

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 10.07.2020, Kulturzentrum, Großer Saal

Dauer: von 13.00 bis 17.30 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 13.00 bis 17.30 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt (i.V.), Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Susanne Burger (entschuldigt)
Prof. Stefanie Eberding
Sven Fröhlich
Prof. Johannes Kappler

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer , B90/Grüne
Florian Sorg, B90/Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Gabriele Moersch, Freie Wähler (entschuldigt)
Stefanie Knecht, FDP
Dieter Juranek, SPD
Elga Burkhardt, LUBU
Nadja Schmidt, Linke (entschuldigt)
Hayrettin Dogan, BdV

Vertreter der Verwaltung

Albert Geiger, komm. Leitung Dezernat IV (entschuldigt)

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas Stellvertretende Fachbereichsleitung

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Tobias Grohmann (zu TOP 1)
Avni Veselaj (zu TOP 4)
Ralph Wilczek (zu TOP 2 und 3)
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Nicht Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Stiergasse 3/1“,
Erstberatung
- TOP 2 Bauvorhaben „Hauptstraße 41/43“,
Erstberatung
- TOP 3 Bauvorhaben „Hanseatenstraße 54“,
Erstberatung
- TOP 4 Bauvorhaben „Oststraße 7-15“,
Erstberatung

Verlauf

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

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Petra Zeese (Vorsitzende)**, Stadtplanerin und Architektin, Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur in Stuttgart, Lehrbeauftragte an der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart im Masterstudiengang Stadtplanung, umfangreiche Erfahrungen in der Stadtbildanalyse, Planung und Durchführung von Stadtanierungsmaßnahmen, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Stefanie Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, 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.
- **Prof. Johannes Kappler**, 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.



Orstbesichtigung am Vormittag

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Petra Zeese'.

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Albert Geiger'.

gez. Albert Geiger, komm. Leiter Dezernat IV

NICHT ÖFFENTLICH

TOP 1: Stiergasse 3/1, Poppenweiler

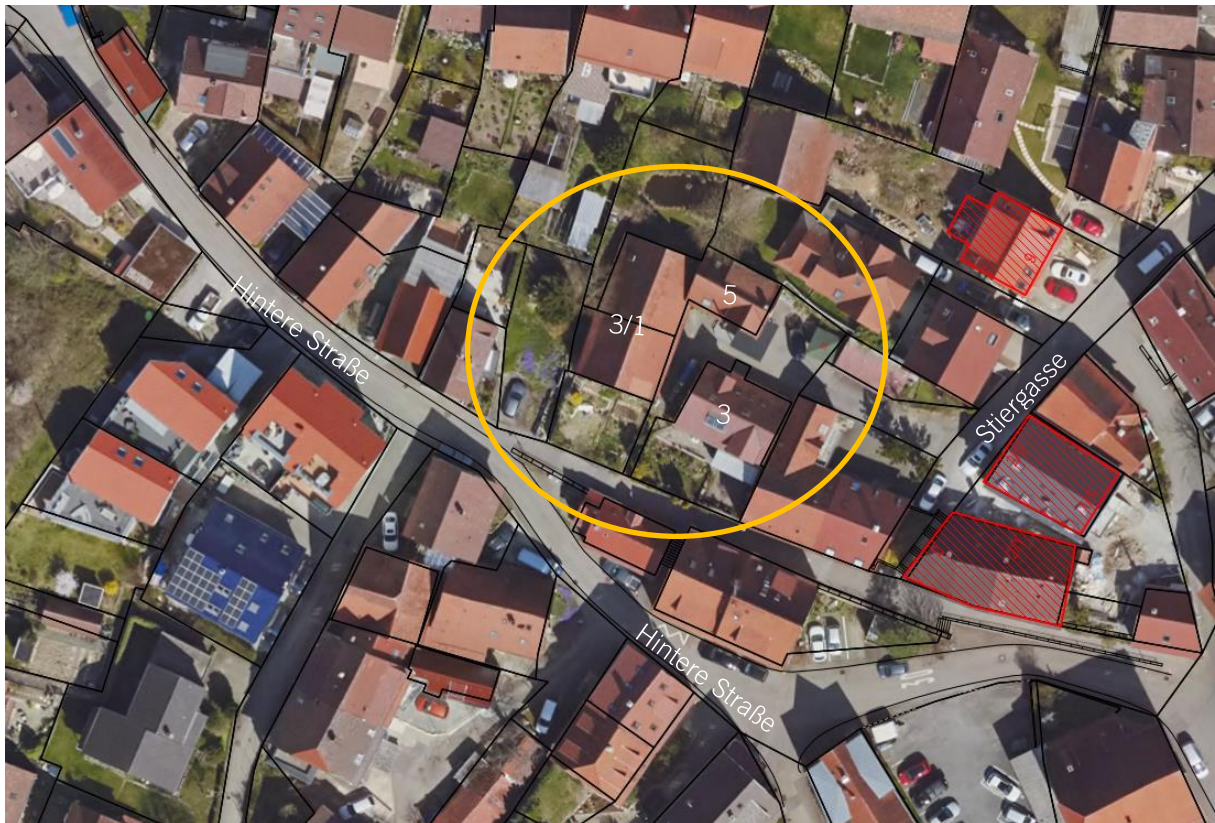
Abbruch historischer Bebauung und Neubau Wohngebäude

Bauherrschaft/Projektentwickler: Familie Steiner

Architekt: Herr Rawas

- Erstberatung

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich in der Stiergasse im historischen Ortskern von Poppenweiler. Ebenso wie bei vielen umliegenden Gebäuden, handelt es sich um eine historische Scheune aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, mit jüngeren Veränderungen. Die städtebauliche Konfiguration ist ebenso wie die Nutzung Zeuge der dörflichen Struktur, die Poppenweiler prägt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplans 122/1a aus dem Jahr 1874. Der Ortsbauplan findet entsprechend §30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan Anwendung, enthält aber für den besagten Bereich keinerlei Festsetzungen. Folglich richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude, welches grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist. Hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gilt II+D.

Der Bereich ist durch die Erhaltungssatzung Poppenweiler erfasst, dass Gebäude sowie der zugehörige Natursteinsockel sind in diesem Rahmen als „erhaltenswerte Bausubstanz“ gekennzeichnet.

Stiergasse 3/1

Erhaltenswertes Gebäude

Scheune und Natursteinmauer

Deutlich von der Stiergasse zurückgesetzt, in erhöhter Lage über der Hinteren Straße stehende Scheune. Über massiv gemauertem Natursteinsockel errichteter Fachwerkbau mit teils verputzten, teils fachwerksichtigen Außenwänden. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach abschließend. Im Kern 1. Hälfte 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen. Südlich der Scheune eine das Straßenbild prägende, L-förmig verlaufende Natursteinmauer als Stütz- und Einfriedungsmauer historischer Gartenflächen.

Die durch ihre erhöhte Lage besonders dominierende und prägende Scheune verdeutlicht die einst landwirtschaftliche Dorfgestalt von Poppenweiler. So gehörte ehemals zu nahezu jedem Wohnhaus auch ein Ökonomiegebäude zur Aufbewahrung und Lagerung von Ackergeräten sowie von Feldfrüchten. Die Scheune ist daher ein Beispiel für die einstigen Arbeits- und Wirtschaftsformen im Ort. Ebenso ist die unterhalb gelegene Natursteinmauer prägend für die Ortsgestalt.



Ansicht der Scheune von Südwesten



**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - POPPENWEILER**

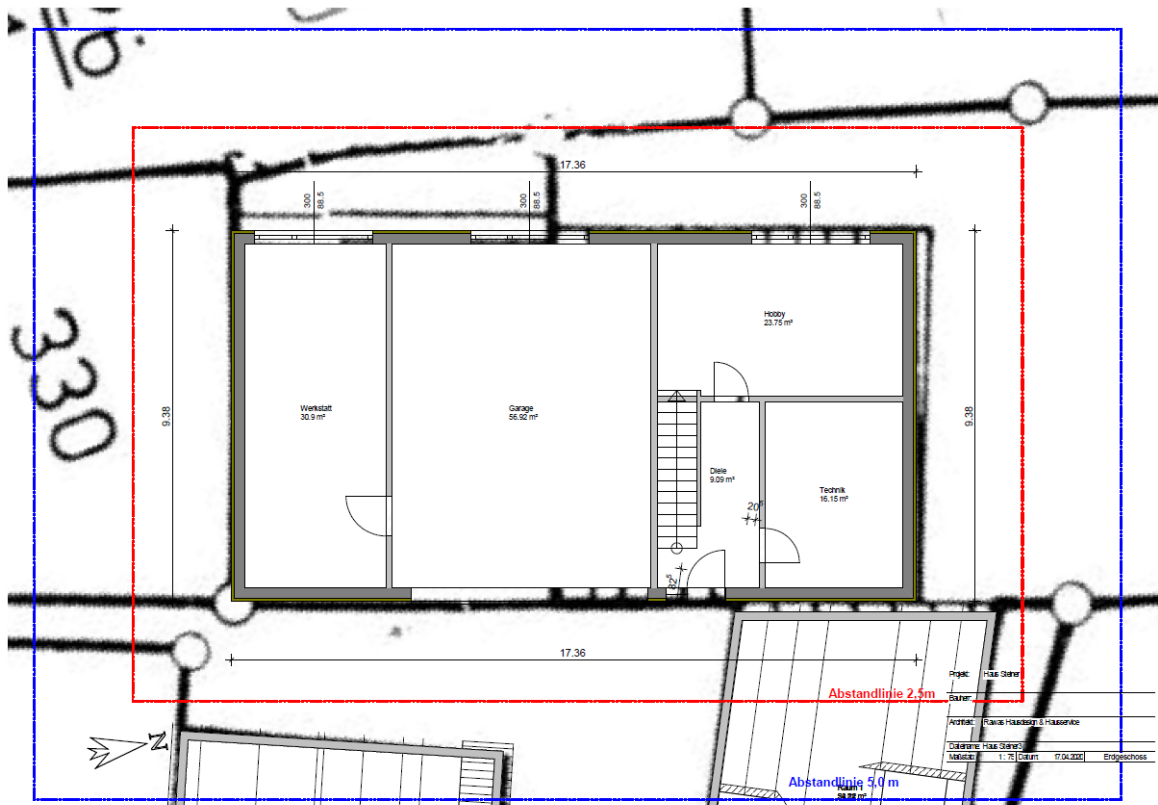
Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
01.02.2019, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Datenblatt zum Gebäude aus der Erhaltungssatzung

