

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 05.04.2019, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 17.00 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.00 bis 17.00 Uhr

**Vorsitz**

Bürgermeisterin Gabriele Nießen, Petra Zeese

**Teilnehmende**

Externe Fachleute: Petra Zeese, Vorsitzende  
Prof. Stefanie Eberding  
Sven Fröhlich  
Prof. Johannes Kappler  
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter: Maik Stefan Braumann, CDU  
Reinhold Noz, CDU  
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne  
Ulrich Bauer , B90/Grüne  
Bernhard Remmele, Freie Wähler  
Gabriele Moersch, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Jochen Eisele, FDP  
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung Gabriele Nießen, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen: Albert Geiger, Fachbereichsleitung

Stadtplanung und Vermessung: Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Tobias Grohmann (zu TOP 2 und 3)  
Vanessa Sommer

**Schriftführung**

Externe Fachleute / FB 61  
Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

### Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Talstraße 9-11“,  
Zuletzt beraten am 21.09.2018  
W i e d e r v o r l a g e
- TOP 2 Bauvorhaben „Reinhold-Maier-Straße“ 1  
Zuletzt beraten am 10.02.2017 und 07.04.2017  
W i e d e r v o r l a g e

### Nichtöffentlich

- TOP 3 Bauvorhaben „Sankt-Georg-Straße 5“  
E r s t b e r a t u n g
- TOP 4 „Testentwürfe Bebauungsplan Heilbronner Straße/Favoritegärten“  
E r s t b e r a t u n g  
Bezug: Beratung zum Bauvorhaben „Heilbronner Straße 2“ vom 01.07.2016 und  
17.11.2017

## Verlauf

Frau Bürgermeisterin Nießen 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:

- **Frau 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 Stadtsanierungsmaßnahmen, Preisrichtertätigkeit.
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **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.
- **Herr Prof. 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.
- **Herr Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.



Vorbereitung und Ortsbesichtigung am Vormittag



Ortsbesichtigung der Vorhaben



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren/Architekten und Beratung am Nachmittag



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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Gabriele Nießen, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**TOP 1: Talstraße 9-11**

Ausbau Bestand und Neubau von Wohnungen

**Bauherrschaft: Herr Kavak**

**Architekt: Herr Ulusoy**

- Wiedervorlage

zuletzt beraten am 21.09.2018

**Ausgangslage**

---



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg 2017

**Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Unteren Stadt, dem nördlichen Rand der historischen Innenstadt. Ebenso wie die Bauhofstraße gehört auch die Talstraße zu den ältesten Straßenzügen der Stadt. Der südliche Teil der Straße, auf dem auch das Bauvorhaben sich befindet, stellt eine zusammenhängende historische Gebäudereihe dar. Deutlich erkennbar ist die durchgehende Trauflinie. Die Bebauung ist geprägt durch zwei Geschosse mit Satteldach, traufständig. Trotz baulicher Veränderungen in den vergangenen fast 300 Jahren, ist das Erscheinungsbild erhalten geblieben.

## Baurechtliche Gegebenheiten

Beide Gebäude liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Historische Innenstadt. Das Gebäude Nr. 9 ist als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ markiert, Gebäude Nr. 11 als „strukturprägendes Gebäude“.

### Talstraße 9

Erhaltenswertes Gebäude

#### Wohnhaus

Am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns gelegenes, zweigeschossiges Wohnhaus. Über massivem Kellersockel zwei verputzte Vollgeschosse (teilweise wohl Fachwerk). Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach abschließend. 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das überlieferte Gebäude steht mit seiner annähernd symmetrisch gegliederten Fassade beispielhaft für die schlichtere Gestaltung eines Wohnhauses des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude kann somit Hinweise auf die ehemaligen Wohn- und Lebensverhältnisse der einfachen Bevölkerung in Ludwigsburg liefern.



Ansicht des Wohnhauses von Nordwesten



### HISTORISCHE STADTBILDANALYSE INNENSTADT LUDWIGSBURG

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
02.04.2014, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Datenblatt zur Erhaltungssatzung; Gebäude Talstraße 9

Darüber hinaus gibt es für die Innenbereiche der Blöcke Talstraße/Bauhofstraße und Bauhofstraße Untere Reithausstraße einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Blockinnenbereiche Bauhofstraße 010/07“. Ziel des Bebauungsplan ist es, die Innenbereiche der Baublöcke vor zu starker Nachverdichtung zu schützen. Im Übrigen erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB, im Sinne des „städtebaulichen Einfügens“.





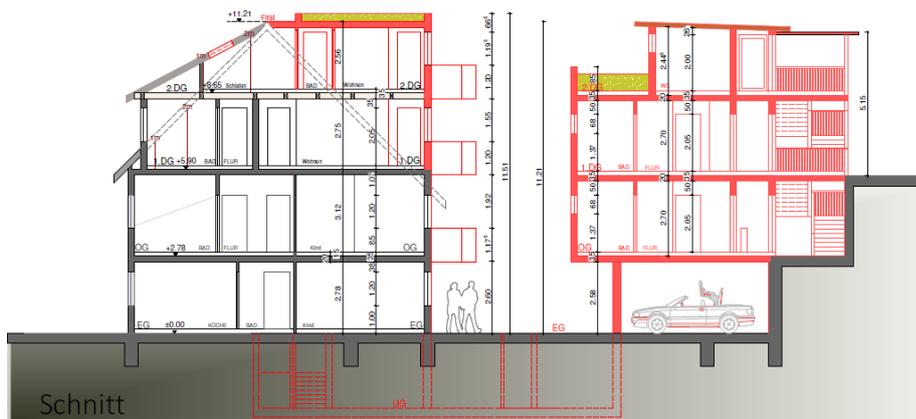
Obergeschoss



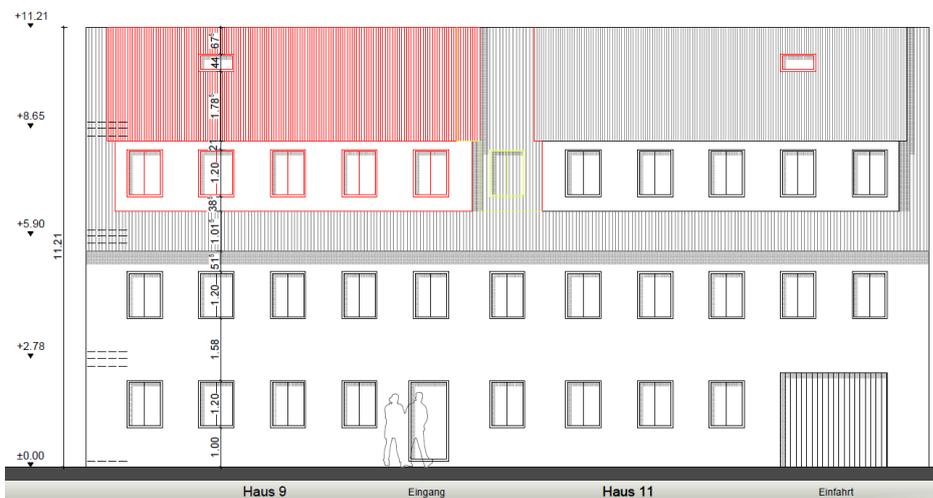
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Schnitt



Ansicht Talstraße

### Diskussion und Empfehlung

Als einer der ältesten im historischen Stadtkern gelegenen Straßenzüge stellt die Talstraße einen **hohen historischen Wert** dar. Die zusammenhängende, annähernd symmetrisch gegliederte Fassadenabwicklung der historischen Gebäudereihe ist in ihrer Form gut ablesbar.

Das Gebäudeensemble Talstraße 9-11 ist in seinem Bestand und Erscheinung komplett vorhanden und unterliegt einer Erhaltungssatzung. Während das Gebäude Nr. 9 als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ markiert ist, wird die Nr. 11 als „strukturprägendes Gebäude“ eingestuft.

