

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 03.02.2023, Großer Saal, Kulturzentrum

Dauer:

öffentlich von 13.00 bis 15.30 Uhr

nicht – öffentlich von 15.30 bis 16.30 Uhr

**Vorsitz**

Andrea Schwarz, Prof. Johannes Kappler

**Teilnehmende**

Externe Fachleute:

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

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer, B90/Grüne  
Frank Handel, B90/Grüne  
Maik Stefan Braumann, CDU  
Armin Klotz, CDU  
Jochen Zeltwanger, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Stefanie Knecht, FDP  
Jürgen Müller, Linke  
Adelheid Kainz, LUBU  
Hayrettin Dogan, Bündnis der Vielfalt

Vertreter der Verwaltung

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung  
Nina Becker, zu TOP 2

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Leitung  
Lorraine Neumann-Körkel, zu TOP 1  
Avni Veselaj, zu TOP 2  
Vanessa Di Franco  
Florian Wanitschek, Praktikant

**Schriftführung**

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

### Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Schorndorfer Straße 172“, Oststadt  
W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 06.05.2022

TOP 2 Bauvorhaben „Krauthof-Areal“, Hoheneck  
W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 22.07.2022

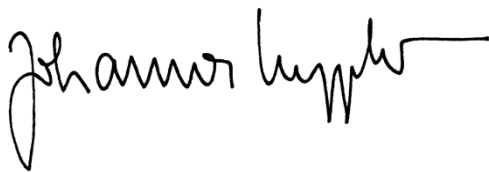
## Verlauf

Bürgermeisterin Andrea Schwarz begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreter und Vertreterinnen 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

## ÖFFENTLICHE BERATUNG

### TOP 1: Schorndorfer Straße 172, Oststadt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Bauherrschaft: -privat-

Architekt: HJP Architekten, Kornwestheim; Herr Hartmann, Herr Juranek

W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 06.05.2022

### Ausgangslage

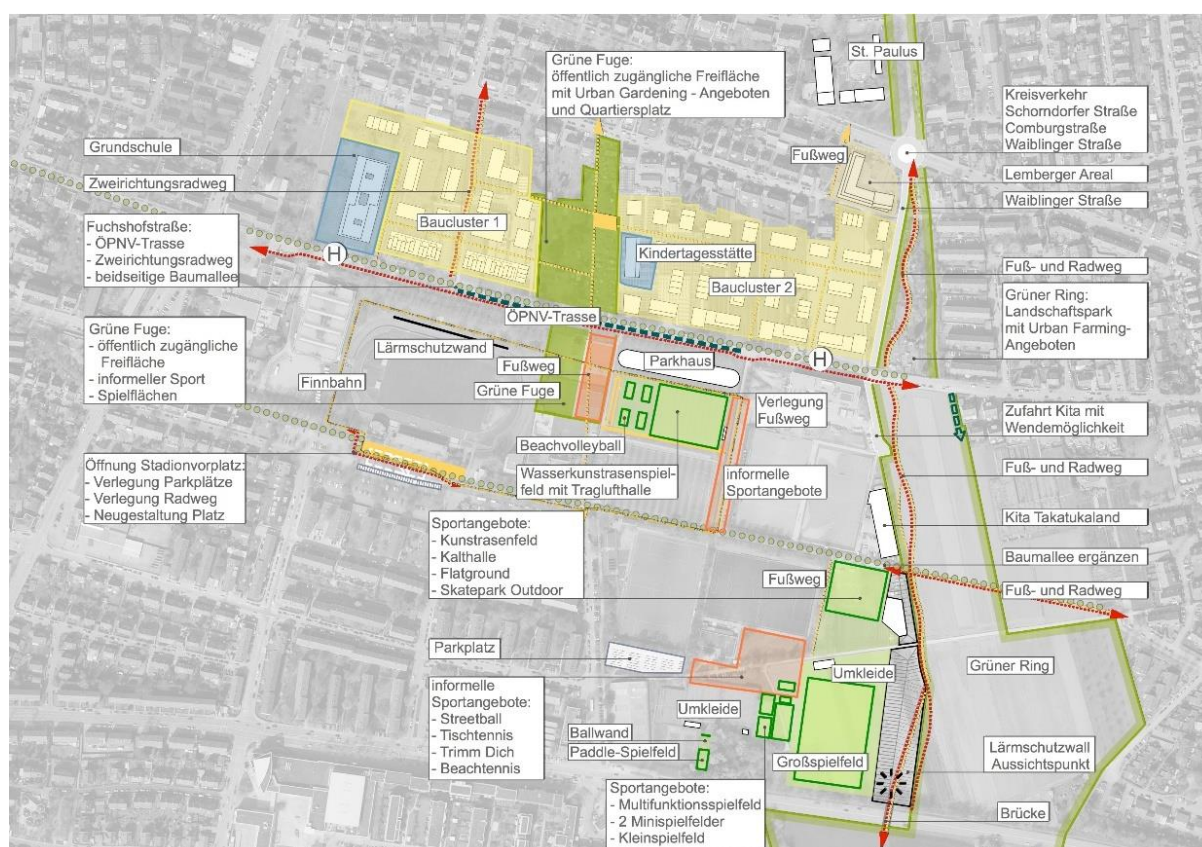


Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)



## Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich an der Schorndorfer Straße, an der Grenze der Stadtteile Oststadt und Obweil. Die Eigentümer des Grundstücks Schorndorfer Straße 172 sind mit einer Konzeption an die Stadtverwaltung herangetreten, die einen Abbruch des bestehenden Autohauses mit angeschlossenen Wohnhaus sowie Werkstatt und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht. Die Eigentümer haben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB beantragt. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Wohnstrukturen, teilweise in Einzelhausbebauung, teilweise in Zeilenbebauung. Nördlich des Grundstücks und der Schorndorfer Straße befindet sich das Areal der katholischen Kirchengemeinde „St. Paulus“. Auf dem Areal wird momentan eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein Wohnhaus für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen errichtet. Des Weiteren erreicht man über die nördlich gelegene Comburgstraße die Hartenecker Höhe, eine Kasernenkonversion die seit nunmehr fast 10 Jahren aufgesiedelt ist. Auch der Grüne Ring, als übergeordnete Freiraumkonzeption, schließt nach Osten an das Areal an. Das Vorhaben bildet somit einen markanten Auftakt zum einen für Obweil als Stadtteil, zum anderen aber auch nach Süd-Osten für den Bereich der Entwicklung des Wohnpark Fuchshof. Der Bereich weist zusammenfassend ein hohes städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungspotential auf. Daher ist die Fläche ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzeptes Fuchshof. Das städtebauliche Konzept wurde im Dezember 2019 beschlossen und sah für diesen Planbereich einen von der Schorndorfer Straße zurückversetzten, L-förmigen, 4-geschossigen Baukörper mit einem 6-geschossigen Kopfbau im Osten vor. Ein Quartiersplatz wurde dem Gebäude vorgelagert und kann in Kombination mit Nahversorgung in der Erdgeschosszone des Gebäudes eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Stadtverwaltung hat in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Vorhabenträger und den Planverfassern auf Basis des beschlossenen, städtebaulichen Konzeptes die städtebaulichen Rahmenvorgaben definiert. Die Vorhabenträger haben auf Grundlage dieser städtebaulichen Vorgaben ein Planungskonzept als Vorentwurf erarbeitet.



