



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Projektgruppe Fuchshof

VORL.NR. 064/23

Sachbearbeitung:

Veselaj, Avni
Hufnagl, Sophie
Hubberten, Christoph

Datum:

07.03.2023

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

Sitzungsart

Mobilitäts- und Umweltausschuss
Gemeinderat

30.03.2023

26.04.2023

ÖFFENTLICH

ÖFFENTLICH

Betreff:

"Wohnpark Fuchshof" - Erschließung Baucluster 1 und 2
- Entwurfs- und Baubeschluss

Bezug SEK:

HF 01 (Attraktives Wohnen), HF 04 (Vitale Stadtteile), HF 07 (Grün), HF 08 (Mobilität)

Bezug:

Vorl.-Nr. 365/22 – Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 – Entwurf und förmliche Beteiligung
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:

Anlage 1 - Lageplan Erschließungsstraßen
Anlage 2 - Lageplan Entwässerung
Anlage 3 - Lageplan Grüne Fuge
Anlage 4 - Kleingärten

Beschlussvorschlag:

1. Entwurfs- und Baubeschluss

Die Erschließung des Baugebiets „Wohnpark Fuchshof“ erfolgt auf Grundlage der folgenden Entwurfsplanungen:

- Entwurfsplanung Erschließungsstraßen inkl. Comburgstraße Süd und Grüner Ring Nord vom Februar 2023 des Planungsbüros I.S.T.W. aus Ludwigsburg,
- Entwurfsplanung Entwässerung vom Mai 2022 des Planungsbüros I.S.T.W. aus Ludwigsburg,
- Entwurfsplanung der Grünen Fuge Nord vom Februar 2023 der Abteilung 67-4 des Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen.

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließung inkl. der Comburgstraße Süd, des Grünen Rings Nord und der Grünen Fuge Nord in Höhe von rund 9.700.000 Euro (brutto) werden genehmigt.

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Entwässerung in Höhe von 4.000.000 Euro (brutto) werden genehmigt.

2. Weitere Planungsleistungen

Die weiteren Planungsleistungen (LP 5-8) für die Erschließungsstraßen inkl. Comburgstraße Süd und Grüner Ring Nord sowie für die Grüne Fuge Nord werden ausgeschrieben.

Die Vergabe erfolgt zeitnah im zuständigen Gremium.

Das Büro I.S.T.W. aus Ludwigsburg wird mit den weiteren Planungsleistungen für die Entwässerung (LP 5-8) sowie der Örtlichen Bauüberwachung in Höhe von ca. 200.000 Euro (brutto) beauftragt.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 1.3.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ beschlossen (Vorl.-Nr. 365/22). Als Basis für den Bebauungsplan wurden in einer integrierten Betrachtungsweise drei Fachkonzepte (Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) erstellt und am 5.12.2019 im Ausschuss für Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften (SHL) beschlossen (vgl. Vorl.-Nr. 352/19).

Folgende Eckpunkte für die Themen Erschließung, Freiraum und Mobilität sind demnach Grundlage der Erschließungsplanung:

- Verkehrsreduziertes Wohngebiet mit der Festlegung eines reduzierten, gestaffelten Stellplatzschlüssels,
- Zentral organisierte Parkierung in Quartiersgaragen für Bewohner und Besucher, keine öffentlichen Stellplätze im Wohngebiet,
- Reduzierte Erschließung der Wohngebiete durch Verkehrsberuhigte Bereiche mit hoher Aufenthaltsfunktion,
- Starke Durchgrünung der Wohngebiete mit Bäumen und Grünflächen,
- Einrichtung von Mobilitätsstationen und Berücksichtigung von E-Mobilität,
- Angemessene Berücksichtigung der vorhandenen Radverbindung im Bauc Cluster 1.

Basierend auf diesen Rahmenbedingungen wurde am 23.07.2020 durch Beschluss des MTU das Büro I.S.T.W. aus Ludwigsburg mit den Planungsleistungen für die öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße und Wege) sowie für die Entwässerung beauftragt (vgl. Vorl.-Nr. 235/20 und 237/20). Die Freiraumplanung wurde durch die Abteilung Grünflächen und Ökologie des Fachbereichs Tiefbau

und Grünflächen in Eigenleistung erbracht. Im Zuge der Maßnahme wurde die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) abgestimmt und koordiniert.