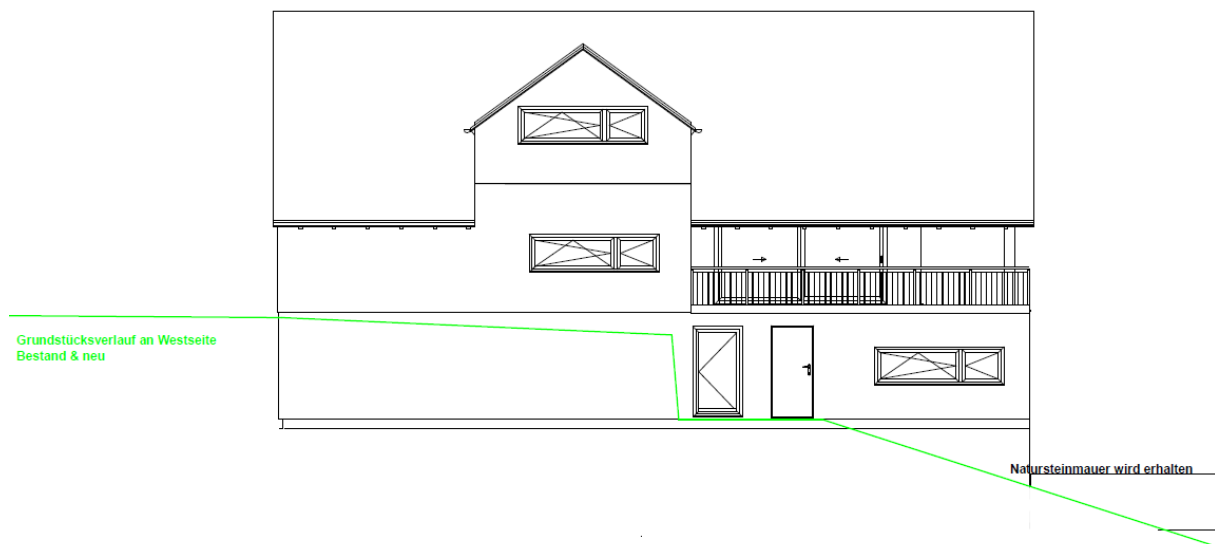
Im Rahmen der Bauherrenberatung wurde seitens der Stadtverwaltung eingefordert Wirtschaftlichkeitsberechnungen bezüglich der Erhaltung vorzulegen. Diese wurden vom Bauherrn beauftragt und durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft auf Plausibilität geprüft. Die Schäden und die Kosten für die Behebung wie in den Gutachten dargestellt sind soweit nachvollziehbar. Die Scheune weist in allen statisch relevanten Gebäudeteilen erhebliche Schwächungen der Tragstruktur auf. Der Schwerpunkt liegt hier auf der westlichen Fachwerkwand und dem Südgiebel. Die vorgefundenen Schadstellen sind in ihrem Ausmaß nicht mehr als Teilreparatur zu beheben. Es wären somit folgende Baumaßnahmen zur Wiederinstandsetzung notwendig: Komplettkernung und Rückbau der Dacheindeckung, umfangreiche Sicherungsmaßnahmen, Neuerstellung der Fundamente, Verstärkung/Austausch der Dach- und Deckenhölzer sowie der westlichen Fachwerkwand mit Teilstücken des Giebels. Folglich empfehlen die Gutachten auf den Erhalt der vorliegenden Bausubstanz zu verzichten, da die Kosten hierfür in keinem Verhältnis zum eigentlichen historischen Scheunenwert stehen würden.

Die gutachterliche Einschätzung anerkennend, wurde dem Bauherrn von Seiten der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die erhaltungsrechtliche Genehmigung entsprechend unserer Vorgehensweise bei besonders erhaltenswerten Gebäuden dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Neuplanung von der architektonischen und städtebaulichen Qualität vergleichbar oder höherwertig eingestuft wird, als der aktuelle Bestand. Eine Abbruchdokumentation wäre in diesem Fall erforderlich.

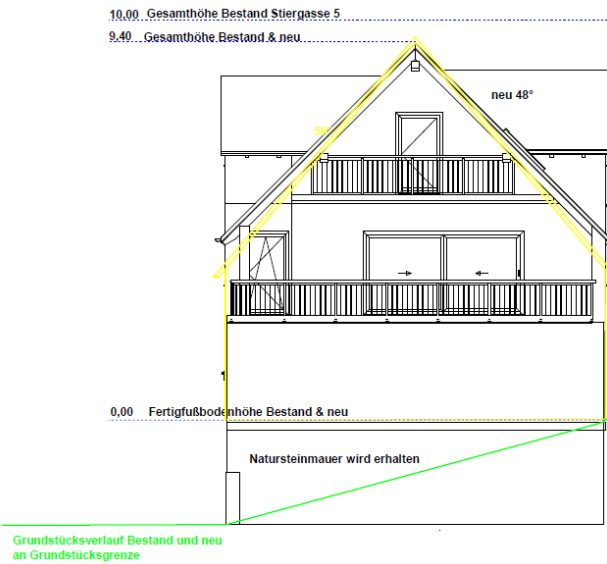
Aktuelle Planung von April 2020



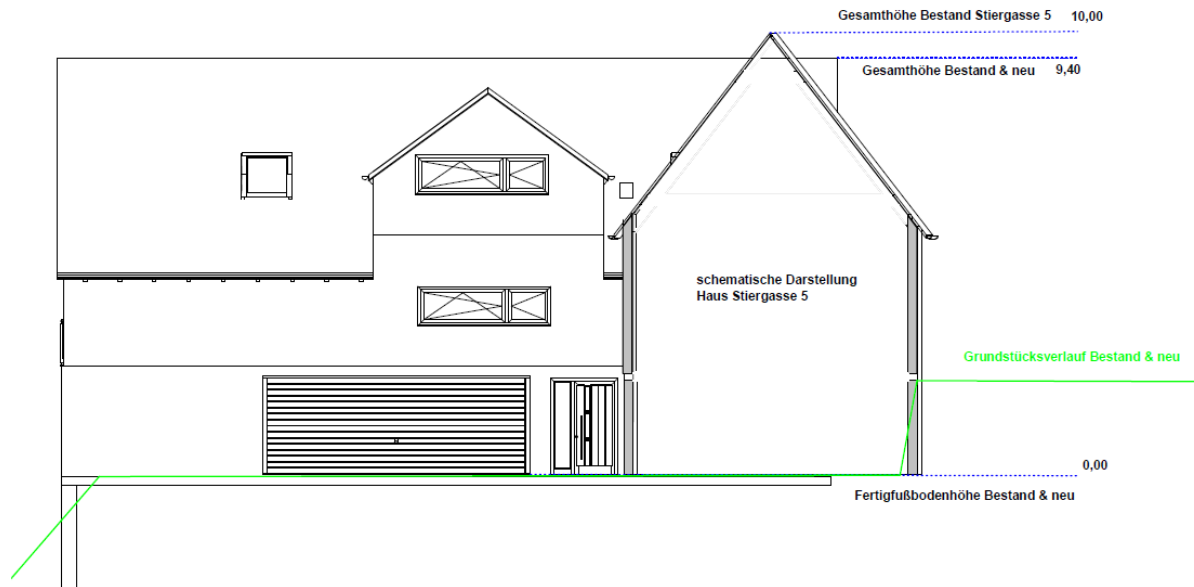
Erdgeschoss



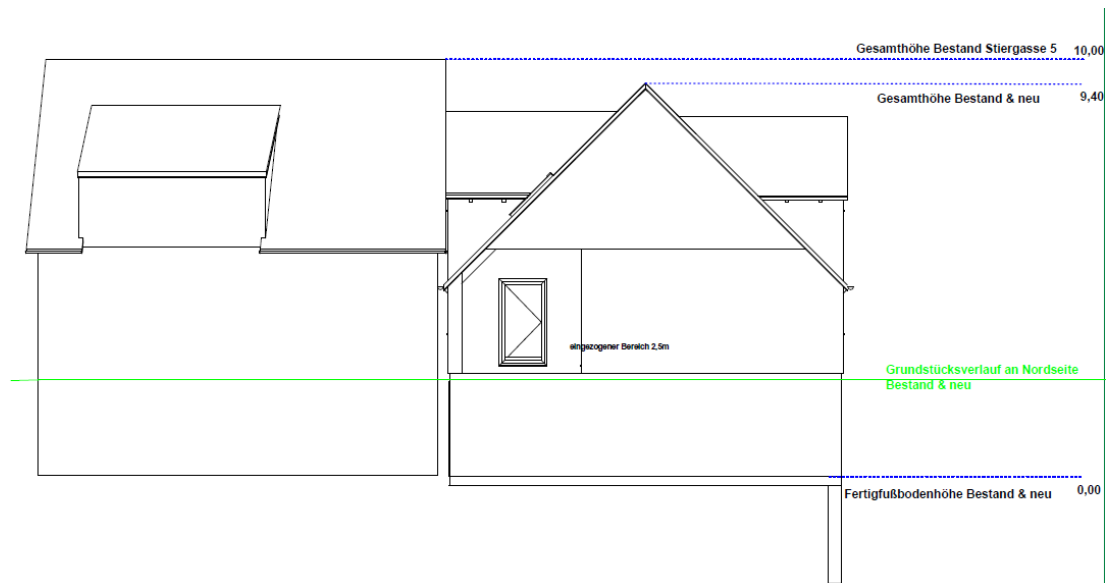
Westansicht



Ansicht Süd, zur Hinteren Straße



Ansicht zur Stiergasse



Ansicht nach Norden

Diskussion und Empfehlung

Das Bauvorhaben beinhaltet einen Abbruch einer nach der Erhaltungssatzung erhaltenswerten Bausubstanz in historischer Ortskernlage von Poppenweiler. Das Gebäude, eine historische Scheune aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, ist ein ortsprägender wichtiger städtebaulicher Baustein, sowohl durch die historisch wertvolle Bausubstanz, als auch durch die Rolle als Zeuge dörflicher Wohn- und Lebensstruktur.

