



## Tagesordnung

### Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Krauthof-Areal“, Hoheneck  
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 22.07.2022, 03.02.2023
- TOP 2 Bauvorhaben „Schorndorfer Straße 172“, Oststadt  
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 06.05.2022, 03.02.2023

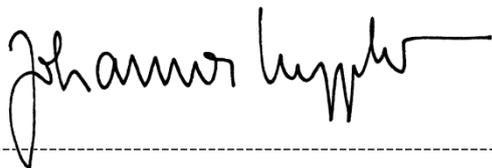
## Verlauf

Bürgermeisterin Andrea Schwarz begrüßt um 14.00 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.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.

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



gez. Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender



gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

## ÖFFENTLICHE BERATUNG

### TOP 1: Krauthof-Areal, Hoheneck

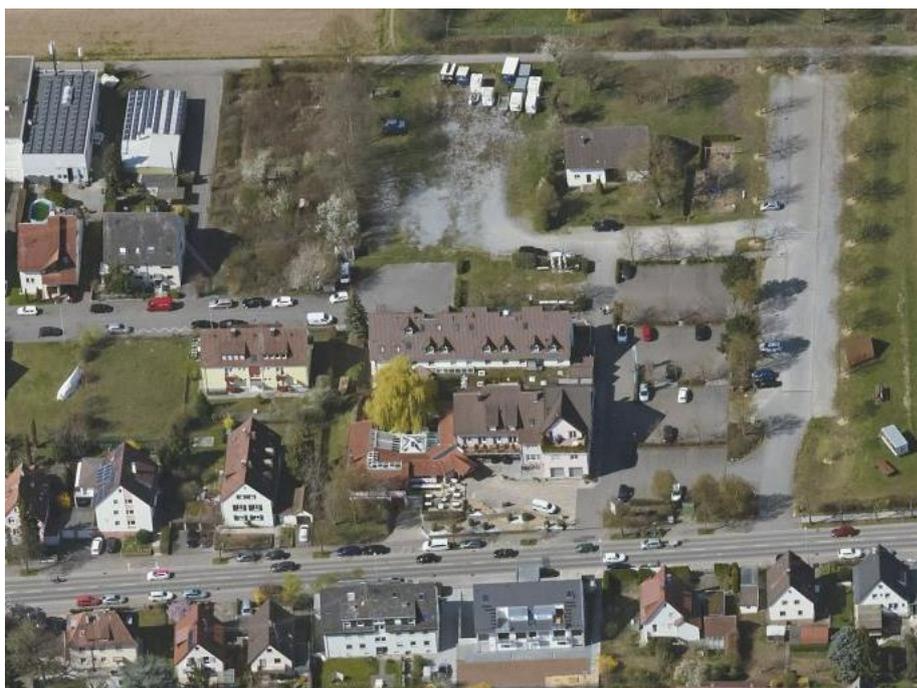
Umbau Hotel, Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

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

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

W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 22.07.2022, 03.02.2023

### Ausgangslage



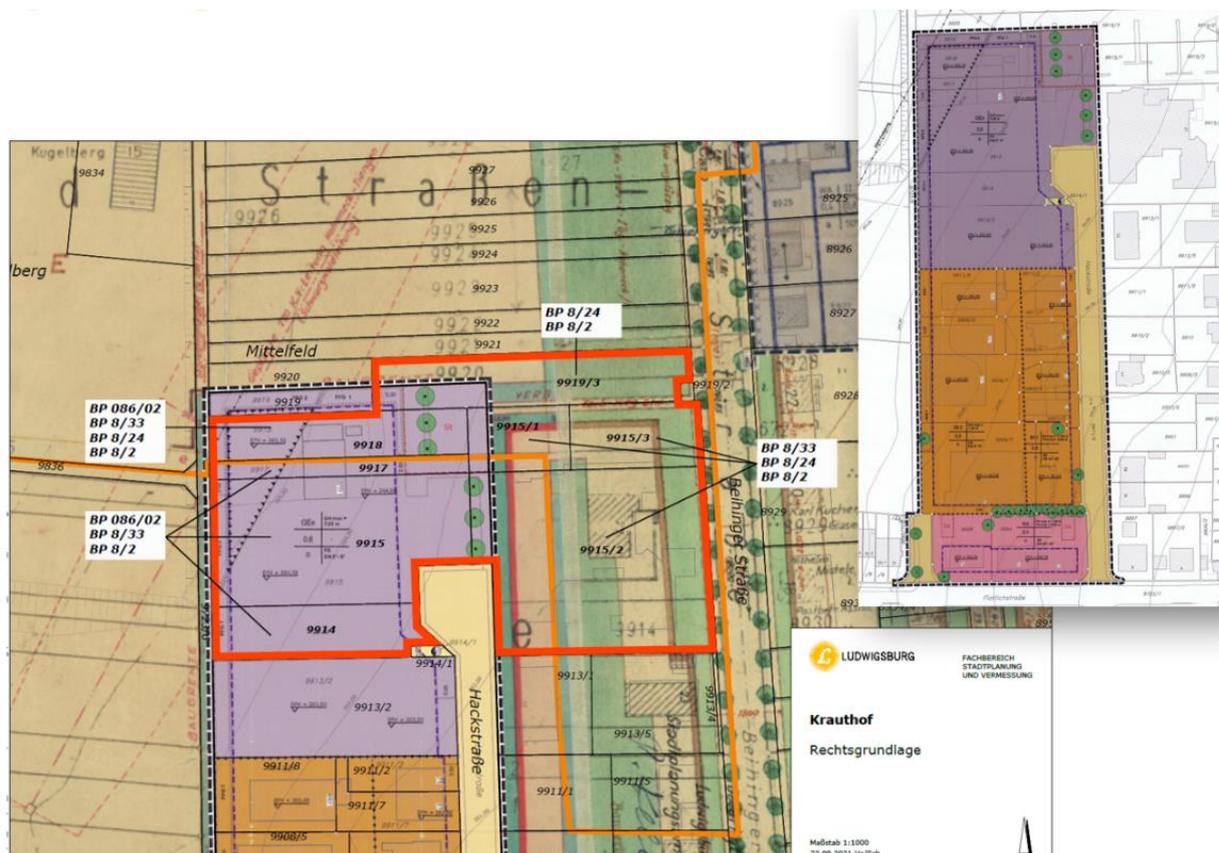
Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