Erschließungsplanung

Das Wohngebiet nördlich der Fuchshofstraße teilt sich in zwei Bereiche: Baucluster 1 im Westen (BC1) und Baucluster 2 (BC2) im Osten. Dazwischen befindet sich die Grüne Fuge als Verbindung und Naherholungsbereich der beiden Wohnquartiere. Die Zufahrt zum BC 1 erfolgt über die Fuchshofstraße, die Zufahrt zum BC 2 über die Fuchshof- und die neu angelegte Comburgstraße Süd. Zu Fuß und mit dem Rad ist die Erreichbarkeit der Wohnquartiere auch vom Alten Oßweiler Weg gegeben.

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. Die Stellplätze für Bewohnende und Besuchende werden in Tiefgaragen und in einer neuen Quartiersgarage südlich der Fuchshofstraße vorgesehen. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt entweder über die Comburgstraße Süd (BC2) oder über die Fahrradstraße (BC1).

Der verkehrsreduzierte Ansatz des Mobilitätskonzeptes bietet die Chance, Verkehrsräume zu qualifizieren und zu Aufenthaltsräumen aufzuwerten. Die Wohnwege im Fuchshof werden daher verkehrlich überwiegend nach dem Mischungsprinzip angelegt, d.h. es gibt keine gesonderte Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegflächen, so dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt.

Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen ist in allen Wohnwegen, mit Ausnahme der Wohnstraße A (entlang der Fuchshofschole) und der Fahrradstraße C, vorgesehen. Die Fahrradstraße C stärkt die wichtige Radwegeverbindung zwischen Schlösslesfeld und Innenstadt. Ein Halten für das Be- und Entladen im Straßenraum oder auf den privaten Flächen ist zulässig und möglich - auch für Pflege- und Lieferdienste. Um den Charakter eines Wohnwegs zu unterstreichen, erhalten die asphaltierten Verkehrsflächen einen gepflasterten zweizeiligen Begleitstreifen. Die reinen Fußwege werden gepflastert und auch die Platzflächen in den Wohnwegen F und H werden mit Pflaster versehen.

Durchgehende Grünstreifen mit qualitätvollen Baumquartieren ermöglichen eine nachhaltige und gute Entwicklung der Straßenbäume aber auch eine Rückhaltung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas vor Ort. Für die Wahl der Straßenbäume ist neben den Blühaspekten, der Insektenfreundlichkeit, der Herbstfärbung und der Trockenheitsverträglichkeit auch eine gewisse Toleranz für Überstauung und Salzeinträge ein wichtiges Kriterium. Die Verwendung verschiedener Baumarten sorgt darüber hinaus für eine Risikostreuung bei einem möglichen Auftreten neuer Schadorganismen.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem. Ziel der Planung ist es, soviel Niederschlag wie möglich im Gebiet zu belassen, um diesen einerseits dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen und andererseits das bestehende Mischwasserkanalnetz nur mit dem notwendigen Abfluss zu beaufschlagen. Das Oberflächenwasser der Straßen wird in straßenbegleitenden Mulden zurückgehalten, verdunstet und versickert. In zwei großen Rückhaltebecken im BC 1 und einer naturnah gestalteten Retentionsmulde im Grünen Ring Nord wird das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke zurückgehalten, verdunstet und versickert.

Für die Medienleitungen, Wasser- und Wärmeversorgung sind in Abstimmung mit den **Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB)** Leitungstrassen in den Verkehrsflächen vorgesehen und abgestimmt.

Grüne Fuge Nord

Zwischen den Bauclustern 1 und 2 entsteht an zentraler Stelle eine hochwertige Grünanlage im Baugebiet Fuchshof.

Einbindung Kleingartenanlage

Die Grüne Fuge Nord wird bisher fast vollständig als Kleingartenanlage genutzt. An der Westgrenze wurde zusätzlich ein ehemaliger privater Gartenbereich erworben und in die Neugestaltung integriert. Mit Herstellung der Grünen Fuge Nord entfallen von den bisher 37 Parzellen insgesamt 16 Parzellen für die neue Grünanlage. 21 Parzellen bleiben bestehen und werden weiterhin verpachtet. Alle Pächter wurden schriftlich über die Veränderungen durch die anstehenden Planungen und die zeitliche Umsetzung informiert. Bei einem Vor-Ort-Termin am 23.06.2022 wurden die Kleingärtner von der Projektgruppe Fuchshof über den aktuellen Planungsstand und das weitere Vorgehen informiert. Bedingt durch die Verzögerungen beim Bebauungsplan Fuchshof konnten die Pachtverhältnisse der aufzulösenden Kleingärten bei Interesse bis zum 31.08.2023 verlängert werden. Die Mehrheit hat diese Verlängerung in Anspruch genommen. Anlage 4 gibt eine Übersicht, welche Kleingärten im Zuge der Herstellung der Grünen Fuge Nord entfallen oder erhalten bleiben.