Der Gestaltungsbeirat würdigt zunächst die Auseinandersetzung mit der baufälligen Bausubstanz und Schaffung von Wohnraum in gewachsener Ortslage, auch wenn das Ergebnis eines Rückbaus aus einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu bedauern ist. Um so mehr ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausformulierung des Neubaus als Wohngebäude zu richten, sowohl durch die städtebauliche Verortung in historischer Ortsmitte, als auch durch das Ziel einer Nutzungsänderung mit Auflösung des bestehenden Bestandschutzes durch beabsichtigten Rückbau. Hierfür möchte der Gestaltungsbeirat folgende grundlegende Empfehlungen für eine weitere Bearbeitung aussprechen:

Der architektonische Ansatz sollte der Thematik einer Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes (ehemals Scheune) zu einem Wohngebäude trotz Neubaus folgen, dabei sind Bezüge zum historischen Erscheinungsbild des Bestandes aufzubauen und eine entsprechende Wohntypologie zu entwickeln.

Der Wohnungsneubau muss sich in Kubatur, Ausrichtung und Erscheinung nach der historischen Scheuentypologie richten. Dabei ist besonders auf eine einfache flächige Geometrie der Fassaden- und Dachflächen zu achten. So ist die Dachneigung und homogene Dachfläche des Scheunenbaus aufzunehmen, aufgezeigte Zwerchgiebel und Gauben sind zu vermeiden, Belichtung und Belüftung des Dachraumes sind durch Dachflächenfenster herzustellen.

Eine Erscheinung mit klaren Gebäudekanten und eindimensionalen Fassadenflächen analog des Bestandes sind weiterzuerfolgen. Die vorgeschlagene Auflösung der Gebäudeecken in Form von umlaufenden Balkonen sind zu vermeiden. Austritte aus der Wohntage sind in Form einer Loggia an den Giebelseiten möglich. Diese sind mittig und proportional zur Giebelfassade anzuordnen, geschlossene Fassadenflächen an den Gebäudeecken müssen bestehen bleiben. Die traufständigen Längsfassaden sind durch ortstypische Fassadenöffnungen zu belegen, dabei ist auf eine schlichte Detaillierung der Fassadenelemente zu achten.

Die vorgeschlagene Elementbauweise aus Holzverbundwänden wird im Bezug zum Holzrahmenbau des Bestandes begrüßt. Empfohlen wird eine Fortführung der Materialwahl Holz in der Fassadengestaltung. Sowohl ein Fassadenkleid aus Stülpchalung, als auch eine sichtbare Konstruktion eines Holzrahmenbaus ist denkbar.

Der Erhalt der Natursteinmauer wird sehr begrüßt, bei der weiteren Bearbeitung ist die Verwendung weiterer historischer Bauelemente (wie z.B. Tore, zu erhaltendes Konstruktionsholz) zu untersuchen. Der Ansatz von Wiederverwendung erhaltenswerter Bauelemente wird positiv im Bezug zur Auflösung des Bestandschutzes bewertet.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung (Abstandsflächen, Brandschutz, ggf. Baulasten etc.) zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist. Dem Bauherrn wird empfohlen, die Aspekte des Bauordnungsrechts bereits in diesem Planungsstadium zu berücksichtigen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine **Wiedervorlage** mit dem Hinweis, den **überarbeiteten Entwurf durch ein einfaches Massenmodell zu überprüfen** und als Grundlage für die nächste Vorstellung vorzulegen.

TOP 2: Hauptstraße 41-43, Neckarweihingen

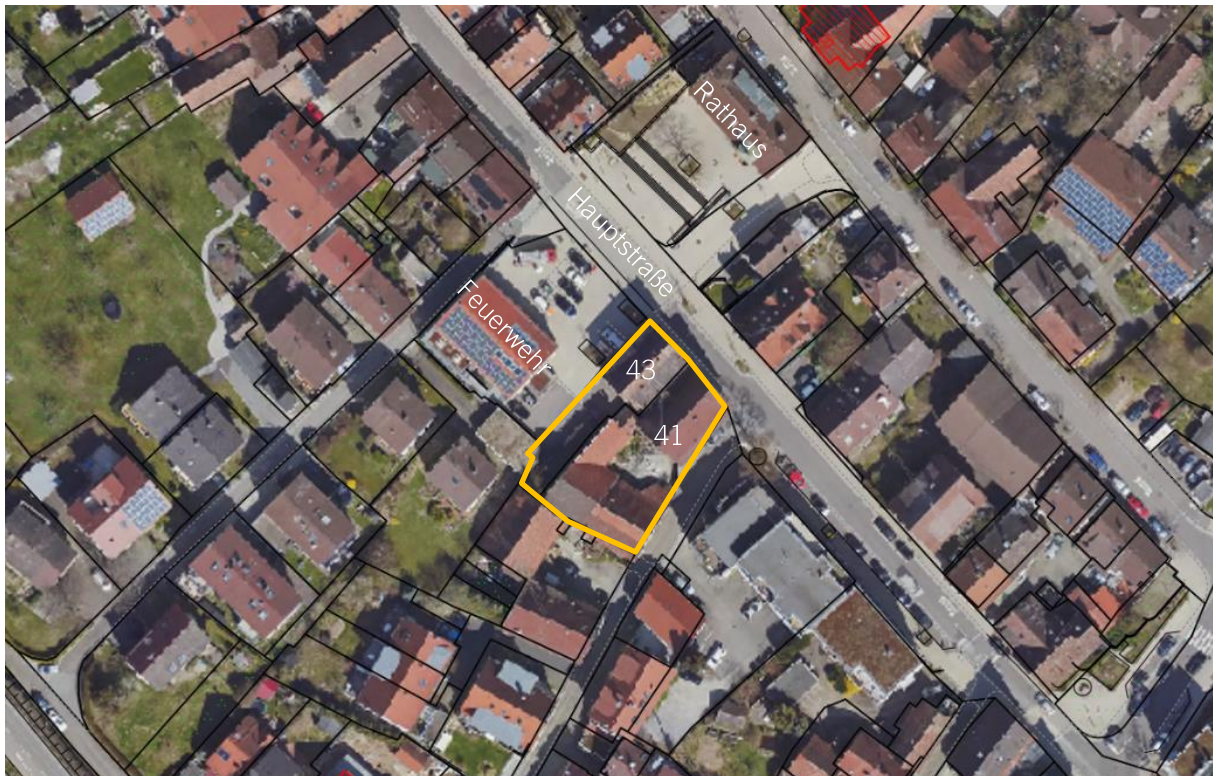
Abbruch historischer Bebauung und Neubau

Bauherrschaft/Projektentwickler: Bernhard Remmele

Architekt: Jahnke Architektur, Herr Jahnke

- Erstberatung

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich im Zentrum der historischen Ortsmitte in Neckarweihingen, direkt an der Hauptstraße. Das Gebäude Nr. 43 grenzt direkt an den neu gestalteten Platz an. Bei Gebäude Nr. 41 handelt es sich um das Haupthaus des historischen „Birklenhof“. Dieses bildet gemeinsam mit der südlich angrenzenden Scheune sowie der Hoffläche eine Sachgesamtheit nach §28 DSchG.

Auszug aus dem Begründungstext der Denkmaleigenschaft:

„Die Sachgesamtheit Birklenhof nimmt aufgrund ihrer baulichen Qualitäten – einheitliche Bauzeit, hochwertige handwerkliche Ausführung und hoher Originalitätsgrad – in Neckarweihingen eine hervorragende Stellung ein und zählt zudem zu den wenigen Hofanlagen, die insgesamt den 30-jährigen Krieg überdauert haben. Sie ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen, exemplarischen und Seltenheitswertes im öffentlichen Interesse.“ (Landesamt für Denkmalpflege, 2003)



Denkmalgeschützte Gebäudeteile

Denkmalgeschützter Hofbereich

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Ortsbausatzung Neckarweiningen. Im Übrigen erfolgt die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (städtebauliches Einfügen).

Bisherige Beratungen 2014/2015

Das Vorhaben Hauptstraße 41/43 wurde bereits im Jahr 2014 im Gestaltungsbeirat beraten. Inzwischen haben sowohl Bauherr als auch Architekt gewechselt, weshalb das Vorhaben erneut als Erstvorlage behandelt wird. Dennoch sind Teile der Empfehlungen aus den vorangegangenen Sitzungen inhaltlich analog zu verstehen. Die bisherige Entwicklung wird wie folgt zusammengefasst:

Die Stadt erwirbt damals Gebäude 43 für eine gemeinsame Entwicklung mit dem Birklenhof (Geb.41) und als wichtigen Baustein für die Entwicklung des Platzbereiches vor der Feuerwehr.

