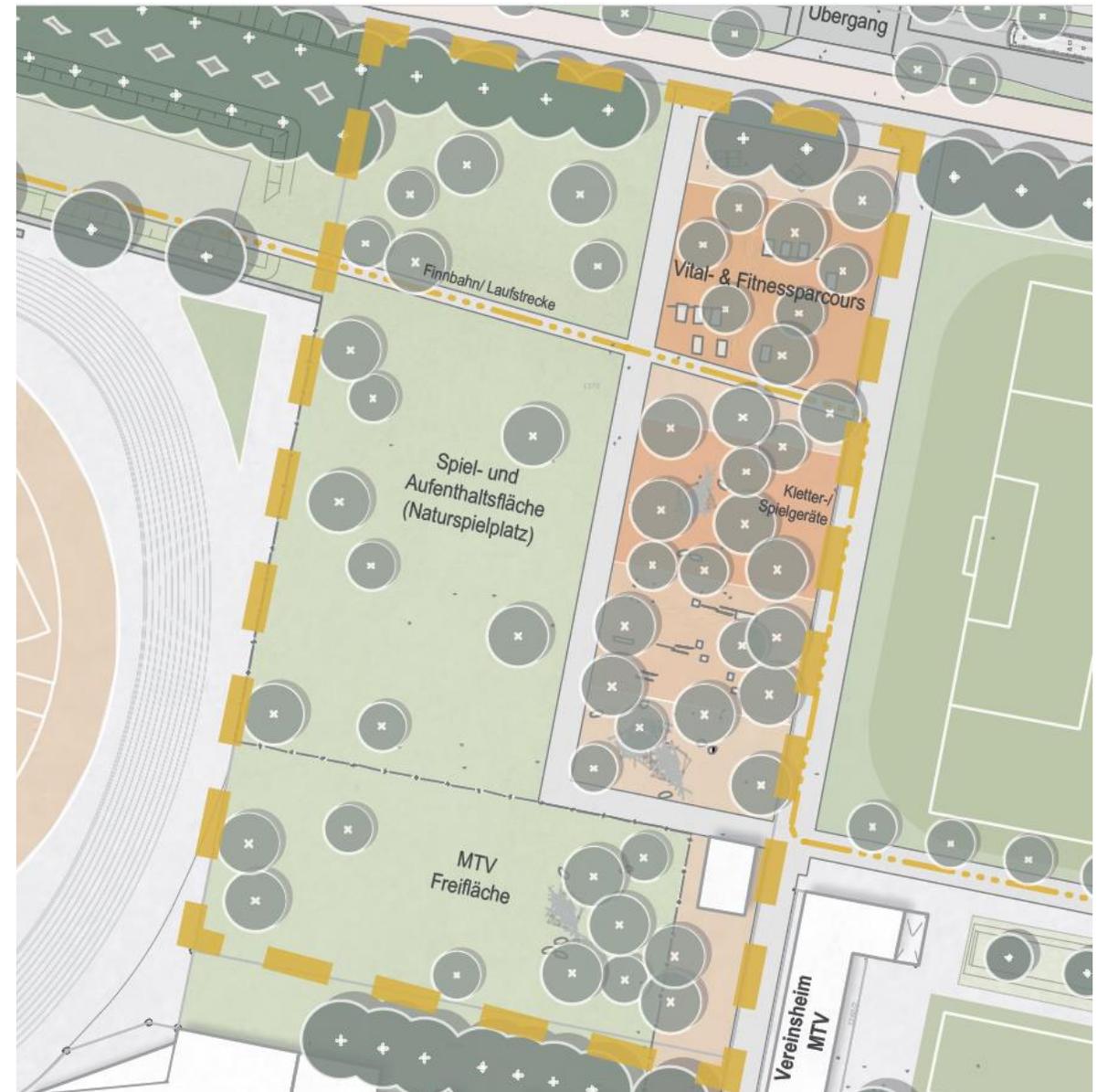
Freiraumkonzept Fuchshof



Freiraum und Grünstruktur – Planungen der öffentlichen Freiflächen



Ausschnitt Grüne Fuge Nord (Entwurf)