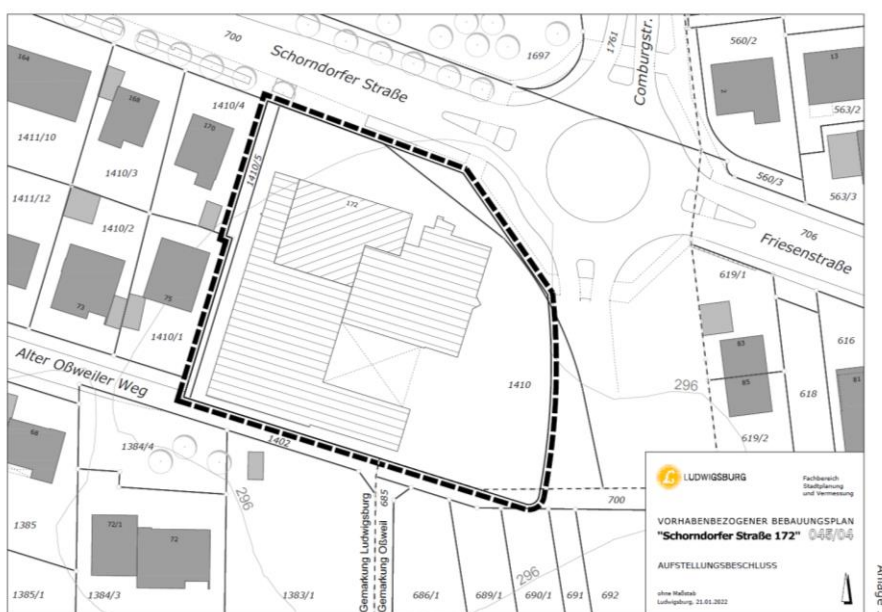
Rahmenkonzept Fuchshof (2019)



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

### Beratung im Gestaltungsbeirat am 06.05.2022

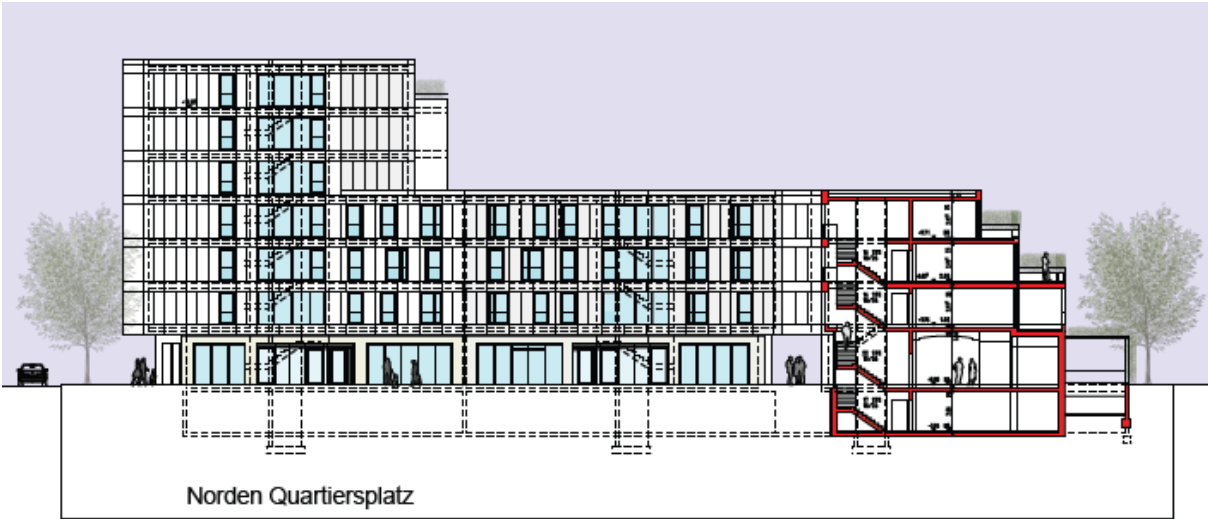
Die Planung des Vorhabenträgers sieht in Anlehnung an das städtebauliche Konzept Fuchshof eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vor. Anstatt eines, wie im städtebaulichen Konzept dargestellten Kopfbaus mit 6-Geschossen, wird ein 7-geschossiger Hochpunkt im Osten geplant.

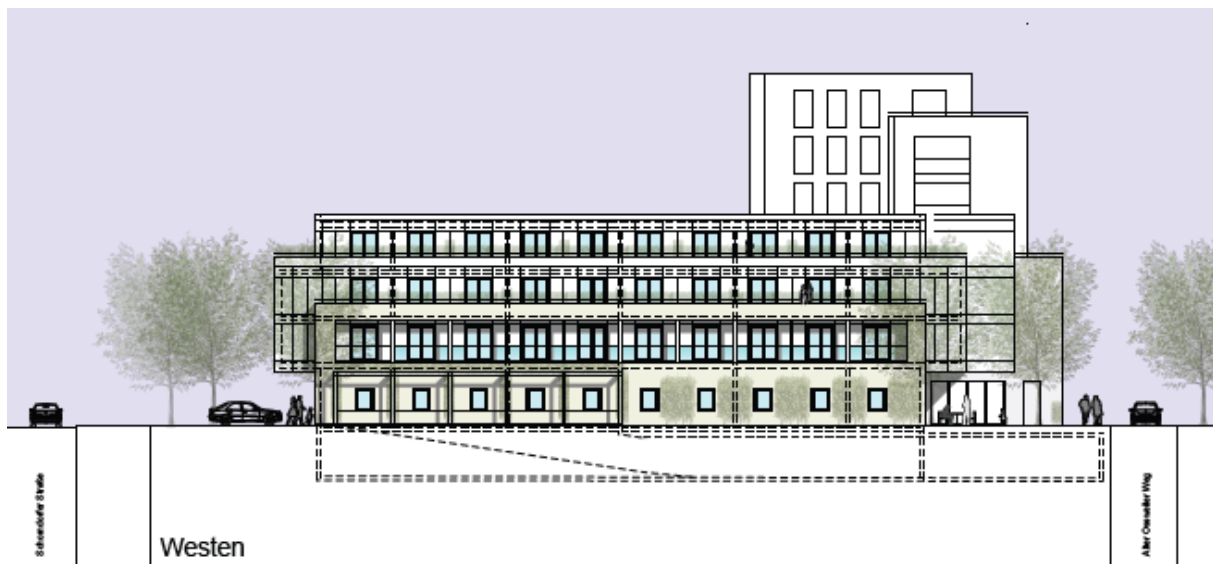
In der Erdgeschosszone sollen gewerbliche Nutzungen wie Metzgerei, Imbiss, Bäckerei, Apotheke, Biomarkt und gastronomische Nutzungen möglich sein. Diese Nutzungen gruppieren sich um den geplanten Quartiersplatz. In den darüber liegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Um eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Schorndorfer Straße / Schlosslesfeld im Norden und dem geplanten Wohnbaugebiet 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.









## 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 Kreisels 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.

## Aktuelle Planung vom Dezember 2022 und Januar 2023

### Außenanlagen - Variante 1 „Netz“



Lageplan

### Außenanlagen - Variante 2 „Baumbeet“



### Außenanlagen - Variante 3 „Baumdach“



## Planung Gebäude



## Variante A

(Ansichten nur für Variante A ausgearbeitet)







## Variante C



## Variante D



## Diskussion und Empfehlung

Die Beratung der Wiedervorlage des Bauvorhabens befasst sich hauptsächlich mit der Gestaltung der Außenräume und der Fassaden.