Situation 2014:

Der Birklenhof kann nicht erworben werden, die KSK hat Interesse an Geb. 43 als Fläche für den Neubau einer Filiale in Neckarweiningen. Die damalige Planung sieht einen „Zwilling“ zum Birklenhof vor. Die Gestaltungskommission gibt folgende Empfehlungen:

- Herstellung einer neuen Platz- und Raumkante erscheint aufgrund der neuen städtebaulichen Struktur von besonderer Bedeutung. Die Stadt muss dazu die gestellten stadtplanerischen Fragen klären und den planerischen Rahmen vorgeben.
- Bei einer möglichen Gebäudeverlängerung in Richtung Feuerwehrgebäude sind Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer der alten Scheune notwendig
- Parallel muss ein mögliches Vorrücken in den Platz aus städtebaulicher Sicht untersucht und von Seiten der Stadt geklärt werden
- Eine öffentlichkeitsorientierte Erdgeschossnutzung mit entsprechendem Platzbezug und möglicher (auch ggf. saisonaler) Freiflächennutzung/Bewirtschaftung sollte dabei angestrebt werden.

Situation 2015:

Nach der Vorstellung vor einem Jahr im Gestaltungsbeirat wurde zunächst der städtebauliche Aspekt seitens des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung untersucht. Dabei wurden aus den damaligen Empfehlungen **drei Optionen herausgearbeitet**, die die Stellung des Gebäudes Hauptstraße 43 zum Platz bzw. zum Birklenhof betreffen.

Parallel tritt mit Herrn Remmele ein Interessent für den Birklenhof auf den Plan. Er möchte den Birklenhof, insbes. auch den großen Gewölbekeller, nutzbar machen, wozu sich die **„Hantel-Lösung“** aus einer früheren Untersuchung anbietet. Die **zwei Gebäude sollen mit einem Bauteil, der die Erschließung aufnimmt**, verbunden werden.

Die beiden Bauherren kommen überein, dass es im beiderseitigen Interesse liegt, nach einer gemeinsamen baulichen Lösung zu suchen. So kann die Problematik der Erschließung im Birklenhof, sowie die verwinkelte Situation der Grundstücksgrenzen und Nebengebäude gelöst bzw. geordnet werden.

Die Scheune ist im Moment noch nicht Bestandteil weiterer Überlegungen. Die Schuppen zwischen den beiden Hauptgebäuden stehen nicht unter Denkmalschutz und können abgebrochen werden. Herr Remmele hat das Anwesen Birklenhof mittlerweile erworben. Damit ist die weitere Projektentwicklung gesichert.

Die **Planungen für Gebäude 43** werden konzeptionell weiter entwickelt:

Gegenüber der ursprünglichen Konzeption wird das Gebäude schmaler (Fuge) und tiefer als der Vorgängerbau. Das Gebäude rückt ca. 1 m weit in die Platzfläche.

Der Baukörper wird bis auf die rückwärtige Flucht des Birklenhof verlängert. Im Untergeschoss nimmt das Gebäude Nebenräume des Birklenhof auf. Dies ist eigentumsrechtlich kompliziert, wird von den Beteiligten aber in wechselseitigem Interesse angestrebt.

Bis auf die Aufzugsüberfahrt verzichtet das Gebäude auf jegliche Dachausbauten. Die platzseitig erforderliche Belichtung wird über Verglasungen in der Dachfläche erreicht.

Durch das Abrücken vom Birklenhof und die schmalere Silhouette, nimmt sich der Neubau in dieser 2er-Konstellation zurück.

Dies wird von der Gestaltungskommission wie folgt gewürdigt:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Überarbeitung und Weiterentwicklung des Bauvorhabens Kreissparkasse in Neckarweihingen. Durch die Einbeziehung der Sanierung des angrenzenden Birklenhof werden wertvolle Potentiale vor Ort genutzt.

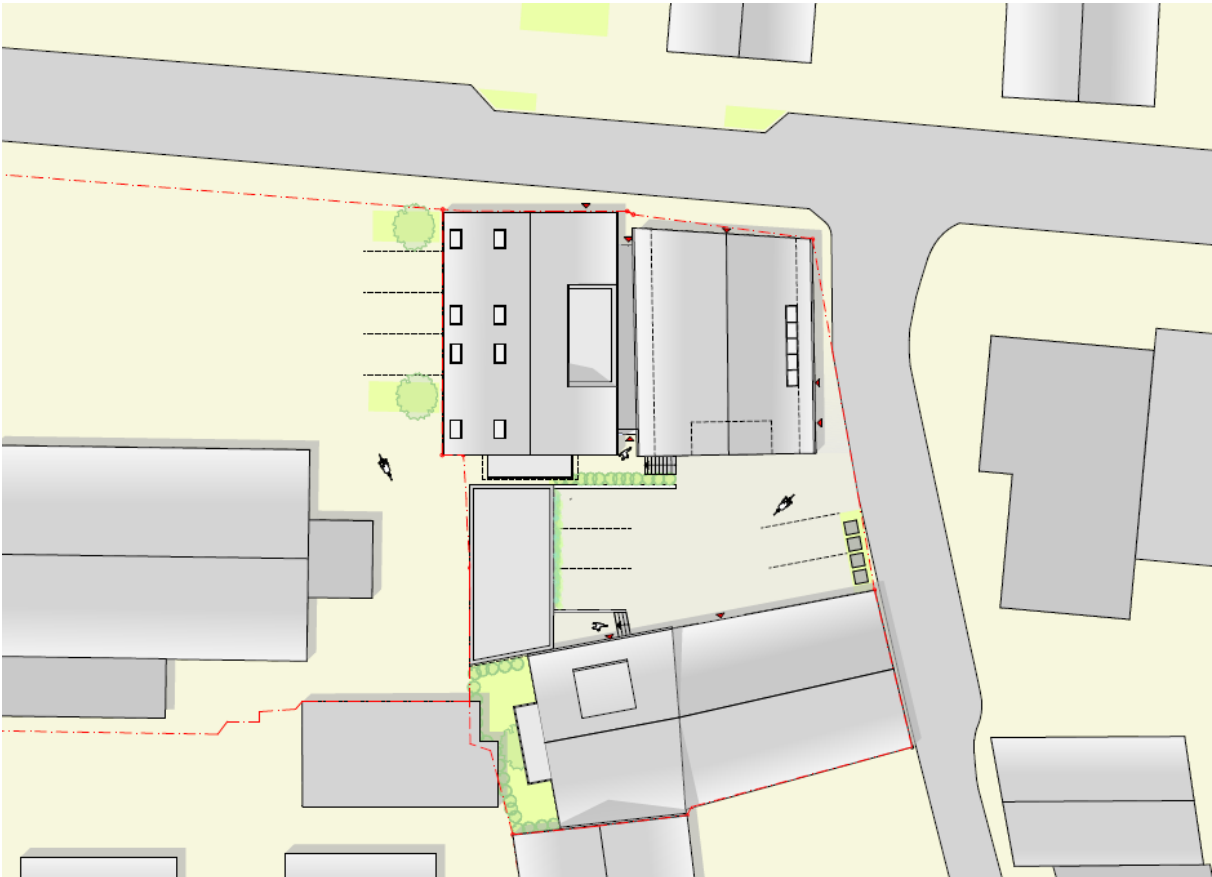
Der **Platz** erfährt eine **städtebauliche angenehme Fassung** durch die Verlängerung des Gebäudes und das Einrücken des Baukörpers zur Platzseite.

Das **Abrücken vom Gebäude Birklenhof** und die **Ausbildung einer Fuge** ist wohltuend. Insgesamt haben sich die Proportionen des Baukörpers durch die Verlängerung des Gebäudes, die geringere Baukörperbreite und niedrigere Traufhöhe verbessert. Die Schwesternhauskonstellation von Birklenhof und Sparkasse wird gestärkt und es entsteht ein **Ensemble als wichtiger Baustein des Platzes**. Die Synergieeffekte die durch die Kooperation der beiden Bauvorhaben entstanden sind, stärken die Funktionen der Gebäude. So ist zum Beispiel die Aktivierung des Gewölbekellers ein Gewinn für sein Umfeld.

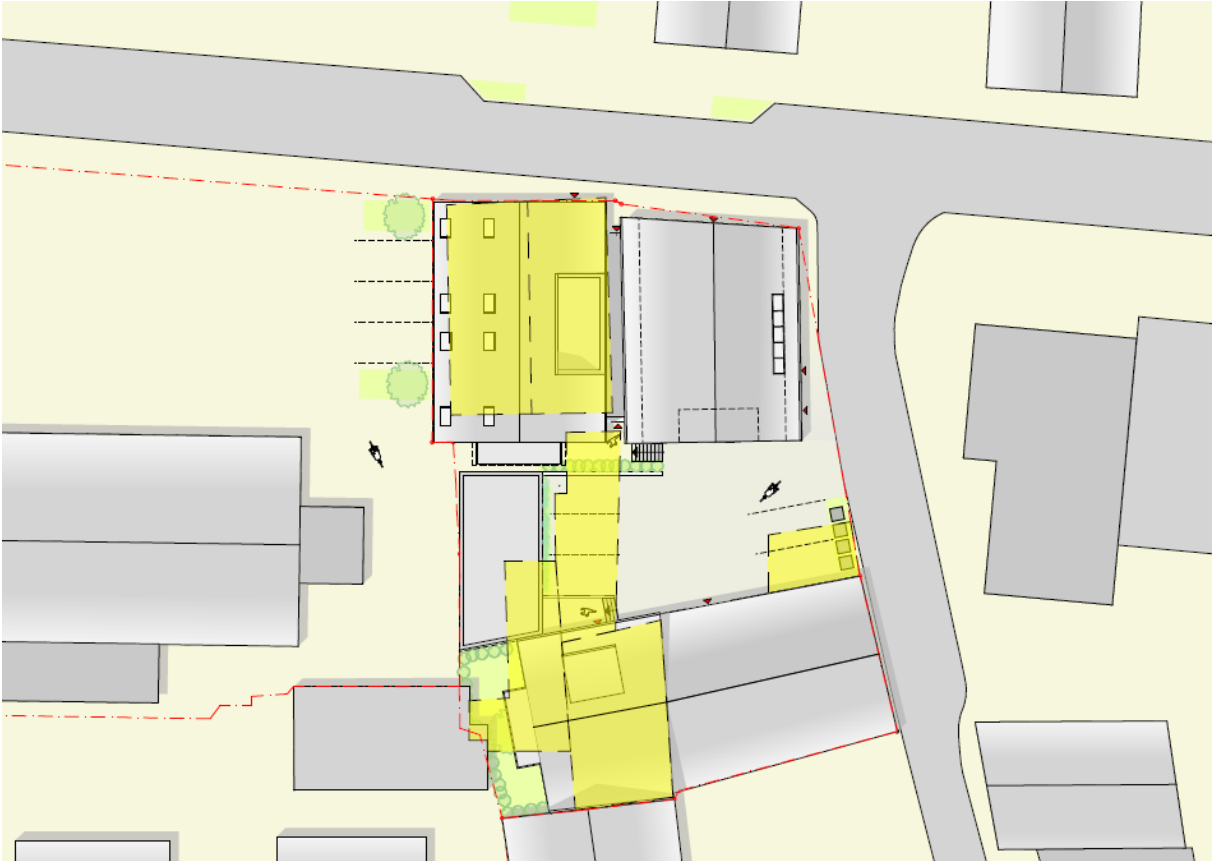
Folgende Punkte sollten bei der Weiterbearbeitung beachtet werden:

