

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 06.05.2022, Großer Saal Kulturzentrum

Dauer:

nicht – öffentlich

von 13.00 bis 16.00 Uhr

öffentlich

von 16.00 bis 17.00 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt (TOP 1-3), Andrea Schwarz (TOP 4), Prof. Johannes Kappler

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender
Lisa Bogner
Prof. Susanne Burger
Sven Fröhlich

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer , B90/Grüne
Frank Handel, B90/Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Jochen Zeltwanger, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Jochen Eisele, FDP
Jürgen Müller, Linke
Hayrettin Dogan, BdV

Vertreter der Verwaltung

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin (zu TOP 3 und 4)

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Vanessa Di Franco
Lilla Flammann (zu TOP 2 und 3)
Dr. Anne Mayer-Dukart (zu TOP 3)
Avni Veselaj (zu TOP 1)

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Nicht-Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Schorndorfer Straße 172“, Oststadt
Erstberatung

TOP 2 Bauvorhaben „LAPP / Hintere Halden II“, Weststadt
Erstberatung

TOP 3 Intern (nicht in diesem Dokument protokolliert)

Öffentlich

TOP 4 Bauvorhaben „Blücherstraße 27-45“, Weststadt
Wiedervorlage, zuletzt beraten am 10.12.2021

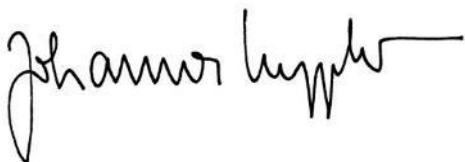
Verlauf

Herr Martin Kurt begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreter:innen des Gemeinderats und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Prof. Johannes Kappler (Vorsitzender)**, Architekt und Partner des Büros Johannes Kappler Architektur und Städtebau in Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Lisa Bogner**, Architektin, Büro lima architekten aus Stuttgart, Tätigkeit im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und Ausführung sowie Städtebau und Architektur. Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.

Die Ergebnisse der Beratung mit den Empfehlungen des Gremiums sind nachfolgend dargestellt.



gez. Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender



gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG
TOP 1: Schorndorfer Straße 172, Oststadt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Bauherrschaft/Projektentwickler: privat
Architektur: HJP Architekten, Kornwestheim; Herr Hartmann, Herr Juranek

- Erstberatung

Ausgangslage



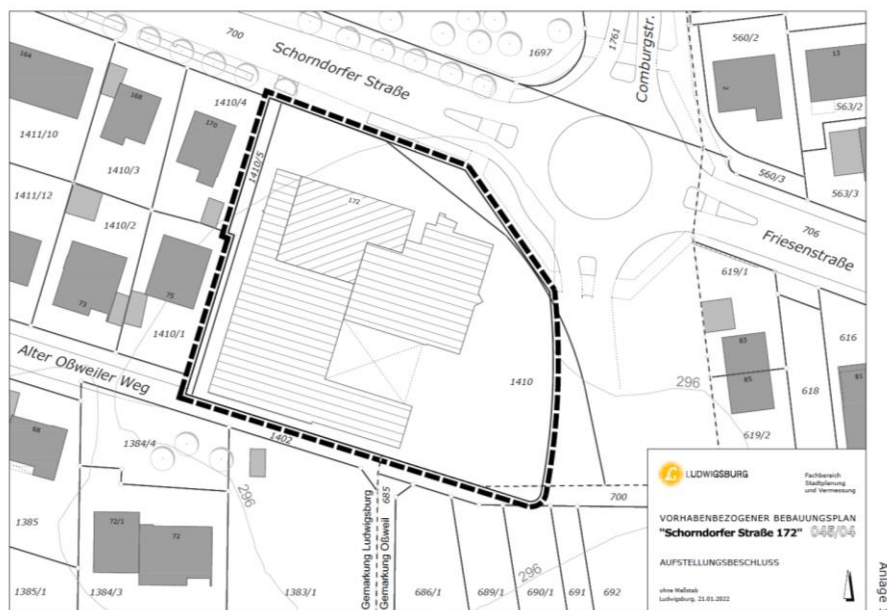
Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)



Ausschnitt städtebauliches Konzept Fuchshof (2019)

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die bauliche Entwicklung erfordert die Schaffung neuen Planrechts. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schorndorfer Straße 172“ Nr. 045/04 wurde daher am 23.02.2022 im Gemeinderat beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Nahversorgungsangeboten (z. B. Bäcker, Metzger, Apotheke, Biomarkt). Darüber hinaus sieht die Planung gastronomische Nutzungen und die Schaffung eines Quartiersplatzes vor.



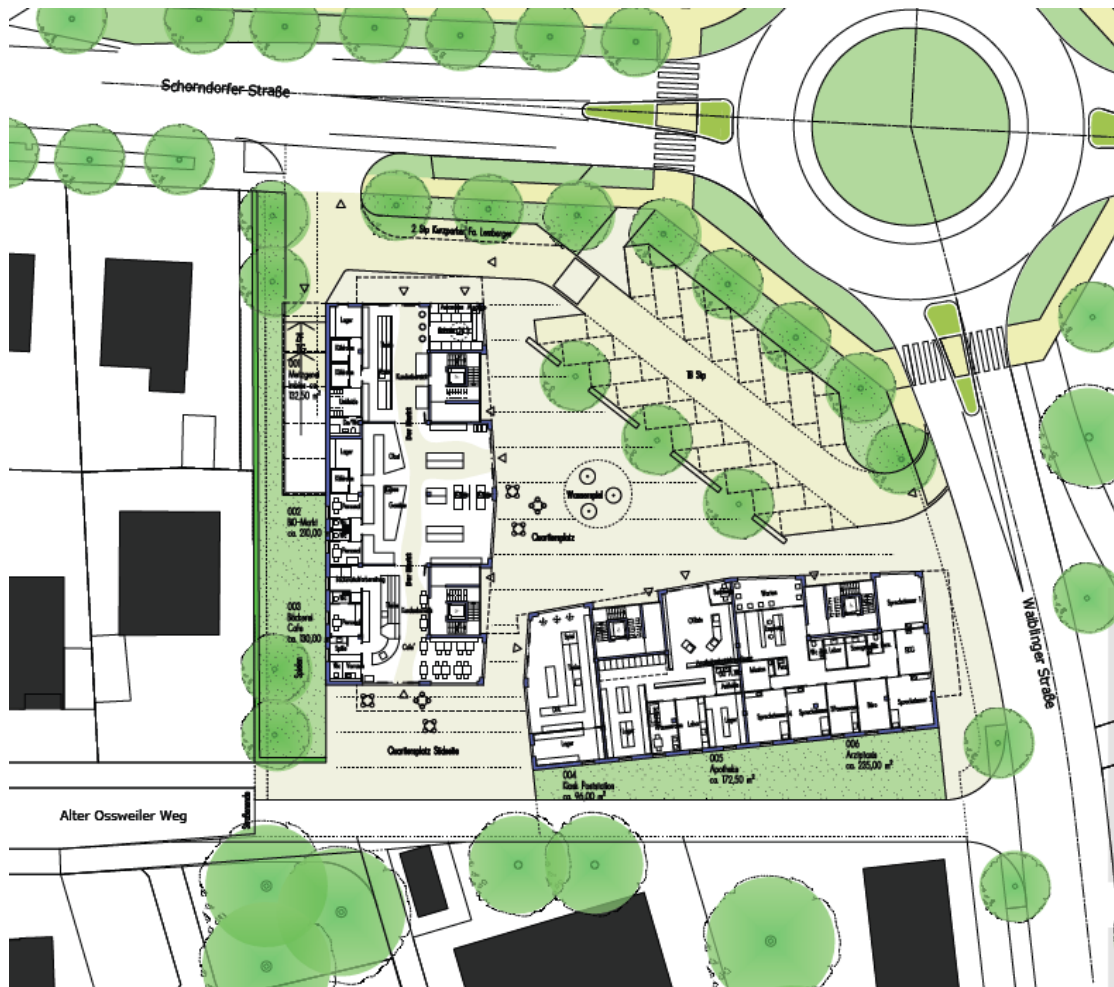
Geltungsbereich des VHB „Schorndorfer Straße 172“ Nr. 045/04

Aktuelle Planung vom 04.04.2022

Die Planung des Vorhabenträgers sieht in Anlehnung an das städtebauliche Konzept Fuchshof eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vor. Anstatt eines, wie im städtebaulichen Konzept dargestellten Kopfbaus mit 6-Geschossen, wird ein 7-geschossiger Hochpunkt im Osten geplant.

In der Erdgeschosszone sollen gewerbliche Nutzungen wie Metzgerei, Imbiss, Bäckerei, Apotheke, Biomarkt und gastronomische Nutzungen möglich sein. Diese Nutzungen gruppieren sich um den geplanten Quartiersplatz. In den darüber liegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Um eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Schorndorfer Straße / Schlösslesfeld im Norden und dem geplanten Wohnbaugelände Fuchshof / Sportpark Ost im Süden herstellen zu können, sieht das Konzept eine

Fußgängerpassage zwischen den Gebäudeteilen vor. Der Stellplatzbedarf der Nutzungen wird durch eine Tiefgarage, die über die Schorndorfer Straße im Westen des Grundstücks angebunden ist, gedeckt. Das Konzept sieht darüber hinaus oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr der gewerblichen Nutzungen vor.