Alle vorgelegten Varianten zur Gestaltung des Freiraums nordöstlich des Gebäudeensembles basieren auf einer Zonierung in einen gebäudenahen Bewegungsbereich für die Feuerwehr, Anlieferung und fußläufige Erschließung vor dem Erdgeschoss, in einen mittigen Aufenthaltsbereich und in einen nach Nord-Osten

anschließenden Parkplatzbereich im Übergang zum Kreisverkehr. Grundsätzlich ist diese funktionale Gliederung nachvollziehbar. Es entstehen jedoch umfangreich befestigte und nicht beschattete Flächen, die sowohl gestalterisch als auch klimatisch kritisch gesehen werden.

Im Sinne des auch vom Bauherrn formulierten Anspruchs an ein nachhaltiges, energieeffizientes und klimabewusstes Bauen wird empfohlen, einen zusammenhängenden Baumhain mit Bäumen 1. Ordnung (Großbäume ab 20m, hochwüchsig) über den gesamten Freibereich bis zum Kreisverkehr aufzuspannen. Darunter können die erforderlichen Fahr-, Geh-, Aufenthalts- und Parkierungsflächen angeordnet werden. Dabei sollte die Stellplatzorganisation hinsichtlich Lage und Zahl überdacht werden, um auch zwischen den Stellplätzen Baumstandorte schaffen zu können. Durch eine differenzierte Belagsverwendung oder gliedernde Vegetationselemente kann den Nutzern und Nutzerinnen Orientierung gegeben und eine Versickerung vor Ort ermöglicht werden.

Der südliche Aufenthaltsbereich am Alten Oßweiler Weg in Richtung Fuchshof sollte offen gestaltet und die Ausrichtung und Ausdehnung der Spielfläche zum Straßenraum zurückgenommen werden. Eine gastronomische Nutzung wird insbesondere aufgrund der ruhigen Nachbarschaft im Alten Oßweiler Weg kritisch gesehen.

Die Überarbeitung des Gebäudes zeigt insgesamt eine gute Weiterentwicklung. In Variante A sieht der Gestaltungsbeirat das meiste Entwicklungspotential. Es wird empfohlen, in den Erdgeschossen nach Süden und Westen, statt der quadratischen Fensteröffnungen das Thema der Doppelfenster aus den Obergeschossen zu übernehmen, um die vertikale Gliederung der Fassade auch hier aufzugreifen. Gleiches trifft auf die Stirnseiten der Fassaden zu, in denen in der aktuellen Planung horizontale Oberlichtbänder als Fremdkörper auftreten. Auch hier sollten die Fassaden als Vorderseiten in Erscheinung treten. Zudem wird angeregt an der Südfassade die Linearität der durchlaufenden Balkone aufzubrechen und Einzelbalkone vorzusehen, sodass die Kubatur des Gebäudes weniger massiv wirkt. Der hervorstehende Sockelbereich sollte über die gesamte Breite des Erdgeschosses entwickelt werden, um ihn als Teil des Gebäudevolumens zu artikulieren.

Während der Präsentation wird durch den Bauherrn der Vorschlag für ein zusätzliches 8. Obergeschoss im Bereich des Hochpunkts eingebracht. Die kontroverse Diskussion über diesen Vorschlag zeigt, dass eine fundierte Einschätzung zu Gestalt, Proportion sowie zur Einbindung in den Kontext nicht abgegeben werden kann. Es wird empfohlen, eine detaillierte Überprüfung in Form eines Massenmodells und Perspektiven von unterschiedlichen Richtungen aus der Fußgängerperspektive durchzuführen.

Der Gestaltungsbeirat bittet diesbezüglich um eine Wiedervorlage.



## TOP 2: Krauthof-Areal, Hoheneck

Umbau Hotel, Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

Projektentwicklung: Regio Bau Herrmann GmbH, Jörg Herrmann, Stephanie Haider

Architektur: M&P GmbH, Ludwigsburg, Laura Strähle, Dominik Saitl, Joachim Strähle

Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 22.07.2022

### Ausgangslage



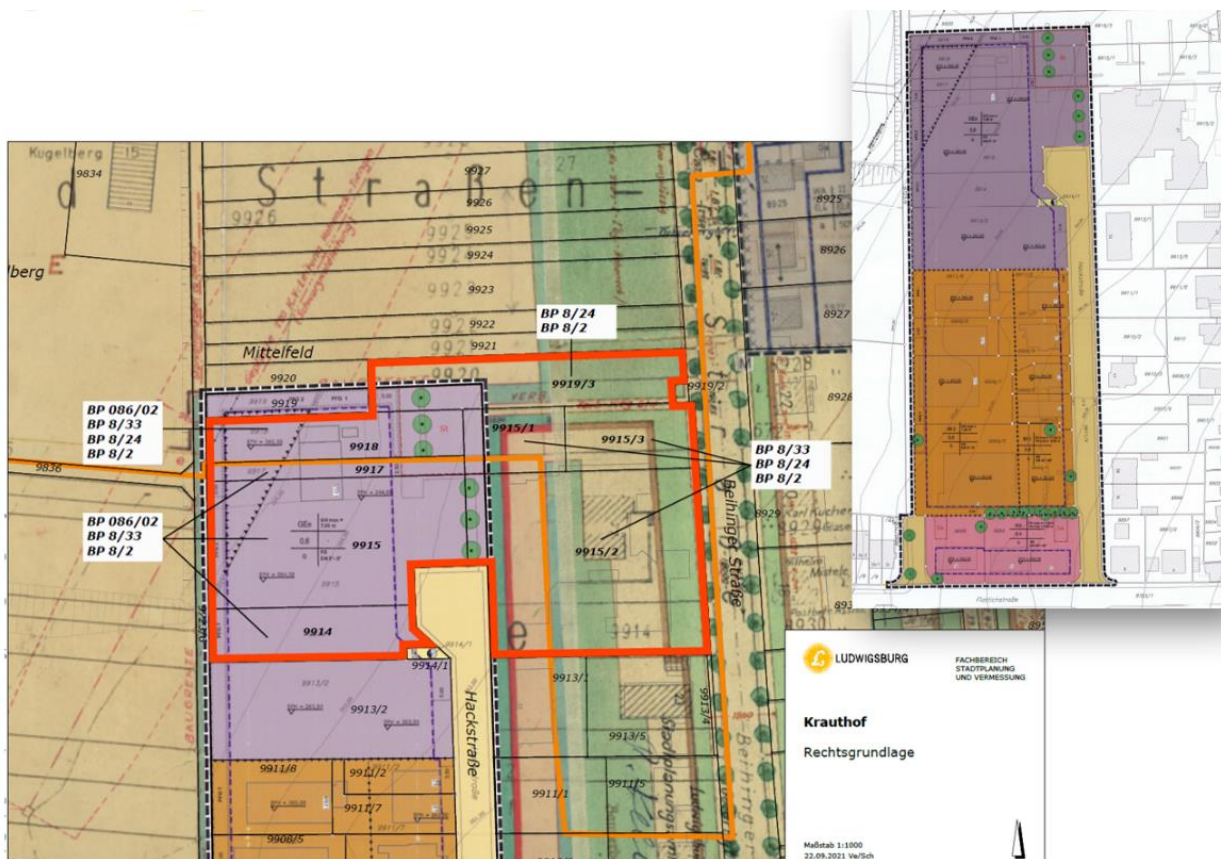
Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

## 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 m<sup>2</sup> großes Areal, das in zwei Baufelder aufgeteilt wird. Das östliche Baufeld mit ca. 4.900m<sup>2</sup>, 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 4.800m<sup>2</sup> steht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Gegenstand der hier vorliegenden Planung ist in erster Linie das östliche Baufeld.