- Der **Ausformulierung „Glaskonstruktion Fuge“** ist besondere Beachtung in Detail und Dachanschluss zu widmen. Eine sehr klare und reduzierte Architektursprache ist hier zwingend.
- Die **Position der Parkplätze** auf dem Platz ist zu dicht an der Gebäudekante. Ein Abrücken dieser um Fußwegbreite ist sinnvoll.
- Die **Gebäudefassade zum Platz** stellt noch keinen erkennbaren Bezug zu diesem her und es ist wünschenswert, dass die Fassadensprache mehr die Typologie „Geschäftshaus“ widerspiegelt.
- Die Gebäudeschuppen im rückwärtigen Bereich haben das Ensemble als Gesamtbild geprägt. Durch die Freistellung wirkt der Birklenhof und die Sparkasse als Element im Platzraum und aus diesem Grund benötigt der **rückwärtige Bereich eine hohe Aufmerksamkeit bei der Gestaltung der Freireiche**.

Aktuelle Planung vom 02.07.2020



Lageplan



Abbruchplan

Mit der aktuellen Planung wird der Birklenhof gemeinsam mit dem Neubau Hauptstraße 43 entwickelt. Der Nutzungsschwerpunkt liegt beim Wohnen. In den Erdgeschossen sind jeweils gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die einen Bezug zu den angrenzenden Platzräumen aufnehmen können.

Die denkmalgeschützte Scheune wird derzeit noch nicht mit entwickelt.



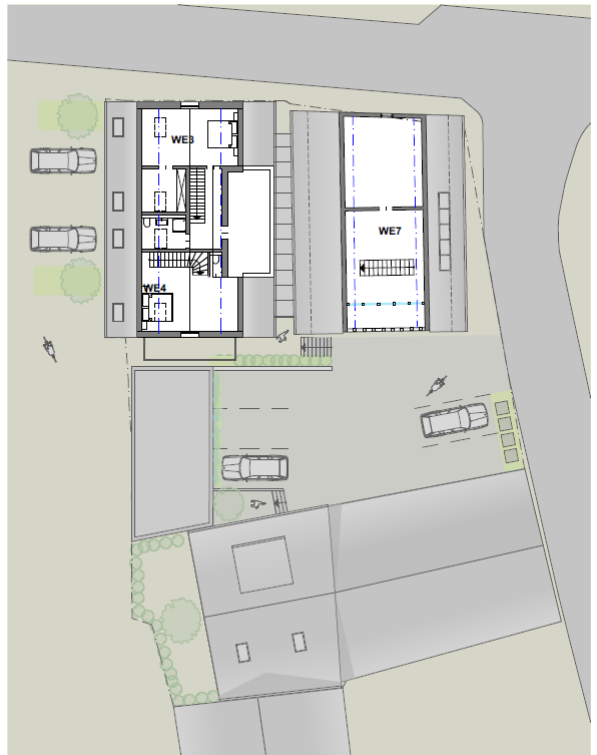
Grundriss EG



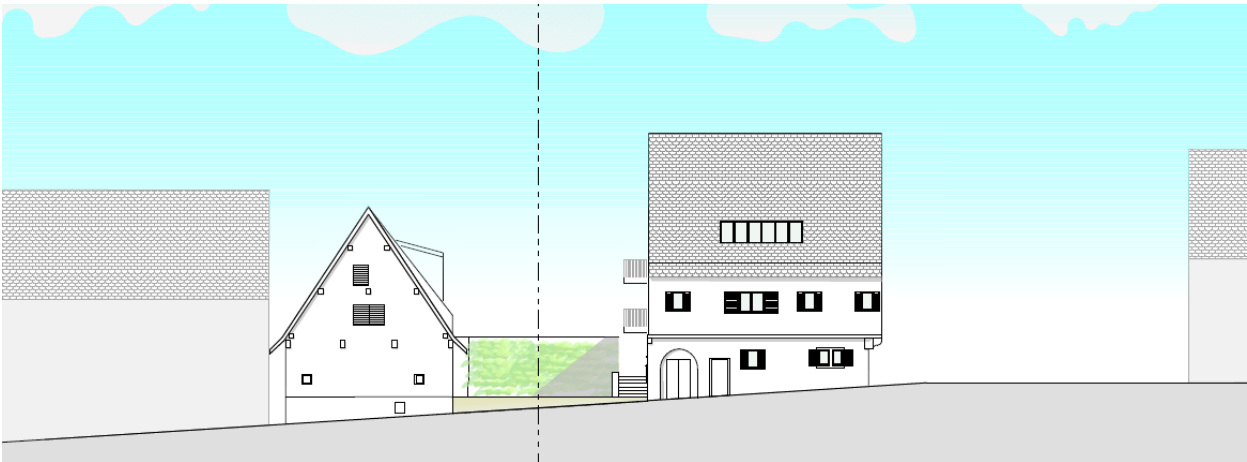
Grundriss OG



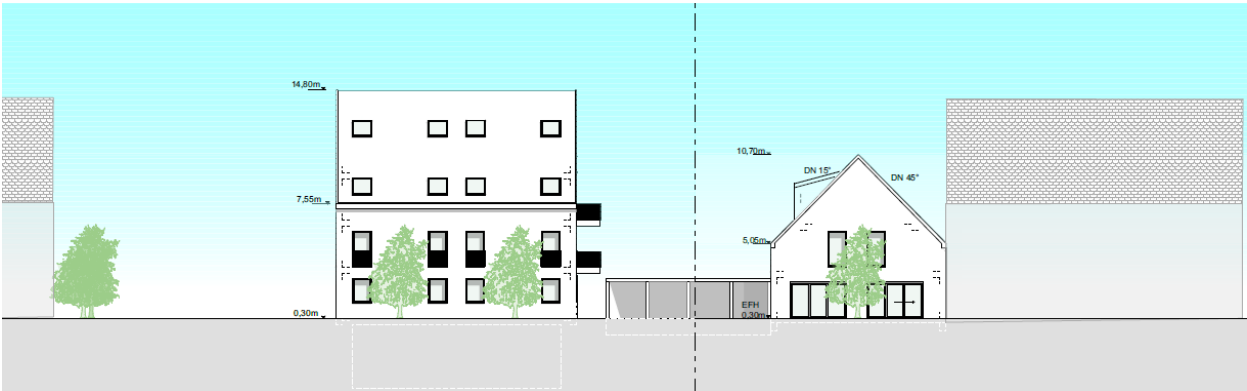
Grundrisse DG1



Grundriss DG2



Ansicht Birkenstraße



Ansicht zum Platz



Ansicht zur Hauptstraße



Ansicht von Süden, mit denkmalgeschütztem Rathaus im Hintergrund



Schnitt Ost-West

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft den Abriss und Neubau des Wohnhauses neben dem historischen denkmalgeschützten Birklenhof und den Neubau eines Wohnhauses als Ergänzungsbaustein an die bestehende, auch denkmalgeschützte Scheune. Das Bauvorhaben an der Hauptstraße orientiert sich an den früheren Planungen bezüglich der Fugenausbildung und Positionierung, die bereits im Gestaltungsbeirat vorlagen.

Folgende Anmerkungen und Empfehlungen werden von Seiten des Beirats formuliert:

- Die Position des neuen Wohnhauses an der Hauptstraße ist stimmig, das Eingreifen in den Platzraum ist verträglich und auch die Verlängerung des Baukörpers ist angemessen. Die Fuge zwischen den beiden Häusern ist gegenüber der älteren Version deutlich reduziert, welches wohltuend ist. Die dort platzierte Haupt- und Vertikalerschließung passt gut und der Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit der guten Detaillierung und Ausformulierung des Glaszwischenbaus.
- Insgesamt ist die Fassadensprache zur Hauptstraße gut gewählt, allerdings wird empfohlen, im Erdgeschossbereich die sehr groß proportionierten Fassadenflächen zu verringern und eine Fenstereinteilung im Vertikalformat aufzunehmen, die sich von der Hauptstraße um die Ecke in den Platzbereich zur Feuerwehr weiter entwickelt. Somit entsteht ein angemessenes und offenes Fassadenbild sowohl an der Hauptstraße als auch zum Platz.
- Zwischen Parkierung und Gebäude sollte unbedingt mehr Raum entstehen, um eine angemessene Durchwegung und Vorfläche des Gebäudes zum Platz zu gewährleisten. Zusätzlich könnte die Nutzung im Erdgeschoß zum Beispiel mit Gastronomie den Platz beleben. Dazu sollte eine Vereinbarung mit der Stadt gefunden werden (u.a. Anpassung der Baumquartiere, ggf. ergänzende Maßnahmen zur Bewässerung und Pflege).