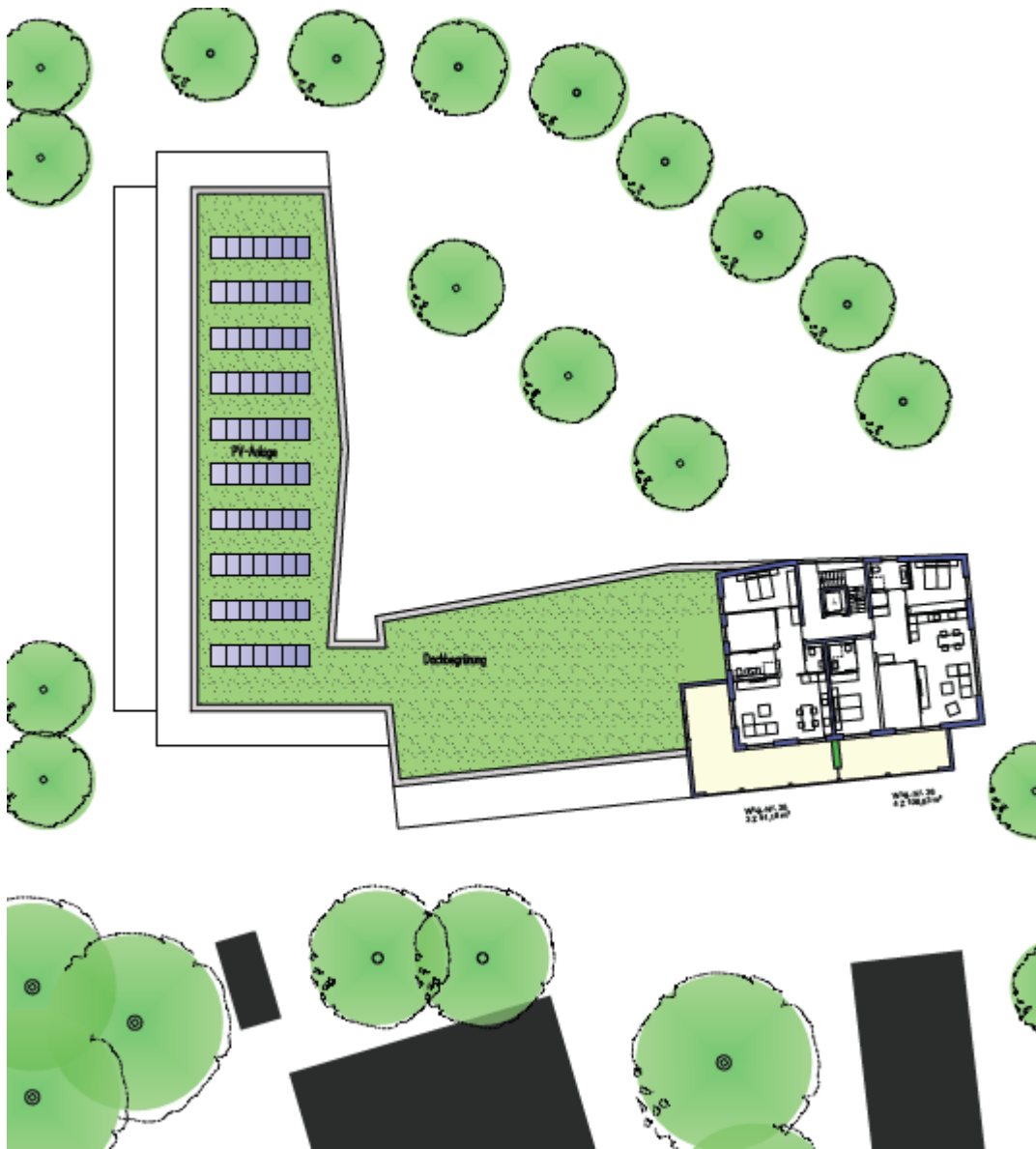
Erdgeschoss mit Außenanlagen



Grundriss 1.-2. Obergeschoss

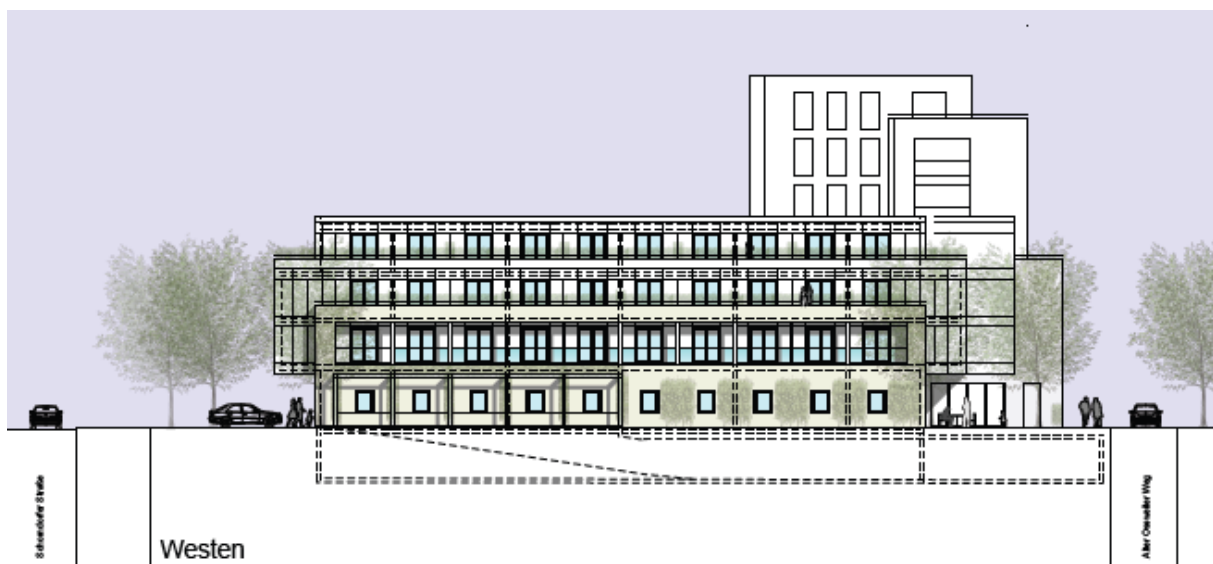
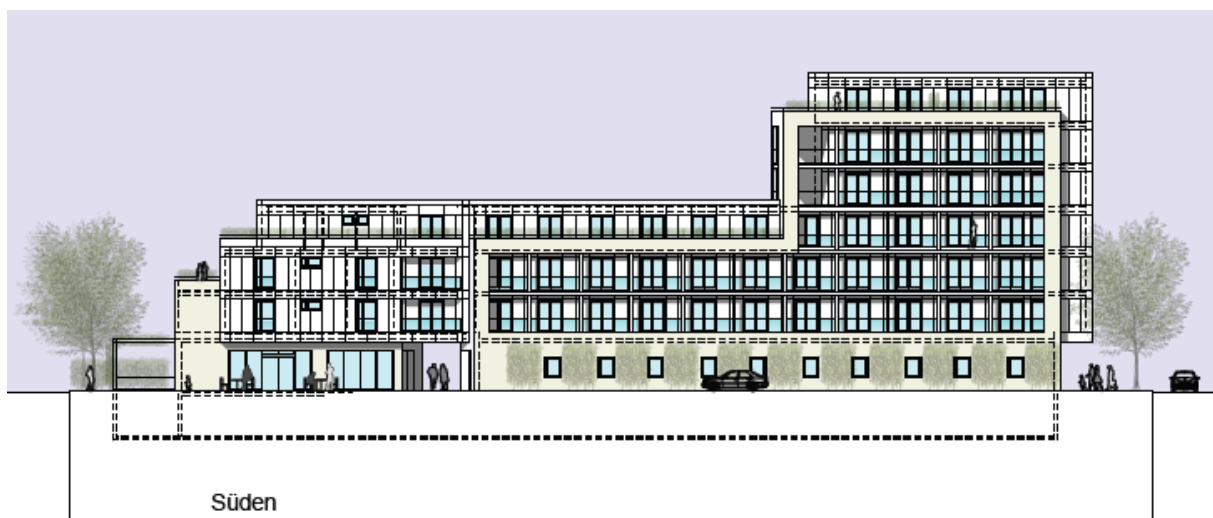
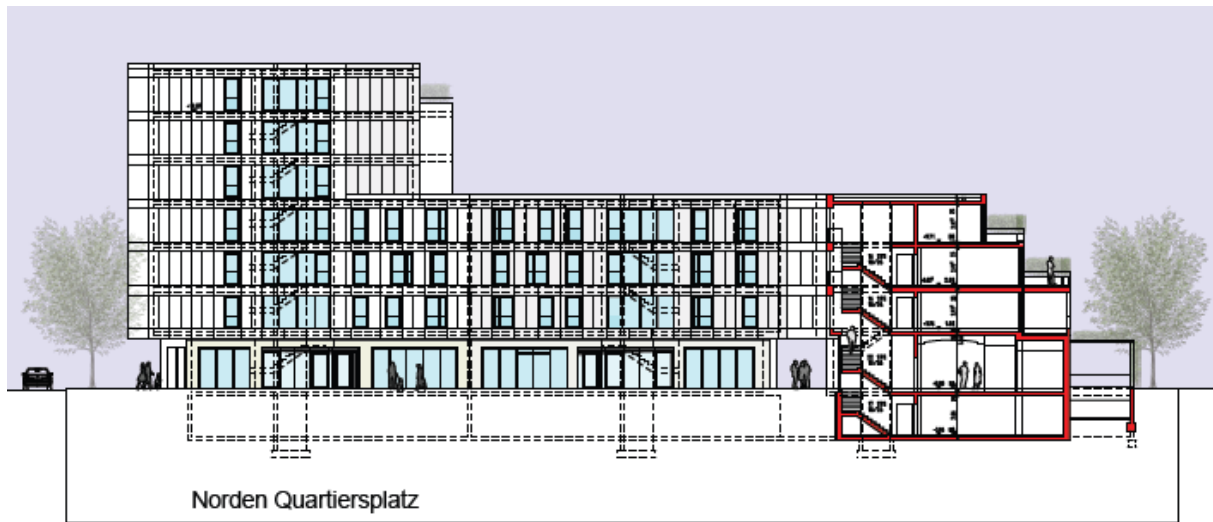


Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4.-7. Obergeschoss





Diskussion und Empfehlung

Das Vorhaben liegt an der Grenze der Stadtteile Oststadt und Oßweil und ist ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzepts „Fuchshof“. In der 2019 beschlossenen Fassung ist

für diesen Bereich ein von der Schorndorfer Straße zurückversetzter, L-förmiger Baukörper mit einem nach Osten orientierten, sechsgeschossigen Kopfbau vorgesehen. Die nun vorgestellte Planung sieht in Anlehnung daran einen drei- bis viergeschossigen winkelförmigen Baukörper vor, der nach Osten mit einem siebengeschossigen Hochpunkt abschließt.

Der Gestaltungsbeirat befürwortet grundsätzlich die stadträumliche wie auch funktionale Konzeption mit Wohnungen und einem kleinteiligen Ladenangebot im Erdgeschoss. Die Abweichung in der Geschossigkeit im Osten und die leichte Kippung des südlichen Baukörpers können anhand des Modells nachvollzogen werden. Jedoch sollte die beiden Aspekte durch Perspektiven aus dem Betrachtungswinkel eines Fußgängers / einer Fußgängerin des in der Präsentation gezeigten digitalen Massenmodells überprüft werden.

Der Entwurf versucht die individuellen Gegebenheiten der Situation mit einer polygonalen Gebäudekontur, einer unterschiedlichen Terrassierung der Gebäudeteile und einer besonderen Ecksituation zu verarbeiten. Die Fassaden sind mit Absätzen und Versprüngen stark gegliedert und treten sehr heterogen in Erscheinung.