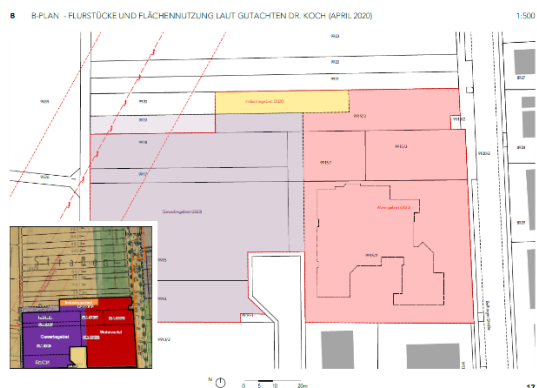
## Baurechtliche Rahmenbedingungen



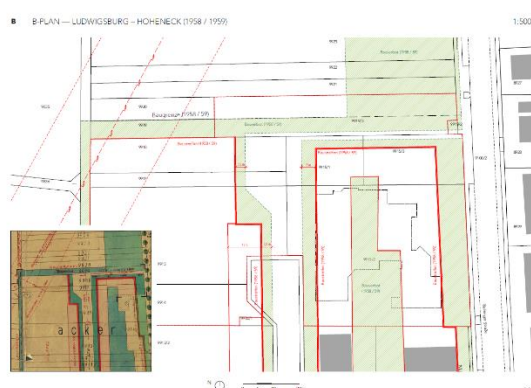
Rechtsgrundlage; Übersicht der geltenden Bebauungspläne

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.



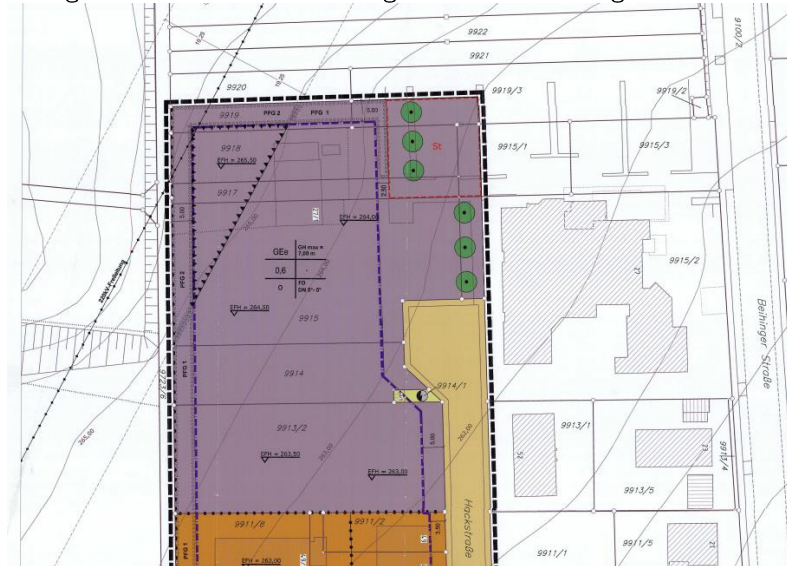


Art der baulichen Nutzung (Darstellung: M&P GmbH)



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.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 22.07.2022

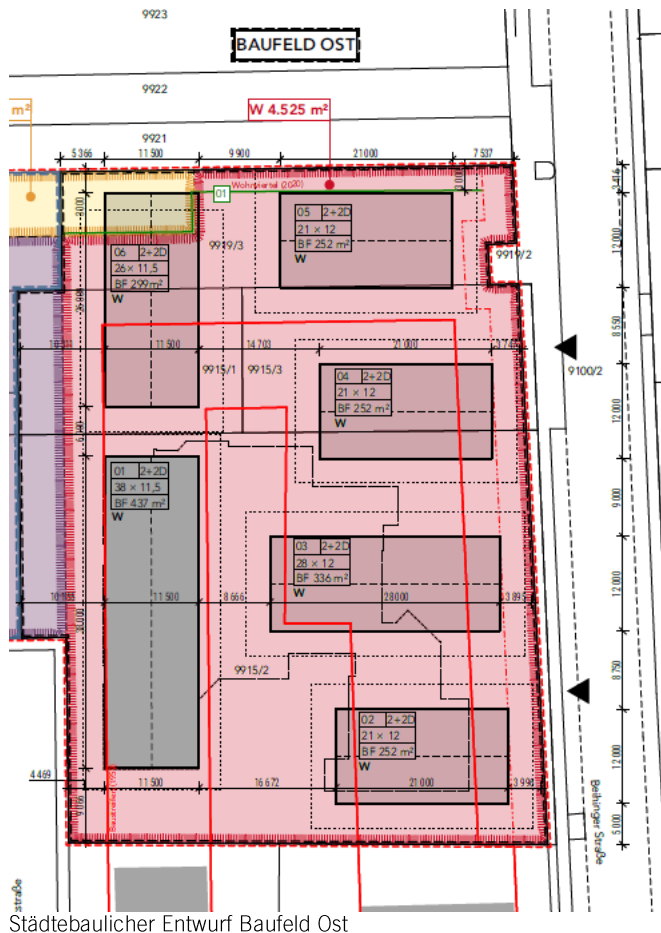
Im ersten Schritt soll das östliche Baufeld bearbeitet werden, daher betreffen die vorgelegten Planungen lediglich diesen Bereich.

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

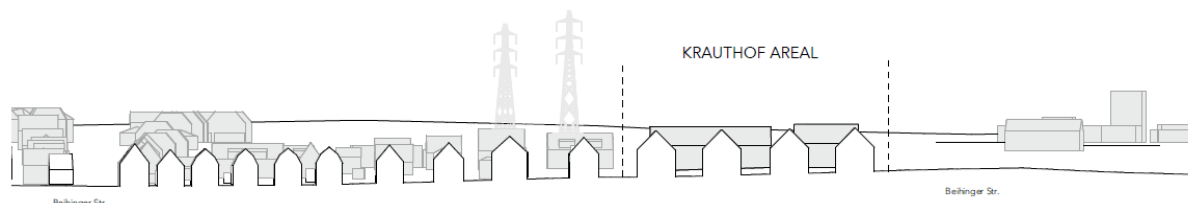


Dachgeschoss und wurden mit Satteldächern versehen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht eine Hofsituation (Wohnhof) mit kleinen Gärten (Gemeinschaftsflächen) und Spielflächen, die durch Fußwege verbunden werden. Von West nach Ost schafft eine fußläufige Verbindung den direkten Zugang zu den Gebäuden 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.