- Das neue Haus in Verlängerung zur Scheune findet von Seiten des Gestaltungsbeirats grundsätzliche Zustimmung. Das Wohngebäude könnte mit der Trauf- und Firstlinie höher ausgebildet werden, dabei sollte die Dachneigung des anschließenden denkmalgeschützten Scheunengebäudes aufgegriffen werden. Im Gegenzug sollte mit der Erhöhung auf sämtliche Dachaufbauten verzichtet werden, um die ruhige Dachlandschaft zu bewahren. Dieser Ansatz ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.
- Die Parkierung für die Neubauten mittels in den Hof eingestellten Carport stört und wirkt hinsichtlich seiner Struktur und Erscheinungsbild fremd. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine geschlossene Garage mit Satteldach und ruhiger Schließung des Hofraums, um an das vorhandene bestehende Bild des 3-Seit-Hofes wieder aufzunehmen und die Platzkante zur Feuerwehr zu schließen.
- Sämtliche Balkonanlagen sind in Form von Loggien in die Bauvolumen zu integrieren und auf die vorgeschlagenen angehängten Balkone ist zu verzichten.
- Kritisch und kontrovers wird im Zuge der Sanierung die neu eingefügte Loggia im rückwärtigen Giebel des denkmalgeschützten Gebäudes Birklenhof diskutiert. Hier betont der Gestaltungsbeirat die Wichtigkeit der Detaillierung und weist in diesem Zuge auch auf die Notwendigkeit einer guten und anspruchsvollen Entwicklung der Hofgestaltung zwischen Birklenhof und Scheune hin.
- Der 3-Seit-Hof sollte als Platzfläche gestaltet werden, so dass mit einer neuen Nutzung des historischen Scheunengebäudes ein attraktiver Außenbezug entsteht. Dabei sollten auch die bestehenden Gewölbekeller mit berücksichtigt werden, eine künftige Nutzung der bestehenden Gewölbekeller könnte den attraktiven Platzraum mit beleben.

Der Gestaltungsbeirat wünscht die Einarbeitung der Anmerkungen bei der Weiterentwicklung der Planungen, benötigt jedoch **keine Wiedervorlage** und **begrüßt die Maßnahme als Impulsgeber für die Stärkung der Ortsmitte von Neckarweihingen.**

TOP 3: Hanseatenstraße 54, Oßweil

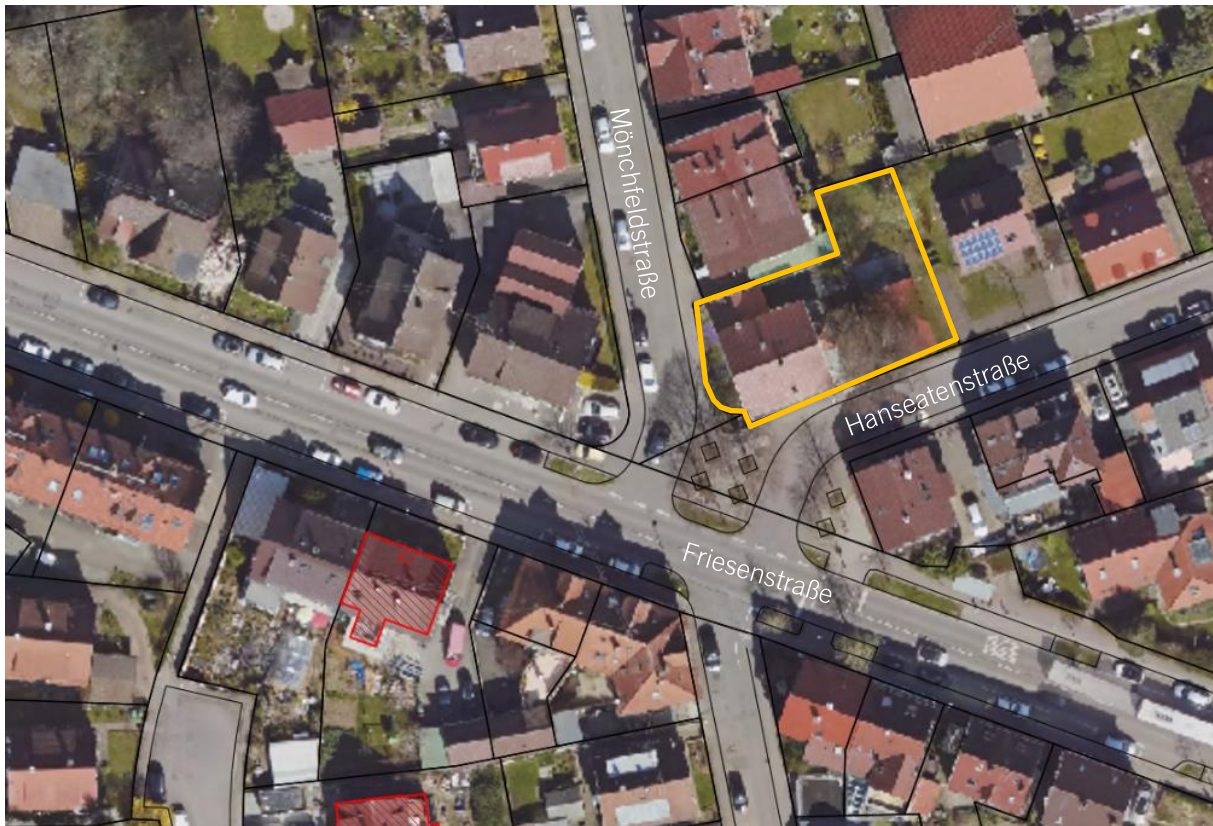
Dachaufbauten auf einem erhaltenen Gebäude

Bauherrschaft/Projektentwickler: Familie Bullinger

Architekt: Michael Müller, Freier Architekt

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

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebäude Hanseatenstraße 54 befindet sich am Kreuzungsbereich Friesen-/Mönchfeld-/Hanseatenstraße. Die Friesenstraße ist die historische Hauptdurchfahrtsstraße des Stadtteils Oßweil. Der Straßenraum weitet sich an diesem Kreuzungsbereich zu einer kleinen Platzsituation auf. Das Gebäude selbst steht somit exponiert direkt am Platz und bildet den Auftakt der Hanseatenstraße nach Osten, wie auch die Einfahrt in den älteren Teil Oßweils (an der Friesenstraße findet in diesem Kreuzungsbereich der Wechsel von einer zurückversetzten Bebauung mit Vorgärten, zu der direkt an der Straße stehenden älteren Bebauung statt). Dies spiegelt sich auch in der historischen Nutzung wider: das Gebäude ist im späten 19. Jahrhundert als Wohnhaus erbaut worden und relativ schnell im Erdgeschoß über eine Bäckerei zu einer Wirtshausnutzung umgenutzt worden.

Es steht beispielhaft für das Gasthauswesen in Oßweil. Bis vor kurzem wurde das Gebäude teilweise durch Gastronomie genutzt. Seit Anfang des Jahres steht es leer, um eine Generalsanierung durchführen zu können. Dabei könnten auch Mittel aus der Sanierungsförderung eingesetzt werden.

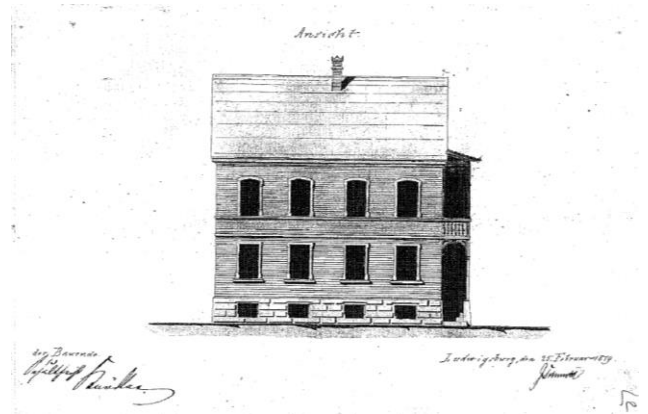
Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bereich existiert ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1968. Für den Bereich setzt dieser ein allgemeines Wohngebiet fest. Für Dachaufbauten ist folgendes festgesetzt: „Nur bei Dächern mit

50° Dachneigung zulässig, jedoch höchstens 1/3 der Gebäudelänge. Bei Dächern mit 30° Dachneigung Dachaufbauten unzulässig.“



Auszug aus Bebauungsplan „Comburgstraße Ost“, Nr. 094/02, 1968



Ansicht aus den historischen Bauplänen

Im Rahmen der Vorbereitungen für eine Erhaltungssatzung in Oßweil wurde auch das Gebäude Hanseatenstraße 54 begutachtet. Es wurde als „erhaltenswerte Bausubstanz“ kartiert.

Hanseatenstraße 54

Erhaltenswertes Gebäude

Gasthaus zur Linde mit Nebengebäude

Westlich, außerhalb des historischen Ortsetters in Ecklage zur Mönchfeldstraße stehendes, zweigeschossiges Gasthaus mit Nebengebäude. Über grob behauenen Natursteinsockel zwei massiv gemauerte und verputzte Vollgeschosse. Über dem Erdgeschoss ein umlaufendes Gesimsband, im Obergeschoss segmentbogige Fenstergewände. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach abschließend. An der östlichen Giebelseite ein vorgelagertes Treppenhaus sowie eine hölzerne Veranda auf Freipfosten.
Östlich vom Haupthaus ein eingeschossiges, holzverschaltes Nebengebäude mit Halbwalmdach.
Frühes 20. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Gasthaus Linde samt Nebengebäude steht beispielhaft für das Gasthauswesen in Oßweil. Es kann daher wichtige Hinweise auf die dörfliche Gasthaus- und Gesellschaftskultur geben. Zudem belegt die Fassadengestaltung den architektonischen Anspruch jener Zeit.