Bei der weiteren Durcharbeitung sollte diese Vielgestaltigkeit beruhigt werden, um einen homogenen Ausdruck der Fassaden in Ergänzung zur Terrassierung zu erzielen. Auch die Ecksituation und der Übergang der beiden Gebäudeteile sollten in diesem Sinne überarbeitet werden. Der Hochpunkt sollte nicht in die Fassade der unteren Geschosse einbezogen, sondern stärker aufgelöst werden, um ihm seine Massivität zu nehmen. Die Lochfassade des südlichen und westlichen Erdgeschosses bedarf einer Integration, damit in diesem Bereich keine unattraktiven Rückseiten entstehen. Insgesamt sollten mehr gestaltgebende als technische Elemente betont werden.

Dem Außenraum des Ortes kommt aufgrund seiner Lage eine wichtige nachbarschaftliche Rolle zwischen den Stadtteilen als Quartiersplatz zu. Dies muss sich in einer gut durchdachten Gestaltung widerspiegeln. Der nördliche Teil des Platzes kann mit den angrenzenden Läden eine belebte Laufzone werden. Die Orientierung in Richtung Nordost erscheint für eine ausgesprochene Aufenthaltsnutzung weniger geeignet. Um den Ort aber klar vom angrenzenden Verkehrsraum als Platz abzusetzen, bedarf es einer raumwirksamen Gestaltung, die eine spürbare Distanz zum befahrenen Kreislauf schafft. Dies könnte z.B. mit einem dichten Baumdach erreicht werden. Auf der Südseite des Baukörpers ist ein gut besonnener und ruhiger Aufenthaltsbereich sinnfälliger. Der Durchgang sollte in seiner Dimension und Gestalt als angenehme Verbindung wahrgenommen werden.

Die vorgeschlagenen Stellplätze dominieren im Zusammenhang mit der Geometrie des Kreislaufs den nördlichen Platz visuell wie funktional. Die Stellplätze müssen auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden und sollten daher an weniger zentraler Stelle z. B. in Verbindung mit der Abfahrt in die Tiefgarage oder an den östlichen Gebäudekopf angeordnet und aus dem Mittelpunkt des Platzes gerückt werden. Anlieferung, Brandrettung und Fahrradstellplätze sind in diesem Zusammenhang ebenfalls aufzuzeigen.

Es wird um eine Wiedervorlage gebeten. Dabei sollte bei der Weiterentwicklung des Projekts der Fokus vor allem auf die **Fassaden- und Platzgestaltung** gelegt werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt bei den Schnitten und Ansichten die **direkt angrenzende Nachbarbebauung einzubeziehen** sowie in den Zeichnungen die gestaltprägenden Elemente hervorzuheben und die Materialität anzudeuten. Auch die Darstellung der Straßenräume aus Fußgängerperspektive mit Hilfe eines **einfachen digitalen Massenmodells** mit Gebäudekuben wäre für die Einordnung des Hochpunktes hilfreich.

TOP 2: Firma LAPP / Hintere Halden II, Weststadt

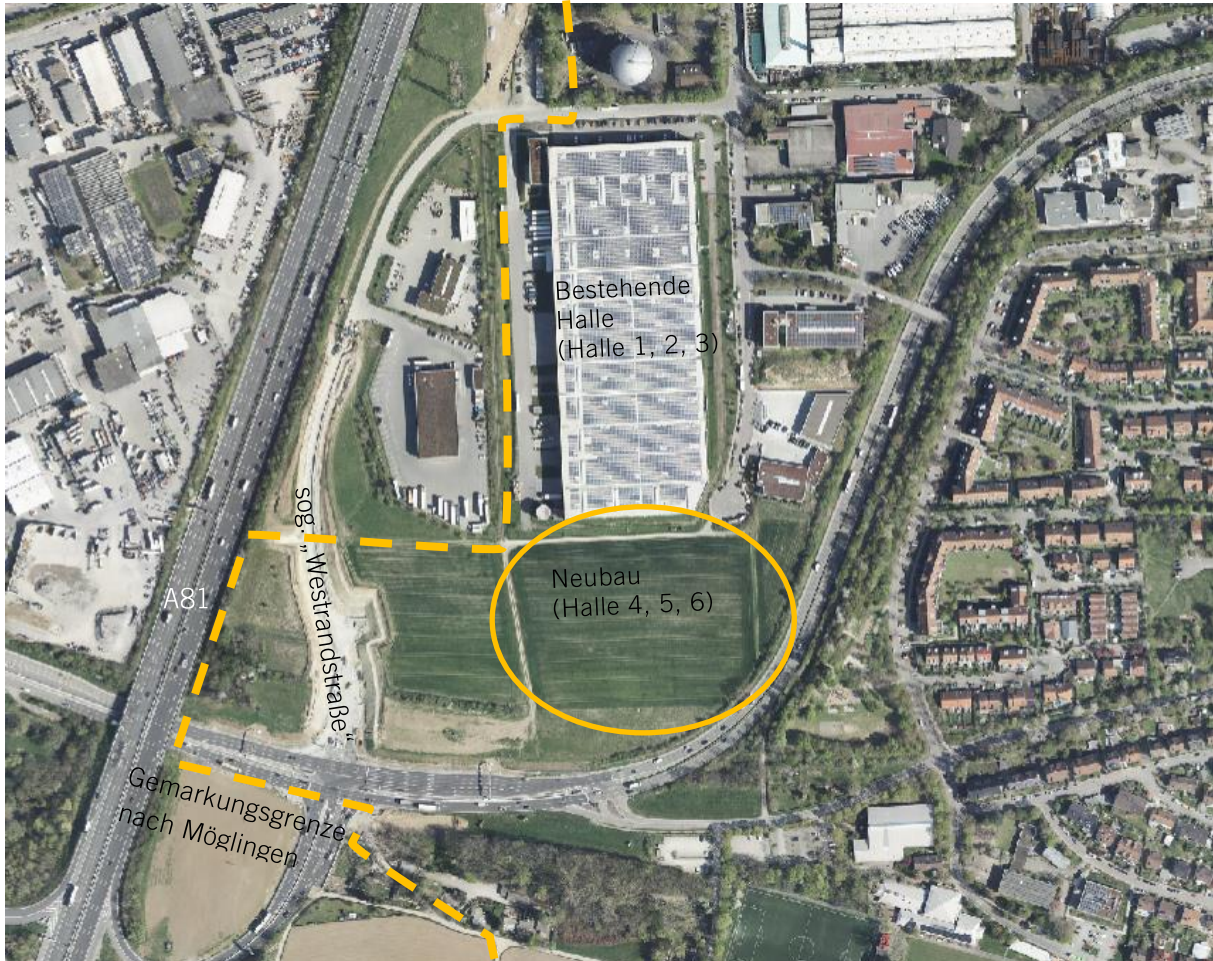
Anbau an bestehende Halle, Fassadengestaltung

Bauherrschaft/Projektentwicklung: LAPP Immobilien GmbH & Co KG; Herr Gundlach

Architektur: BFK Architekten, Stuttgart; Herr Stockburger

- **E r s t b e r a t u n g**

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2021)

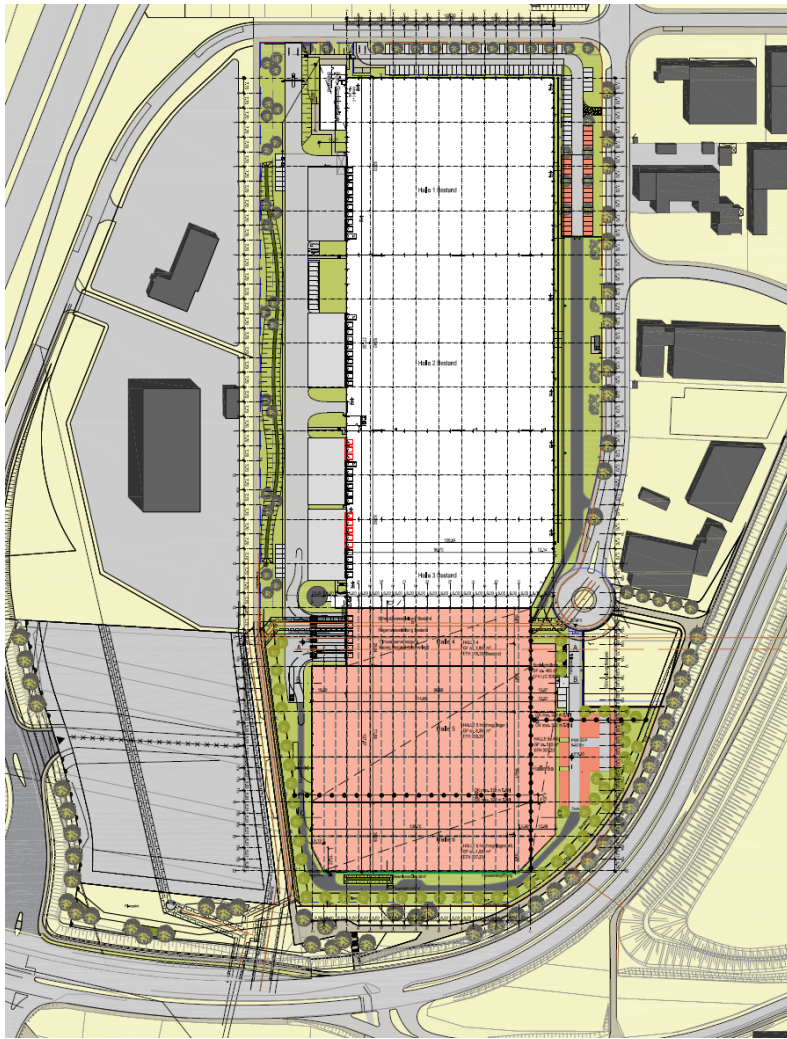
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Logistikhalle der Firma LAPP. Die Fläche befindet sich am westlichen Rand der Stadt Ludwigsburg, mit direktem Anschluss an die Autobahn 81 (Anschlussstelle Ludwigsburg-Süd). Nach Osten grenzt der Stadtteil Pflugfelden an (Wohnbebauung), nach Norden und Nord-Osten befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Durch die von Süden ansteigende Topografie ist das Plangrundstück weithin sichtbar und exponiert gelegen. Es bildet den Stadteingang an dieser Stelle – insbesondere aus Richtung Stuttgart/A81 - aus.