Die **vorliegende Planung überfordert das Grundstück und die Gebäude, sie zeigt eine nicht verträgliche Dichte und Ausnutzung des Grundstücks und weist zudem umfassende baurechtliche Probleme auf** (z.B. Abstandsflächen, Baurecht).

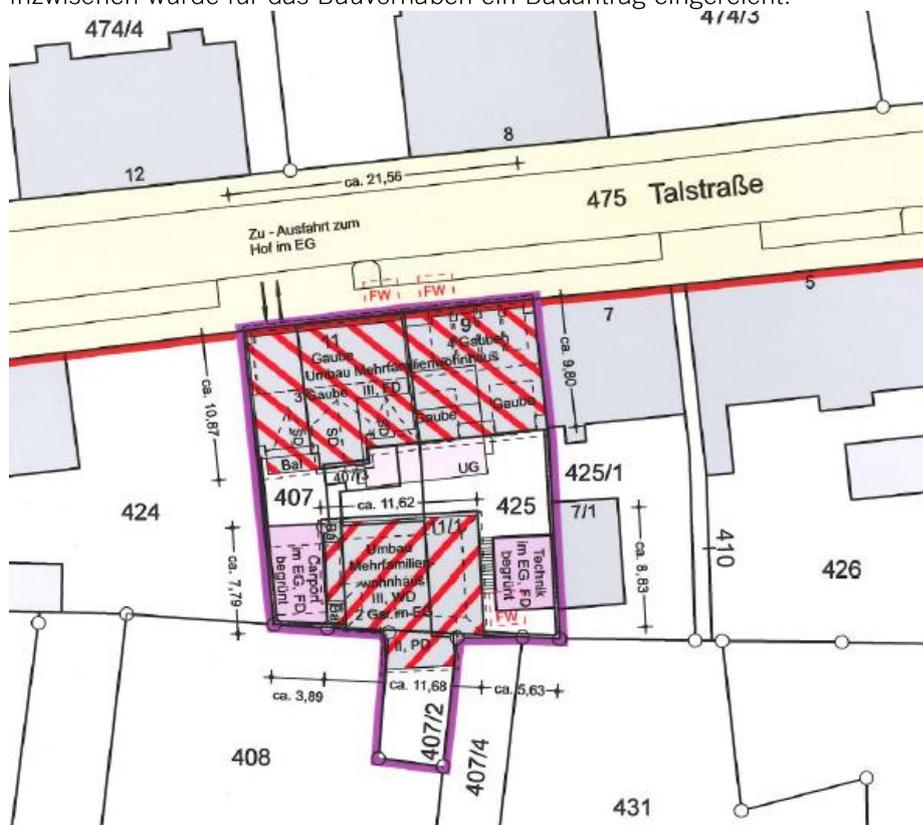
Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den Erhalt des Erscheinungsbilds. Bei einem Umbau sollten somit die historischen, zurückhaltenden Gestaltungsprinzipien erkennbar bleiben. Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben zurückhaltend, der Dachfläche untergeordnet, zu gestalten. Die Fassade zur Westseite des Gebäudes Talstraße 11 ist vom Straßenraum aus einsehbar, die Giebelform ist entsprechend zu berücksichtigen. Zudem könnten nutzbare Freiräume entstehen, die eine besondere Wohnqualität schaffen würden.

Der Gebäudebestand, vor allem auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, wird durch eine natürliche, ineinander gewachsene Form charakterisiert. Darüber hinaus sticht seine Struktur besonders als zusammenhängendes Gebäudeensemble hervor. Der Gestaltungsbeirat sieht große Qualitäten und damit Chancen für den Bestandserhalt und empfiehlt daher eine behutsame Sanierung der historisch gewachsenen Gebäude.

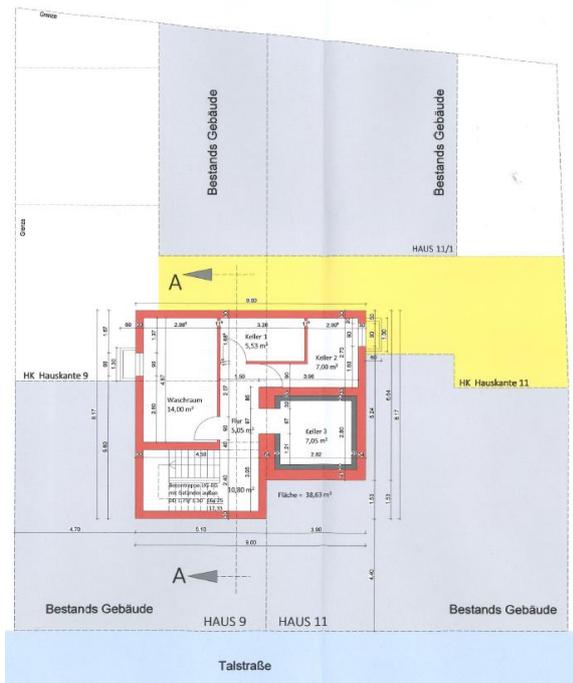
Im Rahmen des bestehenden Sanierungsgebiets besteht zudem die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen und Gewährung von Zuschüssen für die Bestandssanierung. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine umfassende Beratung durch die Stadtverwaltung und wünscht eine Wiedervorlage.

### Beratung im Gestaltungsbeirat am 05.04.2019

Inzwischen wurde für das Bauvorhaben ein Bauantrag eingereicht.