Ansicht des Gasthauses von Süden



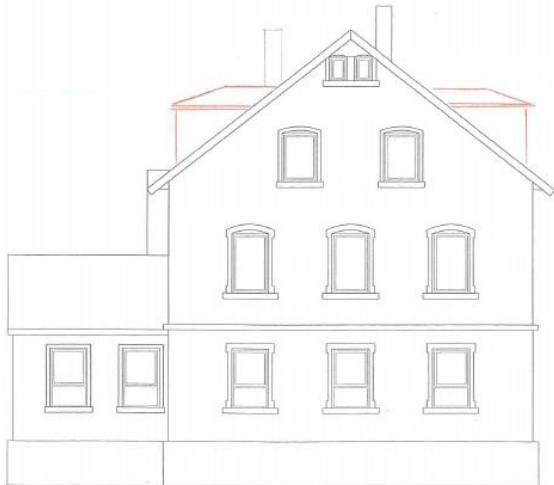
Ansicht von Südosten

**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - OSSWEIL**

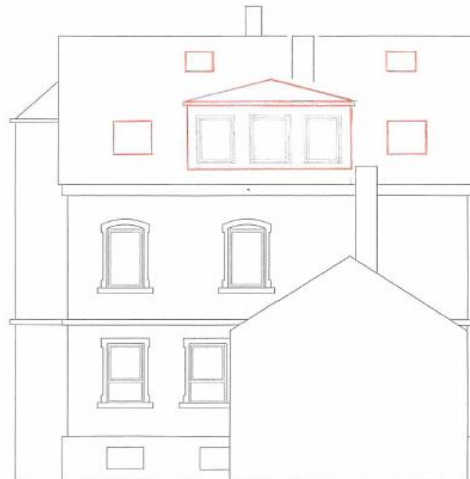
Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
28.07.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Datenblatt zum Gebäude aus dem Entwurf der Erhaltungssatzung

Aktuelle Planung vom 25.06.2020



Ansicht West



Ansicht Nord



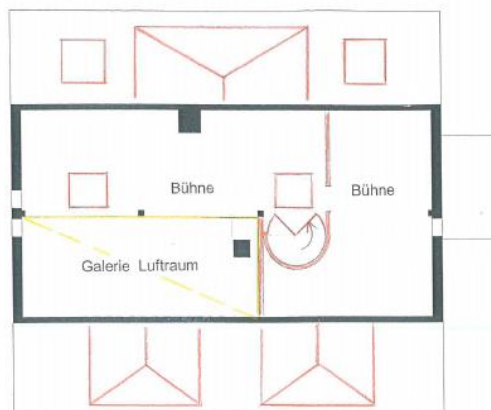
Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Bühne



Schnitt

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird das Bauvorhaben ‚Hanseatenstraße 54‘ präsentiert, das die energetische Sanierung und den Dachausbau eines erhaltenswerten Gebäudes an einer städtebaulich markanten Situation im Kreuzungsbereich Friesenstraße / Hanseatenstraße Mönchfeldstraße vorsieht.

In seiner Stellungnahme würdigt der Gestaltungsbeirat zunächst die intensive Auseinandersetzung des Bauherrn mit den historischen Schichten des Gebäudes sowie mit der Bedeutung des Baukörpers und seiner Nutzung für den Standort. Die vorgeschlagene Verwendung des Erdgeschosses für eine qualitative hochwertige gastronomische Nutzung wird begrüßt. Sie kann im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer attraktiven Belebung des öffentlichen Raums im Stadtteil führen. Auch die Absicht, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen, kann nachvollzogen werden. Diese Veränderung bedingt eine Transformation der Dachgeschossebene, um eine für zeitgemäße Wohnverhältnisse angemessene Belichtung und Belüftung der Räume zu ermöglichen.

Für diese Transformation werden für die bestehenden Dachflächen verschiedene Varianten mit einzelnen Dachaufbauten vorgestellt. Für die nach Süden zur Platzsituation gerichtete Dachfläche überzeugt die Variante mit zwei Gauben, die in ihrer Größe und Gestalt zum Ausdruck der bestehenden Südfassade passen und einen Dialog mit den Dachaufbauten der gegenüberliegenden Bebauung aufbauen. Diese Lösung wird auch für die nach Norden gerichtete Dachfläche vorgeschlagen. Die in der Nordansicht dargestellte Einzelgaube ist zu breit und bietet gegenüber der Lösung auf der Südseite weniger Belichtungsmöglichkeiten. Dann könnte auch auf die Dachflächenfenster verzichtet werden, die nicht in den Kontext der historischen Bauelemente passen.

Die alternativ vorgestellte Möglichkeit der Anbringung von Photovoltaikerelementen mit der Integration eines flächenbündigen Fensterbandes würde das historische Gebäude hingegen zu stark überformen. Die Photovoltaikerelemente würden mit ihrer technischen Gestalt, Materialität, Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit als additiver Fremdkörper an einer städtebaulich exponierten Stelle wahrgenommen werden. Da der Vorschlag des Einsatzes regenerativer Energiequellen grundsätzlich positiv gewertet wird, empfiehlt der Gestaltungsbeirat über bauphysikalische und gebäudetechnische Lösungen nachzudenken, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Durch die Schaffung eines privaten Freiraums für die Dachgeschosswohnung erhält die dort verortete Wohneinheit eine zusätzliche Qualität. Allerdings wird die Nutzung des Daches der Veranda im Hinblick auf die hierfür notwendigen Maßnahmen kritisch gesehen. Der Gestaltungsbeirat rät zu einer Überprüfung, ob der private Freiraum in Form eines Balkons auf der anderen Seite des Treppenhauses als filigranes Element angebracht werden könnte. Dieser Standort würde auch einen angemessenen Abstand zur monumentalen Linde und eine bessere Besonnung bieten. Durch eine innere Umorganisation kann auch der Grundriss entsprechend angepasst werden.

Nach Aussagen des Architekten wird die energetische Ertüchtigung des Gebäudes über eine moderate Innendämmung und einen äußeren Dämm-/Sanierputz mit ca. 2-3 cm Stärke der Außenwände erfolgen, sodass die äußere Erscheinung erhalten bleibt. Diese Entscheidung wird begrüßt, da die Plastizität und schlichte Detailierung der Fassade auch zukünftig zur Geltung kommen soll.

Wie leicht die sensible Abstimmung der Gebäudedetails untereinander gestört werden kann, zeigt sich aktuell in der groben Gestaltung des Ortgangs. Dieser sollte im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wieder die ursprünglich filigrane Ausformulierung erhalten, die auch in der Detailqualität der Veranda und des Nebengebäudes erkennbar ist.

Der Gestaltungsbeirat äußert die Zuversicht, dass dieses Bauvorhaben ein **überzeugendes Musterbeispiel** für eine **bestandsgerechte energetische Sanierung eines erhaltenswerten Gebäudes** mit architektonischer Sensibilität und handwerklicher Raffinesse werden könnte. Eine **Wiedervorlage ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich**.

TOP 4: Oststraße 7-15, Oststadt

Neubau Wohngebäude

Bauherrschaft/Projektentwickler: Familie Hagenmeyer

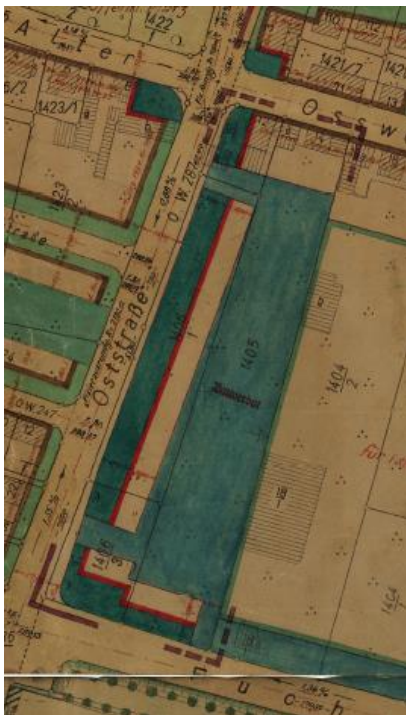
Architekt: Kai Dongus, Freier Architekt

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

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im rückwärtigen Bereich einer Reihenbebauung in der Ludwigsburger Oststadt. Im Osten direkt angrenzend wird aktuell die Fuchshof Schule gebaut (siehe rote Markierung). Weiterhin knüpft unmittelbar der Bereich des Fuchshof an. Hier soll in den kommenden Jahren ein neues Wohnquartier entstehen.