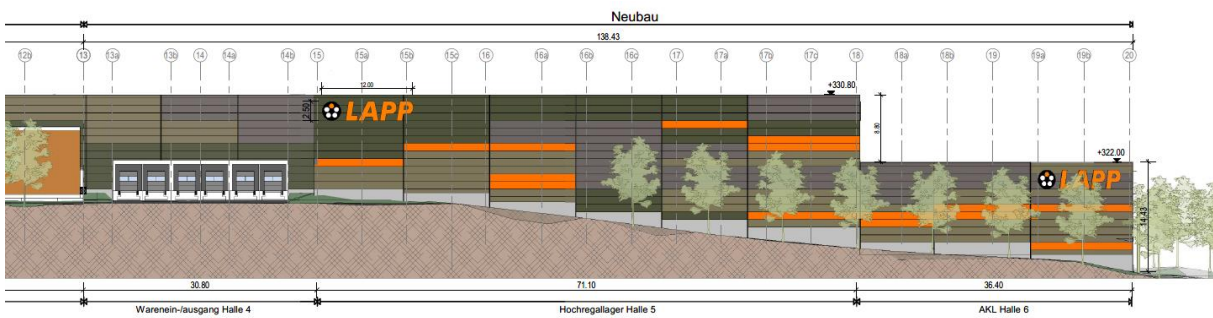
Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die bestehende Halle liegt im Bebauungsplangebiet „Hintere Halden“ Nr. 022/11 (2005). Für das neu geplante Gewerbegebiet südlich der Halle der Firma Lapp hat der Gemeinderat am 24.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hintere Halden II“ 022/16 gefasst. Auf dieser Fläche bekommt die Firma Lapp die Möglichkeit, ihre bestehende Halle (Halle 1, 2, 3) nach Süden zu erweitern bzw. verlängern (Halle 4, 5, 6).

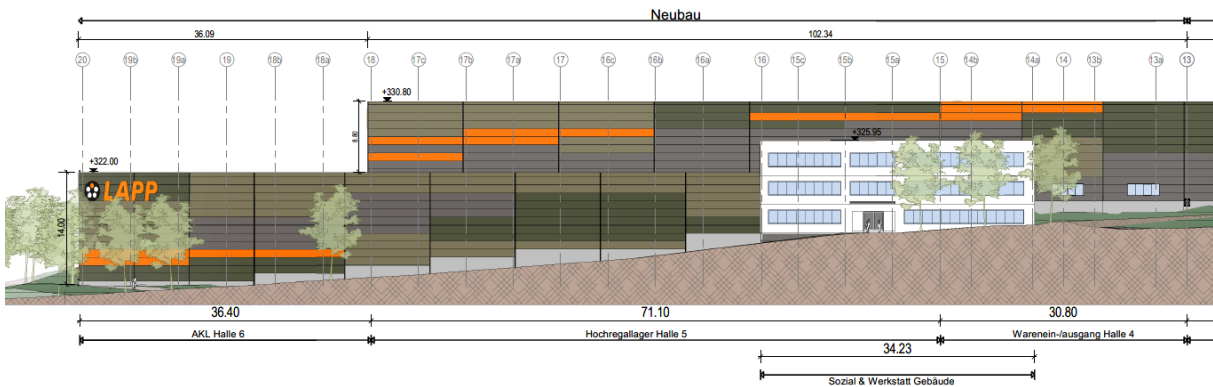
Aktuelle Planung vom 30.03.2022



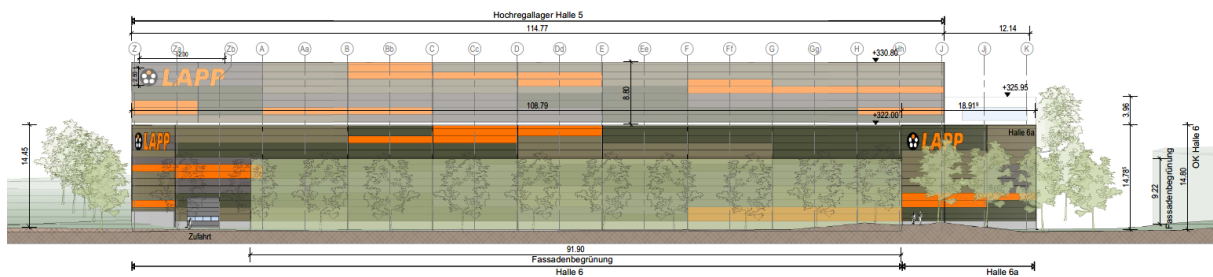
Lageplan



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Blick von Süd-Westen

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat erörtert die Weiterentwicklung des Firmengeländes des Unternehmens Lapp durch eine Ergänzung der bestehenden Logistikhalle in Richtung Süden. Durch diese Erweiterung um ca. die Hälfte der bestehenden Grundfläche rückt die Logistikhalle sehr nahe an die L 1140 heran, die an einer prominenten Stelle am Ortseingang von der Autobahnanschlussstelle Ludwigsburg-Süd in die Innenstadt führt.

Das neue Gebäudevolumen reagiert auf die abfallende Topografie mit einem Gebäudesprung. Durch die räumliche Nähe und durch die abfallende Topografie verstärkt gewinnt die Logistikhalle an Präsenz im Straßenraum. Dabei kommt der Integration des Gesamtkomplexes in die bestehende Landschaft eine besondere Bedeutung zu.

Die Erweiterung soll gemäß der vorgestellten Planung die gleiche Fassadengestaltung und Farbgebung wie die bestehende Halle mit fein abgestimmten Grau- und Grüntönen erhalten. In dieses Camouflage-Muster sind jedoch größere orangefarbene Felder eingefügt.

Der Gestaltungsbereit begrüßt die Fortsetzung des Camouflage-Musters, weil es die Farbtöne des umgebenden Landschaftsraums aufnimmt und so zu einer angemessenen Einbettung des großen Volumens in die Umgebung führt. Auch die Hüllen des angeschlossenen Sozialgebäudes und des bestehenden Außensilos sollten dabei Teil dieser Gesamtkonzeption werden.

Allerdings wird empfohlen, auf die orangenen Farbfelder zu verzichten, da diese zu einem sehr unruhigen Fassadenbild führen und als zu dominant und aufdringlich empfunden werden. Zudem stehen sie in Konkurrenz zu dem Firmenlogo, welches dadurch deutlich an Prägnanz verliert.

Es wird vorgeschlagen in Varianten zu prüfen, ob mit einem anderen Stilelement wie z. B. einer schmalen und feinen horizontalen orangefarbenen Fuge im Zusammenspiel mit dem Logo ein ruhigeres Fassadenbild entstehen würde.

Die dargestellte Fassadenbegrünung auf der Südseite wird ebenfalls positiv bewertet, wenngleich auf den erhöhten Aufwand insbesondere für die Bewässerung hingewiesen wird. Dieser erhöhte Aufwand wäre notwendig, um eine dauerhafte Qualität sicherzustellen. Zusätzlich gilt es zu beachten, dass die Lebensdauer von Rankbepflanzungen in der Regel nur ca. 5-10 Jahre beträgt.

In diesem Zusammenhang wird dafür plädiert, ein Landschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen, das die Außenanlagen gesamtheitlich plant. Hierbei sollte ein besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung und das Regenwassermanagement (Gefälle in Richtung der Bäume / Begrünungen) gelegt werden, um eine robuste, pflegeleichte und nachhaltige Anlage entstehen zu lassen. In die Abstimmung sollte auch die Gestaltung der übrigen Freiflächen (Umfahrung, Parkplatzanlage, Anlieferungszone) einbezogen werden.

Anstelle der Fassadenbegrünung könnte auch überlegt werden, die positiven Effekte für das lokale Klima durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen der 1. Ordnung entlang der Südfassade zu erhöhen, sofern die vorhandenen Platzverhältnisse dies zu lassen.

Eine Wiedervorlage ist nicht notwendig, sofern die Abstimmung des weiterentwickelten Entwurfs mit den Planungsämtern der Stadt Ludwigsburg im Sinne der oben genannten Empfehlungen erfolgt.

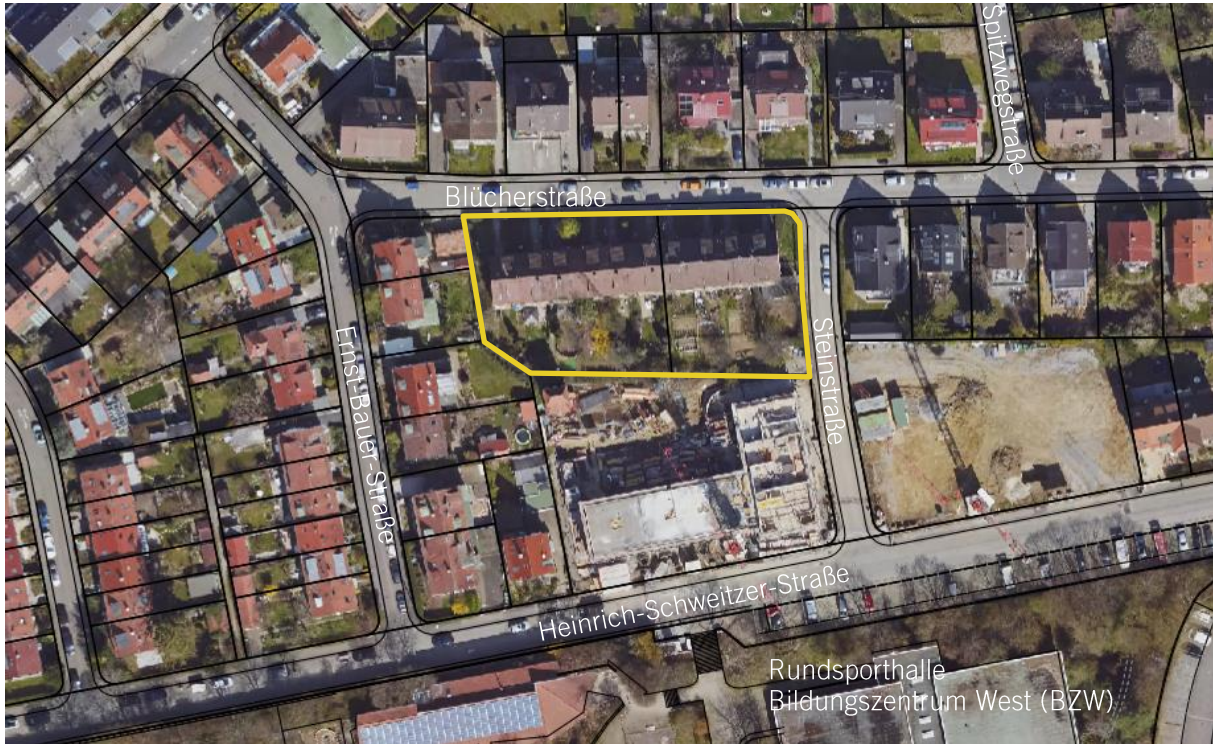
TOP 4: Blücherstraße 27-45, Weststadt

Ersatzneubau Wohngebäude mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Bauherrschaft/Projektentwicklung: Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G.; Frau Schmidt-Ostmann
Architektur: Project GmbH, Esslingen a.N.; Herren Neumann, Pracht, Frau Franke