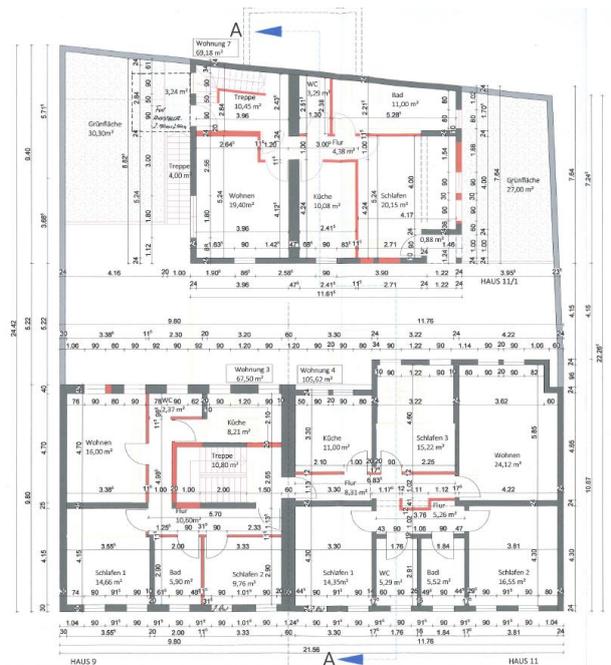
Lageplan



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

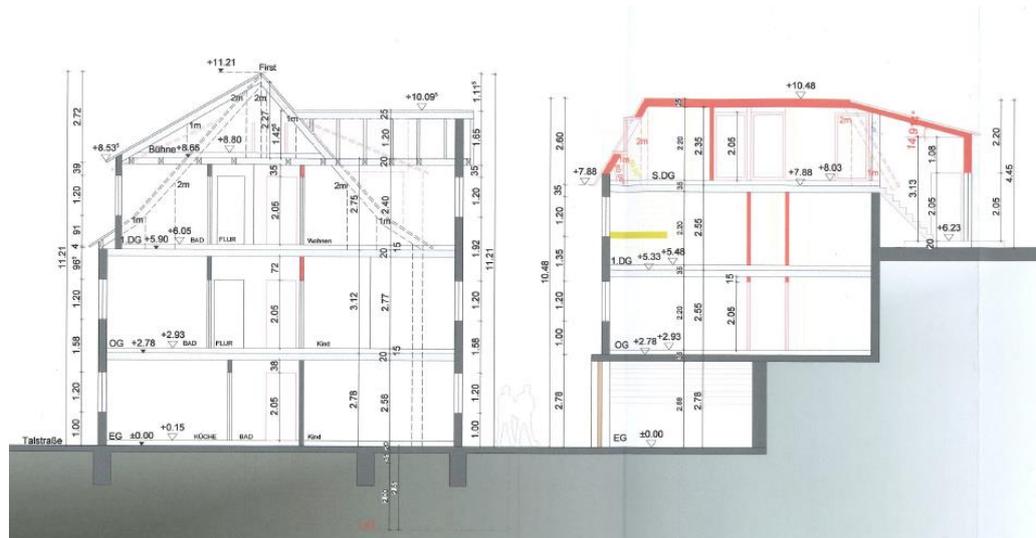


2. Obergeschoss

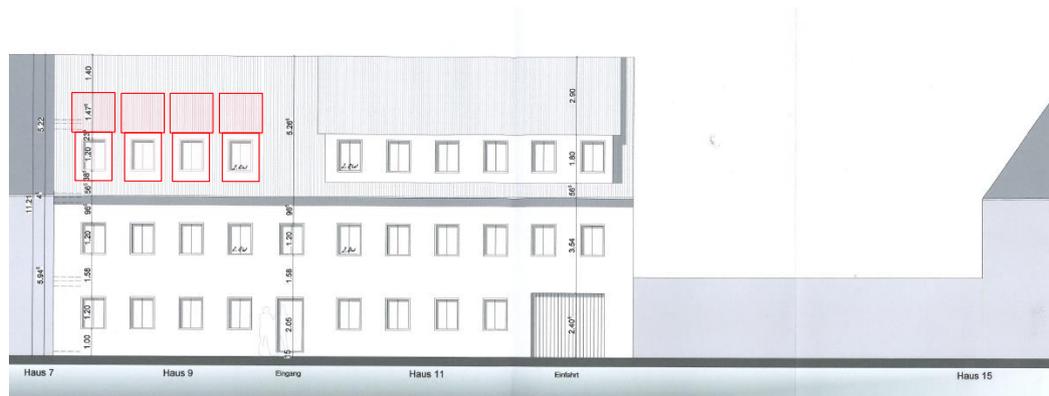




3. Obergeschoss (Bühne)



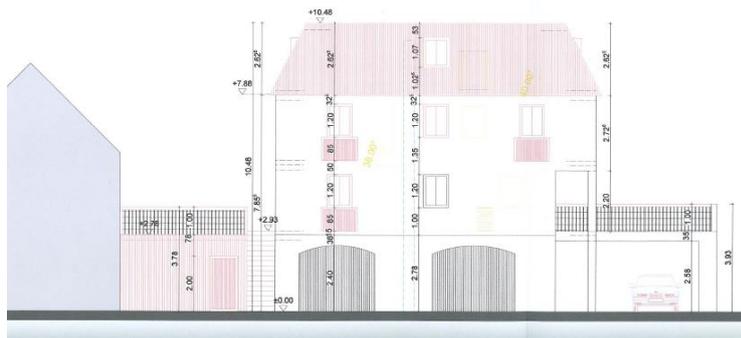
Schnitt



Ansicht Talstraße



Ansicht vom Innenhof nach Norden



Ansicht Innenhof nach Süden

## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Wiedervorlage, insbesondere die Aufnahme der Empfehlung vom 21.09.2018 zum Erhalt der historischen Bausubstanz.

Die vorliegende Überarbeitung des Vorderhauses nimmt die charakteristischen Gestaltprinzipien der historischen **Dachlandschaft** durch Einzelgauben auf. Jedoch erscheint die Größe und Ausformulierung der Gauben im Bezug zur Dachfläche zu groß. Die Gauben müssen sich zur Dachfläche analog der historischen Dächer der Umgebung unterordnen. Daher wird eine Verkleinerung der Dachgauben bei Beibehaltung der Anzahl oder eine Reduzierung und Aufteilung auf drei Dachgauben empfohlen. Die Überarbeitung der Dachfläche zum Innenhof ergänzt die bestehenden Dachaufbauten der Talstraße 11 zu einer symmetrischen Erscheinung, die Ergänzung bei der Talstraße 9 folgt diesem Grundprinzip. Dieser Ansatz ist folgerichtig.

Die Darstellung des **Fassadenentwurfes** zeigt eine Ausarbeitung mit zweiflügligen Fenstern. Die Aufnahme dieser Fensterunterteilung wird in Bezug auf das historische Ensemble der Talstraße und der Handhabung zu kleinen Raumeinheiten sehr begrüßt. Die beschriebene Verwendung von historischen Putzen folgt der Materialität der Umgebung. Bei der Ausarbeitung des Farb- und Materialkonzeptes ist das Stadtplanungsamt zu einer Bemusterung zwecks Abstimmung des Gestaltbildes der Talstraße hinzuzuziehen.

Der Grundansatz zum **Erhalt des rückwärtigen Hofgebäudes** mit Rückbau der beengten Verbindungsbauten zwischen Vorder- und Hinterhaus ist nachvollziehbar, so auch die Aufnahme der bestehenden hanglagigen Topografie. Eine Verortung von Technikräumen unter den terrassierten Freiflächen ist sinnvoll.

Der Entwurf zur Sanierung und Ergänzung der Hinterhäuser sieht einen Erhalt des historischen „Footprints“, jedoch mit einer Aufstockung im Bereich der Talstraße 9 und Ausformulierung einer neuen Dachform vor. Dieser Entwurfsansatz wird im Bezug zum Gebäudeensemble und der damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten als kritisch beurteilt.

Für die Weiterbearbeitung sind folgende Grundsätze zu beachten:

Das historische Hinterhaus-Ensemble besteht aus einer gewachsenen zweiteiligen Gebäudestruktur mit zwei unterschiedlichen Dachformen. Bei der Sanierung und „Rekonstruktion“ bereits zurückgebauter Gebäudeteile (Talstraße 9) ist die **bauordnungsrechtliche Situation** im Bezug zu Abstandsflächen, des Brandschutzes und einer zulässigen Grenzbebauung zu beachten.

Allgemeine Anmerkung: Bei der zeichnerischen Darstellung ist **Alt-und Neubau / Abriss und Ergänzung**, insbesondere der Kubatur **durch Schwarz-Rot-Gelbdarstellung zu kennzeichnen**.

Für die wirtschaftliche Umsetzung des Projektes wird nochmals auf das bestehende Sanierungsgebiet und die damit grundsätzlich **bestehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** und von möglichen Zuschüssen hingewiesen.

Die Umsetzung des Umbaus und Sanierung des Vordergebäudes kann bei Berücksichtigung der o.g. Anforderungen **ohne Wiedervorlage** beim Gestaltungsbeirat umgesetzt werden. Ergeben sich bei der Abstimmung zur Planung des Hintergebäudes Änderungen, die auf den Innenbereich deutliche Auswirkungen haben, sollte ggf. nochmals eine Wiedervorlage hierzu auf Veranlassung des Stadtplanungsamtes beim Gestaltungsbeirat erfolgen.