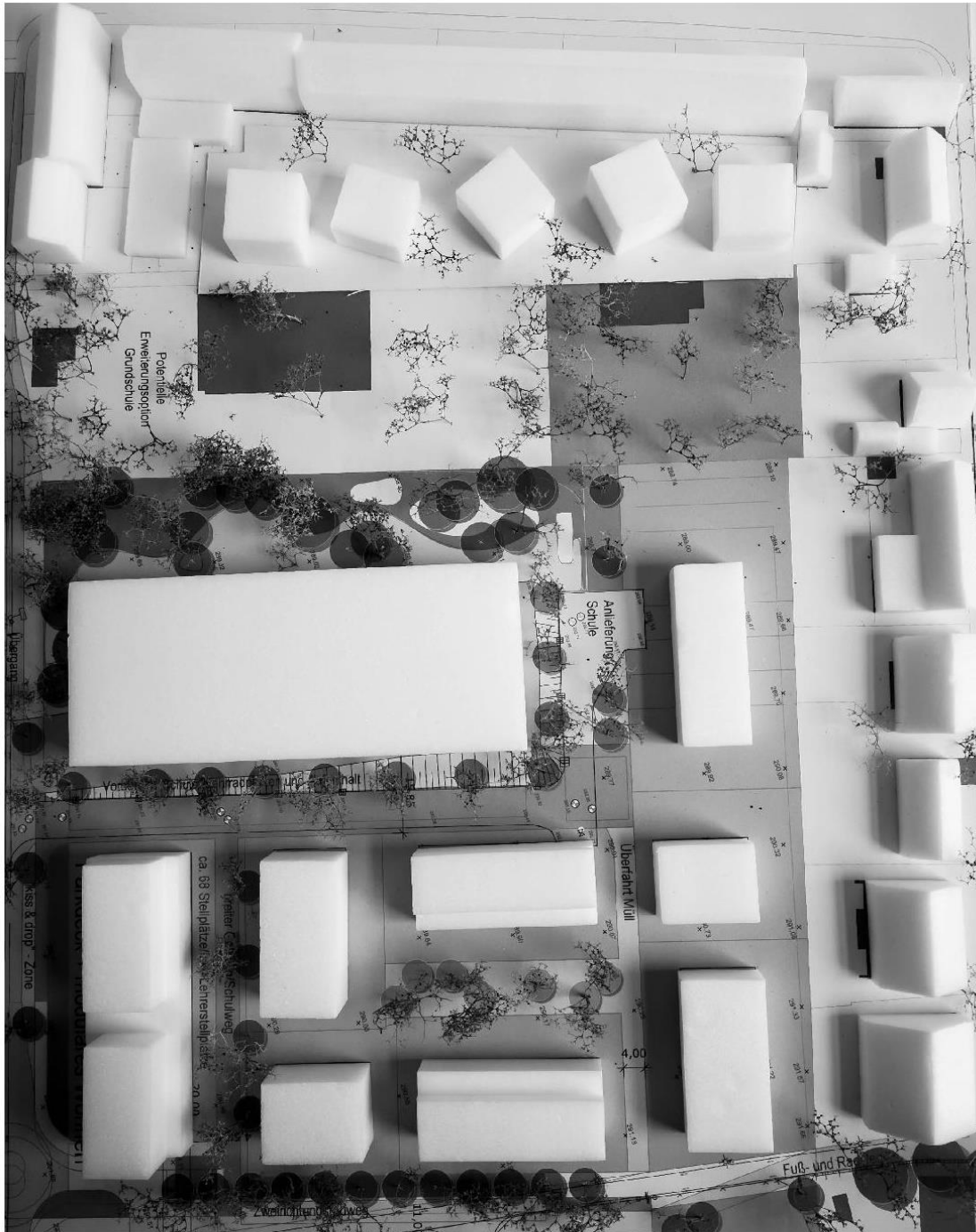
Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bereich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1951, der für die zu bebauende Fläche ein Bauverbot festsetzt.

Auszug Stadtbauplan Nr. 13/9 aus dem Jahre 1951

Aktuelle Planung vom 25.06.2020

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um erste Überlegungen für eine mögliche Bebauung. Daher liegen diese zum Zeitpunkt der Beratung als Modellbilder vor.

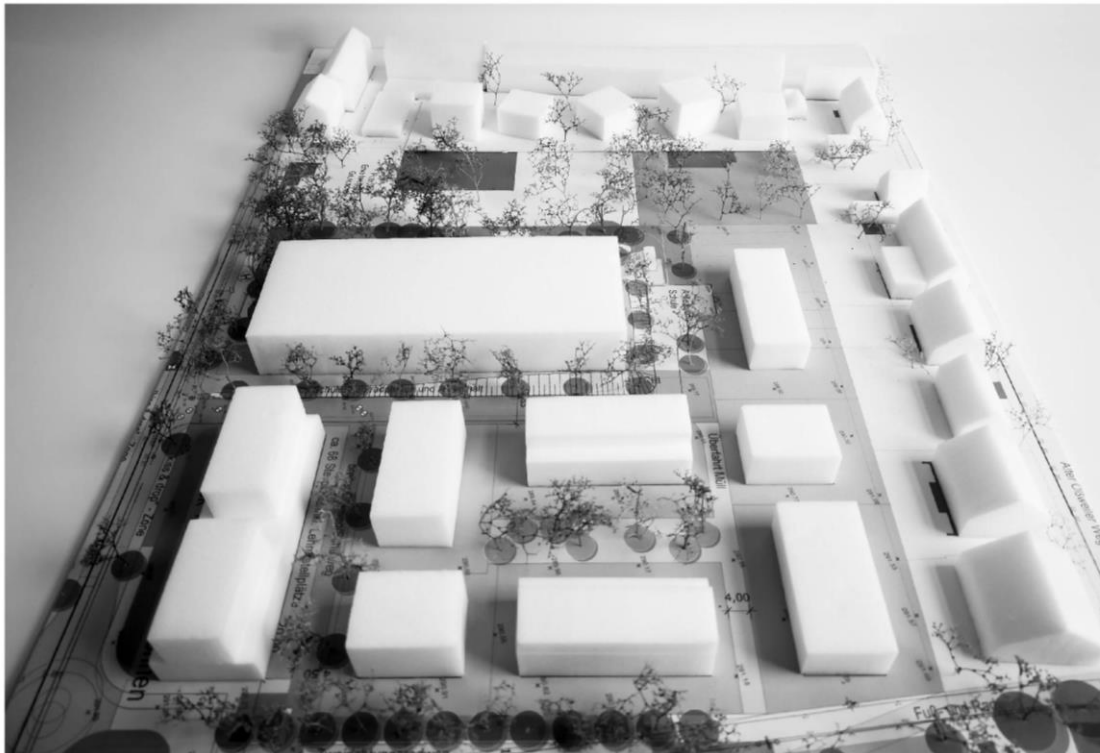


MACHBARKEITSTUDIE MODELLBILD 25.06.2020

KAI DONGUS ARCHITEKT BDA



Modellbild, Draufsicht



Modellbild, Blick nach Westen, Bereich Fuchshof im Vordergrund



Modellbild, Blick nach Westen



Lageplan

Diskussion und Empfehlung

Mit der vorliegenden Bebauungsstudie sollte im Auftrag der Eigentümer die grundsätzliche Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs der langen Bauzeile Oststraße 7-15 geprüft werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1951 ist diese Fläche als Bauverbotsfläche ausgewiesen. Historisch ist diese durch die damalige direkt östlich angrenzende Gärtnereinzug entstanden. Diese Nutzung ist heute aufgegeben.

Östlich der Bauzeile entsteht auf der Grundlage eines Realisierungswettbewerbs der Neubau der Fuchshofschule als 3-geschossiger Flachbau mit Atrien in Holzmodulbauweise. Für den Neubau der Schule und das westlich angrenzende Grundstück wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. In dem Baufenster, welches nah an die bisherige Bauverbotszone heranragt, ist Gemeinbedarfsnutzung festgesetzt. Bei Bedarf kann hier also die heute freie Fläche großflächig überbaut und für verschiedene Gemeinbedarfszwecke genutzt werden. In der vorliegenden Bebauungsstudie wird dieser Bereich als Freiraum gezeigt, womit mit Blick auf die künftigen Bebauungsmöglichkeiten eine nicht zutreffende Ausgangslage dargestellt ist.

Die fünf geplanten Würfelhäuser (ca. 14 x 14 m) sind verdreht „tanzend“ angeordnet, um die strenge Orthogonalität der langen Zeile aufzulösen und eine Durchlässigkeit Richtung Gemeinbedarfsfläche herzustellen. Die Gebäude sind 3 und 4-geschossig als modularer Wohnungsbau aus Betonfertigteilen konzipiert (Referenzprojekte dazu wurden in der Sitzung vorgelegt).

Für die notwendigen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen mit einer Zufahrt ggf. im Norden des Grundstücks. Mit Pflanzinseln sollen auch größere Bäume möglich sein. Eine ebenerdige Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich ist über das Gebäude Nr. 9 und im Süden mit einem Überfahrtrecht von der Fuchshofstraße aus gegeben.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die frühzeitige Einbindung in die bauliche Entwicklung. Die Darstellung zeigt das frühe Stadium, die Erschließung, Freiraumbezüge etc. sind noch nicht dargestellt. Damit ist jedoch auch das städtebauliche Bild noch nicht erkennbar und kann insbesondere in Bezug auf die bestehende Bebauung nicht hinreichend beurteilt werden. Die gewählte Baustruktur kann noch nicht überzeugen, da z.T. Engstellen zum Bestand erkennbar sind. Insgesamt wird die Dichte der neuen Bebauung kritisch eingeschätzt.

Der Gestaltungsbeirat wünscht daher die Erarbeitung und Darstellung von alternativen Planungsansätzen, insbesondere auch zur Wohntypologie. Über die Abwägung aus einer Bandbreite von Entwurfsansätzen sind Aussagen zur Verträglichkeit der Baustruktur, Dichte und nutzbarer Freiräume, Höhenentwicklung sowie Blickbezüge und Grünraumvernetzung besser möglich.

Die Berücksichtigung der Bestandsgebäude durch Angebote einer neuen Nachbarschaft, die die Wohnqualität nicht verschlechtern, sondern neue Angebote schaffen, ist eine Grundvoraussetzung zum Gelingen der Nachverdichtungsplanung. Dabei sind auch Fragen zur Lösung der Stellplatzproblematik der Bestandsgebäude zu klären (ggf. Angebote in neuer Quartiersgarage schaffen). Auch der Umgang mit Bestandsbäumen sollte dargestellt werden.

Das modulare Bauen wird als Entwurfsansatz begrüßt, die Frage der Vielfalt von Wohnformen, u.a. auch ein Angebot für kostengünstiges Wohnen muss weiter geklärt und aufgezeigt werden.

Mit der Auflösung einer Bauverbotsfläche und der damit verbundenen Schaffung neuen Planrechts über ein Bebauungsplanverfahren sollte ein Mehrwert für die Stadt und die bestehende Bewohnerschaft entstehen. Daher sollten die Anforderungen der Stadt frühzeitig formuliert werden, damit diese in die Planung und Projektentwicklung eingebunden werden können.

Die alternativen Planungsvarianten und das weitere Vorgehen werden in einer weiteren Sitzung des Gestaltungsbeirats beraten.