## 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.

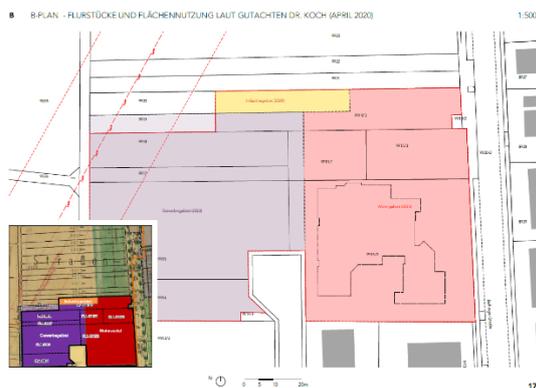
Beim Baugrundstück handelt es sich um ein insgesamt ca. 9.600 m<sup>2</sup> großes Areal, das in zwei Baufelder aufgeteilt wird. Das östliche Baufeld mit ca. 4.900m<sup>2</sup>, auf dem sich das bisherige Hotelgebäude befindet, soll durch Neubauten für Mehrfamilienwohngebäude ergänzt werden. Die Hotelnutzung 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

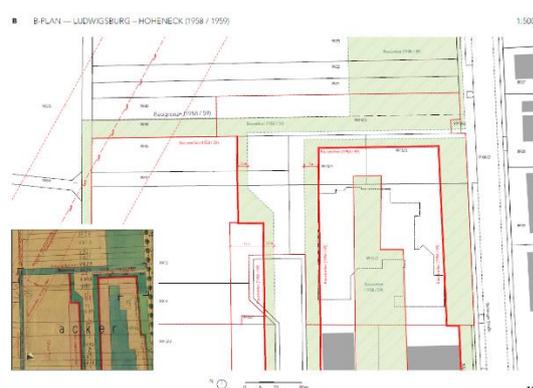


Rechtsgrundlage; Übersicht der geltenden Bebauungspläne

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.

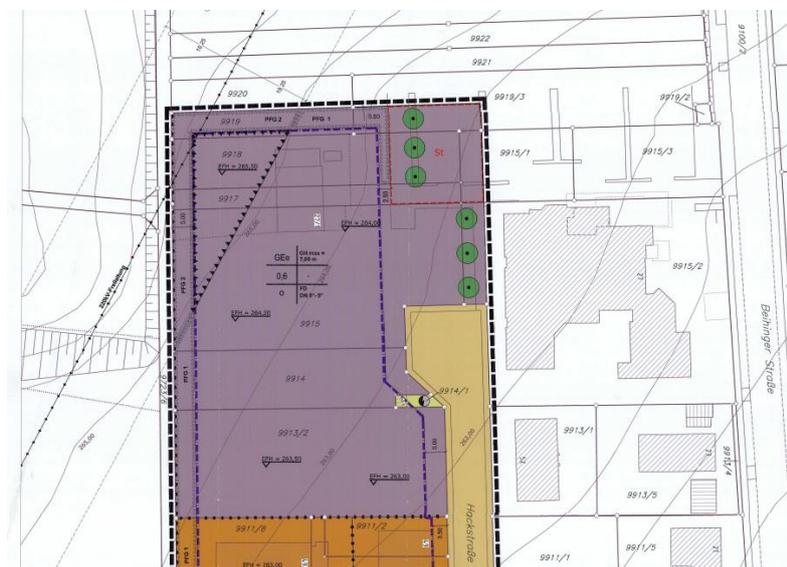


Art der baulichen Nutzung (Darstellung: M&P GmbH)



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.

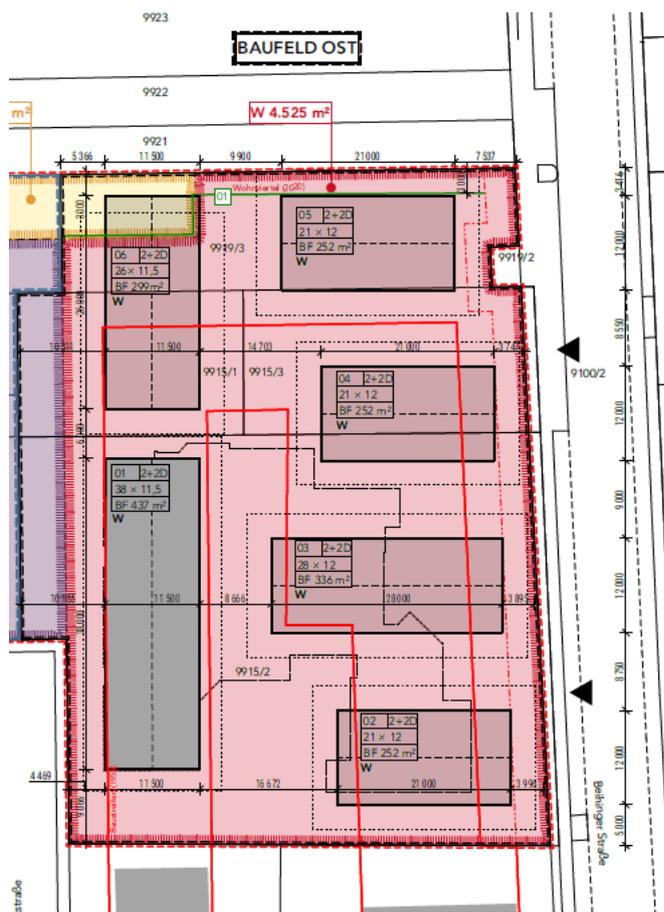
## **Beratung im Gestaltungsbeirat am 22.07.2022**