## TOP 2: Reinhold-Maier-Straße 1, Poppenweiler

Neubau Mehrfamilienhaus

**Bauherrschaft: Wohnbau Layher, Herr Jetter**

**Architekturbüro: Loweg Architekten, Herr Loweg**

- Wiedervorlage

zuletzt beraten am 10.02.2017 und 07.04.2017

### Ausgangslage

---

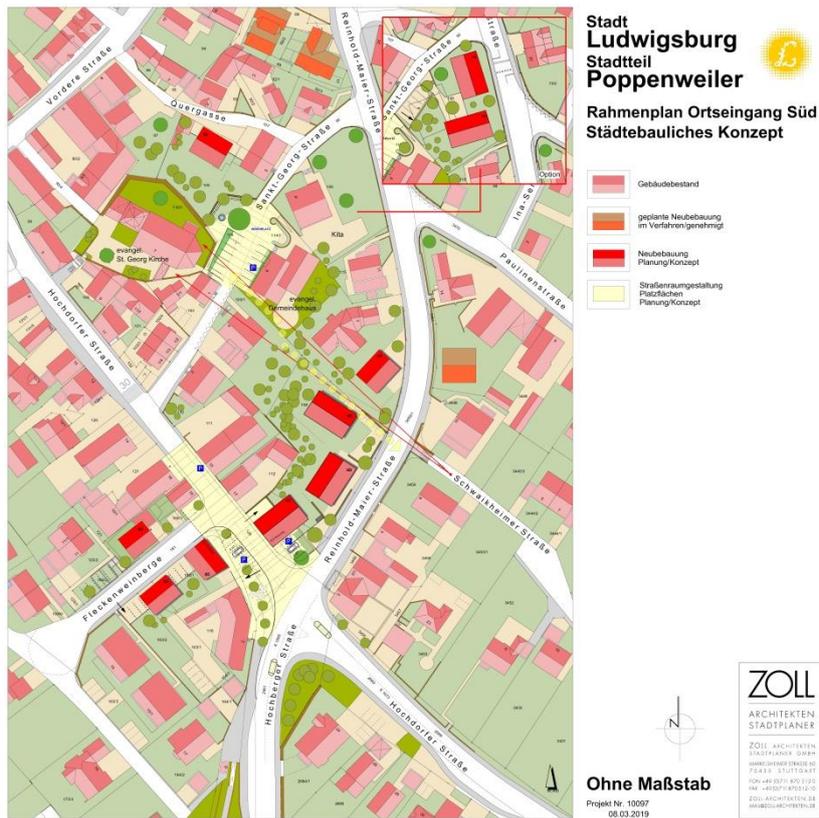


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich in Poppenweiler unmittelbar an der Durchgangsstraße an prägnanter Stelle. Zusammen mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite (Nr. 2 und 4) bilden die Bestandsgebäude eine Torsituation und markieren damit den „Ortseingang“ zum historischen Kern von Poppenweiler. Bereits der vorherige Eigentümer hatte eine Bauabsicht, weshalb das Vorhaben bereits im Jahr 2017 zwei Mal im Gestaltungsbeirat beraten wurde. Eine Empfehlung des Gestaltungsbeirats lautete damals, einen Rahmenplan für das gesamte Gebiet zu erarbeiten, der weitere bauliche Entwicklungen steuert. Dieser Rahmenplan wurde dann am 08.02.2019 im Gestaltungsbeirat beraten und wird in den nächsten Wochen den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Der aktuelle Entwurf des Rahmenplanes macht einen Bebauungsvorschlag für den Bereich Reinhold-Maier-Straße 1. Im Bereich der abgerissenen Hofanlage setzt ein giebelständiger Baukörper die Baulinie entlang der Hochdorfer Straße fort und sorgt für eine bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs. Anschließend an diesen Stadtbaustein werden drei ähnlich proportionierte Gebäudevolumen entlang der Reinhold-Maier-Straße der Topographie folgend, leicht zueinander verdreht, mit ausreichend Abstand in freier Setzung und unter Erhalt der Sichtachsen auf die Sankt-Georg-Kirche aufgereiht.



### Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich des Ortskerns, zu dem das Grundstück gehört, existiert kein Bebauungsplan. Damit erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Das heißt, dass die Nachbarbebauung maßgeblich für die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist. Die städtebauliche Lage und die Körnigkeit der Umgebung sind Maßstäbe in der Bewertung.

Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“, welche am 27.02.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das vorliegende Vorhaben ist von der Erhaltungssatzung nicht betroffen.

### Beratung im Gestaltungsbeirat am 10.02.2017



Lageplan



Ansicht von Süden

## Diskussion und Empfehlung

Das Bauvorhaben 'Reinhold-Maier-Straße 1' liegt an einem prominenten Standort am äußeren Rand des historischen Ortskerns von Poppenweiler und grenzt an seiner Ostseite direkt an die Ortsdurchfahrt an. Momentan ist das Grundstück im südlichen Bereich mit einem Gebäudeensemble aus 5 Baukörpern bebaut, das sich u-förmig nach Süden öffnet. Die räumliche Staffelung und Höhendifferenzierung der einzelnen Baukörper folgt auf angenehme Weise dem topographischen Verlauf des Geländes. Eine Nachnutzung des Gebäudeensembles aus einem Gehöft mit Wohnhaus erscheint nicht möglich, deshalb beabsichtigen die Eigentümer zwei zweigeschossige Wohngebäude auf dem Grundstück zu realisieren.

Der Gestaltungsbeirat kann der Argumentation folgen, an diesem zentralen, gut erschlossenen Standort den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

- Jedoch erreicht die vorgeschlagene Bebauung noch nicht die Qualitäten, die das ehemalige Gebäudeensemble bietet.
- Mit dem vorgelegten Entwurf ergibt sich eher die Struktur einer Siedlung als die eines Ortskerns. Zudem wirken die Volumen im Kontext der Umgebung fremd. Wünschenswert wäre zum Beispiel, dass der südliche Baukörper einen stärkeren Bezug zum Kreuzungsbereich Reinhold-Maier-Straße / Hochdorfer Straße aufbaut.
- Prüfung, ob die außerhalb des Grundstücks befindlichen öffentlichen Parkplätze in einer anderen Form organisiert werden könnten. Auch die vorgeschlagenen Fassaden mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Fensterformaten und Anbauten passen nicht in das Ortsbild von Poppenweiler.

Der Gestaltungsbeirat rät wegen der prominenten Lage und Größe des Grundstücks eine **Mehrfachbeauftragung mit 6 Architekturbüros** für das Entwurfsareal durchzuführen, die den besonderen Bedingungen dieses Ortes Rechnung trägt. Mit Hilfe alternativer Entwurfsvorschläge sollte ermittelt werden, welche Dichte und Baumassenverteilung für diesen Standort angemessen ist. Zudem sollten im Rahmen der Mehrfachbeauftragung Aussagen zur Wohnqualität und architektonischen Gestaltung der Wohngebäude im Kontext von Poppenweiler getroffen werden. Dies könnte den Entscheidungsprozess auf der Suche nach einer angemessenen Lösung wesentlich beschleunigen.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 07.04.2017

### Planung



Ansicht Hochdorfer Straße



Ansicht Reinhold-Maier-Straße

Lageplan

## Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Reinhold-Maier-Straße 1' vorgestellt. Den südlichen Teil des Grundstücks im Bereich der ehemaligen Hofanlage besetzt nun ein winkelförmiger Baukörper aus zwei Gebäudevolumen (Haus 1 und Haus 2), die über einen Verbindungsbau miteinander verknüpft sind. Der bestehende Garten wird entlang der Reinhold-Maier-Straße mit zwei identischen, giebelständigen Wohnhäusern (Haus 3 und Haus 4) bebaut, die seitlich zueinander versetzt direkt aneinandergrenzen. Im rückwärtigen Bereich bleibt ein Teil des Gartens als gemeinschaftliche Freifläche erhalten.

Die Freihaltung der Grünfläche stellt eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsvorschlag dar. Jedoch finden weitere wesentliche Anregungen aus der letzten Projektbesprechung noch keine Berücksichtigung. Die räumliche Staffelung und Höhendifferenzierung folgt nicht dem topografischen Verlauf des Geländes. Stattdessen sind die Firsthöhen der Einzelbaukörper annähernd identisch. Im südlichen Bereich sind die Gebäude zu hoch im Verhältnis zur angrenzenden Nachbarbebauung. Notwendige Abstandsflächen können hier nicht nachgewiesen werden.

Der räumliche Bezug zum Kreuzungsbereich der Reinhold-Maier-Straße mit der Hochdorfer Straße ist noch immer zu schwach ausgeprägt. Ein begrünter Böschungsbereich mit einer Tiefgarageneinfahrt in Kombination mit den bestehenden PKW-Stellplätzen bietet keinen attraktiven Abschluss zum öffentlichen Raum am Ortseingang von Poppenweiler. Auch die Ausbildung der Übergangszone zwischen dem öffentlichen Gehweg und der Bebauung entlang der Reinhold-Maier-Straße wird der Bedeutung des Straßenraums nicht gerecht. Der gewählte Abstand zwischen den Gebäuden und der Straße bleibt ohne Bezug zur Umgebung.