Im Zuge der Neugestaltung werden die Parzellen durch einheitliche Zäune und die Pflanzung von Hecken eingefasst. Mit der Integration der Kleingärten in die Planung bleibt ein wichtiger Teilbereich städtischer Natur für Nutzer und Bewohner weiterhin erlebbar. Es ist geplant, die Kleingärtner im Mai dieses Jahres erneut über den aktualisierten Stand der Planung und die vorgesehene Zeitschiene zu informieren.

Planungskonzept Grüne Fuge

Das Grundgerüst der Planung bildet der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes der Kleingartenanlage und des ehemaligen Privatgartens. Einige Bäume können durch die gestiegenen Sicherheitsanforderungen einer öffentlichen Grünanlage oder bauliche Veränderungen (z.B.: Quartiersplatz, neuer Fußweg entlang Fuchshofstraße) nicht erhalten werden. Ebenso wird eine größere Anzahl von Fichten durch Laubbäume ersetzt. Diese werden an geeigneter Stelle in der Grünanlage gepflanzt. Durch die Integration erhaltenswerter Bäume sorgen die positiven Effekte von Verschattung und Kühlung von Anfang an für eine hohe Aufenthaltsqualität in der Grünen Fuge Nord.

Mit einer durchgängigen Wegeverbindung von der Fuchshofstraße zum Alten Oßweiler Weg ist eine gute Erreichbarkeit der Grünanlage gegeben.

Im nördlichen Bereich der Grünen Fuge entsteht mit dem Quartiersplatz eine zentrale Platzfläche zwischen den beiden Bauclustern. Über den gepflasterten Belag mit offener Fugengestaltung kann ein Teil des Niederschlagswassers versickern und wird in die südlich anschließenden Muldenflächen geleitet.

Mit einem organisch geformten Wasserspiel entsteht auf dem Quartiersplatz ein besonderes Ausstattungselement mit hoher Anziehungskraft für alle Altersgruppen. Wasserspiele mit reduziertem Verbrauch sorgen besonders im Hinblick auf die Zunahme von Hitzetagen in den Städten für Abkühlung. Überlaufendes Wasser wird in die Wiesenmulden geleitet und sorgt so durch Versickerung und Verdunstung für die Verbesserung des Mikroklimas.

Der angrenzende Sandkasten mit Spielbereich ist besonders für jüngere Altersgruppe ein Anziehungspunkt. Unter Berücksichtigung des Wurzelbereiches der bestehenden Bäume entstehen

außerdem Kletter- und Balanciermöglichkeiten für die Altersgruppe der 6 -12-Jährigen. Der im Süden anschließende Bereich soll unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes seinen parkartigen Charakter behalten.

Intensiver gemähte Rasenflächen im Wechsel mit Wiesen, Gräser- und Staudenflächen bilden zusammen einen vielfältig nutzbaren Grünbereich. Die 3 sanft modellierten Wiesenmulden nehmen das anfallende Oberflächenwasser auf und leisten durch die Begrünung mit naturnahen Ansaaten und Stauden einen wichtigen Beitrag für die Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität. Die untergeordneten Wegeverbindungen in diesem Bereich werden als wassergebundene Wegedecke hergestellt.

Als Ausgleich für die entfallenen Lebensräume der Zauneidechse entsteht im südlichen Teil ein Ersatzhabitat. Dieser Bereich soll durch eine artenreiche Bepflanzung mit niedrigen und höherwüchsigen Strukturen, Totholz, Sandlinsen und z.B. Steinriegeln gute Bedingungen für die Ansiedlung und Etablierung der Zauneidechsenpopulation bieten. Zudem kann so dem gesteigerten Bedürfnis vieler Menschen nach mehr Räumen für Naturerlebnis und Naturbeobachtung in der Stadt entsprochen werden.