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

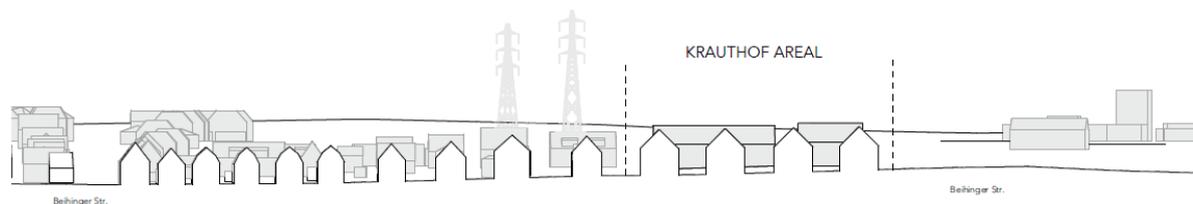
Die Planverfasser haben eine städtebauliche Konzeption für das östliche Baufeld vorgelegt. Die Konzeption hat die Umnutzung des ehemaligen Hotelgebäudes in ein Wohngebäude zum Ziel. Darüber hinaus sieht die Planung ergänzende fünf Wohngebäude vor, die in giebelständiger Ausrichtung zur Beihinger Straße

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 projizierten 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.



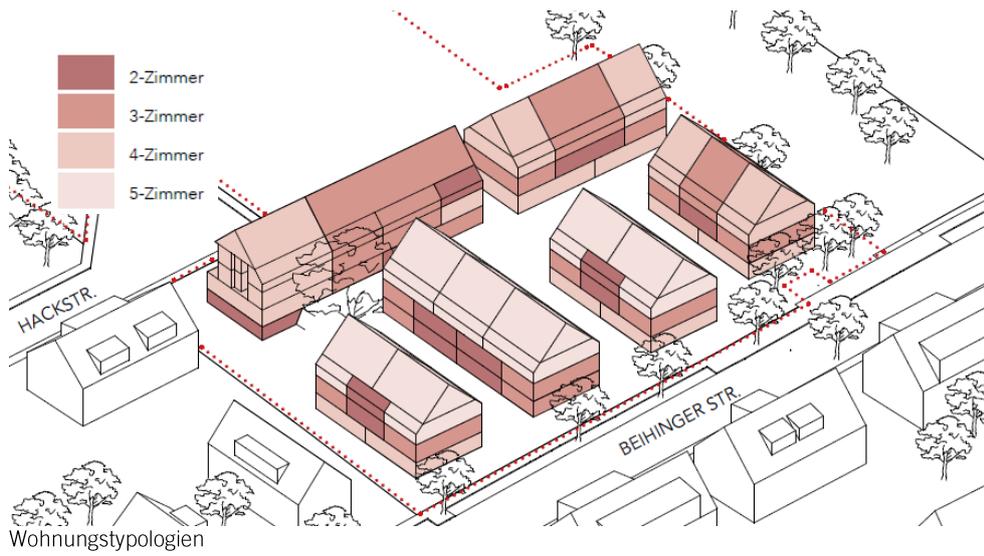
Städtebaulicher Entwurf Baufeld Ost



Straßenabwicklung Beihinger Straße



Freiflächen-gestaltungsplan



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.