- **W i e d e r v o r l a g e**, zuletzt beraten am 10.12.2021

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

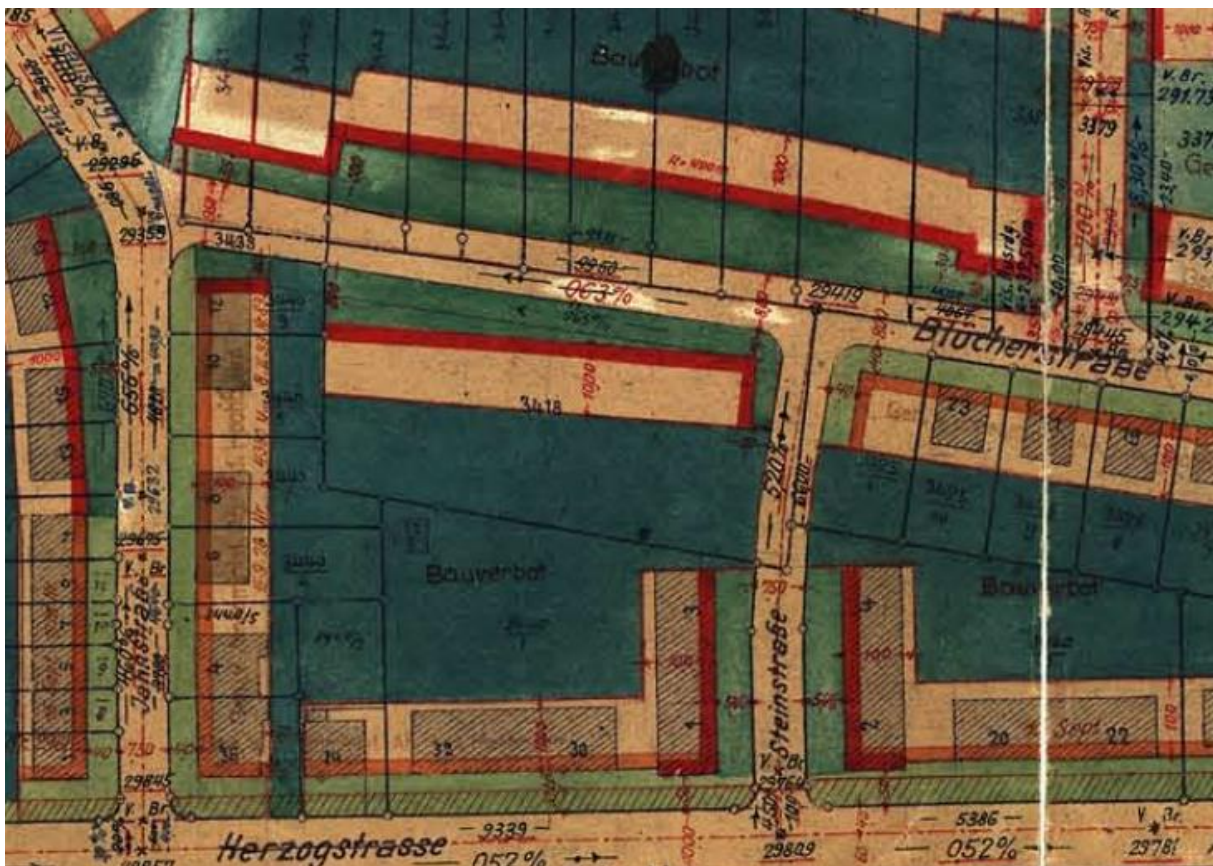
Das Vorhaben befindet sich in der Weststadt, nördlich des Bereiches „Bildungszentrum West“ und der Rundsporthalle. Direkt im Süden schließt ein Teil eines Neubauvorhabens in der „Heinrich-Schweitzer-Straße“ an. Die Umgebung ist darüber hinaus geprägt durch Einzelhausstrukturen, teilweise kleinere Reihenhausbebauungen. Das Quartier befindet sich in nahezu fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.



Bauvorhaben Heinrich-Schweitzer-Straße

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Nach dem bestehenden Planungsrecht (rechtsgültiger Bebauungsplan „Stadtbauplanänderung im Gebiet zwischen der Herzog-/ der Weimarstraße, Talallee und Kurfürstenstraße“ Nr. 3/13 aus dem Jahr 1939) ist das Vorhaben nicht zulässig, aus diesem Grund hat die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. mit Schreiben vom 02.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

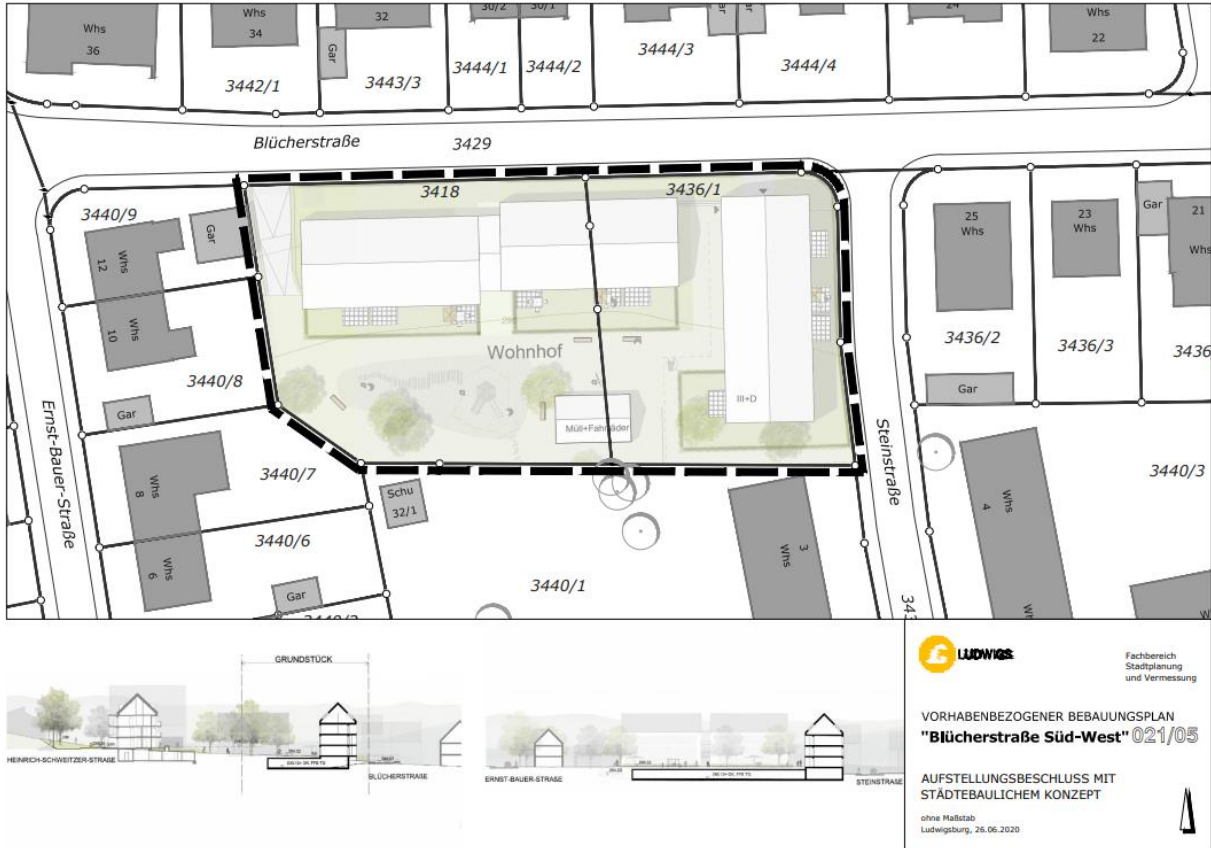


Auszug Stadtbauplan von 1939

Der Gemeinderat hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blücherstraße Süd-West“ Nr. 021/05 in seiner Sitzung am 28.07.2020 gefasst. Das Planungsziel ist eine maßvolle Nachverdichtung, um insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Darüber hinaus wird in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss (Vorlagen Nr. 191/20) folgendes formuliert:

„Die Baukörper schließen den Blockrand und sind straßenbegleitend und traufständig zur Blücherstraße und Steinstraße angeordnet. Die Neubauten an der Blücherstraße sind leicht versetzt angeordnet und erhalten ein Koppелеlement mit Flachdach, in dem das Treppenhaus angeordnet ist. Zentral im Quartier ist der gemeinschaftliche Innenhof angeordnet; zusammen mit dem Freibereich der südlichen Neubebauung entsteht eine große, zusammenhängende grüne Innenfläche des Gesamtquartiers.“

Die Tiefgarage wird in der westlichen Ecke des Grundstücks über die Blücherstraße erschlossen. In diesem Untergeschoss sind neben den Abstellräumen 30 Stellplätze sowie der Großteil der Fahrradstellplätze angeordnet, es sind keine oberirdischen Stellplätze geplant. Es entstehen insgesamt ca. 30 Wohneinheiten (ca. 18 x 1-Zi-Wohnungen, ca. 2 x 2-Zi-Wohnungen und ca. 10 x 3-Zi-Wohnungen). Die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. plant, alle Wohnungen im Bestand zu behalten und diese zu vermieten.“

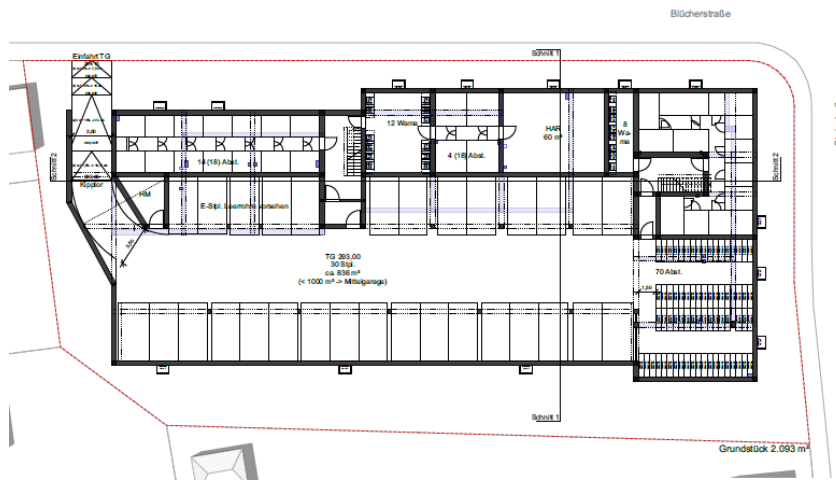


Geltungsbereich mit städtebaulichem Konzept, 26.06.2020

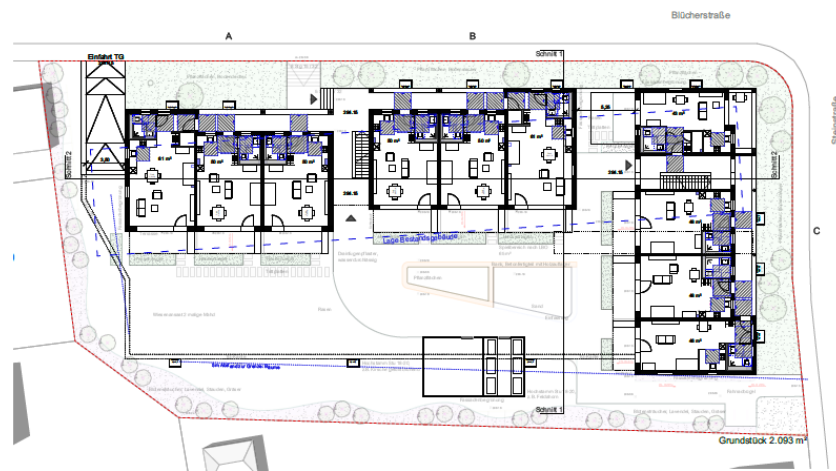
Beratung im Gestaltungsbeirat am 10.12.2021