Die unterschiedlichen Proportionen der Einzelgebäude sowie die Vielzahl der Vor- und Rücksprünge an den Gebäudevolumen ergeben kein ausgewogenes Gesamtensemble. Die Dachgauben sind zu groß und treten zu stark in Erscheinung. Zudem entsteht durch eine Vielzahl verschiedener Fensterformate und Farbflächen ein sehr unruhiges Fassendbild, das nicht zum Ortsbild von Poppenweiler passt.

Durch die winkelförmige Ausbildung des südlichen Gebäudekomplexes bestehen starke Einschränkungen für die Wohnqualität der Wohnungen an der Schnittstelle zwischen Haus 1 und Haus 2. Die Orientierung der dort angeordneten Wohneinheiten ist problematisch.

Die bisherigen Vorstudien in Form von Massenmodellen zeigen die hohe Komplexität der Aufgabenstellung an einer besonderen Stelle im Siedlungsgefüge von Poppenweiler. **Im Hinblick auf eine überzeugende Gestaltung des zukünftigen Ortseingangs erscheint es notwendig, für den Kreuzungsbereich der Reinhold-Maier-Straße mit der Hochdorfer Straße ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln.** Der Gestaltungsbeirat empfiehlt dieses städtebauliche Gesamtkonzept im Rahmen einer begrenzten Mehrfachbeauftragung erarbeiten zu lassen. In dieses Gesamtkonzept sollten die an den Kreuzungsbereich angrenzenden Grundstücke einschließlich der bestehenden PKW-Stellplätze als Ideenteil und das Anwesen 'Reinhold-Maier-Straße 1' als Realisierungsteil einbezogen werden. Im Ideenteil sollte auch der Kreuzungsbereich Reinhold-Maier-Straße / Hochdorfer Straße mit gestaltet werden. Hierzu sind seitens der Stadt klare Anforderungen für die Aufgabenstellung des Verfahrens zu formulieren (z.B. Kreuzungsgestaltung als Kreisverkehr). Wichtig ist die abschnittsweise Umsetzbarkeit der Planungskonzeption.

Das Plangebiet befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Damit besteht u.a. die Möglichkeit, dass ein Wettbewerbs- oder vergleichbares Verfahren im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gefördert wird. Aufgrund des grundsätzlichen öffentlichen Interesses an einer integrierten städtebaulichen Entwicklung im Umgriff des Grundstücks 'Reinhold-Maier-Straße 1' sollte das Verfahren gemeinsam mit Stadt und Eigentümern vorbereitet und durchgeführt werden, einschließlich einer Kostenteilung für das Verfahren.

In der BTU-Sitzung am 27.04.2017 soll seitens der Stadt eine Grundsatzentscheidung zum Verfahren getroffen werden. Die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens müsste mit externer Betreuung erfolgen.

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats stimmen überein, dass in der vorliegenden räumlich und funktional fragmentierten Situation nur eine integrierte Gesamtbetrachtung zu einer neuen Qualität führen kann. Dabei sind die Erdgeschossnutzungen und die Gestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Als

Auftakt- und Torsituation ist eine markante Raumbegrenzung vorstellbar. Mit diesem Grundgerüst besteht die große Chance die hier anstehenden Veränderungsprozesse in ein Gesamtkonzept zu integrieren, das einen Modellcharakter auch für andere strategische Orte in den eingemeindeten Ortsteilen von Ludwigsburg hat.

Der Gestaltungsbeirat wird über die nächsten Verfahrensschritte informiert.

### Beratung im Gestaltungsbeirat am 05.04.2019

---

Seit der letzten Beratung im Gestaltungsbeirat wurden die bestehenden Bauten auf dem Grundstück abgeräumt und das Grundstück an den heutigen Eigentümer verkauft.



Lageplan



Ansicht Hochdorfer Straße



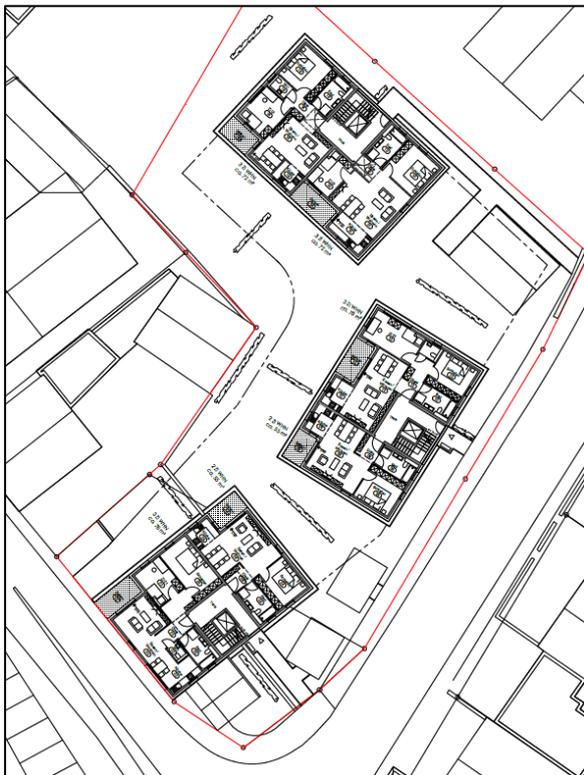
Ansicht Reinhold-Maier-Straße



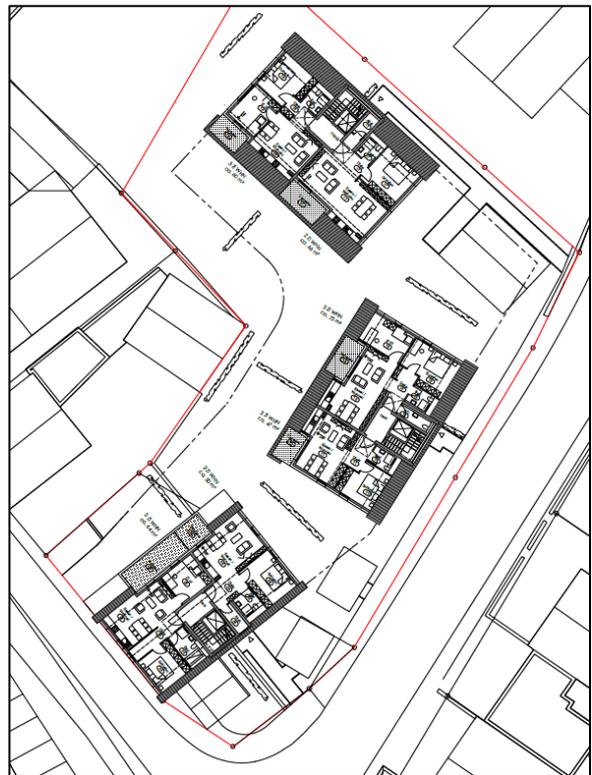
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

### Diskussion und Empfehlung

Der Bebauungsvorschlag für das Bauvorhaben „Reinhold-Maier-Straße 1“ orientiert sich stark an dem aktuellen Entwurf für den Rahmenplan „Ortseingang Süd Poppenweiler“. Die **Gebäudevolumen und Freiräume** passen in ihrer Maßstäblichkeit und Körnigkeit sowie nach dem Maß und der Art der Nutzung **sehr gut zur Umgebung**. Im Bereich der abgerissenen Hofanlage setzt ein giebelständiger Baukörper die Bau-  
linie entlang der Hochdorfer Straße fort und sorgt für eine bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs. An-

schließlich an diesen Stadtbaustein reihen sich zwei weitere Gebäudevolumen der Topographie folgend mit ausreichendem Abstand zueinander und unter Erhalt der Sichtachsen auf die St.-Georgs-Kirche entlang der Reinhold-Maier-Straße. Diese **städtebauliche Setzung fügt sich gut in die dörfliche Siedlungsstruktur Poppenweilers ein** und wird vom Gestaltungsbeirat als **ortstypische Lösung** gewürdigt.