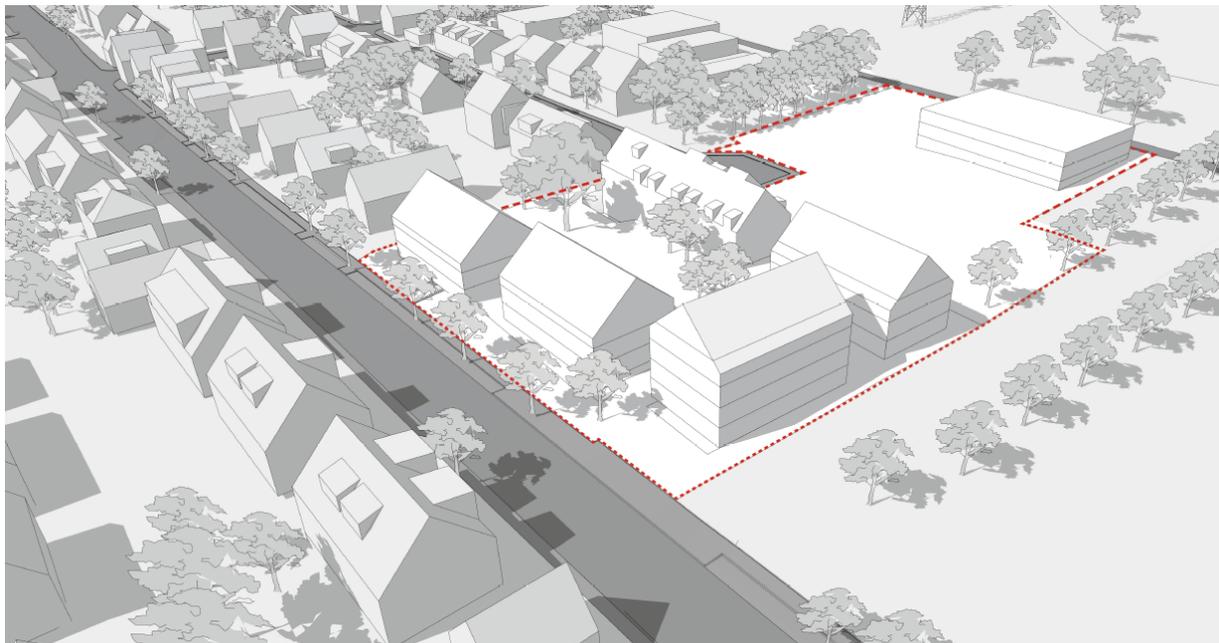
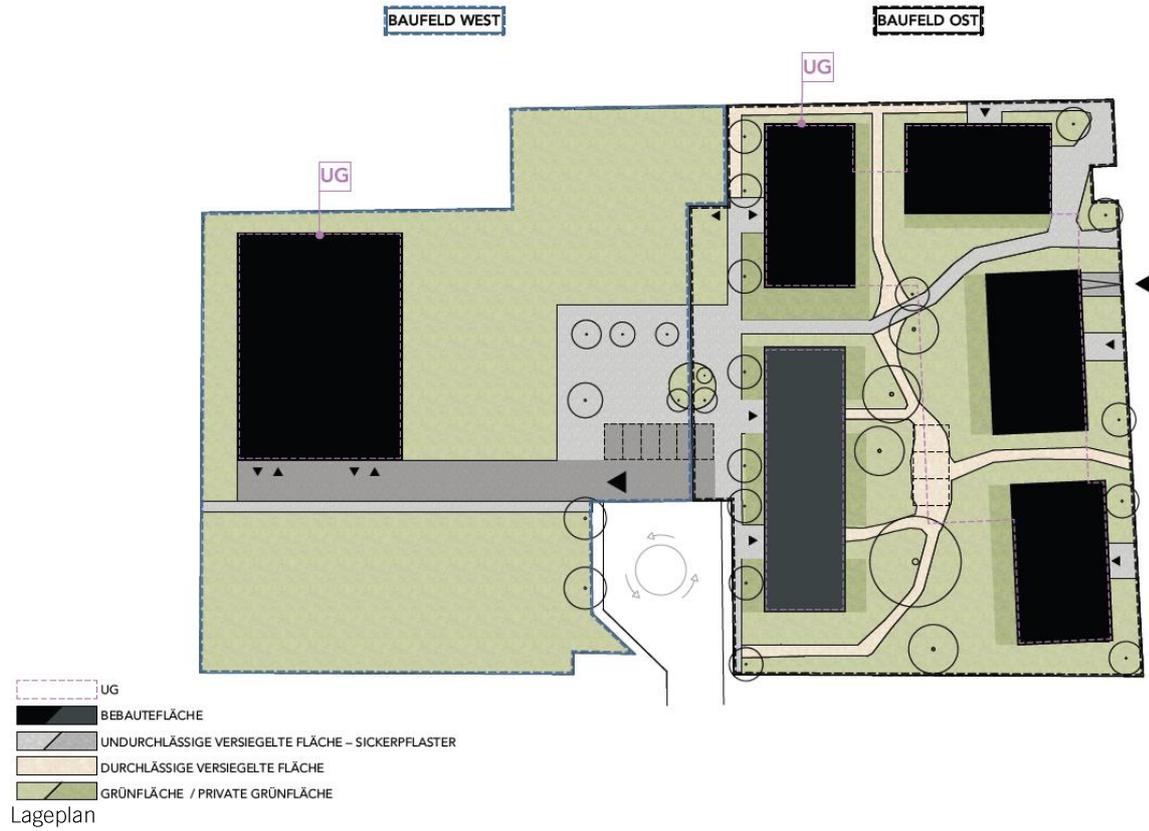
Die Giebel entlang der Beihinger Straße sollten nicht als Seiten-, sondern als Vorderfassaden zum öffentlichen Raum, analog zu den bestehenden, südlich angrenzenden Punkthäusern, ausgebildet werden.

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



### Variante 03 – Satteldach



Ansicht von Norden



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 giebelständigen 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.

### Aktuelle Planung vom 28.04.2023



Blick von Norden



Lageplan mit Freiflächengestaltung



Ansicht Beihinger Straße



Gestaltungsvorschlag mit Materialien

## Diskussion und Empfehlung

Die letzte Sitzung des Gestaltungsbeirats diente der Erörterung unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze. Für die weitere Bearbeitung des Entwurfsvorschlags wurde empfohlen, die Potentiale und Herausforderungen von Variante 03 und Variante 05 im Hinblick auf wohnungstypologische Fragestellungen abzuwägen.

Die Architekten:innen und Bauherrn haben sich für Variante 05 entschieden, die sich an der ersten Entwurfsvorlage orientiert. Sie begründen dies auf nachvollziehbare Weise mit der höheren Anzahl an kleineren Wohnungen, die in den schlankeren Baukörpern von Variante 05 differenzierter untergebracht werden können, sowie mit den größeren Freiheiten bei der Fassadengestaltung entlang der Beihinger Straße. Bei traufständigen Gebäuden würden die straßenbegleitenden Fassaden hauptsächlich Neben- und Erschließungsräume abbilden. In seiner Stellungnahme würdigt der Gestaltungsbeirat den einladenden und harmonischen Ausdruck des Wohnquartiers, der sich insbesondere in den stimmigen Ostfassaden zur Beihinger Straße zeigt. Zur Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungskonzepts wurden verschiedene Elemente

aus dem Bestand übernommen und auf die neuen Gebäude übertragen. In den meisten Fällen gelingt dies gut, wenngleich an manchen Stellen eine ruhigere Fassadengestaltung wünschenswert wäre. Beispielsweise sollte die Rhythmik der Gauben und der Balkone im Hinblick auf Größe und Anordnung überprüft werden, um ein zusammenhängendes Fassadenbild zu erzeugen.