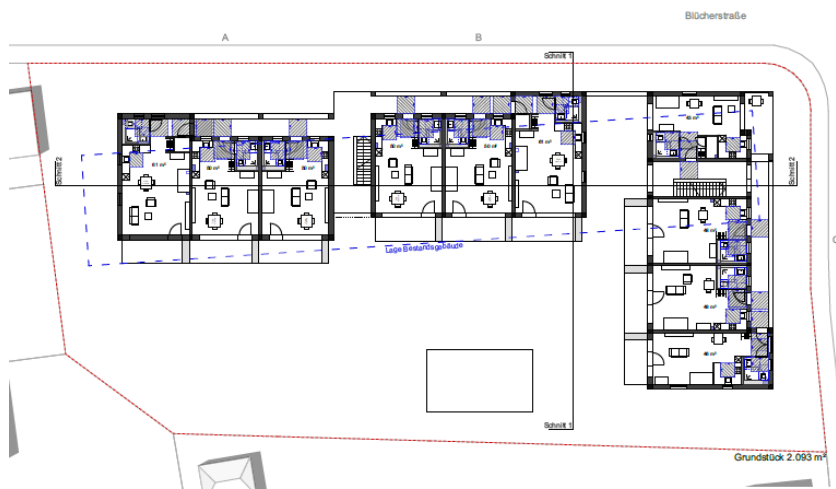
Lageplan



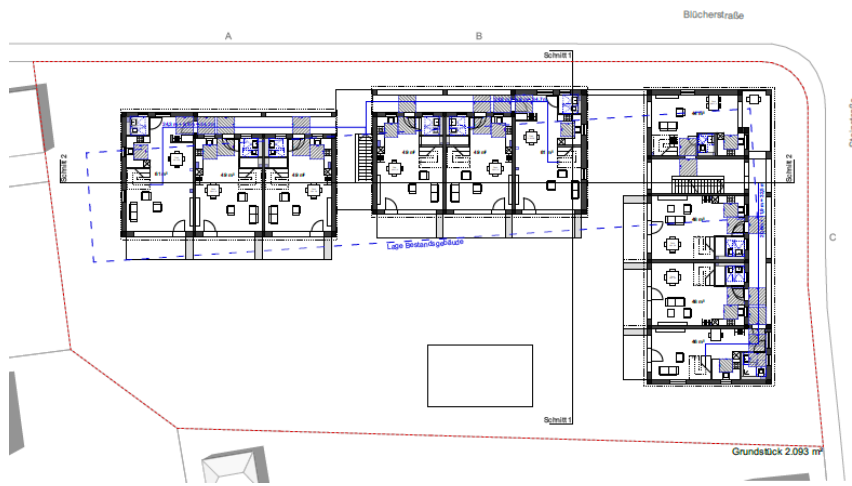
Grundriss Untergeschoss



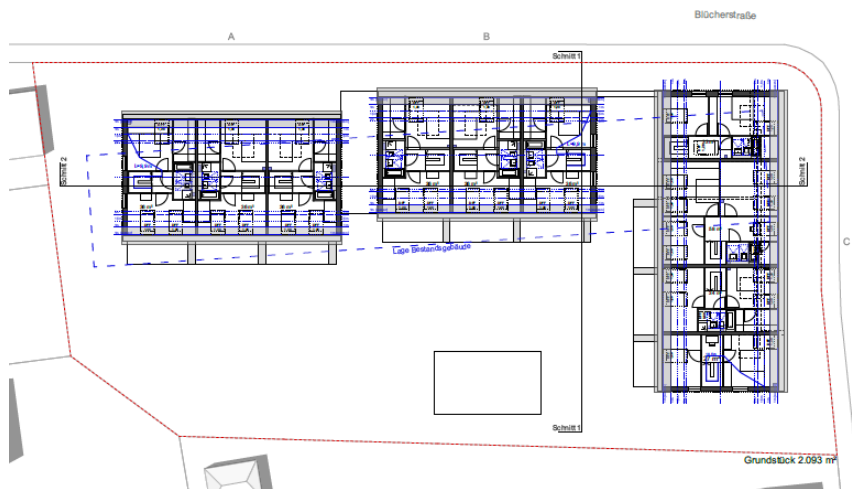
Grundriss Erdgeschoss



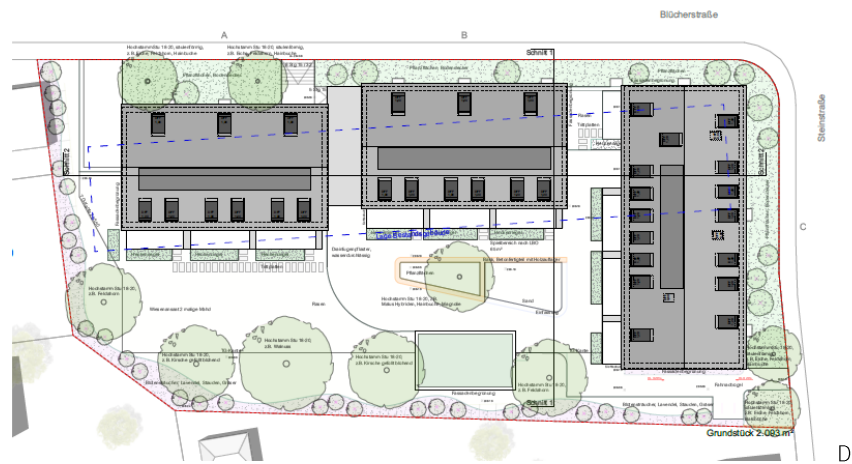
Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss 2.Obergeschoss



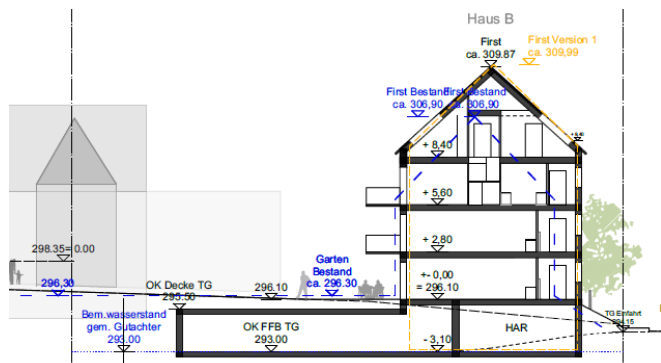
Grundriss Dachgeschoss



Dachaufsicht



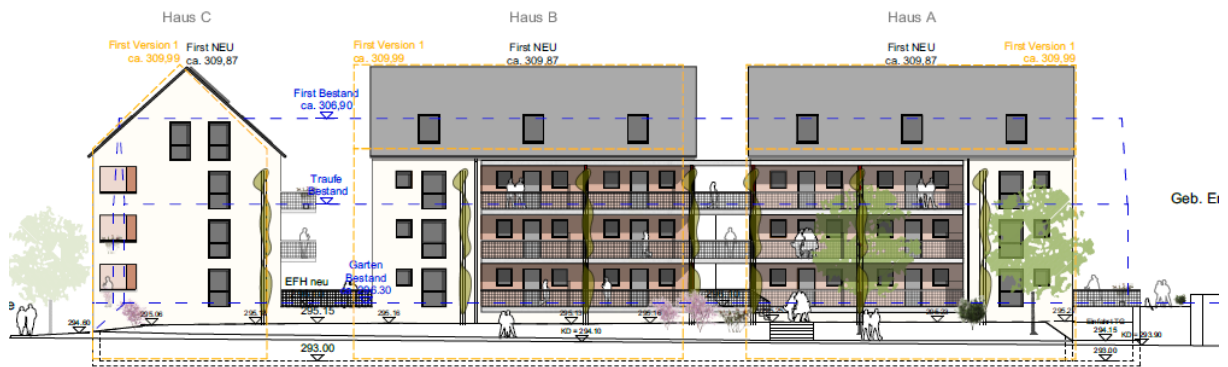
Außenanlagen



Schnitt Nord-Süd



Straßenabwicklung zur Blücherstraße



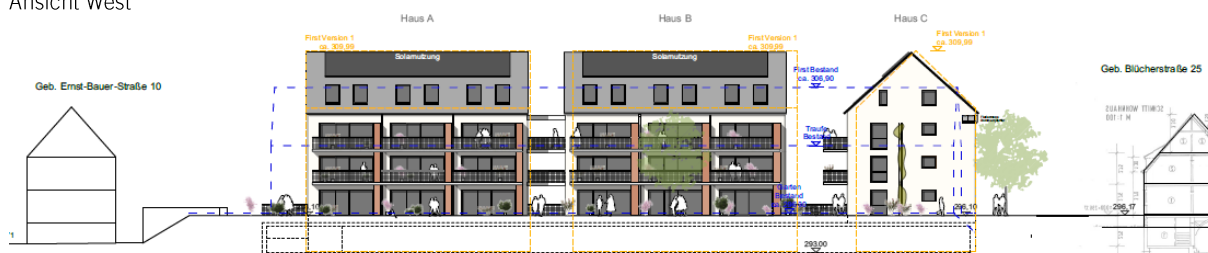
Ansicht Nord



Straßenabwicklung/Ansicht Ost, zur Steinstraße



Ansicht West



Abwicklung Süd, zum Innenhof

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Absicht der Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. am Standort Blücherstraße in der Weststadt Ludwigsburgs attraktiven preiswerten Wohnungsbau zu schaffen. In Typologie und Maßstab nimmt die vorgestellte Planung Bezüge zu den Neubauten auf, die von der Wohnungsgesellschaft Ludwigsburg in direkter Nachbarschaft vor kurzem fertiggestellt wurden. Die straßenbegleitenden traufständigen Baukörper schließen den vorhandenen Blockrand. Ein neues Wohnumfeld mit hoher Freiraumqualität kann entstehen. Hier empfiehlt der Gestaltungsbeirat im Rahmen der Freiflächenplanung ein übergreifendes Gesamtkonzept für eine gemeinschaftliche Nutzung des Innenhofs als „grüne Mitte“ der an-grenzenden Wohnbebauung zu entwickeln.

Folgende Anmerkungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes zu beachten:

Das Umfeld des geplanten genossenschaftlichen Bauvorhabens (3 Vollgeschosse + DG) ist hauptsächlich von Einfamilienhäusern (2 Vollgeschosse + DG) geprägt. Trotz der Eigenständigkeit in Typologie und Geschossigkeit des Neubauvorhabens ist eine stadträumliche Verflechtung zur Nachbarschaft wünschenswert. Empfohlen wird eine Aufnahme der Baulinie entlang der Blücherstraße mit einer gemeinsamen Häuserflucht. Somit kann der gestaltprägende Charakter der Straße mit den vorgelagerten Vorgärten fortgeschrieben werden. Der geplante Versatz der traufständigen Häuser an der Blücherstraße sollte zu Gunsten der beschriebenen Maßnahme entfallen. Stattdessen wird die Ausbildung eines Grünraums mit einer einheitlichen Tiefe vorgeschlagen. Die Vorgärten der Umgebung sind durch ca. 1 m hohe Sockelmauern mit

Einfriedungen gekennzeichnet. Dieses Straßenbild kann zur Ausbildung des der Sockelzone genutzt werden.

Das derzeit geplante Sockelgeschoss mit Abböschung zur Grundstücksgrenze erscheint in der Straßensicht überhöht. Die zusätzliche Gebäudehöhe von fast 2,00 m verstärkt den Maßstabssprung zur Nachbarschaft. Hier wird eine Absenkung des Erdgeschossniveaus auf ca. 1m über Straßenniveau in Analogie zur Höhe der Umwehungen der Vorgärten in der Nachbarschaft vorgeschlagen. Der vorgelagerte straßenseitige Freiraum könnte diese Höhe dann horizontal ohne Böschung bis zur Grundstücksgrenze aufnehmen und einen Abschluss mit einer Sockelmauer finden. Zudem spricht sich das Gremium für eine Adressbildung aller Zu- und Eingänge zum Straßenraum der Blücherstraße und Steinstraße aus.

Die dargestellte Begrünung der Fassadenflächen, insbesondere im Bereich der Laubengänge, wird begrüßt. Sie sollte jedoch nicht nur als additives Element, sondern als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung wahrnehmbar sein, um auch klimatische Effekte nutzen zu können.

Die Fassaden zum Straßenraum erscheinen durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Fensterformaten und Fassadenelementen unausgewogen. Hier sollte eine einheitliche Gestalt erkennbar sein, die alle unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in ein konsistentes Gesamtbild aus wiederholten und variierten Elementen inkludiert.

Ein Ansatz könnte die Ausbildung von gleichen, raumhohen Fassadenöffnungen in vertikalen Formaten (französisches Fenster) sein, die je nach Nutzung verglast oder offen zum Laubengang und zur Loggia ausgebildet werden. Die kleinen Fensterformate der Sanitärräume sollten dann auf den Giebelseiten verortet werden.

Alternativ zu prüfen wäre die Ausbildung der Laubengänge als separates, den Wohngebäuden über die gesamte Straßenfront vorgelagertes Erschließungselement oder die Trennung der beiden Wohngebäude entlang der Blücherstraße mit separaten Treppenhäusern. Es wäre wünschenswert, dass die Laubengänge den Bewohnerinnen und Bewohnern auch als attraktive Begegnungsräume dienen.

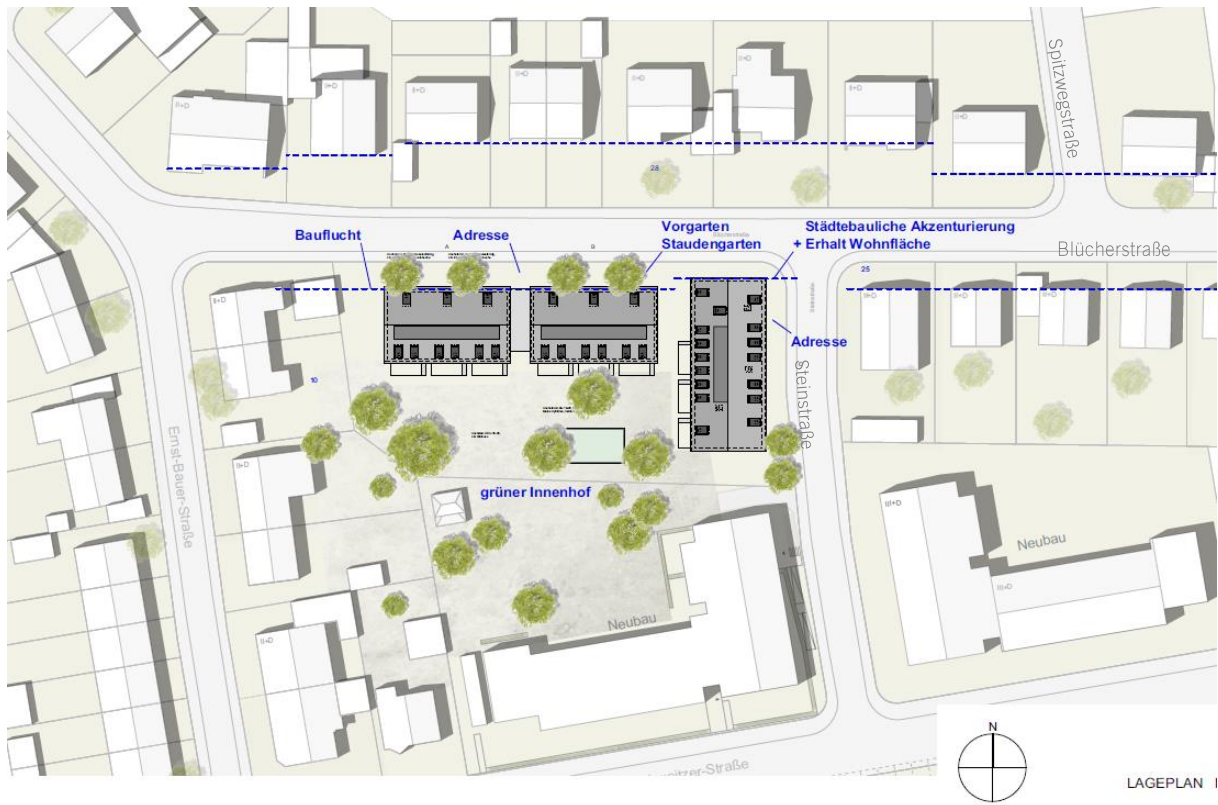
In Zusammenhang mit der Erschließung wird angeregt, die Aspekte der Barrierefreiheit für möglichst viele Wohnungen inkl. des Zugang zum Untergeschoss / zur Tiefgarage zu berücksichtigen.

Bei den Fassaden zum rückwärtigen Innenhof werden die Balkone als einzeln addierte, vorgehängte Fassadenelemente verstanden. Die Erscheinung eines zusammenhängenden „Balkonhochregals“ ist zu vermeiden.

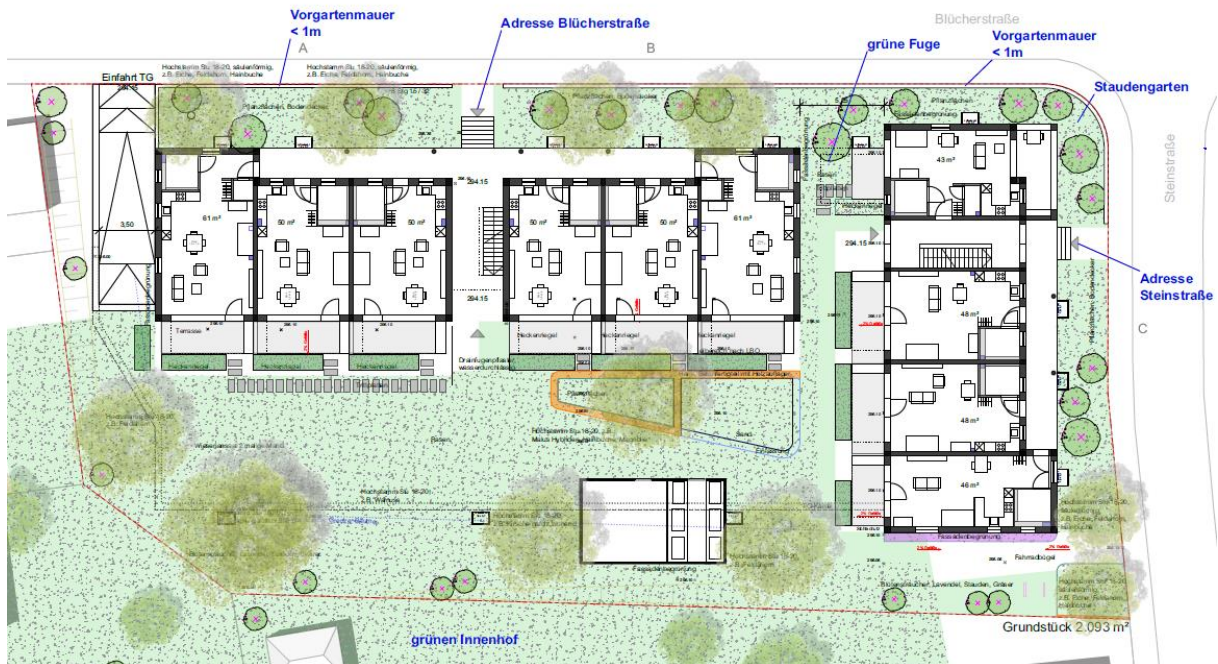
Der Gestaltungsbeirat regt eine Überprüfung der Hinweise zur Fassadengestalt, zur Ausbildung des Übergangs zum Straßenraum und zur Barrierefreiheit in Alternativen an, um gemeinsam die bestmögliche Lösung für die Eingliederung des Gebäudeensembles in die Umgebung zu finden.

Eine Wiedervorlage wird empfohlen.