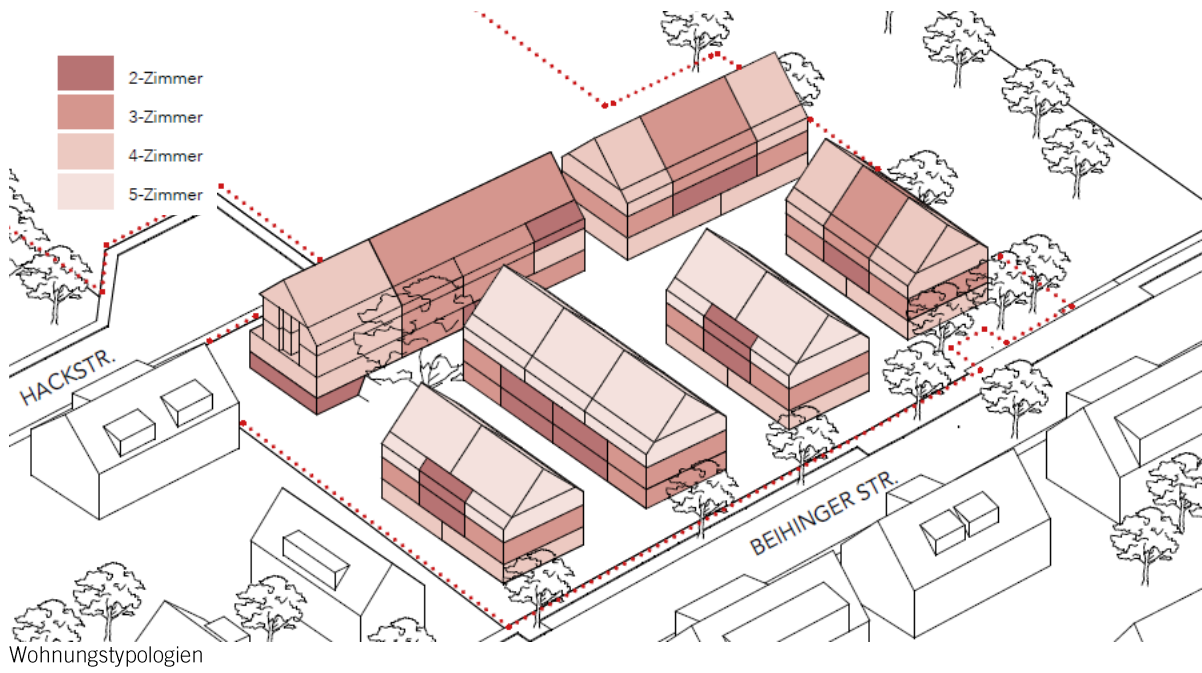
Städtebaulicher Entwurf Baufeld Ost



Straßenabwicklung Beihinger Straße



Freiflächengestaltungsplan



Wohnungstypologien



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.

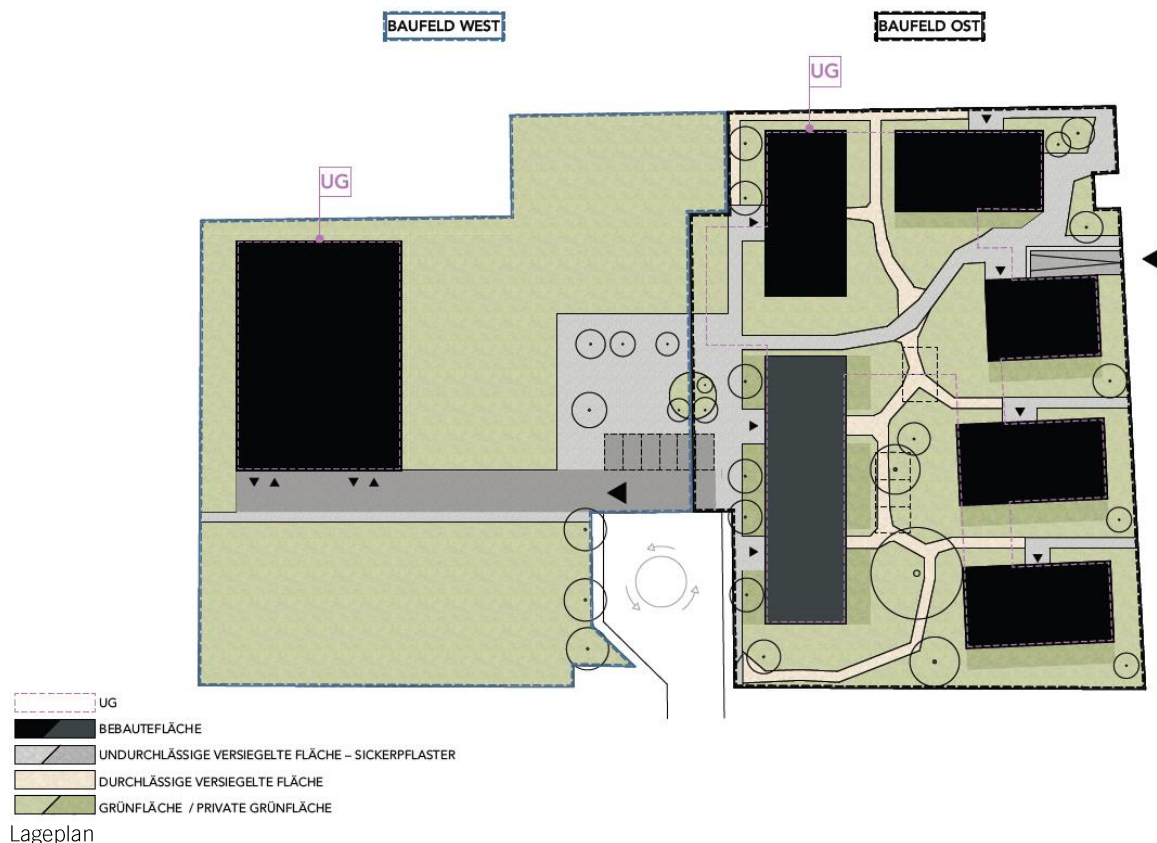
Die Giebel entlang der Beihinger Straße sollten nicht als Seiten-, sondern als Vorderfassaden zum öffentlichen Raum, analog zu den bestehenden, südlich angrenzenden Punkthäusern, ausgebildet werden. Durch eine moderate Reduzierung der Gebäudetiefe würden sie besser in den Kontext der umgebenden Bebauung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

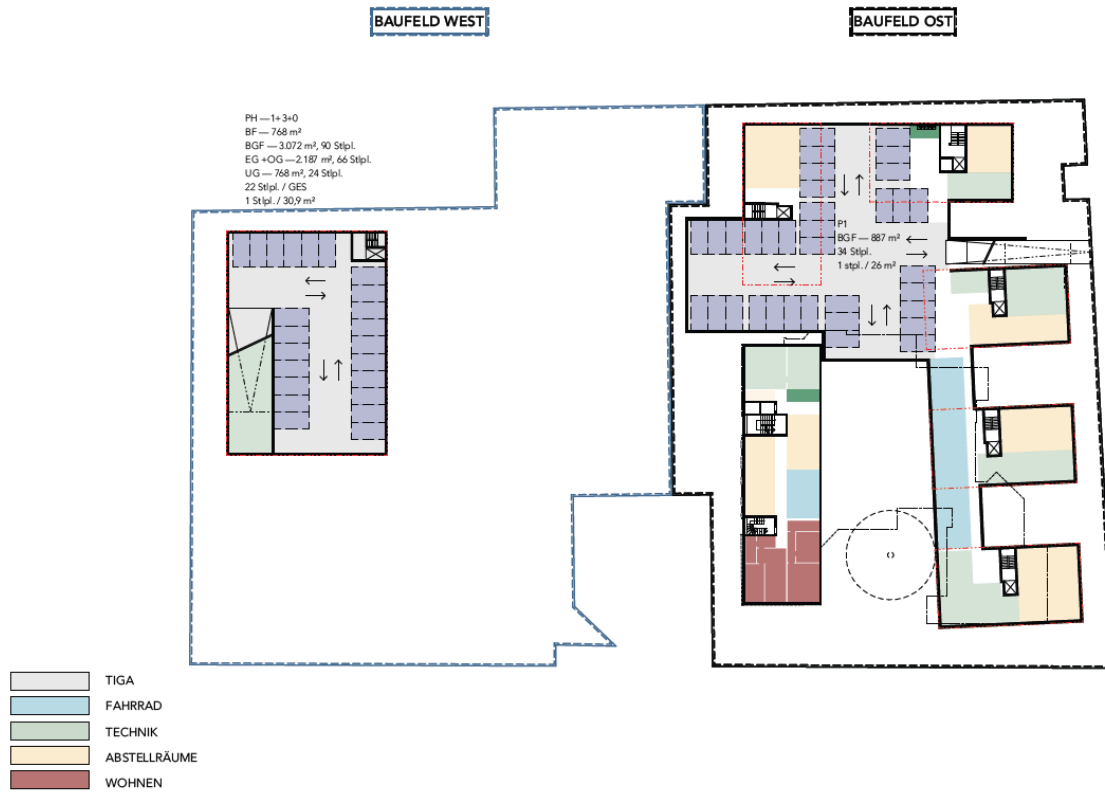
Der vorgeschlagene öffentliche Quartiersplatz als Schnittstelle zwischen dem östlichen und westlichen Baufeld sollte in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept beider Baufelder entwickelt werden. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen im Massenmodell zu prüfen, 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 Gestaltungsbereit bittet um eine Wiedervorlage des Projekts bzw. der städtebaulichen Variantenbetrachtung (Massenmodell) in der nächsten Sitzung.