Ausschnitt Grüne Fuge Süd (Freiraumkonzept)

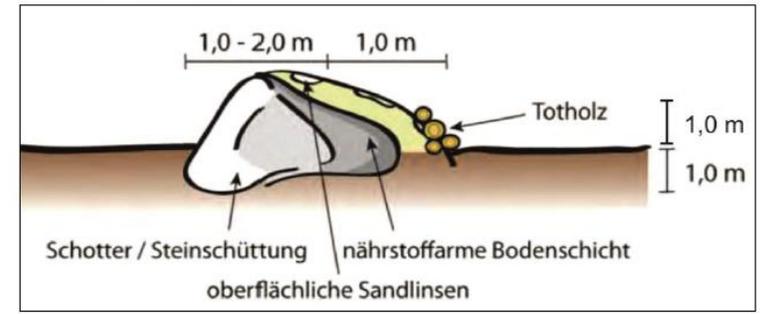
Freiraum und Grünstruktur – Maßnahmenkonzept Artenschutz



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

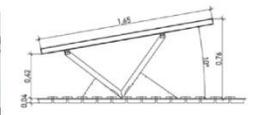
Energiekonzept und technische Infrastruktur

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 Wärmerzeugung 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**.

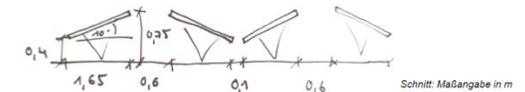
PV Aufständerung Ost/West auf Flachdach aufgeständert als Gründachvariante



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

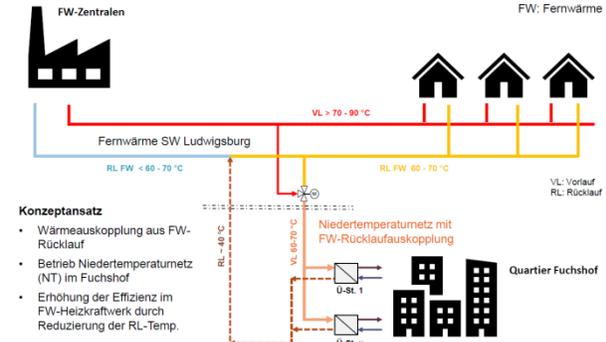
Projektbeispiel EGS

Aufständerung hoch mit Ost-West Ausrichtung
darunter extensive Dachbegrünung möglich



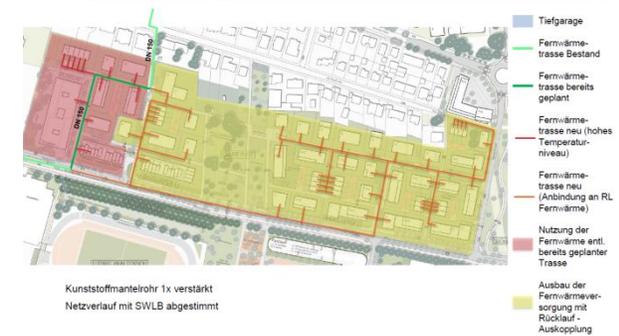
© EGS-plan · www.egs-plan.de · Überarbeitung Energiekonzept „Fuchshof“ · 12.10.2020