Konkret regt der Gestaltungsbeirat an, die Südfassaden der drei giebelständigen Häuser 02, 03 und 04 entlang der Beihinger Straße jeweils mit zwei Balkonpaaren auszubilden entsprechend der Anordnung beim mittleren Gebäude 03. Besonders die wichtige Nordfassade von Gebäude 05, die den Ortseingang von Hoheneck definiert, sollte geordnet werden. Es wird empfohlen die Gauben mit gleicher Größe auszubilden, sowie die privaten Balkone auf die Westseite in den geschützten Innenhof zu verlegen.

Die Anzahl und Lage der dargestellten Dachfenster fügen sich in der aktuellen Planung gut in die Dachflächen ein. Im weiteren Projektverlauf ist darauf zu achten, dass keine weiteren Elemente hinzukommen. Bisher sind die vorgeschlagenen PV-Anlagen nicht dargestellt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt über eine integrierte Lösung nachzudenken, bei der die Dachziegel durch PV-Elemente ersetzt werden. Die vorgestellte Architektursprache sollte ohne Fallleitungen und Dachüberstände über alle Planungsphasen durchgehalten werden.

Kontrovers wurde die besondere Artikulation des Gebäude 05 diskutiert. Aus dieser Diskussion geht hervor, dass die Eingangsgeste zum Quartier sowie der Übergang zum Landschaftsraum von wichtiger Bedeutung sind. Auch im Freiraum führt die nördliche Zuwegung in Verbindung mit der Tiefgarageneinfahrt und dem Trafohäuschen noch nicht zu einer eindeutig ablesbaren Eintrittssituation und sollte geklärt werden.

Insgesamt wird der Freiraum stark von Wegen und platzartigen Aufweitungen mit Einbauten geprägt. Ein Spielplatz und eine Pergola dominieren den zentralen Bereich, woraus ein unnötig hoher Anteil an versiegelten Flächen im nicht unterbauten Bereich resultiert. Es wird angeregt, den Innenhof als baumbestanden Wiesenraum zu begreifen, der mit der Topografie harmoniert und nicht baulich überformt wird.

Je weniger Einbauten verwendet werden, desto selbstverständlicher kann die Höhenentwicklung im Hof gestaltet werden. Der Verzicht auf Abböschungen und Rampenanlagen käme dabei einer wünschenswerten optischen Großzügigkeit zugute.

Eine raumgreifende Pergola als Mitte für alle, die in einem ebenen Hof sicherlich attraktiv ist, und ein stark befestigter Spielplatz führen hier im ansteigenden Gelände zu ungünstigen Höhenverschnitten. Zudem steht in diesem Bereich der große, erhaltenswerte Baum. Einbauten im Wurzelbereich wären für den Erhalt des Baumes kontraproduktiv. Stattdessen ließe sich problemlos ein naturnaher Spielbereich mit hohem Aufenthaltswert gestalten, der auf Fundamente und Ausgrabungen für Spielsand verzichtet.

Es sollte geprüft werden, ob auf den abgeböschten Tiefhof an der süd-westlichen Gebäudeecke des Bestandsgebäudes verzichtet werden kann. Dadurch würde das Motiv eines großzügigen naturnahen Innenhofs mit wenigen baulichen Interventionen unterstützt.

Der freiräumliche Abschluss nach Osten ist nicht definiert. Es ist daher unklar, inwieweit die Höhenlage der Baukörper gut auf das bestehende Gelände abgestimmt ist. Zum Hof sind Abböschungen erkennbar, die möglicherweise auf eine ungünstige Höhenlage der Gebäude hinweisen. Auch eine präzise Ausformulierung der Heckenstruktur zwischen den privaten Gärten der Wohnungen im Erdgeschoss und den gemeinschaftlichen Freiflächen wäre hier von Nöten.