Comburgstraße Süd

Die geplante Comburgstraße Süd stellt eine neue Verbindung zwischen dem bestehenden Kreisverkehr in der Schorndorfer Straße und der Fuchshofstraße her. Auf der westlichen Seite erhält die Comburgstraße einen gepflasterten Gehweg. Im nord-westlichen Bereich werden Senkrechtplätze für die dort vorgesehene Kita eingerichtet, im süd-westlichen Bereich entsteht eine Baumreihe mit Unterbrechungen für die Tiefgarageneinfahrten. Östlich der Comburgstraße Süd schließt sich der Grüne Ring Nord an.

Grüner Ring Nord

Im Grünen Ring Nord werden durch ergänzende Gehölzpflanzungen die Vorgaben zum Artenschutz und den Ausgleichmaßnahmen umgesetzt. Ein 4,00 m breiter Fuß- und Radweg schafft von der Comburgstraße bis zur Fuchshofstraße eine fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindung. Zusammen mit der Begrünung und wegbegleitenden Sitzgelegenheiten kann so ein wichtiges Teilstück des Grünen Rings umgesetzt werden. Für das neue Wohngebiet Fuchshof und die angrenzenden Gebiete entsteht ein attraktiver und gut zugänglicher Freiraum im Fuchshof und berücksichtigt den steigenden Bedarf nach wohnortnahen Grünflächen.

Kosten

Die Kosten für die einzelnen Bausteine setzen sich wie folgt zusammen:

	reine Baukosten (netto)	Baunebenkosten (netto)	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
Baucluster 1	1.953.600 €	390.700 €	2.344.300 €	2.789.700 €
Grüne Fuge Nord	1.884.000 €	210.000 €	2.094.000 €	2.491.900 €
Baucluster 2	2.211.600 €	442.300 €	2.653.900 €	3.158.100 €
Comburgstraße Süd	574.800 €	115.000 €	689.800 €	820.900 €
Grüner Ring Nord	276.000 €	55.200 €	331.200 €	394.100 €
				9.654.700 €

Die Kosten für die Entwässerungsanlagen der einzelnen Bausteine setzen sich wie folgt zusammen:

	reine Baukosten (netto)	Baunebenkosten (netto)	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
Bacluster 1	1.100.400,00 €	220.100,00 €	1.320.500,00 €	1.571.400,00 €
Bacluster 2	1.563.500,00 €	312.700,00 €	1.876.200,00 €	2.232.700,00 €
Grüne Fuge	120.900,00 €	24.200,00 €	145.100,00 €	172.700,00 €
				3.976.800,00 €

In den reinen Baukosten sind bereits 10% Unvorhergesehenes und 10% Baukostensteigerung bis zum vorgesehenen Baubeginn Anfang 2024 berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden mit 20% der reinen Baukosten angesetzt.

Weiteres Vorgehen

Mit Beschluss der Vorlage können die weiteren Planungsleistungen (LP 5-8) ausgeschrieben und vergeben werden. Die Vergabe der Bauleistungen kann dann voraussichtlich Ende des Jahres 2023 erfolgen, so dass mit einem Baubeginn Anfang des Jahres 2024 gerechnet werden kann.

Unterschriften:

Veselaj

Hufnagl

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 9.700.000 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 67		Produktgruppe 5410-67		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78720672 Tiefbaumaßnahmen, 78720674 Grünflächen		
Investitionsmaßnahmen		Tiefbaumaßnahmen Entwicklungsbereich Ost		
Deckung		☒ Ja Tiefbaumaßnahmen: 2023 mit 300.000 Euro, 2024 mit 4.150.000 Euro, 2025 mit 1.180.000 Euro, 2026 mit 1.530.000 Euro ☒ Ja Grünflächen 2023 mit 300.000 Euro, 2024 mit 550.000 Euro, 2025 mit 1.820.000 Euro, 2026 mit 1.520.000 Euro ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

			78720672 78720674	754106704057
--	--	--	----------------------	--------------

Finanzielle Auswirkungen SEL:	Konsumtiv:	Investiv:
☒ Ja ☐ Nein	Kostenstelle:	Auftragsnummer: 753806479250
	Sachkonto:	Sachkonto: 7872 0000
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten) EUR 4.000.000,-- €	Planansatz: 4.100.000,-- €	Veranschlagung im
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erledigt? ☐ Ja, vergleiche Beilage. ☒ Nicht erforderlich.		

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
☐ KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
☒	☐	☐	☐	☐
--	-	O	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, weil ... eine größere Freifläche in ein Wohnquartier überführt wird.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
Die negativen Auswirkungen auf das Klima lassen sich verhindern oder eindämmen, indem ... die Maßgaben der Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit Grundlage der Planung und Umsetzung sind.				

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN