

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 22.07.2022, Film- und Medienzentrum/Präsentationsraum

Dauer:

nicht – öffentlich

von 13.00 bis 16.00 Uhr

öffentlich

von 16.00 bis 17.00 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Prof. Johannes Kappler

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender

Lisa Bogner

Prof. Susanne Burger

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer, B90/Grüne

Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne

Maik Stefan Braumann, CDU

Armin Klotz, CDU

Gabriele Moersch, Freie Wähler

Bernhard Remmele, Freie Wähler

Dieter Juranek, SPD

Stefanie Knecht, FDP

Jürgen Müller, Linke

Adelheid Kainz, LUBU

Vertreter der Verwaltung

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung

Nina Becker (zu TOP 3 und 4)

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung

Simeon Bohsung, Städtebaureferendar

Angelika Boos (zu TOP 3)

Vanessa Di Franco

Dr. Anne Mayer-Dukart (zu TOP 2)

Ulrich Seiler (zu TOP 1)

Avni Veselaj (zu TOP 4)

Schriftführung

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Nicht-Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Stuttgarter Straße 79“, Südstadt
Erstberatung
- TOP 2 Intern (nicht in diesem Dokument protokolliert)
- TOP 3 Bauvorhaben „Mathildenstraße 19“, Innenstadt
Erstberatung
- TOP 4 Bauvorhaben „Krauthof-Areal“, Hoheneck
Erstberatung

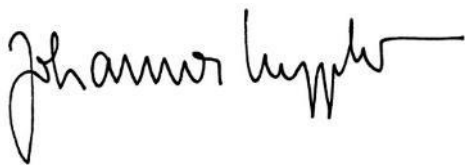
Verlauf

Bürgermeisterin Andrea Schwarz 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.

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: Stuttgarter Straße 79, Südstadt

An-/ bzw. Neubau Wohnhaus

Bauherrschaft/Projektentwickler: Dr. Dieter Offerdinger

Architektur: Helmut Kalcher, Freier Architekt, Stuttgart

Erstberatung

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

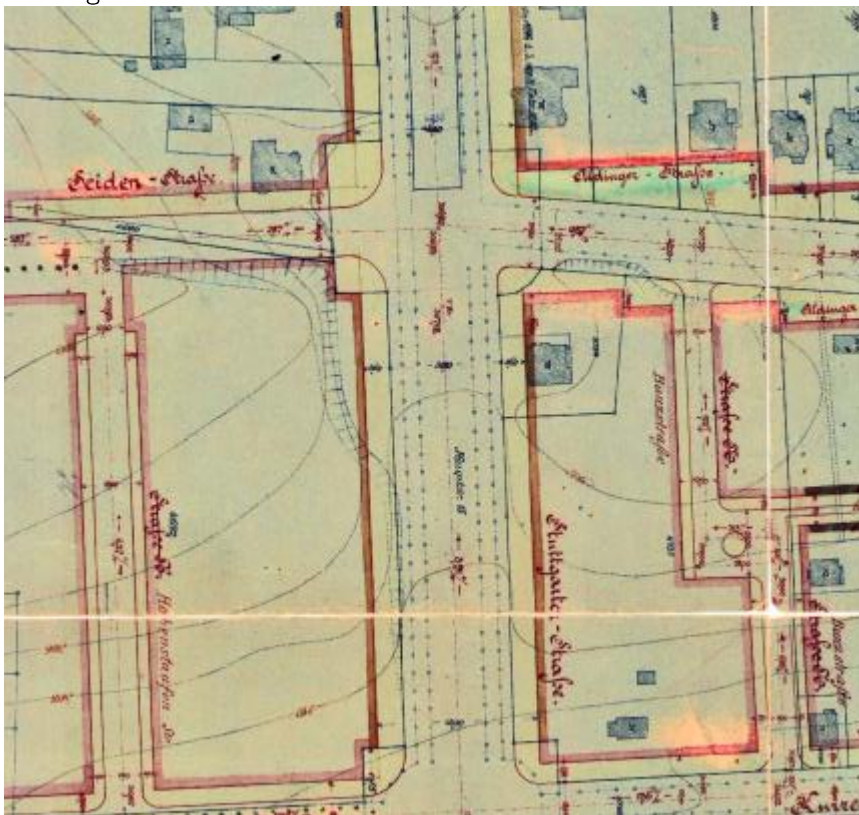
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Südstadt ist stadträumlich in zwei Bereiche gegliedert: der westliche Teil, der durch klassische 1920er-Jahre Architektur („Kaffeemühlen“) einen besonderen Charakter hat. Darüber hinaus der östliche Teil, der zusammen mit der Salonallee im westlichen Süden bereits seit der Jahrhundertwende bebaut wurde und mit dem Salonwald, der grünen Bettlade und der prägenden Alleen bereits deutlich früher Teil der barocken Gartenanlagen wurde. Beide Teile der Südstadt verbindet, dass die Anordnung der Gebäude grüne Blockinnenbereiche ausbildet, die heute maßgeblich zur Qualität des Quartiers beitragen. Sie dienen als Erholungsraum für die Bewohnenden, sind aber auch stadtklimatologisch wichtig, da sie sowohl Luftkühlung ermöglichen als auch kühle Luft aus dem Salonwald transportieren. Darüber hinaus bilden sie ruhige Orte abseits der stark befahrenen und daher lauten Bundesstraße.

Das Vorhaben selbst befindet sich im östlichen Teil der Ludwigsburger Südstadt, an der Stuttgarter Straße/B27. Das erhaltene Wohn- und Geschäftshaus um 1900 bildet den Abschluss einer Reihe historischer Gebäude, die den Stadteingang Ludwigsburgs bis hin zur Robert-Franck-Allee von Süden markieren. Das Gebäude unmittelbar vor dem Stuttgarter Torhaus ist eines der ältesten in dieser Reihe und dokumentiert den Beginn der städtebaulichen Entwicklung der Südstadt Ludwigsburg als „vornehmes Villenviertel“. Die markante Backsteinfassade mit Werksteinen aus Naturstein prägt das Ortsbild und ist ein Zeitzeuge dieser frühen Bebauung der Südstadt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplans 16/03 (1908) in Verbindung mit der Ortsbausatzung (1923). Mit der Baulinie ist eine Vorgartenzone definiert, die nicht überbaut werden darf. Die Ortsbausatzung setzt ein „Wohnviertel“ fest. Nach Ortsbausatzung sind im Wohnviertel u.a. maximal drei Stockwerke nach Württembergischer Bauordnung zulässig. Die zulässige Bebauungstiefe richtet sich nach den allgemeinen Regelungen der Württembergischen Bauordnung.



Ausschnitt Baulinienplan Nr. 16/3 („Fischerplan“) von 1908

Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße Süd“ Nr. 052_01 in Aufstellung, dessen Ziel es ist, die städtebauliche und architektonische Qualität zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2018 durch den Gemeinderat gefasst.



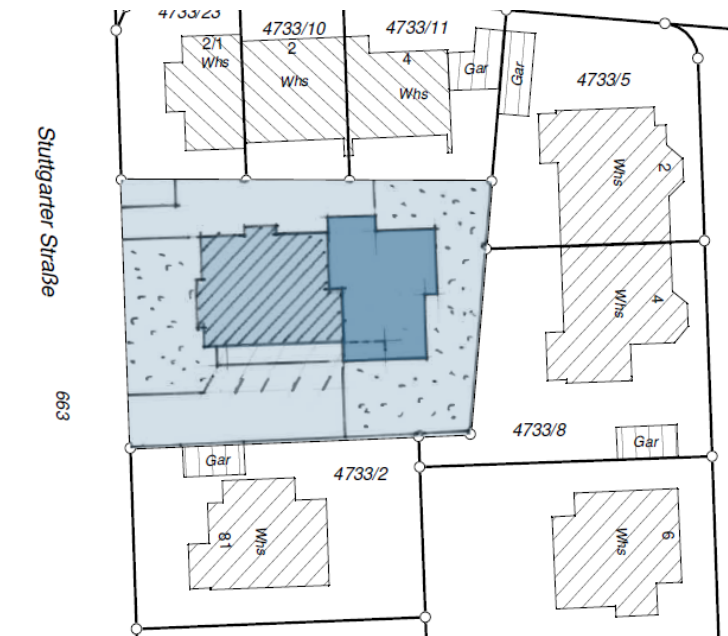
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Stuttgarter Straße Süd“ Nr. 052_01, in gelb: BVH Stuttgarter Str. 79

Ergänzend zu obenstehendem Bebauungsplan, ist eine Erhaltungssatzung für die Südstadt in Planung, die, ähnlich wie in anderen Stadtteilen, besonders erhaltenswerte Bausubstanz und strukturprägende Gebäude erfasst und durch Satzung nach §172 BauGB schützt. In den Vorbereitungen zu dieser Satzung wurde das Gebäude bereits kartiert und als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ aufgenommen. Die Beschlussfassung der Satzung ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

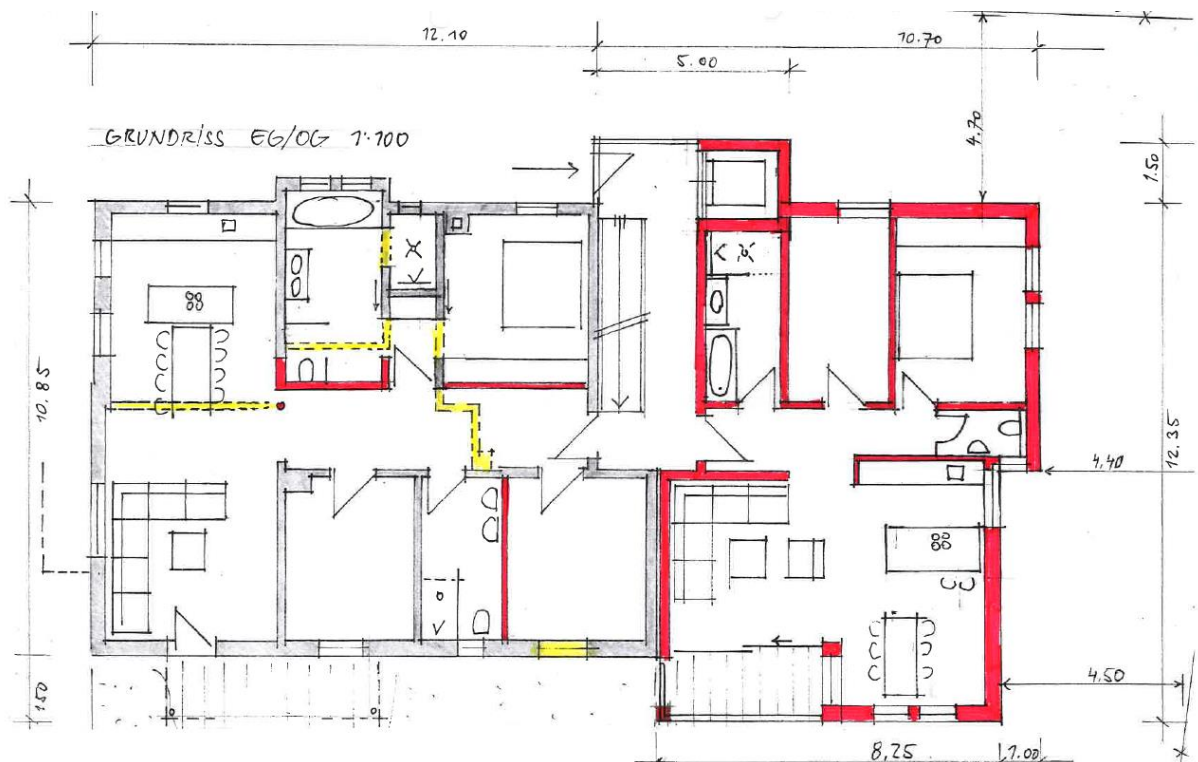
Aktuelle Planung vom 10.06.2022

Planender und Bauherr sind zu Beginn dieses Jahres mit einer Entwicklungsabsicht an die Stadtverwaltung herangetreten. In den ersten Gesprächen wurde bereits verdeutlicht, dass die Bedeutung des Vorhabens eine besonders behutsame Entwicklung fordert. Die nun vorliegende Planung umfasst zwei Varianten, darunter Variante A „Anbau“ und Variante B „Abbruch und Neubau“

Variante A „Anbau“



Lageplan



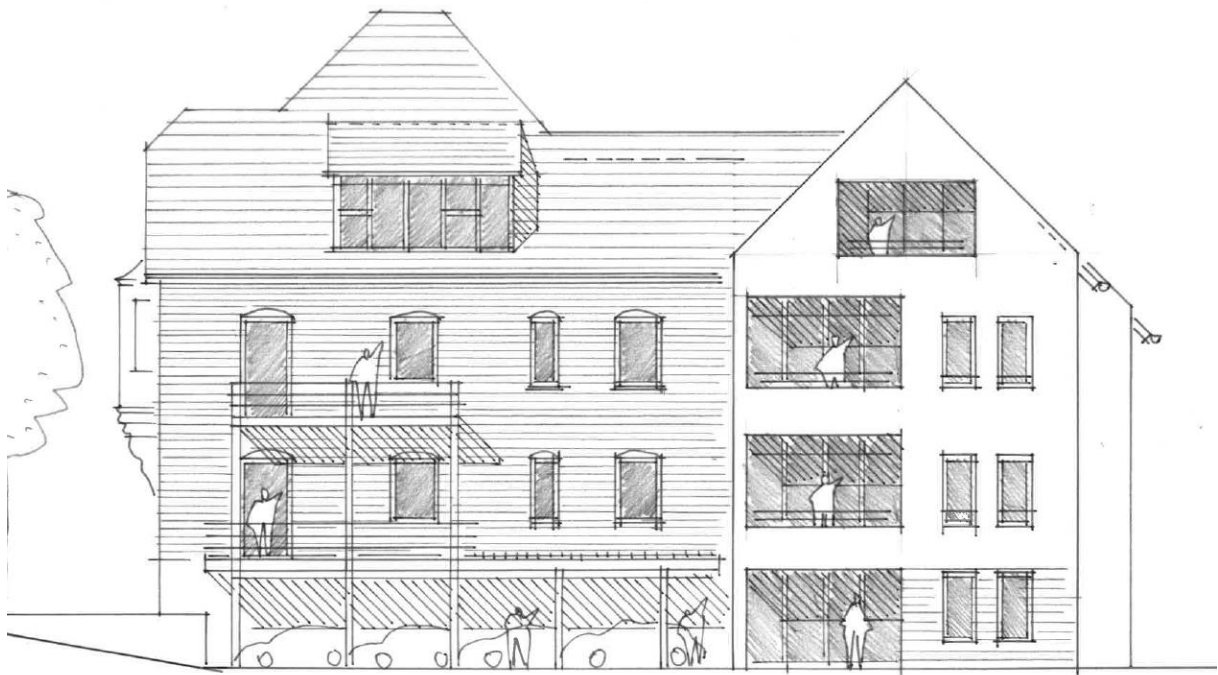
Grundriss EG



Ansicht Nord

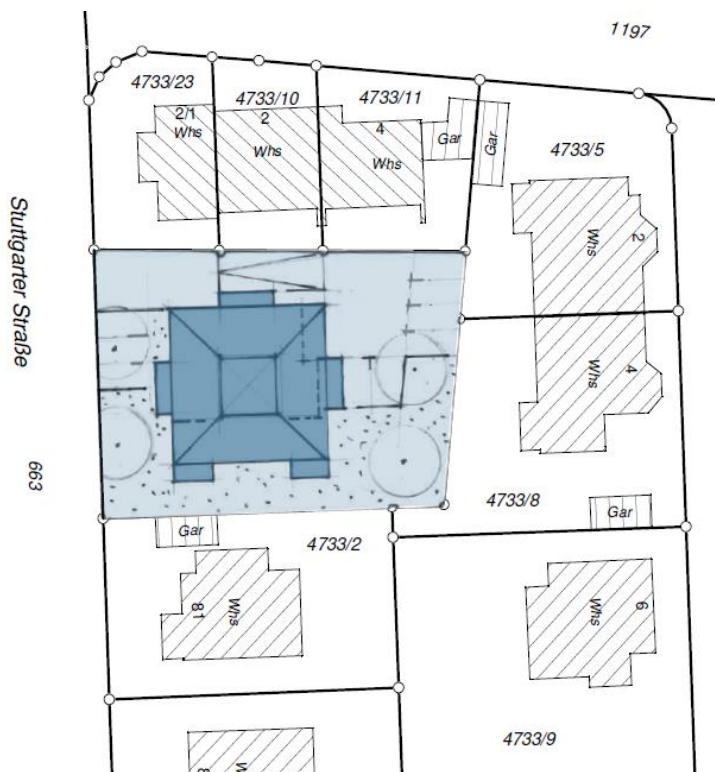


Ansicht Ost

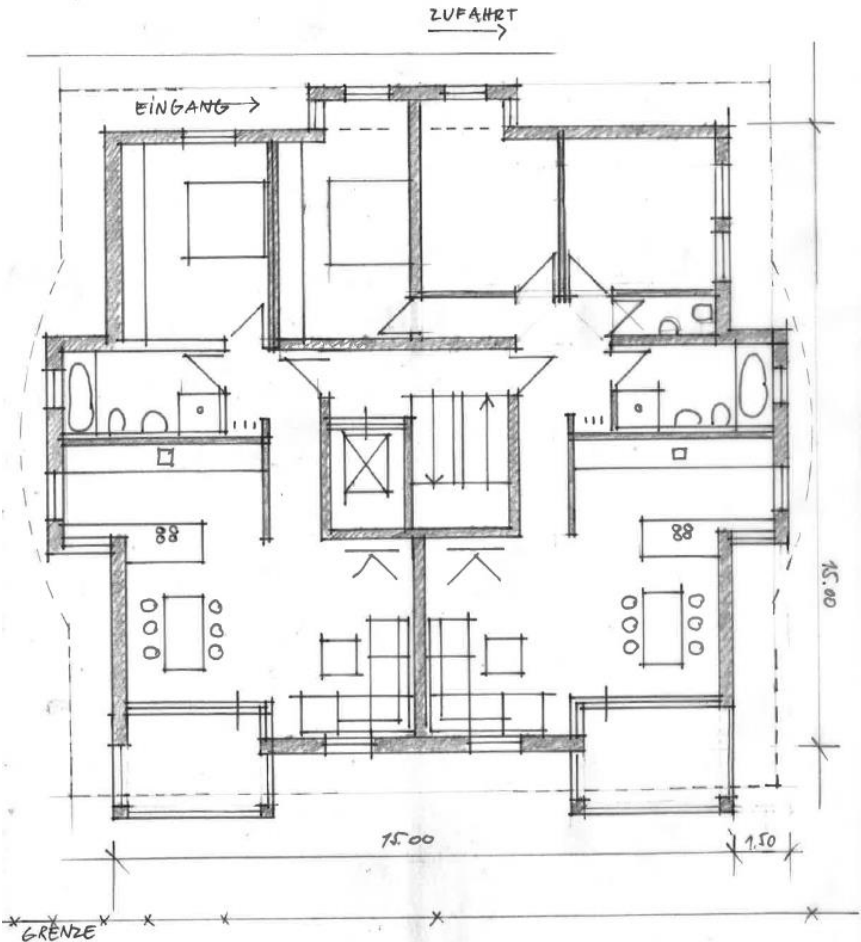


Ansicht Süd

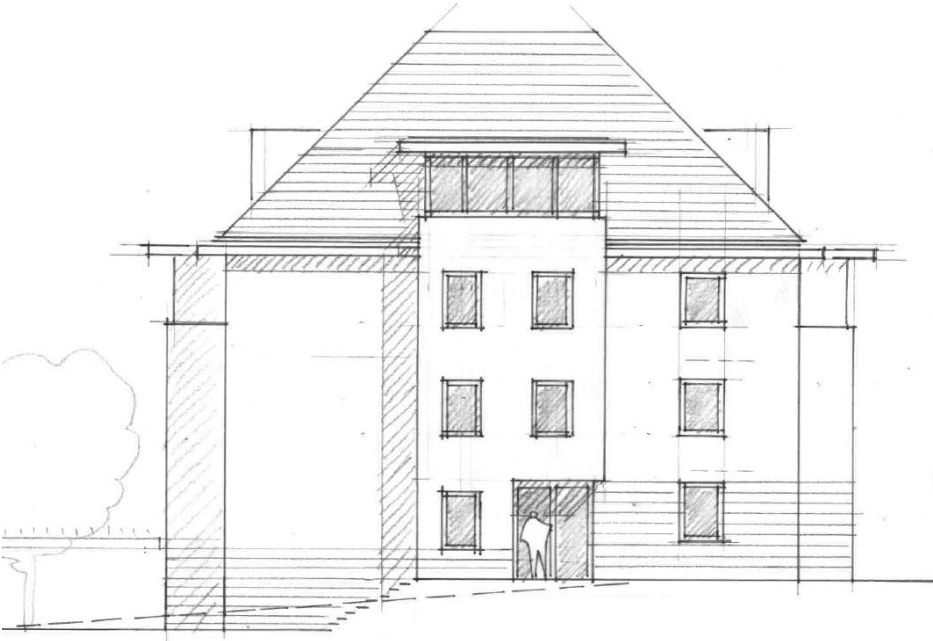
Variante B „Neubau“



Lageplan



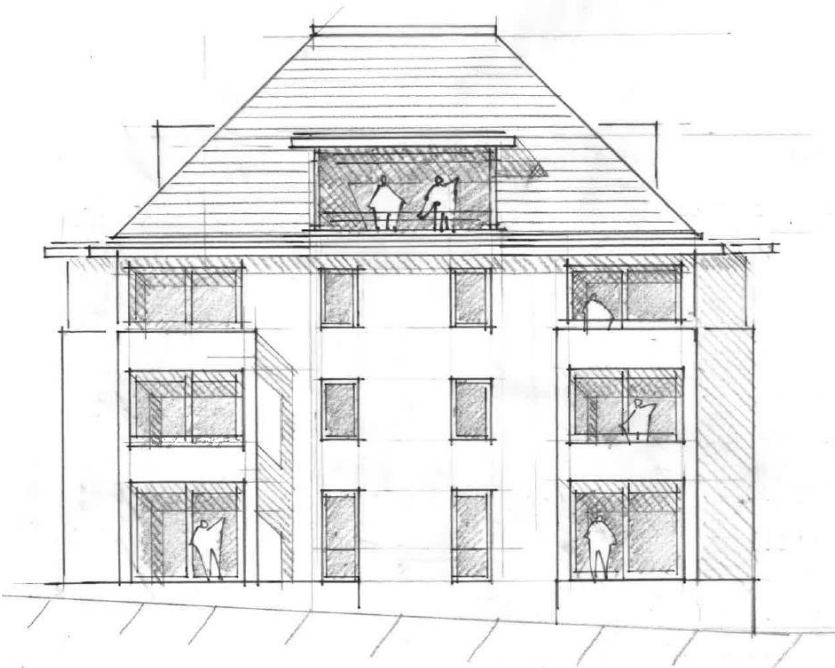
Grundriss EG



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Diskussion und Empfehlung

Das charakteristische Gebäude in der Stuttgarter Straße 79 wurde um 1900 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und wird momentan als Bürogebäude genutzt. Es soll zukünftig als Wohnhaus weiterentwickelt werden. Die Schaffung von Wohnraum wird an diesem Ort grundsätzlich positiv bewertet.

Für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens werden zwei Varianten vorgestellt.

Die Variante A „Anbau“ sieht den Erhalt des Bestandsgebäudes mit einem Anbau in Richtung Garten vor. Bei Variante B „Neubau“ wird das Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Nach Auffassung des Gestaltungsbeirats besticht das Bestandsgebäude durch seine bauzeitlich typische, detailreiche Fassade zur Stuttgarter Straße aus Backstein und aufwändigen Sandsteingesimsen. Aufgrund seiner prominenten Lage und historischen Bedeutung ist es als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung werden kommuniziert:

Der Variante A „Anbau“ mit Erhalt des Bestandsgebäudes und Anbau sollte weiterverfolgt werden. Der Baukörper des Anbaus ist auf ein Minimum zu reduzieren, sodass ein ortstypischer Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze gewahrt bleibt. Die grünen Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität in der Südstadt bei und haben einen positiven Effekt auf das Stadtklima.

Das historische Bestandsgebäude sollte vor allem in Bezug auf die Dachflächen klar ablesbar bleiben. Der architektonische Ausdruck des Anbaus ist dabei im Dialog mit dem Bestandsgebäude zu entwickeln. Dies könnte über die gewählte Materialität oder Fassadengestaltung in Form von „Zitaten“ erfolgen. Es ist eine architektonische Antwort zu finden, die auf diesen Ort zugeschnitten ist.

Wünschenswert wäre die Reduktion additiver Bauteile. Das Erdgeschossniveau könnte anstelle der Rampe über einen Aufzug mit zwei Türen (Durchladeaufzug) im Gebäudeinneren erreicht werden. Sollten für das Bestandsgebäude Balkone vorgesehen werden, so sind diese als freitragende, untergeordnete, zur Architektur des Hauses passende Gebäudeteile auszubilden.

Mit Blick auf das Stadtklima wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und zum Beispiel Stellplätze mit einem dränfähigen Belag auszuführen. Es wird angeregt eine Zisterne in die Planung aufzunehmen, um die Regenwassernutzung in Zukunft zu ermöglichen.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage. Dabei sollte der Fokus bei der Weiterentwicklung des Projekts vor allem auf die flächenmäßige Reduzierung des Anbaus sowie auf den architektonischen Ausdruck gelegt werden.

TOP 3: Mathildenstraße 19, Innenstadt

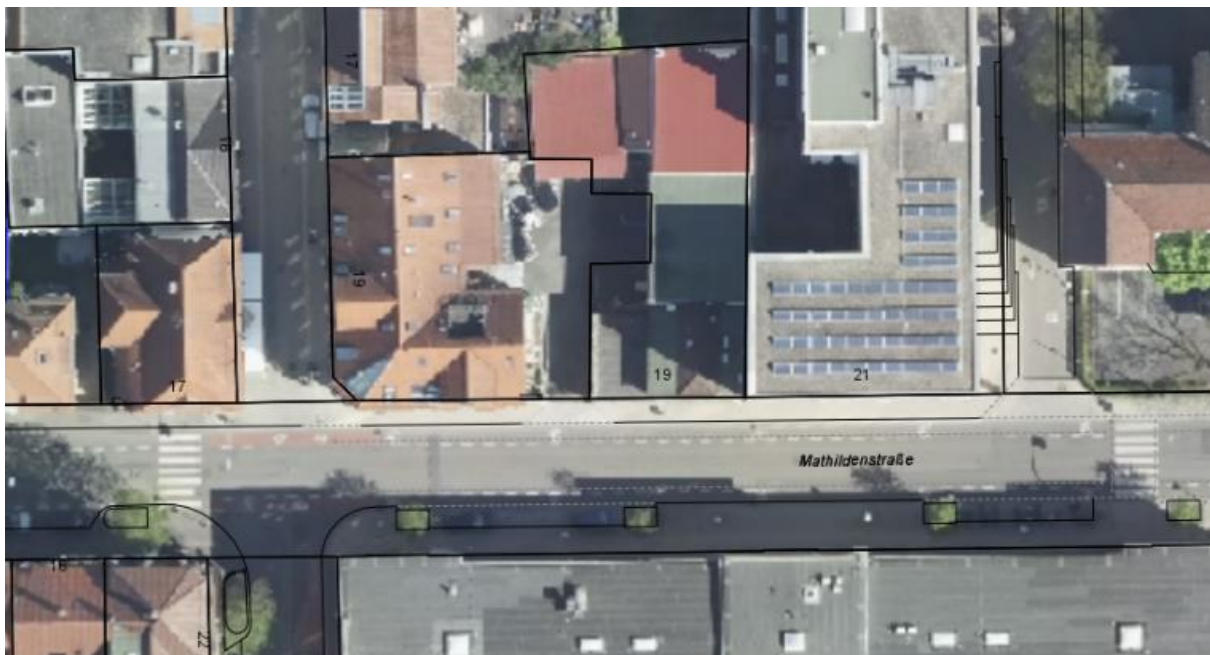
Neubau Studierendenwohnungen

Bauherrschaft/Projektentwickler: SG2 GmbH, Württembergische Liegenschaften;
Isabelle Ruisinger

Architektur: cruu architecture, Stuttgart; Patricia Grill, Markus Mehwald

Erstberatung

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

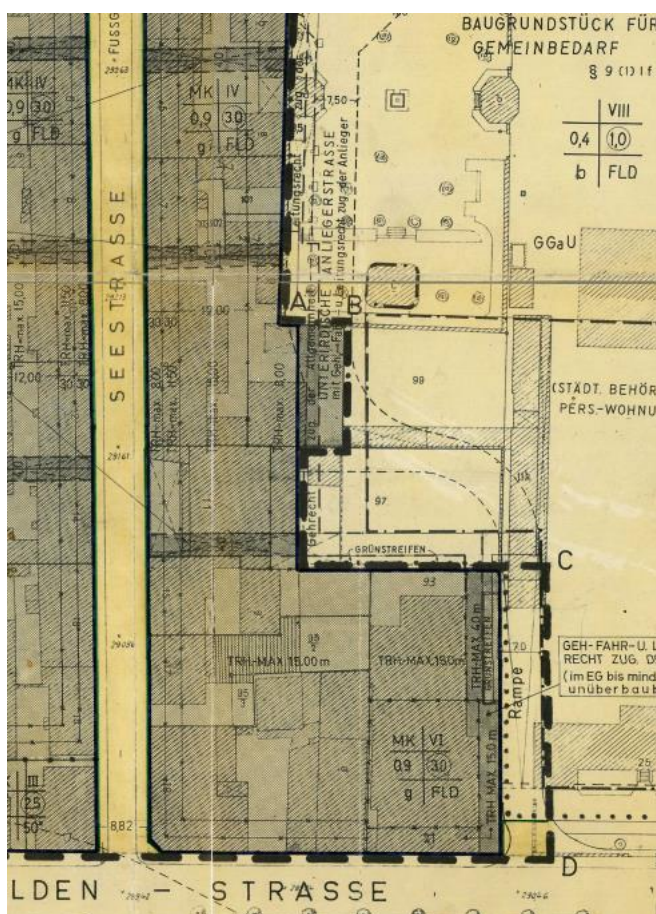
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück befindet sich mitten in der Innenstadt, in direkter Nähe zur Fußgängerzone und dem Rathaus. Die vorhandenen Gebäude sind aktuell durch einen Sexshop genutzt. Vorder- und Hintergebäude überbauen das Grundstück fast vollständig. Das Bestandsgebäude stellt einen Maßstabssprung dar, mit dem einzelnen Geschoss sowie teilweise mit einem zweiten Geschoss überbauten Gebäudeteile ist es deutlich niedriger als die angrenzenden Gebäude. Die umgebende Bebauung ist zu größten Teilen noch immer durch historische Bausubstanz mit geneigten Dächern geprägt – mit Ausnahme des im Westen

angrenzenden Gebäude Mathildenstraße 21. Darin befindet sich das Stadtarchiv, die Wohnungsbau Ludwigsburg sowie der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft. Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt. Nach Süden befindet sich der Bereich der Filmakademie, in einem ehemaligen Kasernenareal (Mathildenkaserne).

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der geltende Bebauungsplan für diesen Bereich ist aus Ende der 1960er-Jahre. Die Art der Nutzung ist mit einem Kerngebiet festgesetzt, was nach BauNVO 1968 bedeutet, dass die Nutzungen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung“ dienen sollen. Ausnahmsweise können (laut §7 BauNVO von 1968) Wohnnutzungen zugelassen werden. In der Umgebung sind in den oberen Geschossen regelmäßig Wohnungen vorhanden. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan bis zu vier Geschosse bei einer GFZ von maximal 3,0 zu. Vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise, die Dachform ist mit Flachdach festgesetzt. Zur Mathildenstraße ist eine Abstufung der Traufhöhen von 8,0 – 11,50 m vorgesehen. Dieser bestehende Bebauungsplan wurde bisher nur in wenigen einzelnen Bauvorhaben wirksam.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Arsenalplatz – Seestraße“ Nr. 014/04, aus dem Jahr 1970

Aktuelle Planung vom 03.07.2022

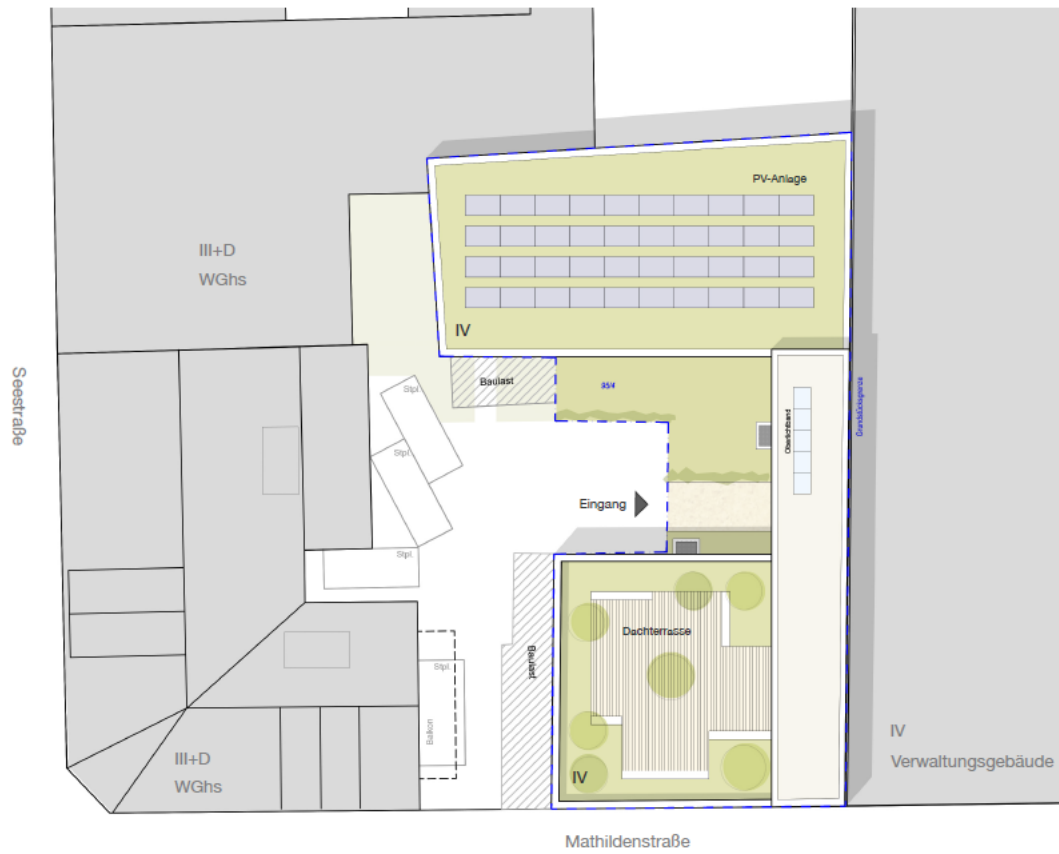
Aktuell liegt ein Planungskonzept für den Bau zweier Gebäude vor, die durch eine gemeinsame Erschließungszone verbunden sind. Entstehen sollen 31 Studierendenwohnungen, mit jeweils eigener Küche und Badezimmer. Hinzu soll im Hintergebäude ein Gemeinschaftsraum entstehen, sowie eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse. Im Erdgeschoss des Vordergebäudes sind vier Stellplätze vorgesehen.



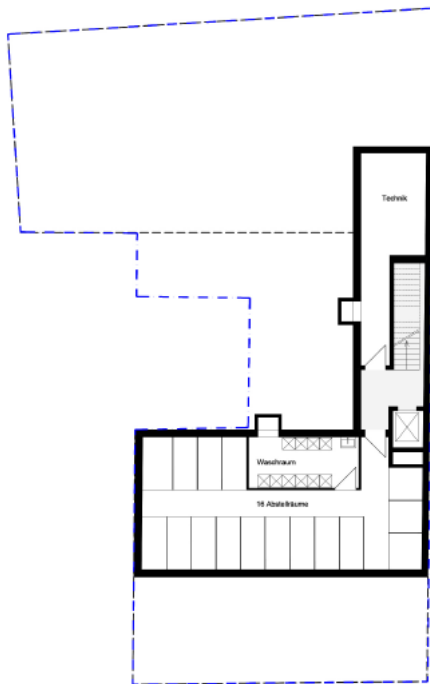
Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss



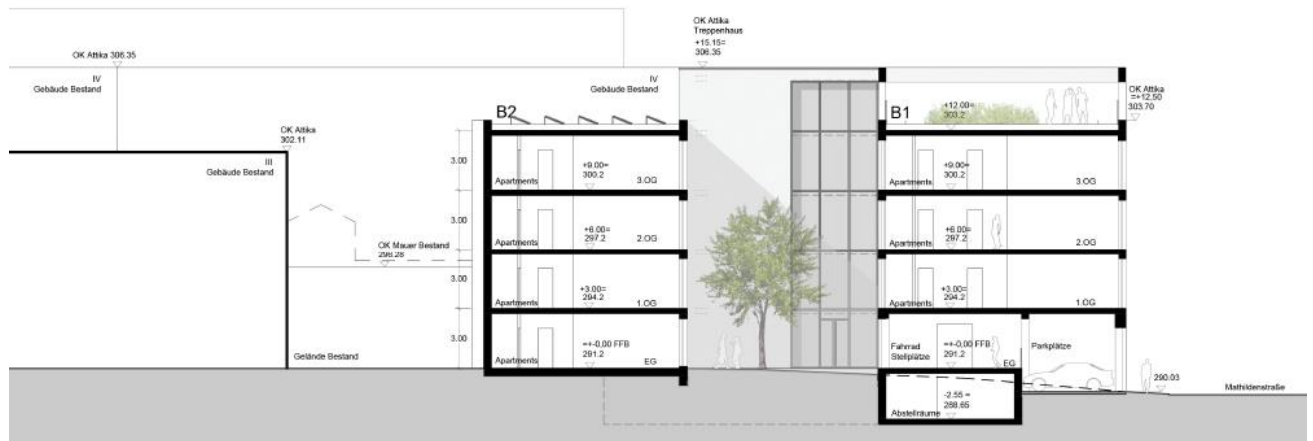
Grundriss Regelgeschoss



Dachaufsicht



Grundriss Kellergeschoss



Schnitt Nord-Süd



Schnitt zwischen Vorder- und Rückgebäude



Ansicht zur Mathildenstraße

Diskussion und Empfehlung

Das Bauvorhaben befindet sich in der Innenstadt in der Nähe der Fußgängerzone und des Rathauses. Vis-à-vis liegt der Gebäudekomplex der denkmalgeschützten Mathildenkaserne, im Westen grenzt direkt ein fünfgeschossiger, städtischer Verwaltungsbau an und im Osten befindet sich ein historischer Wohnungsbau mit Wohneinheiten, die in den Bauwisch orientiert sind.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entwicklungsabsicht an dieser Stelle, da sich durch den Neubau die Gelegenheit eröffnet, die Geschossigkeit an die Nachbarschaft anzugleichen und gleichzeitig eine Aufwertung dieses Straßenabschnittes zu erreichen.

Der Entwurf sieht eine fast vollständige Überbauung des Grundstückes vor, gegliedert in ein Vorder- und Hinterhaus. Die vorgeschlagene Nutzung mit Studierendenwohnungen ist prinzipiell vorstellbar, das vorgeschlagene hohe Maß der Nutzung und die daraus resultierenden Nutzungsverteilungen werden jedoch kritisch beurteilt.

Im Erdgeschoss orientieren sich offene Stellplätze zur Straße, die eine wünschenswerte Aufwertung des Straßenraumes und eine entsprechende Adressbildung zur Straße unmöglich machen. Stattdessen wird der Eingang im Hof angeordnet und ist nur bei Übernahme diverser Baulasten durch den Nachbarn realisierbar. Es wird angeregt, den Gemeinschaftsraum aus dem schlecht belichteten Erdgeschoss des Hinterhauses an die Straße zu versetzen und so den öffentlichen Straßenraum mit einer Nutzung zu beleben, die mit dem Studierendenwohnen in Verbindung steht. Umgekehrt könnten die PKW-Stellplätze in die lichtarme Erdgeschosszone des Hinterhauses verlegt werden.

Die in den Obergeschossen und auch im Hinterhaus angebotenen sehr schmalen und sehr tiefen, nach Süden orientierten Apartments werden dem Anspruch eines gut belichteten, qualitätvollen Wohnens nicht gerecht und sind der hohen Ausnutzung geschuldet. Die langen, dunklen Flure beeinträchtigen zusätzlich die Wohnqualität. Es wird empfohlen, die Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren und die Erschließung zu überprüfen. Wünschenswert wäre es, dass sich die Geschossigkeit in die Nachbarschaft einfügt. Gleichzeitig ist diese aber mit der Belichtung des Hinterhauses in Einklang zu bringen. Es ist daher über eine gewerbliche Nutzung (z. B. Co-Working) im Hinterhaus nachzudenken.

In der weiteren Bearbeitung sollte auch die Haltung zum westlichen Nachbarn aufgezeigt werden, bei dem die Fenster und Balkone in den Zwischenraum zwischen Bestand und Neubau orientiert sind.

Im vorgelegten Entwurf ist der Stellplatznachweis für PKWs wie auch für Fahrräder noch nicht gelöst. Die GRZ ist überschritten und bedarf einer Anpassung. Es wird angeregt, eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (inkl. Brandschutz) vorzunehmen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Weiterentwicklung des Projektes unter den vorgenannten Aspekten und bittet um eine Wiedervorlage.

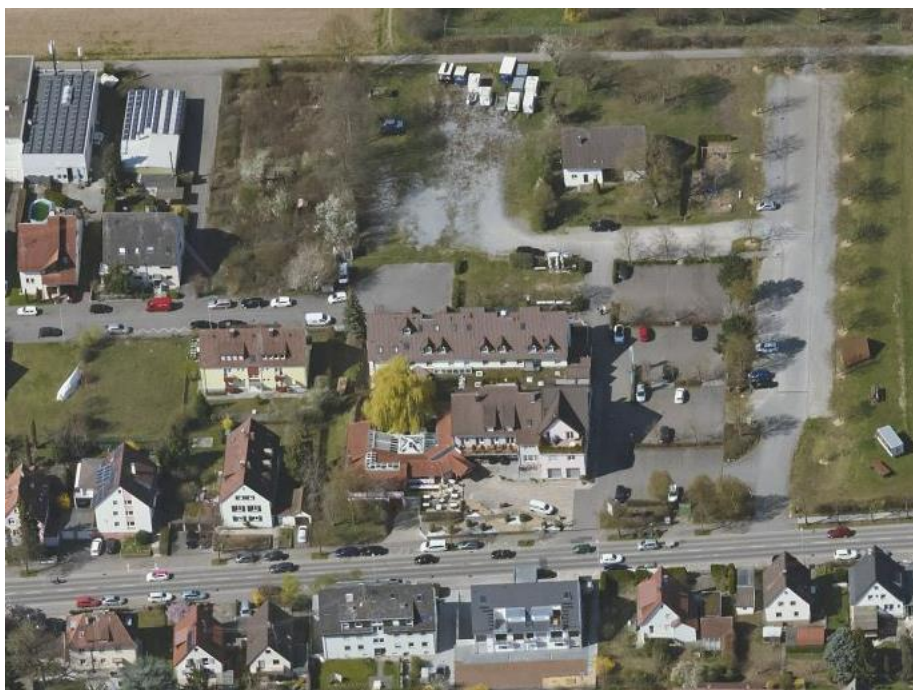
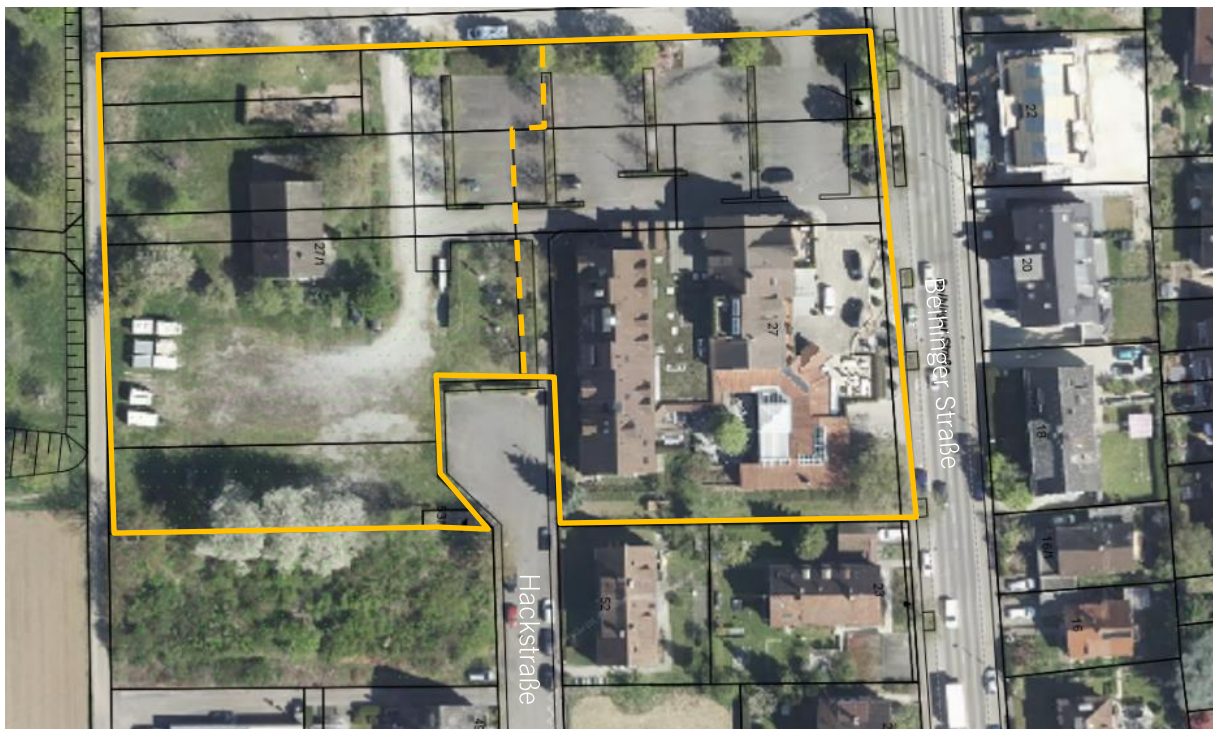
TOP 4: Krauthof-Areal, Hoheneck

Umbau Hotel, Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

Bauherrschaft/Projektentwicklung: Regio Bau Herrmann GmbH; Jörg Herrmann
Architektur: M&P GmbH, Ludwigsburg
Laura Strähle, Dominik Saitl, Joachim Strähle

Erstberatung

Ausgangslage



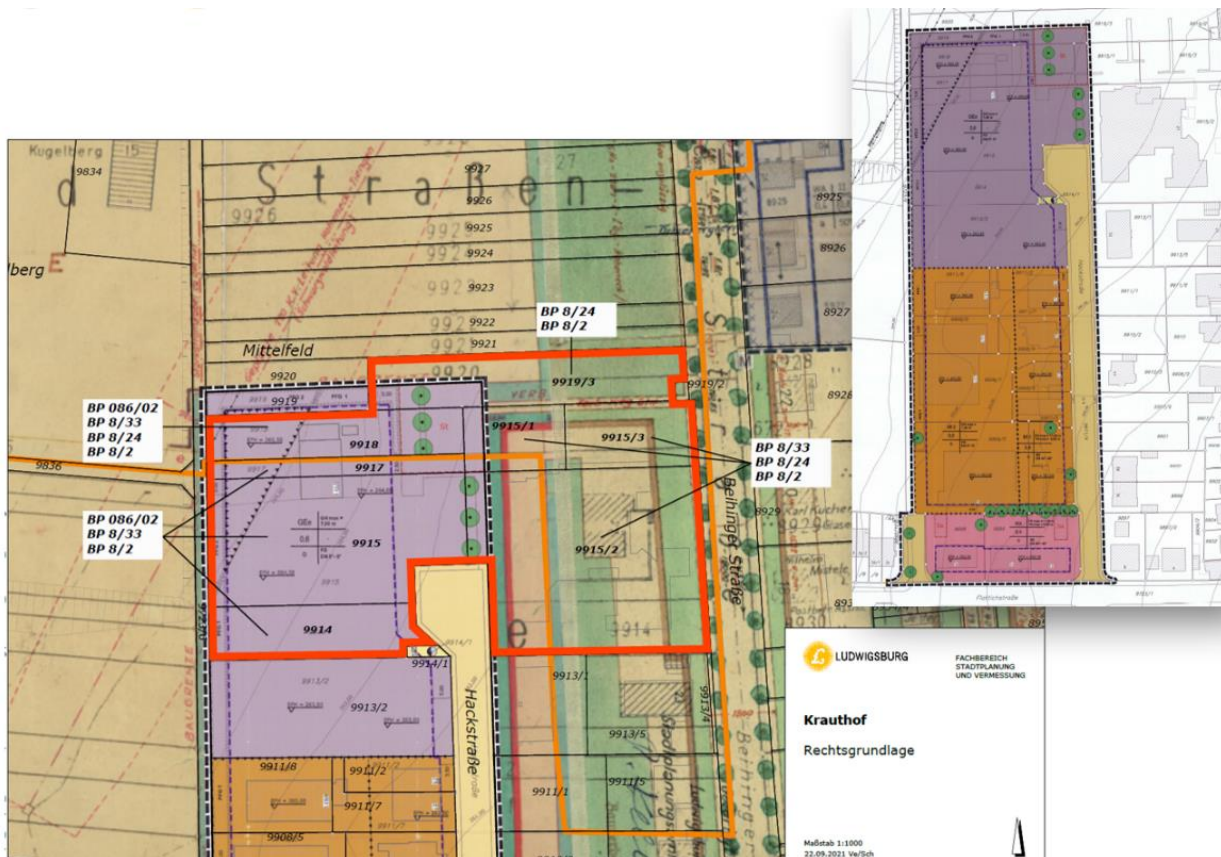
Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Areal des ehemaligen Hotels und Restaurants „Krauthof“ befindet sich am nördlichen Ende des Stadtteils Hoheneck, im Nord-Osten der Ludwigsburger Innenstadt. Der Stadtteil gliedert sich in zwei Bereiche: Alt-Hoheneck, der direkt am Neckar gelegene historische Ortskern, der durch eine ansteigende Topografie vom heute größeren Teil Hohenecks getrennt ist. Vorwiegend Wohnbebauung, mit teilweise gewerblichen Schwerpunkten prägen den Stadtteil. Die Beihinger Straße ist die Ortsdurchfahrt des Stadtteils, das Areal stellt den Siedlungsabschluss nach Norden dar. Die Straße ist geprägt von einer offenen Bebauung, hauptsächlich Wohngebäuden, die abschnittsweise giebelständig, teilweise aber auch traufständig zur Straße orientiert sind. Prägend sind die geneigten Dächer, vorwiegend Satteldächer, die bei allen vorhandenen Gebäuden vorzufinden sind. Die Bebauung an der Beihinger Straße ist maßgeblich geprägt durch eine 2-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss.

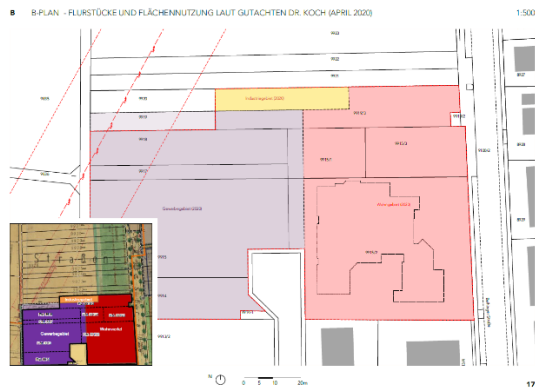
Beim Baugrundstück handelt es sich um ein insgesamt ca. 9.600 m² großes Areal, das in zwei Baufelder aufgeteilt wird. Das östliche Baufeld mit ca. 4.900m², auf dem sich das bisherige Hotelgebäude befindet, soll durch Neubauten für Mehrfamilienwohngebäude ergänzt werden. Die Hotelnutzung wurde im letzten Jahr aufgegeben. Das westliche Baufeld mit etwa 4.800m² steht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Gegenstand der hier vorliegenden Planung ist in erster Linie das östliche Baufeld.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

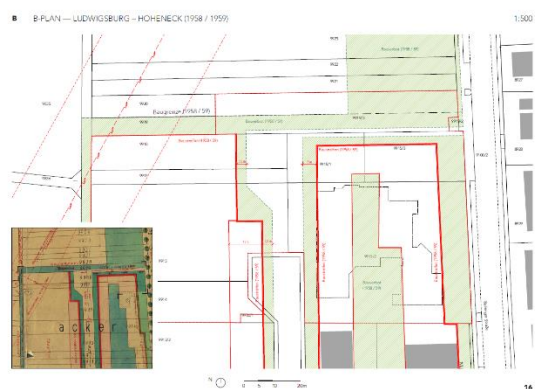


Rechtsgrundlage; Übersicht der geltenden Bebauungspläne

Grundlage für die Beurteilung der vorgelegten Planung (östliches Baufeld) bildet größtenteils das übergeleitete Planungsrecht „Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung westlich der Bottwartal und Beihinger Straße“ (1959), das ein Wohnviertel in offener Bauweise und Baustreifen mit einer maximal zulässigen Anzahl von 2-3-Stockwerken festgesetzt.

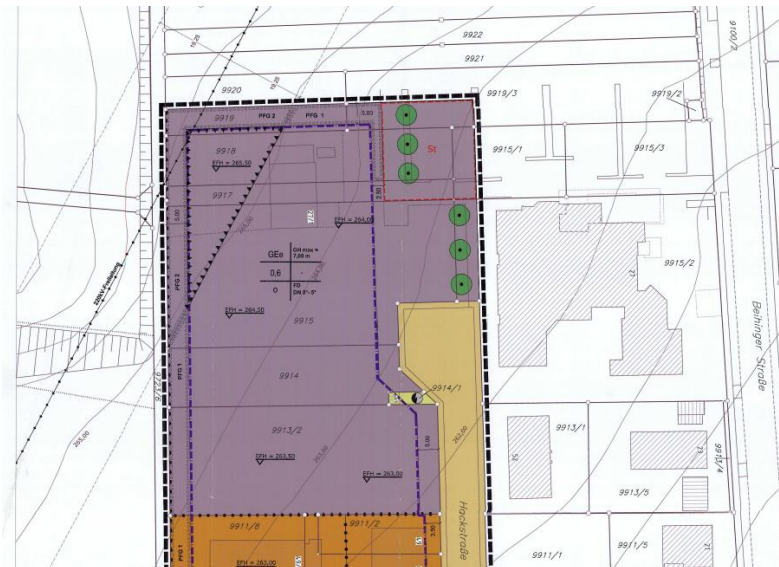


Art der baulichen Nutzung (Darstellung: M&P GmbH)



Ausnutzbarkeit der Fläche (Darstellung: M&P GmbH)

Für einen kleinen Teil im Norden des östlichen Baufeldes gilt ein übergeleitetes Planungsrecht auf dem ein „Industriegelände mit der Zweckbestimmung: Freiluft - Umspannwerk“ festgesetzt ist. Dieser B-Plan kommt aber nicht zur Anwendung da diese in nicht öffentlicher Sitzung gefasst wurde, damit nicht rechtskräftig und kein weiteres Planungsrecht darunter liegt (Außenbereich).



Ausschnitt Bebauungsplan „Nördliche Hackstraße“ 086/02 vom 08.11.2008

Für das westliche Baufeld bildet die Rechtsgrundlage der Bebauungsplan „Nördliche Hackstraße“ 086/02 vom 08.11.2008. Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

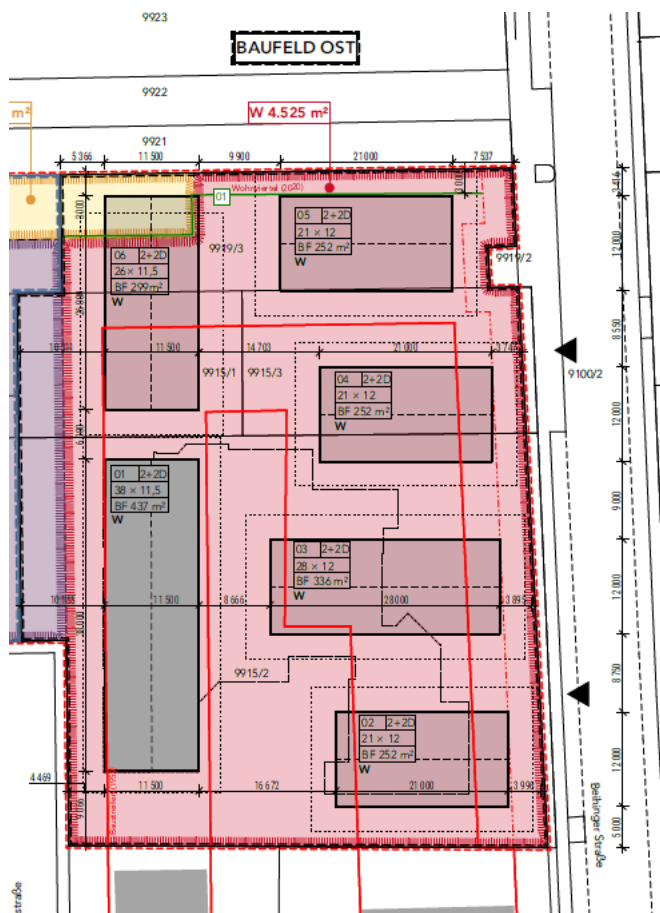
Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und in das Betriebsgebäude baulich integriert sind, zulässig.

Aktuelle Planung vom 03.07.2022

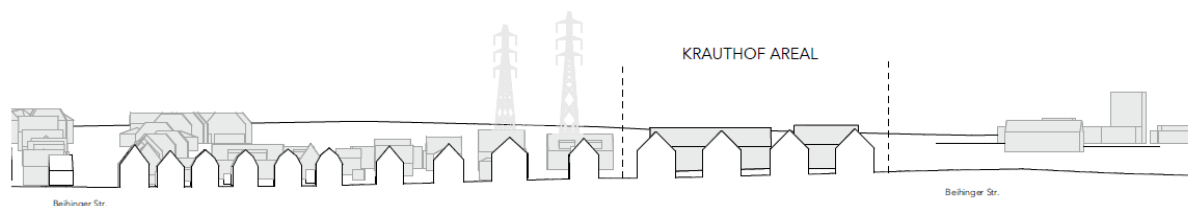
Im ersten Schritt soll das östliche Baufeld bearbeitet werden, daher betreffen die vorgelegten Planungen lediglich diesen Bereich.

Die Planverfasser haben eine städtebauliche Konzeption für das östliche Baufeld vorgelegt. Die Konzeption hat die Umnutzung des ehemaligen Hotelgebäudes in ein Wohngebäude zum Ziel. Darüber hinaus sieht die Planung ergänzende fünf Wohngebäude vor, die in giebelständiger Ausrichtung zur Beihinger Straße positioniert werden sollen. Die Gebäudehöhen / Geschosshöhen betragen zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und wurden mit Satteldächern versehen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht eine Hofsituation (Wohnhof) mit kleinen Gärten (Gemeinschaftsflächen) und Spielflächen, die durch Fußwege verbunden werden. Von West nach Ost schafft eine fußläufige Verbindung den direkten Zugang zu den Gebäuden und der Beihinger Straße.

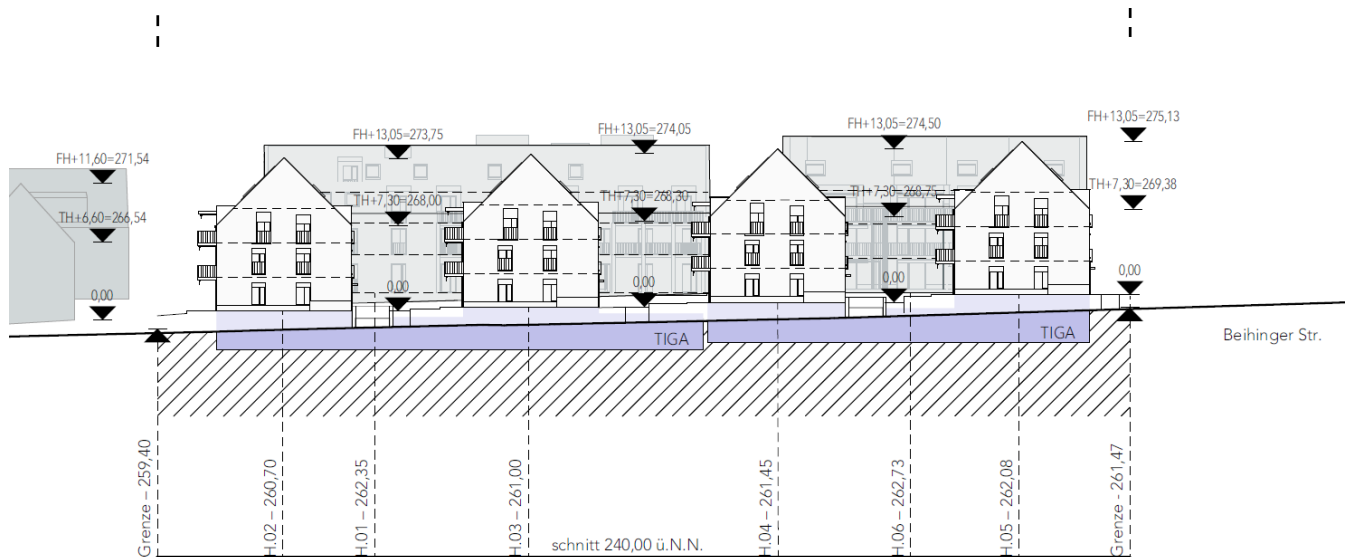
Die Südfassaden wurden mit Gauben, Fensterflächen und Balkonen versehen. Insgesamt sieht die Planung 59 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor. Der überwiegende Anteil der projektierten Wohneinheiten sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (38 Wohneinheiten), die übrigen verteilen sich auf 2- und 5-Zimmer-Wohnungen. Der Stellplatzbedarf der Nutzungen wird durch eine zentrale Tiefgarage, die über zwei Einfahrten an der Beihinger Straße angebunden ist, gedeckt. Des Weiteren ist im westlichen Baufeld eine Quartiersgarage mit 70 Stellplätzen (Gewerbegebiet) angedacht, die einen Teil (ca. 20 Stellplätze) des Stellplatzbedarfs des östlichen Baufelds abdecken soll.



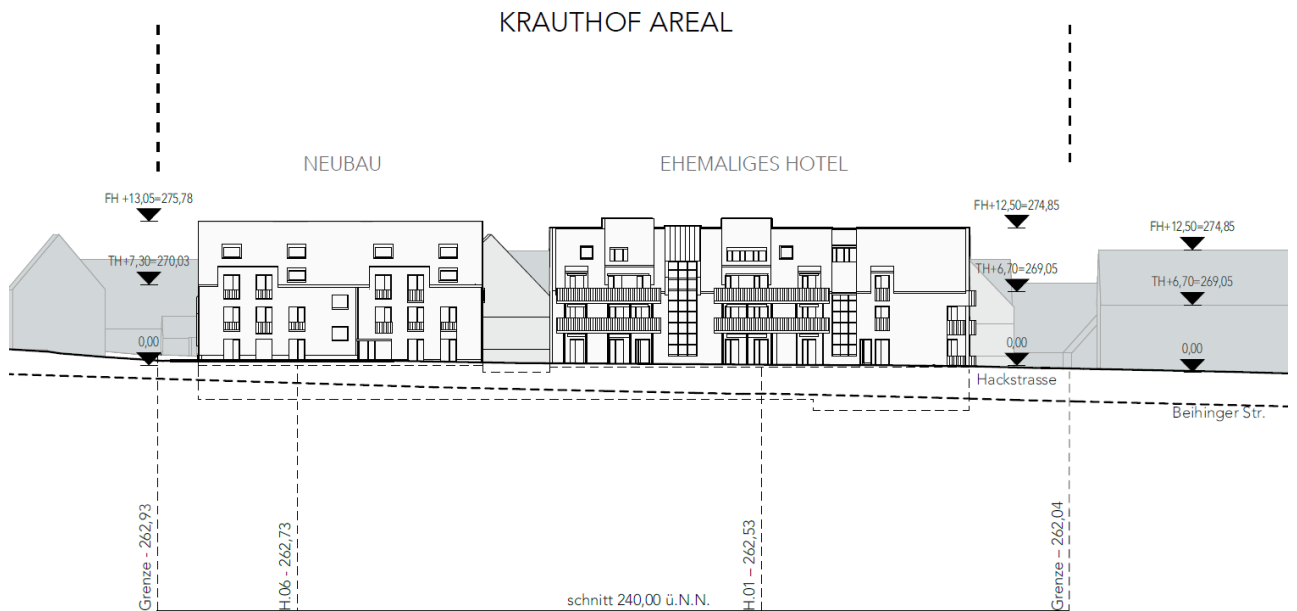
Städtebaulicher Entwurf Baufeld Ost



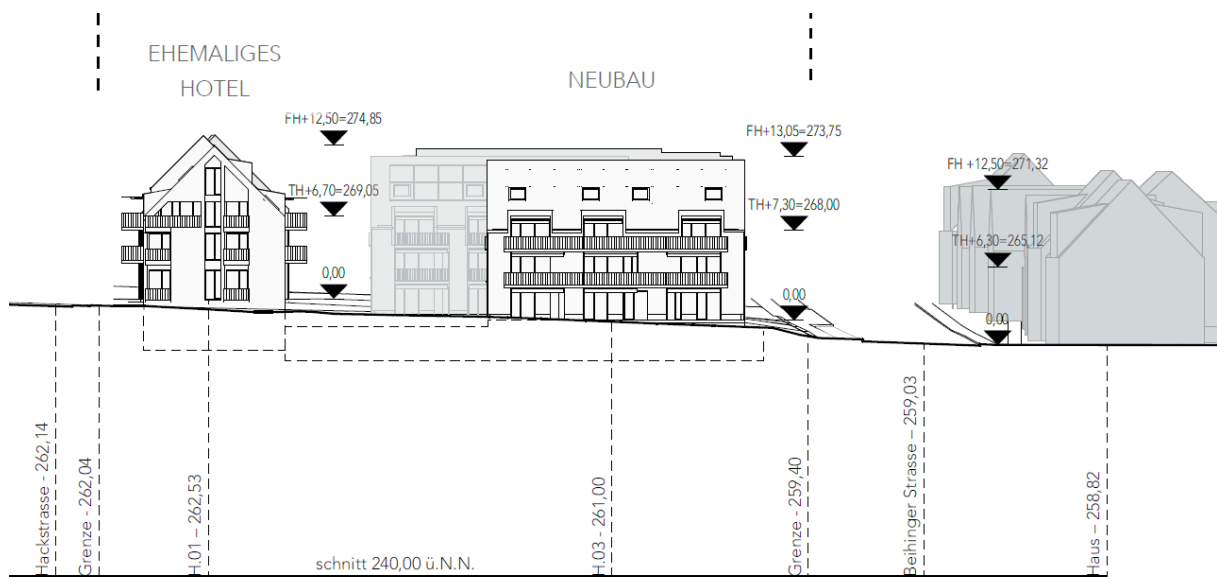
Straßenabwicklung Beihinger Straße



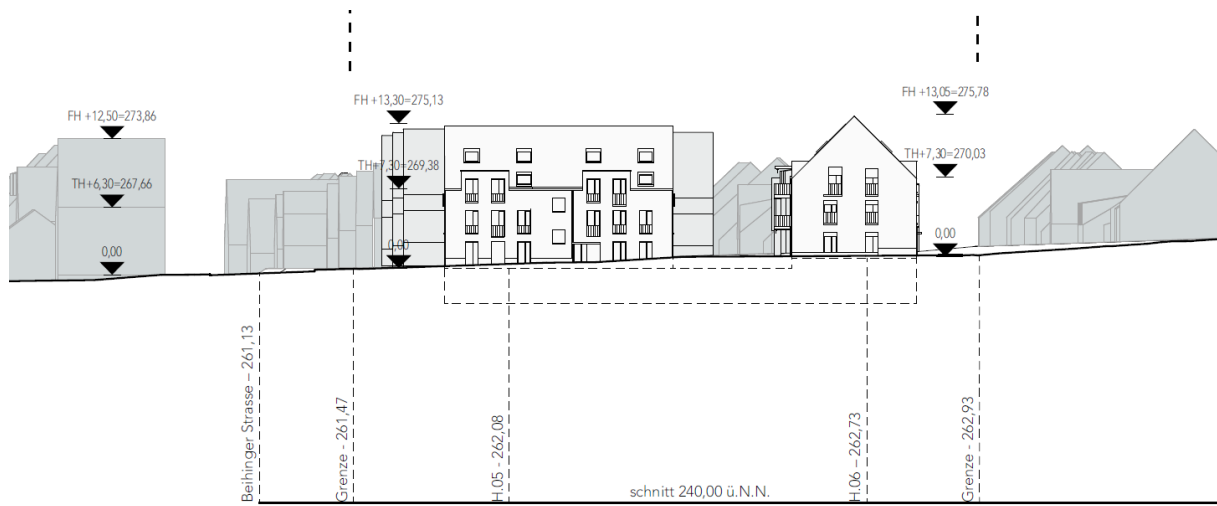
Anzicht Ost (Beihinger Straße)