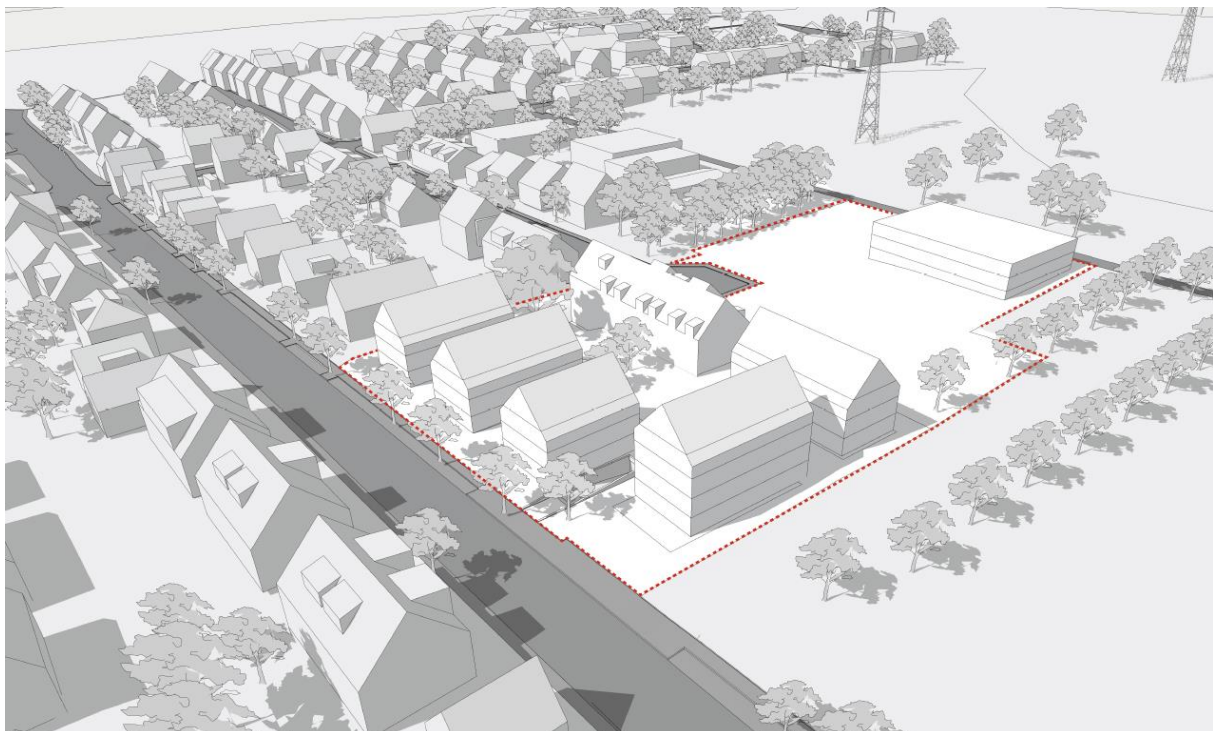
## Aktuelle Planung vom 21.12.2022

### Variante 02-Satteldach



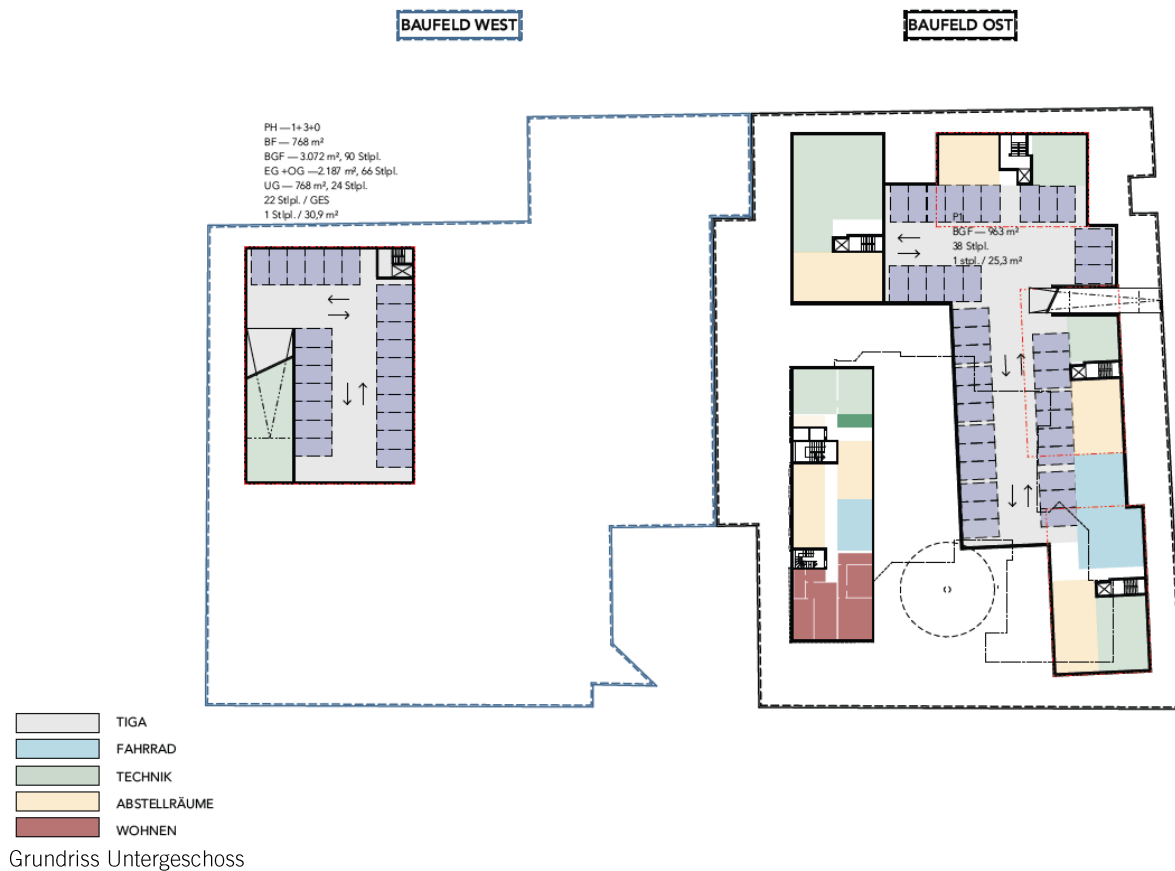
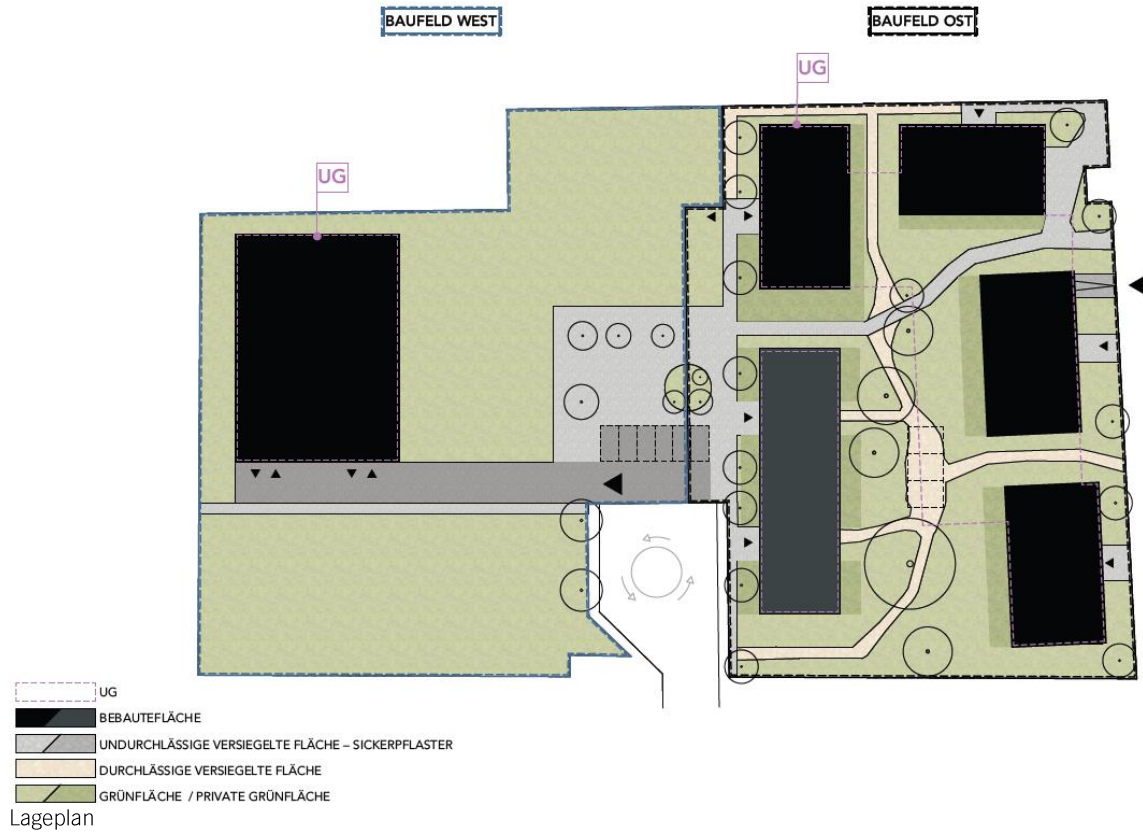