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

## TOP 2: Schorndorfer Straße 172, Oststadt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Bauherrschaft: -privat-

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

Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 06.05.2022, 03.02.2023

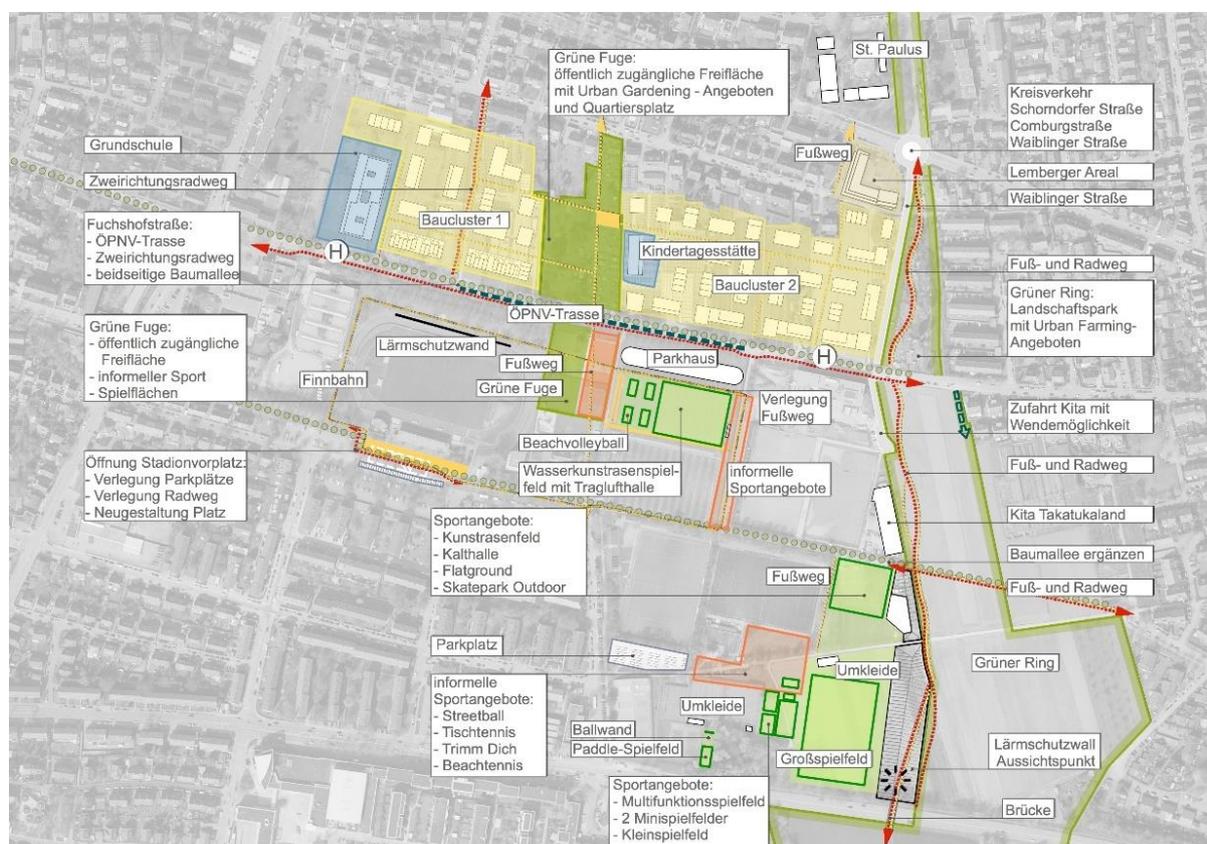
### Ausgangslage



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.



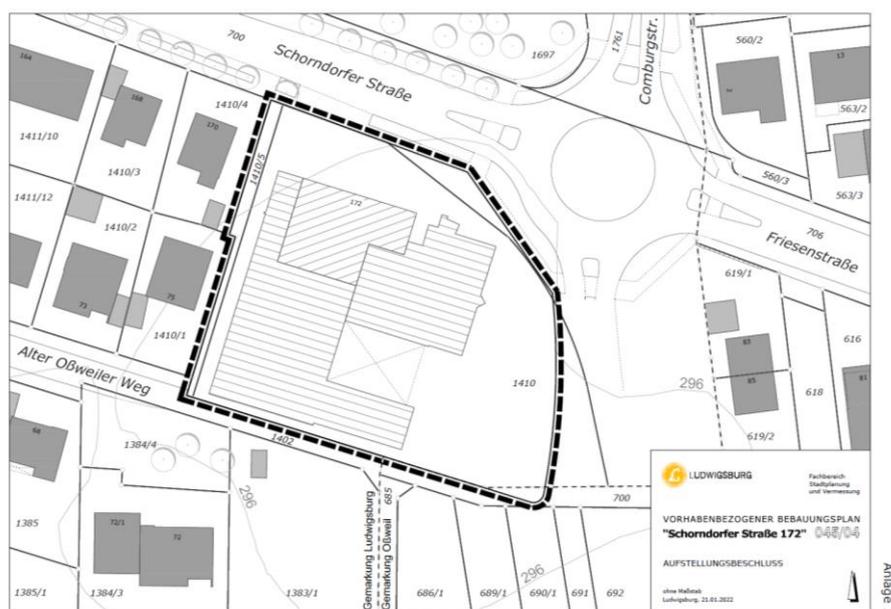
Rahmenkonzept Fuchshof (2019)



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.