Gleichwohl zeigt sich, dass neben den im Rahmenplan dargestellten Zielvorstellungen weitere städtebauliche und architektonische Qualitäten erreicht werden müssen, um den Bebauungsvorschlag optimal in sein Umfeld zu integrieren. Dies betrifft insbesondere die **Adressbildung zum öffentlichen Raum**, den **Umgang mit der Topografie** und das **architektonische Erscheinungsbild** der einzelnen Baukörper.

So sollte der **Sockelbereich des Baukörpers an der Hochdorfer Straße** nicht als Teil der eigenständigen Stützmauer ablesbar sein, sondern Teil des Gebäudevolumens werden. Damit wird erreicht, dass der Baukörper wie seine Nachbargebäude deutlich als Haus auf einer Parzelle verortet wird und nicht über einem Sockelbereich zu schweben scheint. Eine differenzierte Ausbildung der Fassade im Sockelbereich ist auch im Hinblick auf die unterschiedliche Nutzung in der Erdgeschosszone möglich. Die Fensteröffnungen sollten dann jedoch mit den Außenwänden des Gebäudevolumens abschließen. In diesem Bereich wäre auch eine **Zusammenlegung der drei öffentlichen Stellplätze** notwendig.

Um eine **qualitätsvolle Adressbildung entlang der Reinhold-Maier-Straße** beurteilen zu können, sind Aussagen zur Gestaltung der Grenze zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Parzellen notwendig. Die vorgeschlagene Aneinanderreihung von Müllboxen, Fahrradabstellplätzen und Kinderspielflächen führt zu keinen ausreichenden Aufenthaltsqualitäten. Eine Orientierung an den Gartenstrukturen in der Nachbarschaft ist anzustreben.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, den **Bebauungsvorschlag stärker mit dem bestehenden topografischen Verlauf des Geländes abzustimmen**. Der aktuelle Bebauungsvorschlag führt zu einer starken Überformung des natürlichen Geländeverlaufs und zu komplexen Anschlusspunkten an das Niveau der Reinhold-Maier-Straße. In diesem Zusammenhang ist auf eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage zu achten, um die Anpflanzung von größeren Gehölzen im Hinblick auf eine **ortstypische Freiraumgestaltung** zu ermöglichen.

Ein **stärkerer Bezug zur direkten Umgebung wird auch bei der architektonischen Gestaltung der Gebäude** empfohlen. Die drei Häuser sollten sich bezüglich ihrer Lage durch eine subtile Differenzierung innerhalb der Fassade voneinander unterscheiden. Dabei könnte unter Verwendung ähnlichen Fensterformate auf die jeweilige stadträumliche Bedeutung der einzelnen Fassaden reagiert werden. Beispielsweise ist die Straßenfassade des mittleren Gebäudes stärker als Vorderseite und zum öffentlichen Raum zu artikulieren. Auch die Schwächung der Gebäudevolumen durch das Herausschneiden von Eckloggien, die Verwendung von weiß verputzten Wärmedämmverbundsystemen für die Fassade und die Ausbildung der schwarzen Dachflächen passen nicht zu den Haustypen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Im weiteren Verlauf der Planung ist die **Ausformulierung der Dachvolumen zu überprüfen**. Hier zeigen die Darstellungen in Schnitt und Ansicht noch unterschiedliche Lösungsansätze. Durch die gewählte Dachneigung und Tiefe der Gebäude entstehen relativ massive Dachvolumen mit starken Perforationen im Traufbereich und großen geschlossenen Flächen darüber. Hier wäre eine Feinjustierung des Verhältnisses zwischen Dach- und Fassadenflächen wünschenswert. Die Ausformulierung des nördlichen Baukörpers zeigt hierfür die besten Ansätze.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, die **bisherige städtebauliche Lösung weiterzuerfolgen** und die **architektonische Gestaltung der Einzelgebäude stärker auf den lokalen Kontext abzustimmen**. Es sollte nicht der Eindruck eines Neubauareals am südlichen Ortseingang von Poppenweiler entstehen. Stattdessen sollten sich die Einzelhäuser ortsbildprägend aus der Beziehung zu ihrer konkreten Umgebung individualisieren und sich durch die Materialwahl und Detaillierung als zeitgenössische Bauten harmonisch in das Ortsbild integrieren. Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung bietet hierfür eine hervorragende Grundlage. Eine **Wiedervorlage** mittels Plänen und Modellen wird empfohlen.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

### TOP 3: Sankt-Georg-Straße 5, Poppenweiler

Abbruch und Neubau von Wohnungen

**Bauherrschaft/Projektentwickler:** Siegloch + Partner, Herr Pedace

**Architekt:** s.o.

- Erstberatung

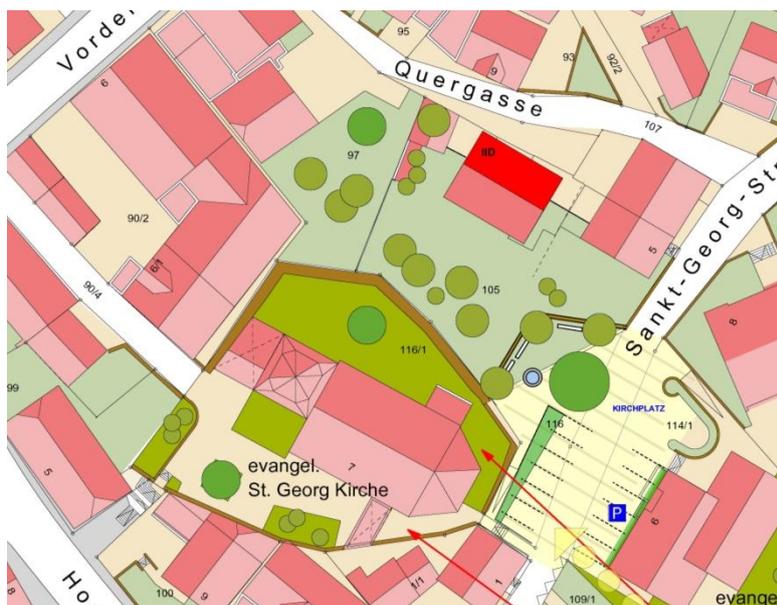
#### Ausgangslage:



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich in direkter Nähe der denkmalgeschützten Sankt-Georg-Kirche im Stadtteil Poppenweiler. Damit liegt es im Zentrum des historischen Ortskerns. Die Bebauungsstruktur Vorort ist insbesondere durch eine dörfliche Hofbebauung geprägt. Auch das vorliegende Grundstück ist aktuell durch hofartige Gebäude bebaut.



Das Bauvorhaben befindet sich im Abgrenzungsbereich des aktuell in der Aufstellung befindlichen Rahmenplans „Ortseingang Süd Poppenweiler“, der bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 08.02.2019 vorgestellt wurde. Für den Bereich dieses Bauvorhabens sieht der Rahmenplan vor, das bestehende, als besonders erhaltenswert kartierte Einhaus zu erhalten. Ein ergänzendes Gebäude wird traufständig zur Quergasse vorgeschlagen.

Ausschnitt Rahmenplan Ortseingang Süd Poppenweiler

## Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans aus dem Jahr 1904. Dieser Baulinienplan legt für einen kleinen Abschnitt entlang der Quergasse eine Baulinie fest. Der übergeleitete Baulinienplan findet entsprechend §30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan Anwendung und legt für einen kleinen Teil des Grundstücks die überbaubare Grundstücksfläche fest. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB. Außerhalb des von der Baulinie betroffenen Bereichs richtet sich das Vorhaben ausschließlich nach §34 BauGB.