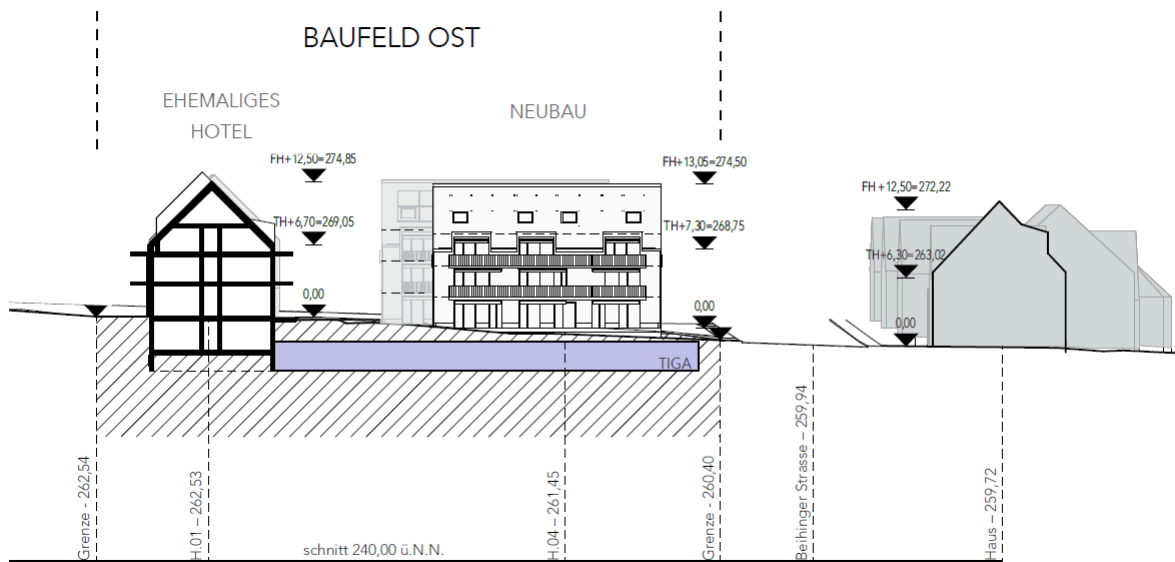
Anzicht West



Anzicht Süd



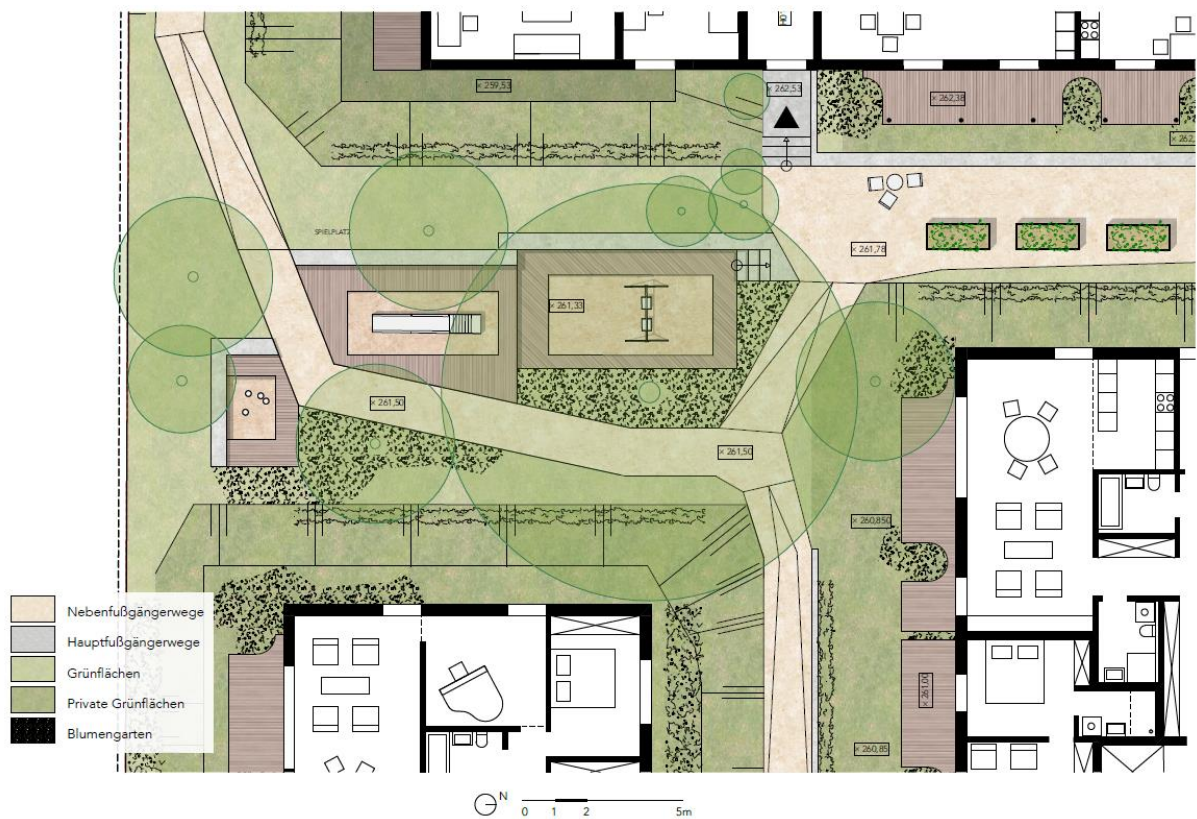
Ansicht Nord



Schnitt Ost-West, von Süden



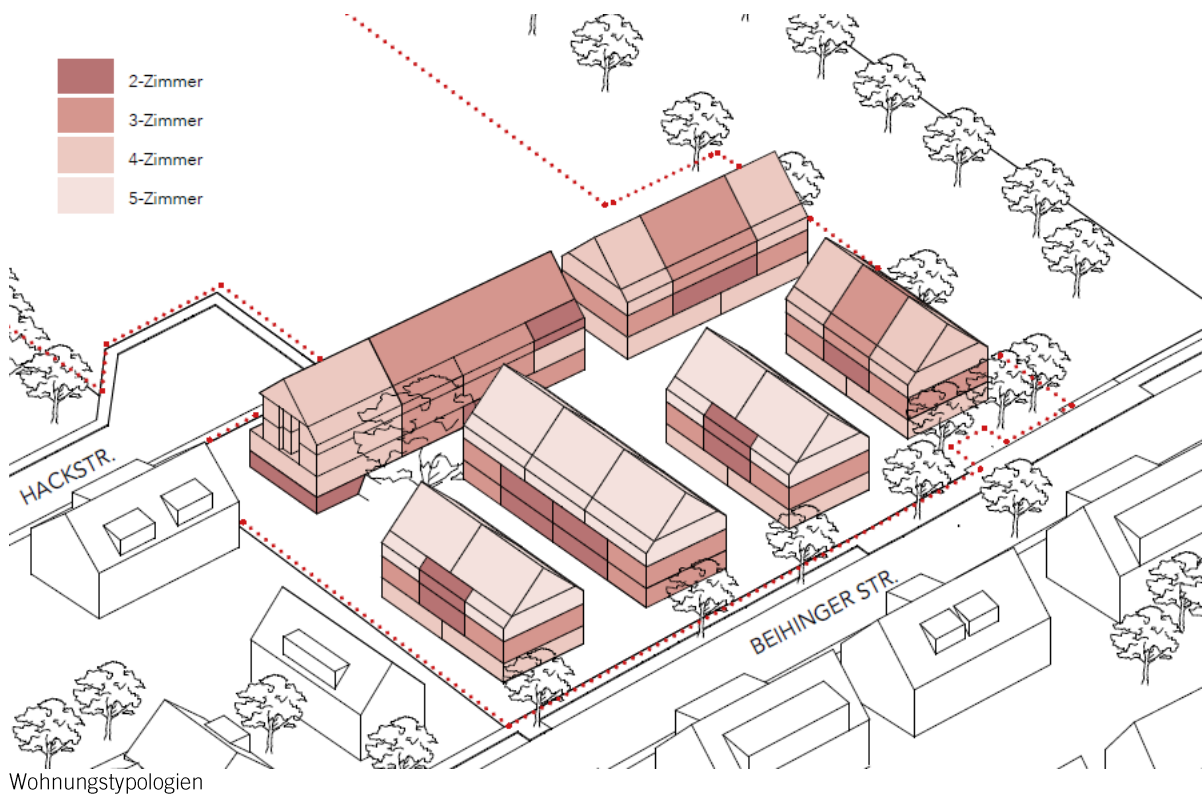
Freiflächengestaltungsplan



Detail Spielplatzfläche



Detail Gemeinschaftsgarten





Baufeld Ost
Ehemaliges Hotel - Haus 01
Fassadendetails



Baufeld Ost
Neubauten Haus 02-06



Ansicht umgebautes Hotel



Gestaltungsbeispiel Ansicht Süd



Ansicht Nord

Diskussion und Empfehlung

Aufgrund der Aufgabe des Hotelbetriebs soll das östliche Baufeld des Krauthof-Areals zu einem qualitätsvollen Wohnquartier entwickelt werden.

Die vorgestellte Planung sieht den Umbau des Hotelgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus vor. Ergänzt wird das Hotelgebäude in gleicher Gebäudeflucht durch ein etwas kürzeres Gebäude mit gleicher Kubatur. Durch diese städtebauliche Setzung entsteht ein Abschluss zum westlich angrenzenden Baufeld, das zukünftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Entlang der Beihinger Straße werden 4 giebelständige Wohnhäuser vorgeschlagen. Unterhalb der Neubauten ist eine Tiefgarage geplant. Notwendige Stellplätze, die in der Tiefgarage nicht nachgewiesen werden können, sollen in einem Quartiersparkhaus auf dem westlichen Baufeld untergebracht werden.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt zunächst die vielfältigen Überlegungen zu den unterschiedlichen Maßstabsebenen der Planungsaufgabe und die sorgfältige Ausformulierung der Darstellungen und des Modells. Zudem befürwortet er die Schaffung von Wohnraum an diesem Standort sowie die Umnutzung des bisherigen Hotelgebäudes. Dennoch wirft der Entwurf einige Fragen in Bezug auf die Wohn- und Freiraumqualitäten auf.

Durch die gewählte Zeilenbebauung entstehen proportional lange, tiefe Zwischenräume, in welchen sich nur sehr schwer Aufenthaltsqualitäten ablesen lassen. Der Versuch durch den längeren Baukörper 3 zwei rückwärtige Wohnhöfe zu formulieren, erscheint kontraproduktiv, weil hierdurch der Baukörper 3 zu nahe an den Bestandsbaukörper heranreicht. Zusätzlich entsteht ein Zielkonflikt zwischen den nach Süden ausgerichteten Wohnungen und den Immissionen der Beihinger Straße. Verschärft wird dieses Problem durch die gewählte Lage der beiden Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage, die den zusammenhängenden Außenbereich zerschneiden.

Es wird empfohlen möglichst viele PKW-Stellplätze in einer Quartiersgarage auf dem westlichen Baufeld unterzubringen. Diese Maßnahme bietet den Vorteil, dass großkronige Bäume mit Erdanschluss im Freiraum gepflanzt werden könnten, die eine wichtige stadtklimatische Bedeutung übernehmen würden. Auch die durch die Topografie bedingte, kleinteilige Terrassierung des Geländes wäre nicht notwendig. Die Außenanlagen müssten nicht aufwendig bewässert werden und wären somit im Unterhalt deutlich robuster und langlebiger. Zusätzlich könnten störende Elemente, zum Beispiel für die Entlüftungen der Tiefgarage, entfallen.

Die Giebel entlang der Beihinger Straße sollten nicht als Seiten-, sondern als Vorderfassaden zum öffentlichen Raum, analog zu den bestehenden, südlich angrenzenden Punkthäusern, ausgebildet werden. Durch eine moderate Reduzierung der Gebäudetiefe würden sie besser in den Kontext der umgebenden Bebauung passen. Auch für Artikulation des Siedlungsrandes im Übergang zur offenen Landschaft wäre eine besondere Ausprägung wünschenswert.

Der vorgeschlagene öffentliche Quartiersplatz als Schnittstelle zwischen dem östlichen und westlichen Baufeld sollte in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept beider Baufelder entwickelt werden.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen im Massenmodell zu prüfen, die klare Wohnhöfe und einen Abschluss zum Siedlungsrand definieren. Es wird angeregt im Rahmen der städtebaulichen Konzeptfindung eine Variante mit differenzierten Flachdächern im Massenmodell darzustellen, da Flachdächer hinsichtlich der Wasserrückhaltung und der PV-Nutzung Vorteile gegenüber Steildächern hätten.

Der Gestaltungsbereite bittet um eine Wiedervorlage des Projekts bzw. der städtebaulichen Variantenbetrachtung (Massenmodell) in der nächsten Sitzung.