Grundriss Untergeschoss



Blick von Norden

### Variante 03 – Satteldach

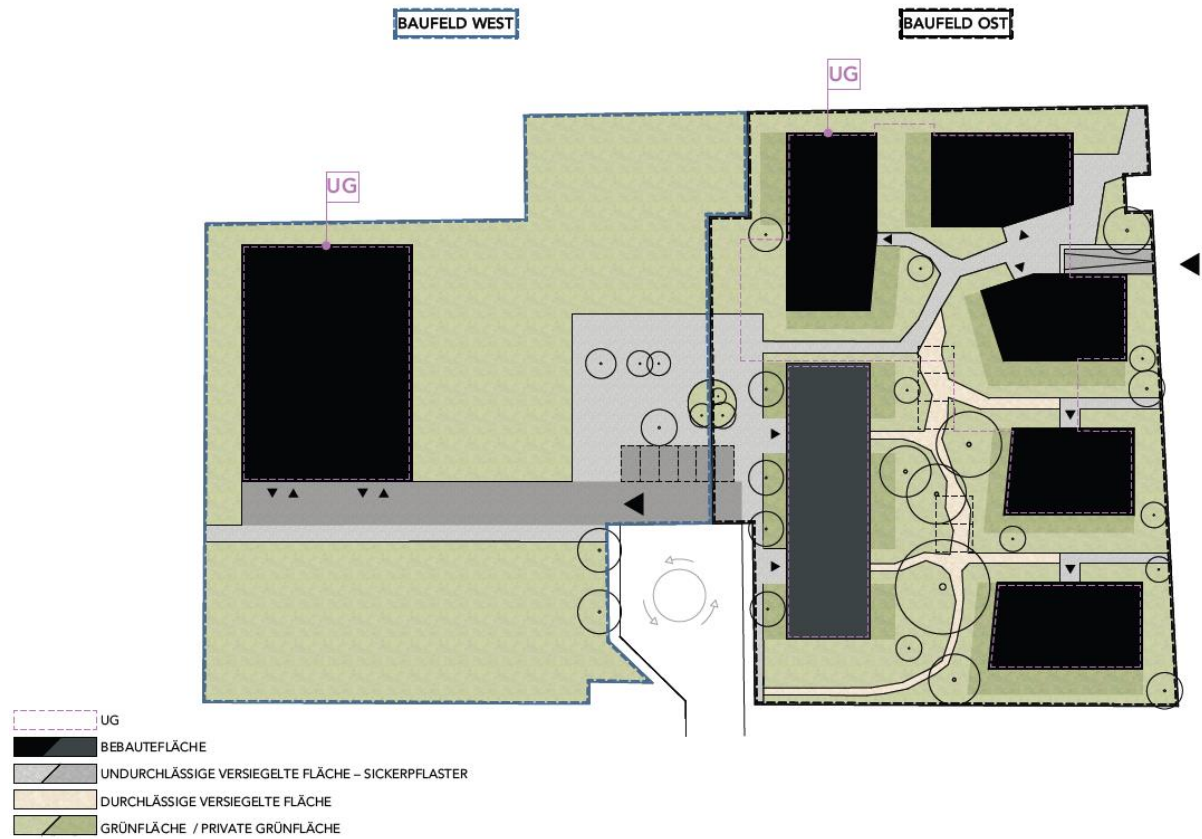




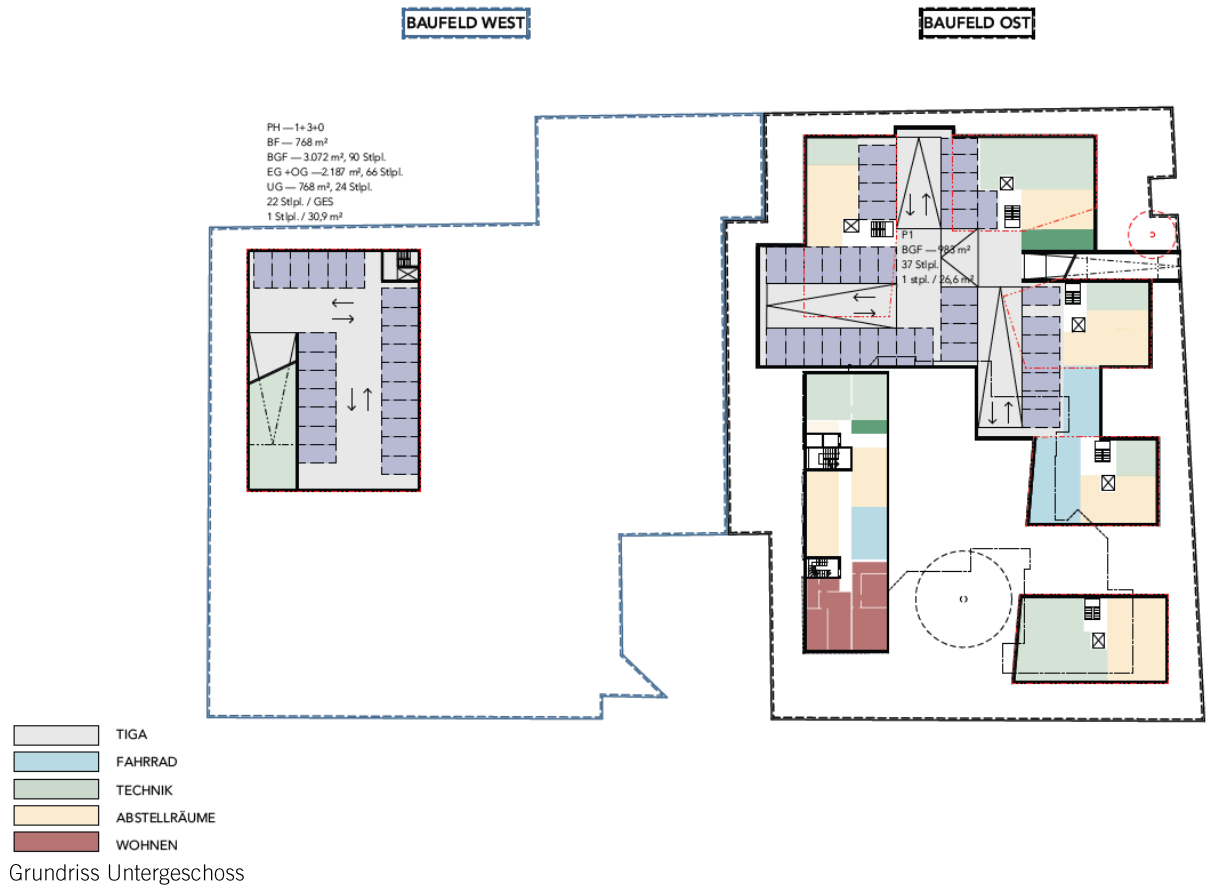


Ansicht von Norden

### Variante 05 – Satteldach



Lageplan



Ansicht von Norden

### Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die sorgfältige und systematische Überprüfung unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte in aussagekräftigen Plandarstellungen und Massenmodellen. Die wesentlichen Empfehlungen der Erstvorlage werden darin aufgegriffen. Lediglich die Anregung zur Überprüfung einer Variante

mit Flachdächern wurde nicht dargestellt, da diese durch die aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendige 3-Geschossigkeit dem aktuellen Planungsrecht widerspricht. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre notwendig. Sie scheint im vorgesehenen Zeitrahmen des Projekts nicht realisierbar zu sein.

Besonders gewürdigt wird die Umnutzung des bestehenden Hotelgebäudes und die Schaffung eines zusammenhängenden, gemeinschaftlichen Freiraums mit Aufenthaltsqualität. Auch die Ausformulierung eines prägnanten Siedlungsrandes mit einem höheren Baukörper, der sich von der Straßenflucht der anderen Baukörper deutlich absetzt und zugleich mehr Abstand zur notwendigen Trafostation aufweist, findet eine breite Zustimmung. Ebenso begrüßt der Gestaltungsbeirat die Entscheidung, mehr Parkplätze in der Quartiersgarage auf dem westlichen Baufeld unterzubringen. Diese Maßnahme bietet den Vorteil, auf dem Entwurfsgrundstück über mehr Versickerungsflächen zu verfügen und großkronige Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können, die maßgeblich zu einer besseren Wohnqualität beitragen.

In der Diskussion über die einzelnen Optionen werden vor allem Chancen und Risiken der Varianten 03 und 05 erörtert.

Bei Variante 03 werden die giebelständige Häuser entlang der Beihinger Straße durch zwei längere traufständige Häuser ersetzt. Um die gleiche Geschossfläche wie in den anderen Varianten zu erreichen, ergeben sich größere, tiefere und höhere Gebäudevolumen im Vergleich zur Nachbarbebauung. Die traufständigen Häuser bieten das Potential, alle Wohnräume nach Westen in Richtung eines begrünten Wohnhofs zu orientieren. Allerdings besteht gleichzeitig die Herausforderung, die langen Fassadenabwicklungen zur Beihinger Straße als Vorderseiten zu gestalten und sie in die kleinteilige Fassadenstrukturen der Umgebung einzupassen.