Übergelieferter Bebauungsplan Plannummer 120/1 von 1904; Steckbrief zur Erhaltungssatzung

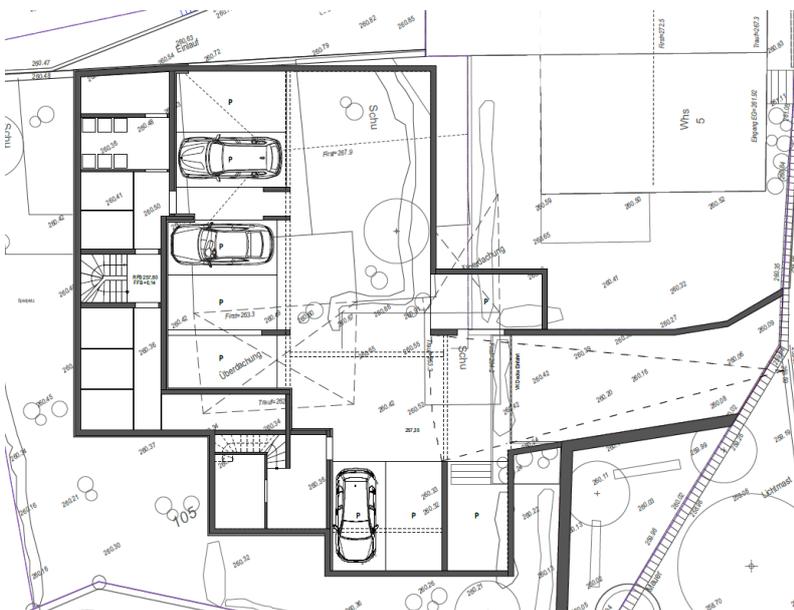
Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“, welche am 27.02.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das vorliegende Vorhaben grenzt unmittelbar an das besonders erhaltenswerte Eckgebäude Sankt-Georg-Straße 5 und die denkmalgeschützte Sankt-Georg-Kirche. Das quergeteilte Einhaus Sankt-Georg-Straße 5 steht beispielhaft für ein ehemaliges kleinbäuerliches Gehöft in Poppenweiler. Es belegt, dass noch bis ins 20. Jahrhundert hinein der Ort von landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofanlagen bestimmt wurde.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 05.04.2019

### Planung



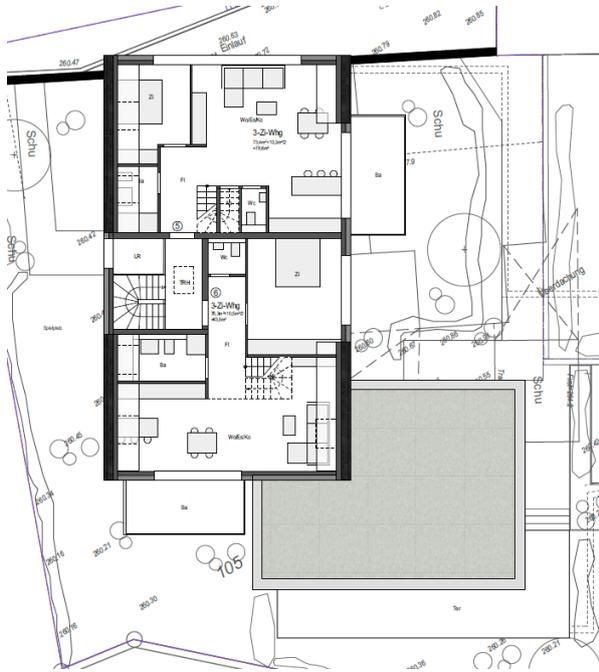
Lageplan und Grundriss EG



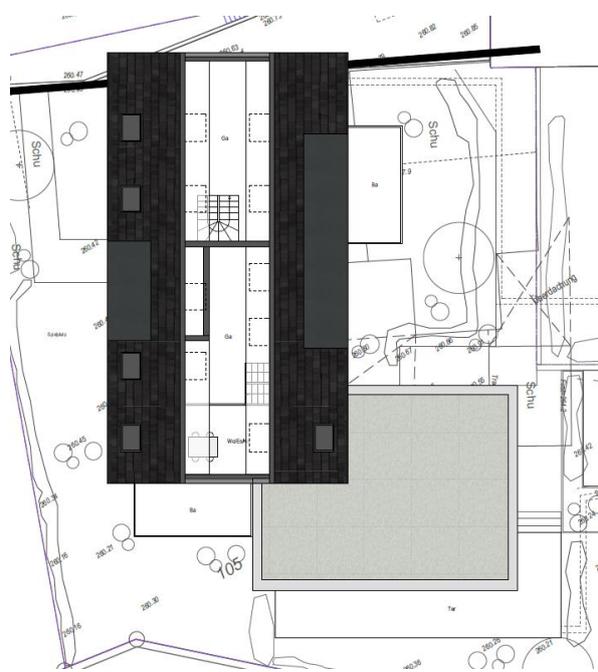
Grundriss UG



Grundriss OG



Grundriss DG 1



Grundriss DG 2



Schnitt



Ansicht Süd-Ost (zur Sankt-Georg-Straße)



Ansicht Süd-West (vom Kirchplatz)



Ansicht Nord-Ost (von der Quergasse)



Ansicht Nord-West

## Diskussion und Empfehlung

Im Testentwurf des Bebauungsvorschlags für das Areal „Sankt-Georg-Straße 5“ zeigt sich die grundsätzliche **Herausforderung des Grundstücks im Zentrum des historischen Ortskerns**, sinnvoll zwischen Altbestand (Kirche und Einhaus) und Neubau zu vermitteln. Diese Aufgabe gelingt dem vorgestellten Entwurf nicht; sowohl in Bezug auf die Maßstäblichkeit (Dichte) als auch mit Blick auf eine differenzierte architektonische Sprache und ein angemessenes Nutzungs- und Parkierungskonzept.

Um **qualitätsvolle Wohnverhältnisse** zu schaffen, die sich bruchlos in den bestehenden baulichen Kontext integrieren, muss der **Neubau unter stärkerer Berücksichtigung des baulichen Altbestands** entwickelt werden. Diese Herausforderung findet sich in den folgenden Anmerkungen zum Entwurfsvorschlag wieder:

- Die großmaßstäbliche Planung lässt einen **konkreten Ortsbezug vermissen**, der dem Auseinanderfallen von Bestand und Neubau bewusst entgegenwirkt und erkennbare Bezüge schafft. Der bauliche Charakter des Areals, der von einer dörflichen Hofbebauung geprägt ist, ist zu wenig berücksichtigt.
- Das erhaltungswürdige Grundstücksensemble würde durch den im Entwurf vorgesehenen Neubau zu stark fragmentiert. Um der **sensiblen städtebaulichen Situation** Rechnung zu tragen, ist ein verträglicher räumlicher Übergang nötig.
- Der Umgebungsschutz, insbesondere der **Denkmalschutz für die Sankt-Georg-Kirche**, ist in der aktuellen Fassung des Entwurfs nicht ausreichend umgesetzt.
- Grundsätzlich befürwortet wird der Vorschlag, das kartierte Einhaus zu erhalten. Bei der **Ergänzung durch den geplanten Neubau** stellt sich hingegen die Frage nach der Nähe der einzelnen Häuser zueinander und zur St-Georg-Kirche. Kritisch zu bemerken sind v.a. die Drängung von Einhaus, Kirche und Neubau sowie die erwartbare Dominanz des neuen Komplexes gegenüber den alten Gebäuden.
- Insgesamt erweckt der Entwurf den Eindruck einer **zu starken Vergrößerung der baulichen Dichte**. Die im Entwurf skizzierte Abgrenzung des Neubaus durch eine massive Grundstücksmauer und der Neubau einer Tiefgarage mit Straßeneinfahrt verstärken diesen Eindruck.
- In stilistischer Hinsicht ist der **Entwurf zu uniform und arbiträr** (willkürlich). Um nicht nur räumlich, sondern auch ästhetisch einen Dialog zwischen Neubau und historischem Bestand zu initiieren, ist eine differenziertere architektonische Sprache zu erarbeiten.
- Für die geplanten architektonischen Maßnahmen fehlt ein **artikulierte Nutzungskonzept**, das eine ortstypische Lösung für das Baugebiet formuliert.