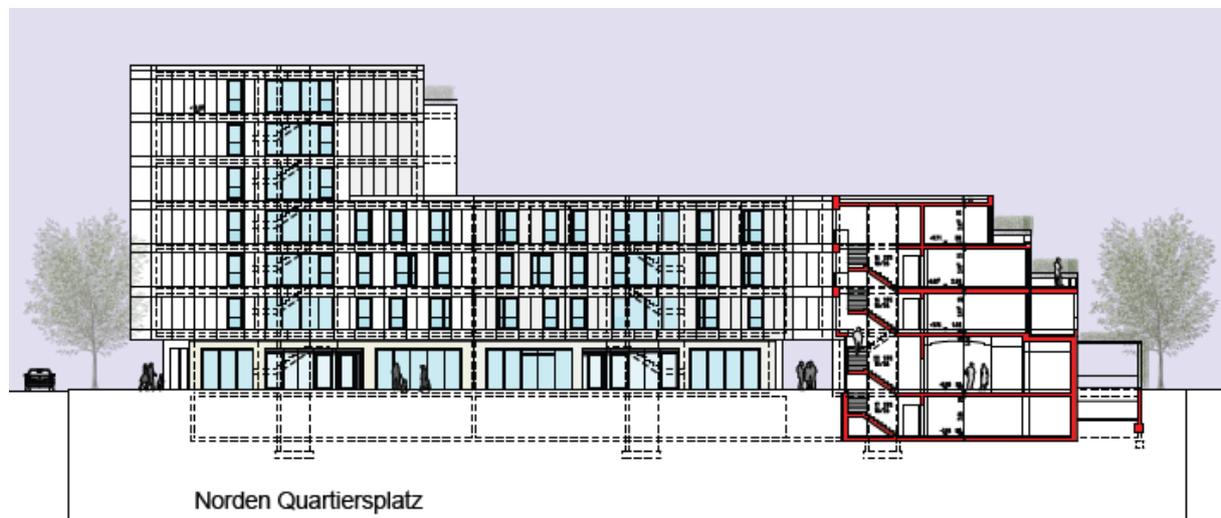
Lageplan



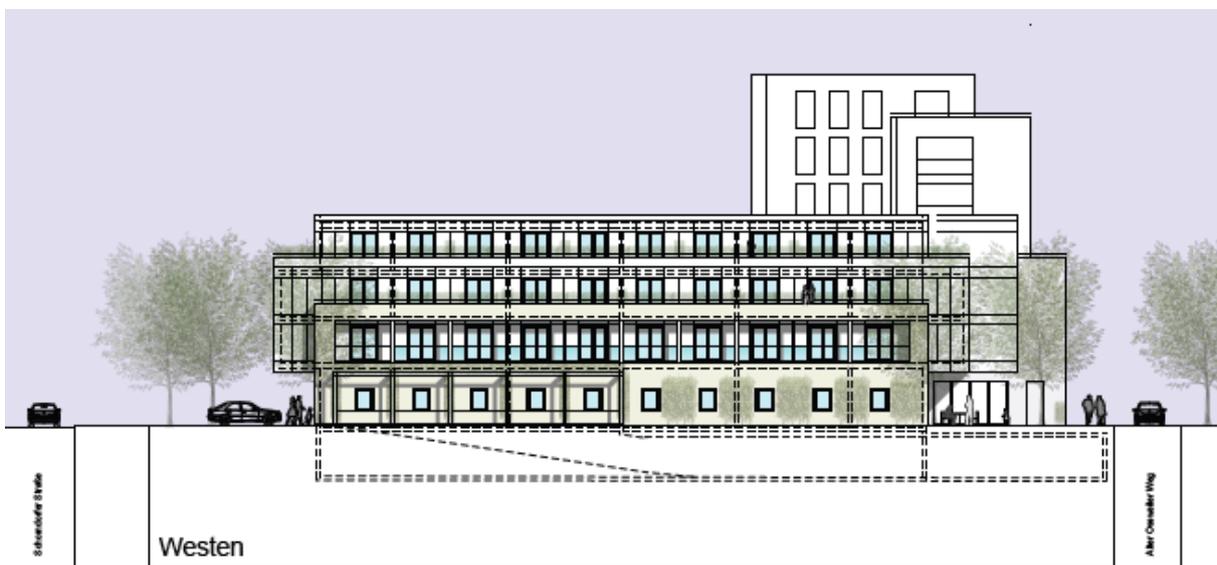
Erdgeschoss mit Außenanlagen



Osten Quartiersplatz



Norden Quartiersplatz



## 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 Kreisell schafft. Dies könnte z.B. mit einem dichten Baumdach erreicht werden. Auf der Südseite des Baukörpers ist ein gut besonnener und ruhigerer 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 Kreisells 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.

### Beratung im Gestaltungsbeirat am 03.02.2023

Außenanlagen

Variante 1 „Netz“



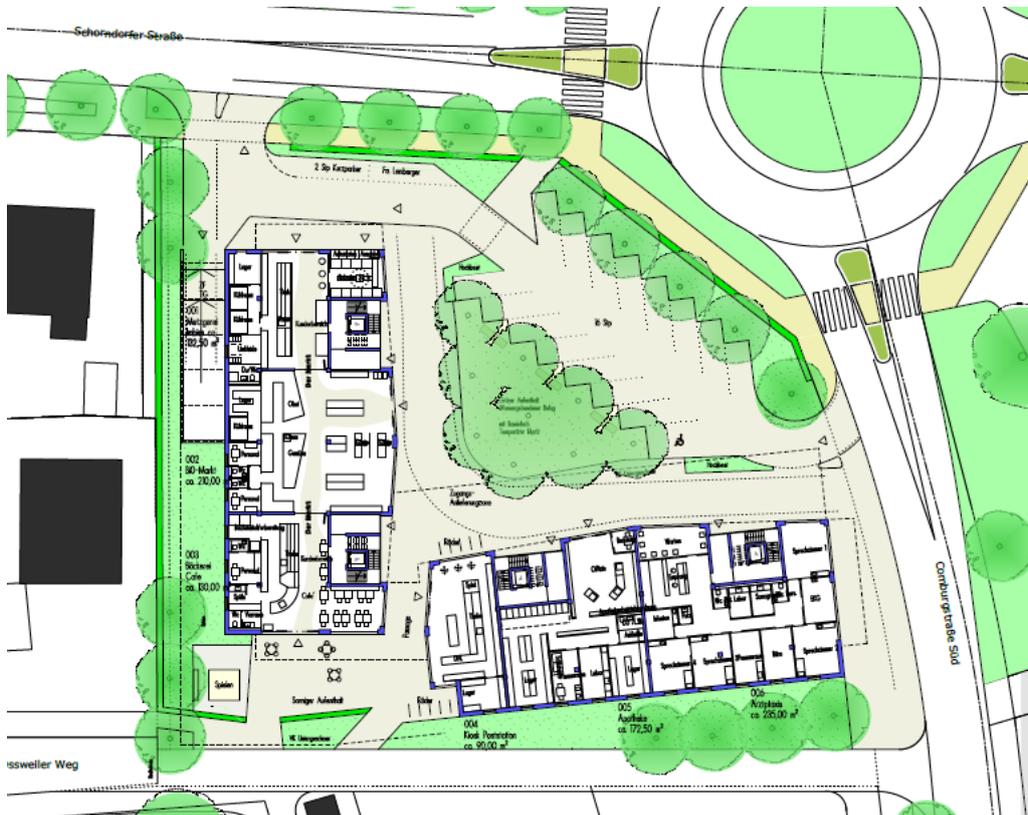
Variante 2 „Baumbet“



Variante 3 „Baumdach“



Planung Gebäude



Lageplan

Variante A  
(Ansichten nur für Variante A ausgearbeitet)





Blick von Norden

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.

### Aktuelle Planung von April/Mai 2023



EG-Grundriss mit Außenanlagen



Variante Außenanlagen



Nordansicht mit 7 Geschossen



Nordansicht mit 8 Geschossen



Südansicht mit 7 Geschossen



Südansicht mit 8 Geschossen



Ostansicht mit 7 Geschossen



Ostansicht mit 8 Geschossen



Westansicht mit 7 Geschossen



Westansicht mi 8 Geschossen



Vogelperspektive von Nord-Osten



Fußgängerperspektive von Nord-Westen

## Diskussion und Empfehlung

Im Folgenden nimmt der Gestaltungsbeirat zur Wiedervorlage des Neubauvorhabens eines Wohn- und Geschäftshauses an der Schorndorfer Straße 172 Stellung. Die Überarbeitung umfasst eine Untersuchung zur Höhe und Geschossigkeit des Gesamtensembles sowie zur Gestalt der Fassaden und des Freiraumbereichs.