Variante 05 baut stärker auf dem Modell der Erstvorlage auf. Die giebelständigen Baukörper zur Beihinger Straße werden in der Länge gekürzt und treten typologisch nicht mehr als Zeilen, sondern als Punkthäuser in Erscheinung. Die Größe und der Maßstab der einzelnen Baukörper sind auf die Kubatur der Nachbarhäuser abgestimmt. Die Neubauten begleiten die Beihinger Straße in ortstypischer Weise.

Durch die Setzung der Baukörper entsteht ein großzügiger, grüner Wohnhof, der durch den schrägen Anschnitt der Giebelwände eine besondere räumliche Fassung als zentraler Aufenthaltsort erhält. Um die Durchwegung des Areals auf besondere Weise zu inszenieren, bekommt der Baukörper am Siedlungsrand eine polygonale Ausformulierung, die ihn im Modell als monolithischen Baukörper in Erscheinung treten lässt. Der Gestaltungsbeirat weist darauf hin, dass diese Erscheinungsform nur ohne Anbauten wie Gauben, Balkone, außen liegende Regenwasser-Falleleitungen, Dachüberstände etc. erreichbar wäre.

Da es sich bei den Häusern um klassischen Geschosswohnungsbau handelt, wirft die städtebauliche Setzung Fragen hinsichtlich der erzielbaren Wohnqualitäten auf. Durch die giebelständige Anordnung der Häuser ergeben sich drei Fassaden, die erheblichen Schallimmissionen von der Beihinger Straße ausgesetzt sind. Lediglich die kurze zum Innenbereich abgewandte Giebelseite lässt Aufenthaltsräume mit einer attraktiven Wohnqualität erwarten. Zudem entsteht durch die gewählten Gebäudeabstände eine direkte Ausrichtung der Südfassaden auf die Nordfassade der Nachbargebäude. Des Weiteren entsteht ein großer Anteil Erschließungsflächen zwischen den Gebäuden, der in Variante 03 rechnerisch dem Innenhof zugeordnet wird.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den Architekten und Architektinnen sowie Bauherren, die beschriebenen Potentiale und Herausforderungen beider Modelle im Hinblick auf die Integration der von ihnen beabsichtigten Wohnungstypologien abzuwägen. Sollte Variante 03 weiterverfolgt werden, müsste die Kubatur der Gebäude entlang der Beihinger Straße verkleinert werden. Zudem müsste darauf geachtet werden, dass die Fassaden zu Beihinger Straße als attraktive Vorderseiten zu gestalten sind. Sollte Variante 05 Grundlage der weiteren Bearbeitung werden, müsste sichergestellt werden, dass Anbauten der Gebäudevolumen wie Gauben oder vorgestellte Balkone unterbleiben.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage der weiterverfolgten Variante insbesondere im Hinblick auf die Fassadengestaltung.