Angesichts des vorgelegten Entwurfs stellt sich prinzipiell die Frage, wie in der Sankt-Georg-Straße ein Auseinanderfallen der genannten baulichen Elemente – alter und neuer Bestand – verhindert werden kann. Der o.g. Entwurf beantwortet diese Problematik nicht. Mit Blick auf den städtebaulichen Gesamtzusammenhang in funktionaler und ästhetischer Hinsicht ist eine Lösung wünschenswert, die den **historisch gewachsenen Charakter des Areals stärker berücksichtigt**. Auch im Sinne der Erhaltungssatzung ist für die architektonische Gestaltung ein stärkerer Bezug zur unmittelbaren Umgebung anzustreben.

Für den Gestaltungsbeirat kommt daher **nur die bisherige städtebauliche Lösung**, nämlich die Umsetzung des Rahmenplans mit das Ortsbild aufgreifenden, kleinmaßstäblicheren 1-bis 2-Familienhäusern **ohne Tiefgarage** in Frage.

Der Entwurf wird zur **Wiedervorlage** empfohlen.

Das Fehlen von Bauherrschaft und Architekten stößt bei den politischen Vertreterinnen und Vertretern auf völliges Unverständnis und es wird die klare Erwartung geäußert, dass diese anwesend sind, wenn Fachleute und Politik sich mit dem Bauvorhaben befassen.

## TOP 4: Testentwürfe Bebauungsplan „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“

Testentwürfe zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich Heilbronner Straße/Favoritegärten

**Planer: Sippel+Buff, Stadt Ludwigsburg FB Stadtplanung und Vermessung**

- Erstberatung

Bezug: Beratung zum Bauvorhaben „Heilbronner Straße 2“ vom 01.07.2016 und 17.11.2017

### Ausgangslage

---



Luftbild: Stadt Ludwigsburg, 2017



Umgebung mit Heilbronner Torhaus. Stadt Ludwigsburg, 2017

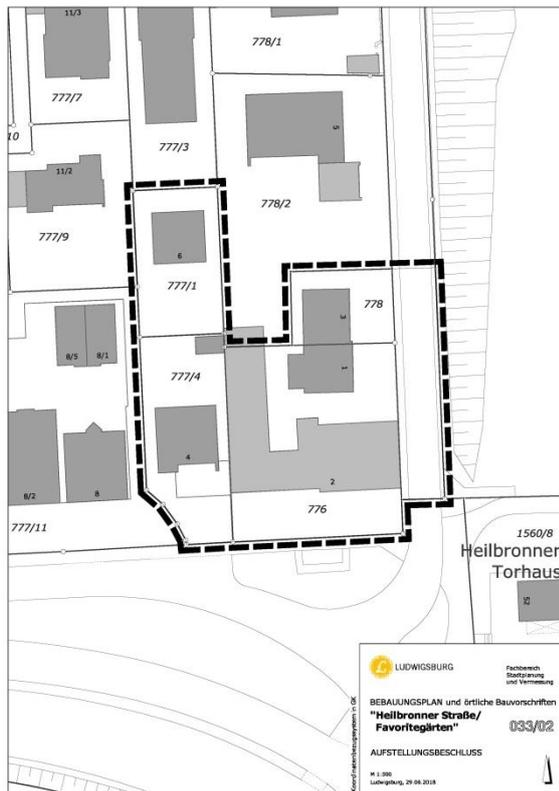
### Rahmenbedingungen

Bereits vor mehreren Jahren ist der Eigentümer des Gebäudes Heilbronner Straße 2 mit dem Anliegen einer neuen Bebauung auf die Stadtverwaltung zugegangen. Das Grundstück befindet sich nördlich des Einmündungsbereiches Marbacher Straße und B27. Im Osten schließt direkt der Favoritepark, als Teil der historischen Grünanlagen an den Bereich an, im Südosten liegt das denkmalgeschützte klassizistische Torhaus von Friedrich Nikolaus Thouret. Dieses ist in der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gem. § 28 DSchG eingetragen. Nach Westen schließt ein eingeschossiger Grenzbau (Kegelbahn) an das Nachbargrundstück an.

Der Gestaltungsbeirat hat das Vorhaben „Heilbronner Straße 2“ in seiner Sitzung vom 17.11.2017 zuletzt beraten. In der Folge wurde am 25.07.2018 durch den Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Folgendes Planungsziel wird im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dargestellt:

„Planungsanlass ist ein Baugesuch vom 14.06.2018 für das Grundstück der Heilbronner Straße 2. Mit dem Bauvorhaben sollen 48 Studentenappartements realisiert werden. Dieses Bauvorhaben steht in Konflikt zu dem Planungsziel der Stadt Ludwigsburg, an dieser Stelle einen verträglichen Übergang von dem historisch sensiblen Bereich zwischen Schloss, Heilbronner Torhaus und Favoritepark zu dem bestehenden Wohngebiet „Favoritegärten“ zu schaffen bzw. zu erhalten.



Die städtebauliche Situation im Umfeld des Bauvorhabens ist einerseits geprägt durch das denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus in dessen Vorbereich und die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark als FFH-Gebiet), andererseits durch das bestehende Wohngebiet Favoritegärten, welches sich in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet, ehe sich im weiteren Verlauf der Heilbronner Straße eine dichtere Bebauung anschließt.

Um dieser sensiblen städtebaulichen Situation ausreichend Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, durch entsprechendes Planungsrecht einen verträglichen Übergang zu schaffen. Ein Bauvorhaben in der eingereichten Form würde diesem Ziel entgegenwirken.“

Geltungsbereich Bebauungsplan „Heilbronner Straße/Favoritegärten 033/02“. Stadt Ludwigsburg, 2018

**Beratung im Gestaltungsbeirat am 05.04.2019**

**Variante 1**



Straßenansicht Heilbronner Straße

**Variante 2**



Straßenansicht Heilbronner Straße

### Variante 3



Straßenansicht Heilbronner Straße

### Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat prüft die Testentwürfe in Vorbereitung auf den Bebauungsplan „Heilbronner Straße/ Favoritengärten“ und diskutiert wiederholt und intensiv die **Bedeutung des Ortes und die Wichtigkeit der dortigen zukünftigen Entwicklung**. Die hochsensible städtebauliche Situation des klassizistischen Torhauses und die anschließenden Favoritengärten stehen in direkter stadträumlicher Beziehung zu der Ecke Heilbronner Straße 2. Der Übergang zu dem Wohngebiet Favoritengärten ist momentan geprägt von einer ruhigen Abstufung in Höhe und Position der Eckbebauung und des höher gelegenen Gebäudes Favoritengärten 1. Dadurch erfährt das **Torhaus in seiner Lage und Position die richtige Aufmerksamkeit** im Stadtkontext und die Wohnbebauung entlang der Heilbronner Straße findet einen wohlthuenden Abschluss.

Die Testentwürfe zeigen Möglichkeiten unterschiedlicher Baukörperkonfigurationen bezüglich einer Neubebauung, die nicht überzeugen. **Kontrovers wird diskutiert, wieviel Bauvolumen im neu aufgelegten Bebauungsplan festgesetzt wird**. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt an dieser Situation aus städtebaulichen Gründen die **Körnung, Größe des Bestandes und die vorgelagerte Grünzone als Maßgabe für eine Neuentwicklung festzulegen**. Die intensive Diskussion konnte nicht gänzlich zum Abschluss gebracht werden und wird in der kommenden Sitzung des Gestaltungsbeirates fortgeführt werden.