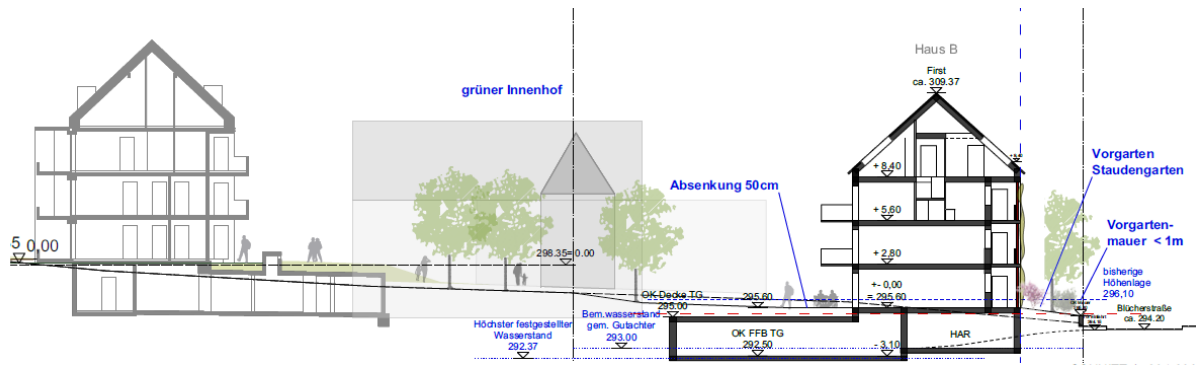
Aktuelle Planung vom 29.03.2022



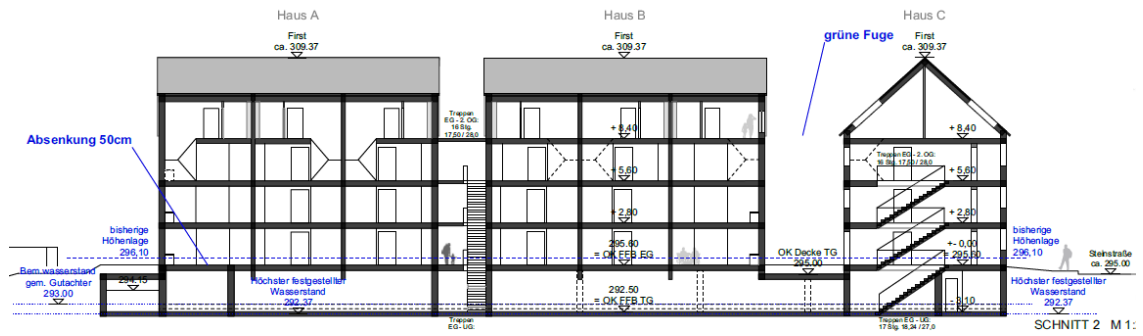
Lageplan



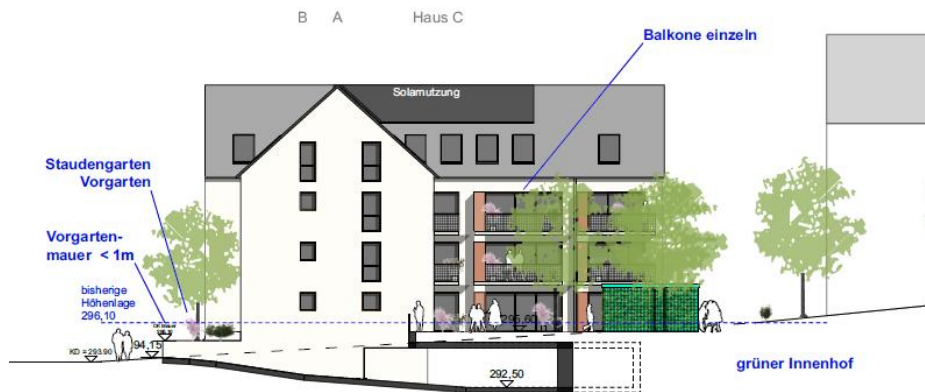
Erdgeschoss mit Außenanlagen



Schnitt Nord-Süd



Schnitt Ost-West



Ansicht Haus C zum Innenhof

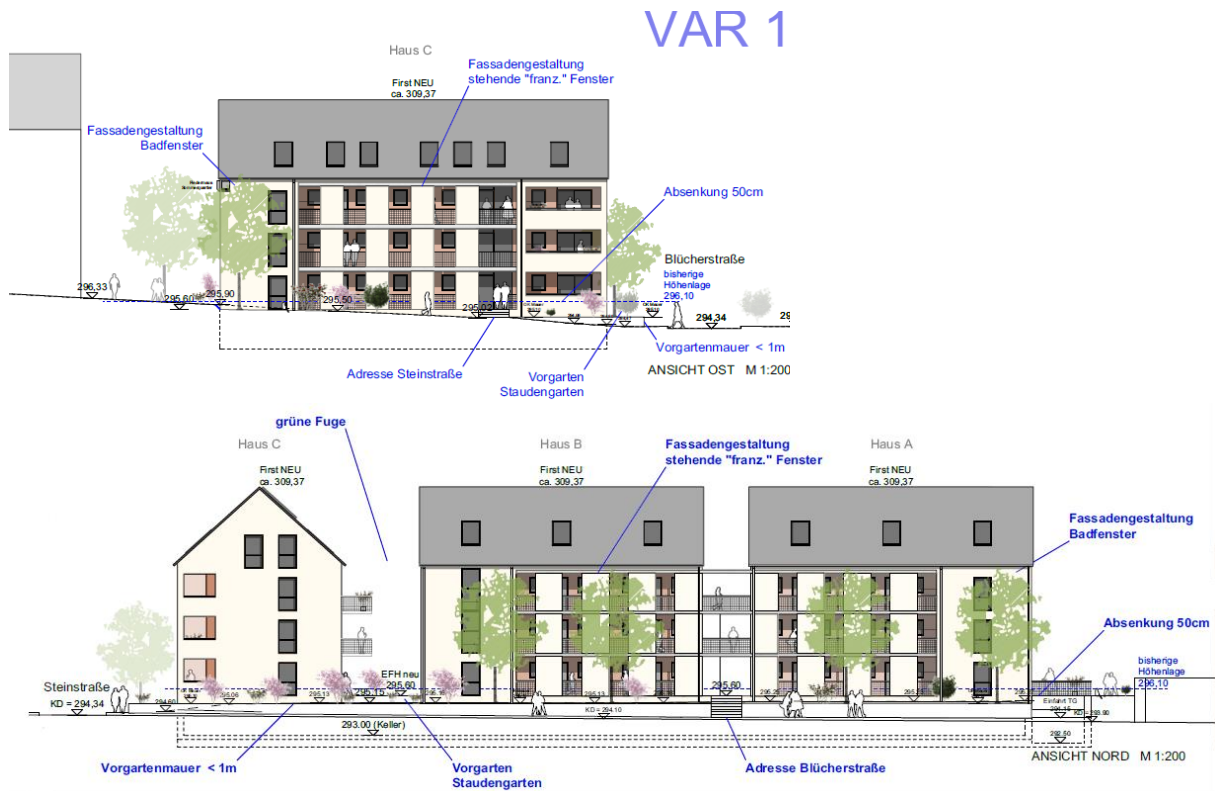


Ansicht Haus A und B zum Innenhof

Für die Gestaltung der Fassaden zur Stein- und Blücherstraße liegen nun zwei Varianten vor:

Variante 1 – „Französische Fenster“ (ohne Fassadenbegrünung)

Die Laubengänge sind hinter den nichtverglasten französischen Fenstern/Fassadenöffnungen versteckt.



Variante 2 – „Weiterentwicklung des ursprünglichen Entwurfs“ (mit Fassadenbegrünung)



Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die vorliegende Überarbeitung des Bauvorhabens „Blücherstraße 27 -45, Weststadt“. Eine Vielzahl der Empfehlungen aus der Erstvorlage sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Mit der Aufnahme der Baulinie entlang der Blücherstraße entsteht die erforderliche Verflechtung zu den Nachbargebäuden. Der gestaltprägende straßenbegleitende Freibereich in Form eines Vorgartens mit Sockelmauer lässt eine hohe Wohnqualität und Adressbildung erwarten. Der Baukörper zur Steinstraße rückt giebelständig aus der Baulinie hervor. Diese städtebauliche Setzung ist aufgrund der bestehenden Versprünge an den Straßenkreuzungen der Blücherstraße nachvollziehbar.

Die Oberkante der Tiefgarage wurde um 50 cm herabgesenkt. Dadurch wird eine Minderung des Höhen-sprunges zur Blücherstraße erreicht. Der Höhenverlauf der Sockelmauer der Vorgärten fügt sich nun selbstverständlicher in das Straßenbild ein.

Die Überarbeitung der Fassaden erfolgte mit Vorlage von 2 Varianten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Weiterverfolgung der Variante 1. Diese Lösung zeigt eine Folge von stehenden Wandscheiben mit bodentiefen Öffnungen (französische Fensteröffnung) entlang des Laubengangs auf. Durch den gewählten Rhythmus von geschlossenen und offenen Wandflächen entsteht ein ausgewogenes Erscheinungsbild im Kontext der Nachbarbebauung. Dieses Fassadenkonzept ist ganzheitliches Erscheinungsbild für die Straßenfassaden weiterzuentwickeln. Somit ist auch die Ostfassade an der Steinstraße mit der straßenseitigen Loggia hierzu passend auszuformulieren.

Eine zusätzliche Begrünung der Fassade, wie sie in Variante 2 dargestellt ist, wäre möglich, jedoch aus Sicht des Gestaltungsbeirates nicht zwingend erforderlich. Vielmehr wird ein hoher Wert auf eine Begrünung der Vorgärten und des Innenhofes gelegt.

Die Auswirkungen möglicher brandschutzrechtlicher Anforderungen auf die Fassadengestaltung sollten bis zu nächsten Gestaltungsbeiratssitzung von einem Brandschutzgutachter überprüft werden.

Die Giebelfassade zur Ecke Blücherstraße / Steinstraße nimmt eine wichtige stadträumliche Position ein, die durch den Versprung aus der Bauflucht verstärkt wird. Aufgrund dieser prominenten Lage wird hier um Überarbeitung der straßenbegleitenden Fassade gebeten. Empfohlen wird eine symmetrische Setzung von gleichen Fassadenöffnungen. Hierfür kann das Prinzip des französischen Fensters auch für die Loggia herangezogen werden.

Die Ansichten zum Innenhof sind mit Einzelbalkonen umgesetzt. Der Zwischenraum zwischen den Balkonelementen erscheint noch zu gering, um sie als untergeordnete Bauteile wahrzunehmen. Ein breiterer Abstand zwischen den Balkonen wäre wünschenswert.

Der Arbeitsstand der Freiflächenplanung der Quartiersmitte zeigt nun einen grünen Innenhof ohne Hauptzugänge auf. Dieses Konzept einer grünen Mitte mit einer ungestörten Aufenthaltsqualität ist fortzusetzen. Hierfür werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Lage der Müll- und Fahrradabstellplätze sind der Straßenseite zuzuordnen. Spielzonen sollen nicht direkt an die Privatgärten anschließen. Eine langlebige, ökologisch wirksame Bepflanzung ist durch ausreichend Substrat über der Tiefgarage zu gewährleisten.

Der Gestaltungsbeirat regt eine **Wiedervorlage der weiterentwickelten Fassaden- und Freiraumplanung** an.