Wärmeversorgung Ansatz FW-Rücklaufauskopplung



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

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



© 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

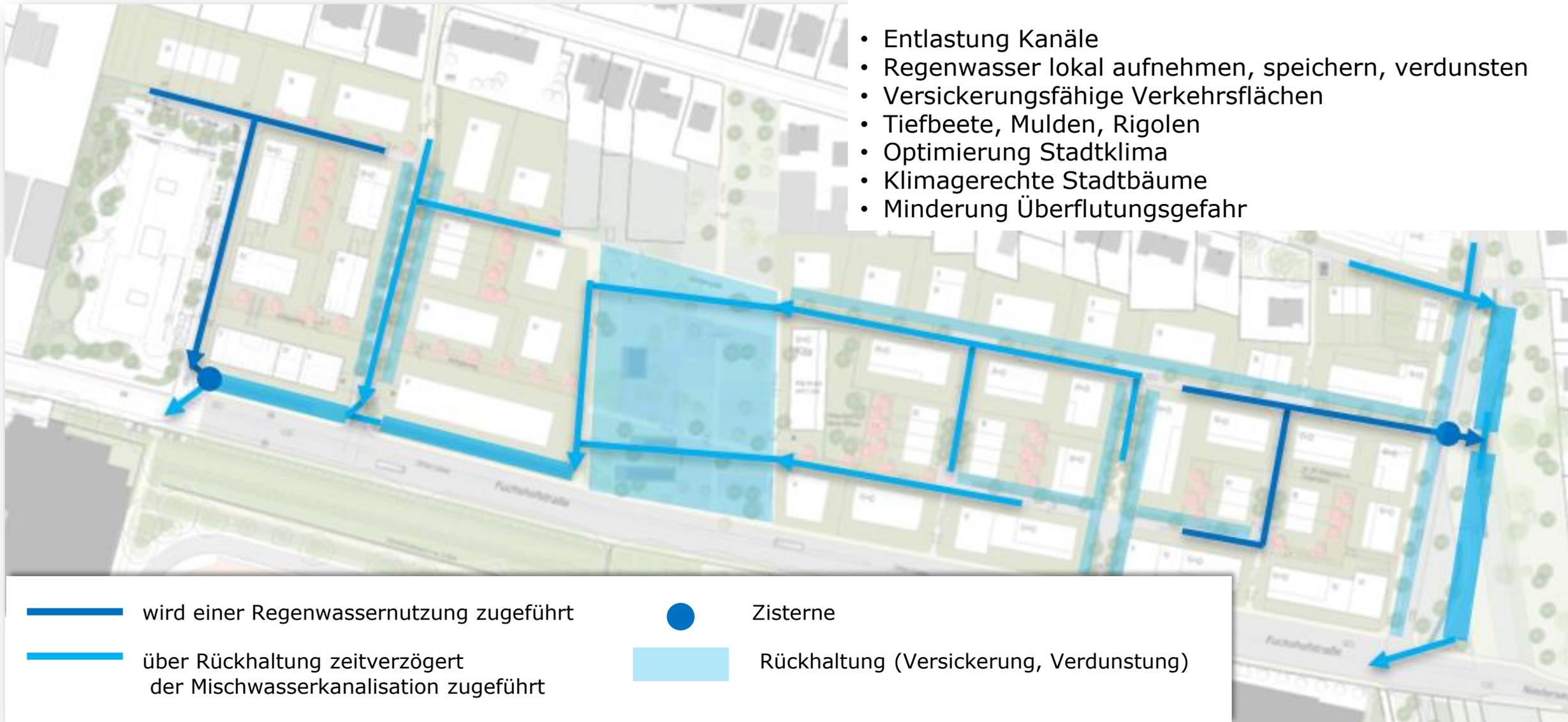
- Verkehrsberuhigte Bereiche:
 - als Spielstraße, Begegnungszone
 - mit hoher Aufenthaltsqualität
- Viel Grün:
 - als Wasserrückhaltung
 - als Schattenspender und zur Kleinklimaverbesserung