### Höhenentwicklung und Geschossigkeit des Hochpunkts

Die Wiedervorlage beinhaltet den Vorschlag der Bauherrenschaft, den Hochpunkt mit einem 8. Geschoss zu ergänzen. Durch Darstellungen in Form von Perspektiven und einem Massenmodell von Seiten der Entwurfsverfasser sowie durch zusätzliche räumliche Darstellungen aus der Fußgängerperspektive von Seiten des Fachbereichs Stadtplanung konnte eine gute Abwägung und Beurteilung der Proportion des Baukörpers und der maßstäblichen Einbindung in den städtebaulichen Kontext erfolgen.

Der vorliegende Entwurf formuliert eine Glasfuge als 4. Obergeschoss. Darauf ruhend befinden sich drei weitere Obergeschosse als Hochpunkt. Durch die Glasfuge entsteht eine „Parzellierung“ des Gebäudevolumens, die den Hochpunkt als baulichen Zusatz „on top“ erscheinen lässt. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, den Hochpunkt stattdessen aus der Typologie der Riegelbauten zu entwickeln, sodass er Bestandteil des Gebäudevolumens wird. Eine Integration in das Fassadenkonzept des Gesamtensembles wird empfohlen.

Zudem wirkt das proportionale Verhältnis des viergeschossigen Hochpunkts zum viergeschossigen Riegelbau in der aktuellen Planung unausgewogen. Ebenso entsteht ein unverhältnismäßiger Maßstabssprung des achtgeschossigen Gebäudevolumens zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und zu den ortstypischen Wohnstrukturen in der Umgebung.

Nach intensiver Beratung konstatiert der Gestaltungsbeirat, dass die Positionierung eines Kopfbaus an der städtebaulich markanten Auftaktsituation in Richtung Fuchshof eine plausible Lösung ist. Dieser sollte jedoch ein ausgewogenes und verträgliches Maß im Vergleich zur Nachbarschaft aufweisen. Auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Der Gestaltungsbeirat gibt allerdings zu bedenken, dass das Grundstück bereits mit einem siebengeschossigen Hochpunkt intensiv überbaut ist. Ein 8. Obergeschoss würde zudem einen weiteren Bedarf an PKW-Stellplätzen auslösen. Die fachlichen Gründe sprechen daher für eine Begrenzung des Hochpunkts auf sieben Geschosse.

### Fassadengestalt

Die Anmerkungen aus der letzten Stellungnahme des Gestaltungsbeirats finden sich in der Weiterentwicklung des Projekts nur partiell wieder. Die Übernahme der vertikalen Fenstergliederung in der Erdgeschossfassade an der Südseite zeigt gut, wie diese Zone nun in das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung integriert wird und attraktivere Bezüge zum Freiraum aufgebaut werden können. Diese Gestalt sollte auch entlang der Erdgeschossfassade an der Westfassade fortgeführt werden.

In den Obergeschossen weist die Südfassade weiterhin eine großstädtische Anmutung mit durchlaufenden Balkonen auf. Die Empfehlung, die linearen Balkonbänder durch ortstypische Einzelbalkone zu ersetzen, wurde nicht näher untersucht. Die vom Bauherrn gewünschte Nutzungsflexibilität in der Grundrisstruktur steht dieser Empfehlung nicht entgegen, sodass eine Überprüfung dieses Vorschlags weiterhin angeraten wird. Durch eine Zurücknahme der Balkonzone würde der Gebäuderiegel zudem schlanker in Erscheinung treten.

### Freiraumgestaltung

Die aktuelle Planung zeigt eine Verbesserung der Freiraumgestaltung durch eine Minimierung der Anzahl der PKW-Stellplätze (2 PKW-Stellplätze weniger) zugunsten von Baumpflanzungen. Die Funktion der Platzfläche als Entree für das Quartier und Adresse für die Gewerbe- und Wohneinheiten sollte jedoch bei der weiteren Bearbeitung konkretisiert werden.

Auch im Sinne einer größtmöglichen Nutzungsflexibilität schlägt der Gestaltungsbeirat eine Minimierung der Ausweisung von einzelnen Teilbereichen vor. Stattdessen sollte durch die Materialwahl die Schaffung einer zusammenhängenden Platzfläche erzielt werden, in die das vorgeschlagene „Platzgrün“ zu integrieren ist. Weiterhin empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine Untersuchung von Alternativen zur geplanten Verkehrsführung und zur erforderlichen Anzahl der Zufahrten. In diese Überlegungen sollten auch das

Konzept für die Aufstellflächen der Feuerwehr frühzeitig einfließen, um negative Auswirkungen auf die Platzgestalt zu einem späteren Zeitpunkt verhindern.

Die Lage der Freifläche für die Gastronomie in Richtung Süden zum Alten Obweiler Weg kann bezüglich der Orientierung zwar grundsätzlich nachvollzogen werden, allerdings steht eine Außengastronomie, insbesondere mit Betrieb am Abend, in Konflikt mit der bislang ruhigen, durch Wohnen geprägten Nachbarschaft. Hier ist ein Aufenthaltsbereich in Verbindung mit dem LBO-Spielplatz sinnfällig. Vorstellbar sind allenfalls wenige Tische für ein Tages-Café in Ergänzung zu einer Bestuhlung auf dem nördlich gelegenen Quartiersplatz. Dieser profitiert deutlich besser von einer Außengastronomie.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, die in dieser Stellungnahme genannten Empfehlungen in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einfließen zu lassen.