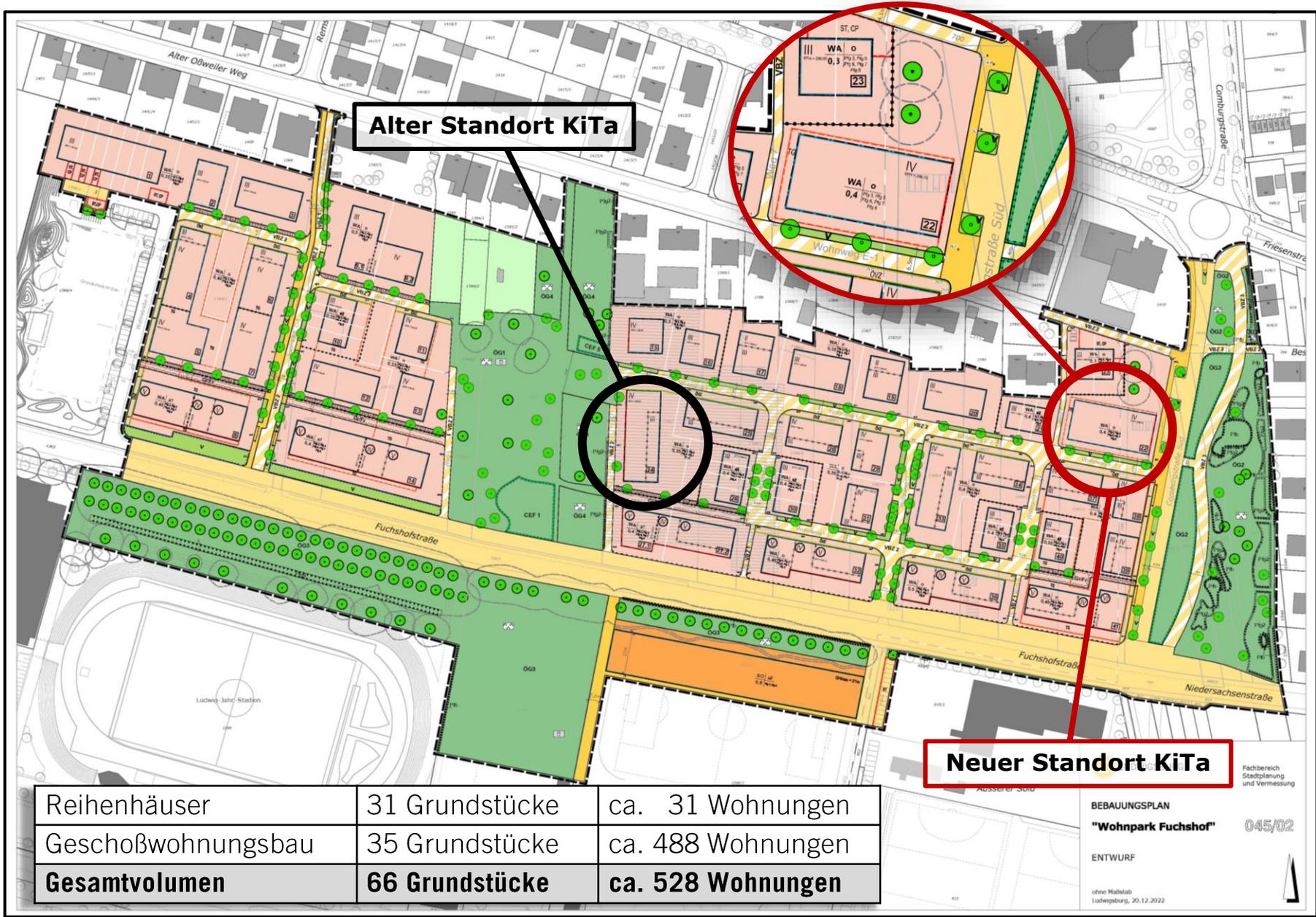
Mobilitäts- und Erschließungskonzept - Entwässerungskonzept (Regenwasser)

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
Gesamtvolumen	66 Grundstücke	ca. 528 Wohnungen

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

Flächenbilanz		
Bruttobaugebiet	112.511 m²	100 %
Nettobauland	52.280 m²	46,5 %
Davon:		
- Wohnbaufläche	49.030 m ²	43,6 %
- Sondergebiet	3.250 m ²	2,9 %
Grünflächen	36.741 m²	32,7 %
Davon:		
- öffentliche Grünfläche	32.028 m ²	28,5 %
- Verkehrsgrün	2.594 m ²	2,3 %
- private Grünflächen	2.119 m ²	1,9 %
Verkehrsflächen	23.490 m²	20,8 %

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

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 63m² Wohnfläche auf 0,6 Stellplätze
- je Wohnung bis 79m² Wohnfläche auf 0,8 Stellplätze
- je Wohnung ab 79m² 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) |