

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 21.09.2018, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 17.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.00 bis 17.30 Uhr

**Vorsitz**

Martin Kurt, Petra Zeese

**Teilnehmende**

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende  
Prof. Stefanie Eberding (bis 15.00 Uhr)  
Sven Fröhlich (bis 16.45 Uhr)  
Prof. Johannes Kappler  
Martin Rein-Cano (bis 16.45 Uhr)

Fraktionsvertreter:

Maik Stefan Braumann, CDU  
Reinhold Noz, CDU  
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne  
Ulrich Bauer , B90/Grüne  
Gabriele Moersch, Freie Wähler  
Bernhard Remmele, Freie Wähler ( bis 15.00 Uhr)  
Dieter Juranek, SPD  
Jochen Eisele, FDP  
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Stellvertretende Fachbereichsleitung  
Gerhard Rotkopf  
Hilke Conrad

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Ralph Wilczek (zu TOP 4)  
Leonie Kranert  
Tim Heusmann (Praktikant)  
Vanessa Sommer

**Schriftführung**

Externe Fachleute / FB 61  
Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

### Öffentlich

#### TOP      Betreff

- 1        Bauvorhaben „Martin-Luther-Straße 33 – Heinze-Areal“,  
          Zuletzt beraten am 29.06.2018  
          W i e d e r v o r l a g e
  
- 2        Bauvorhaben „Asperger Straße 28“  
          Zuletzt beraten am 23.02.2018  
          W i e d e r v o r l a g e

### Nichtöffentlich

- 3        Bauvorhaben „Talstraße 9-11“  
          E r s t b e r a t u n g
  
- 4        Bauvorhaben „Wettemarkt 17“  
          E r s t b e r a t u n g

## Verlauf

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

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **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 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. Michael Ilk, Baubürgermeister

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1: Martin-Luther-Straße 33 / „Heinze - Areal“**

---

Abbruch und Neubau von Gewerbe und Wohnungen

Projektentwickler: Wernst & Cie Ludwigsburg 1 GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Schmidt  
Architekt: Herr Becker

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 29.06.2018

### **Ausgangslage**

---

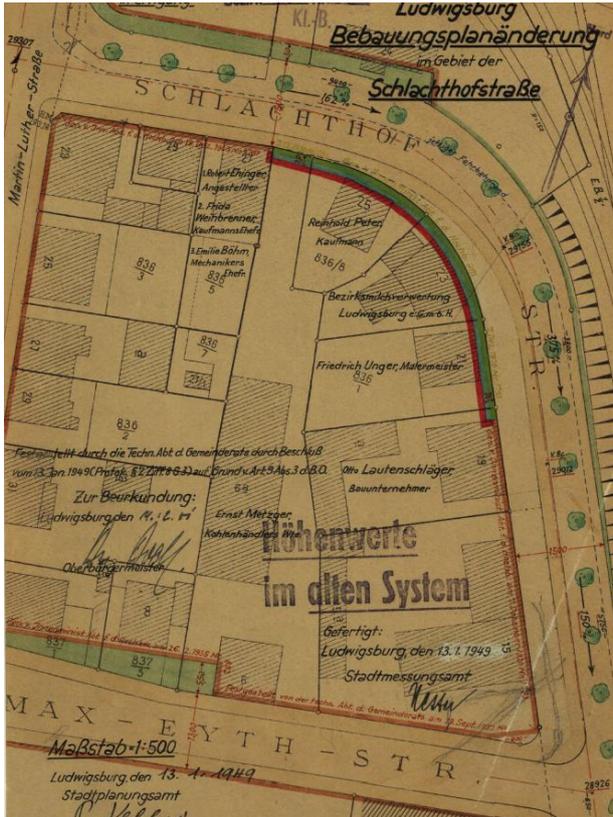


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Weststadt, in einem Block im westlichen Anschluss an die Bahntrasse. Einige Grundstücke wurden von der Firma „Imvest“ gekauft und sollen nun entwickelt werden (s.u.). Der Block selber ist geprägt durch eine Blockrandbebauung mit Einzelhäusern, das Blockinnere ist mit größeren Bausteinen bebaut und gewerblich genutzt. Im Süden und Westen schließen sich Blöcke an, die durch Mischnutzung geprägt sind und eine heterogene Körnung vorgeben.

## Baurechtliche Gegebenheiten



Das Gebiet ist in der Ortsbausatzung als gemischtes Viertel gekennzeichnet. Weiterhin liegen Baulinien für das Gebiet vor. Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Nach §30 der Ortsbausatzung dürfen Hintergebäude im Allgemeinen „nicht mehr als 2 Stockwerke erhalten. Drei Stockwerke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für die dazugehörigen Vordergebäude drei oder viergeschossige Bauweise gestattet ist, die Hintergebäude überwiegend gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen und für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt ist.“ Für das Vorhaben wie dargestellt würden daher Befreiungen notwendig. Aktuell liegt für das Vorhaben eine formlose Anfrage vor.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 29.06.2018

### Vorgestellte Planung



Lageplan Variante A

Variante A sieht 42 Wohnungen sowie ein Townhouse vor.

GRZ: 0,5

GFZ: 1,6

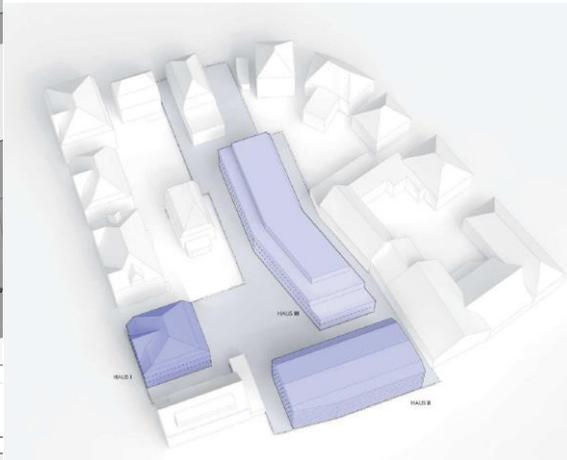


3D-Modellierung

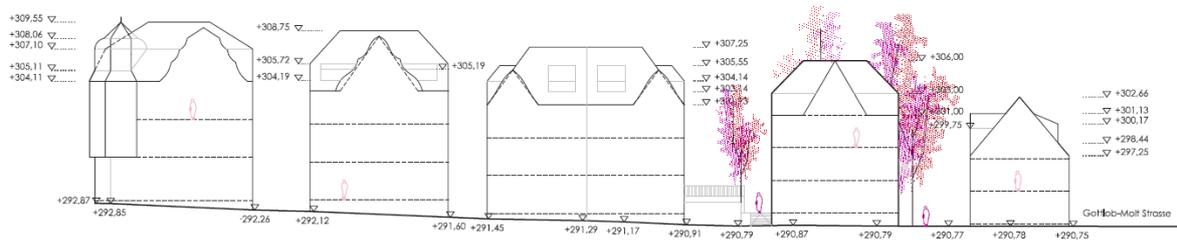


Lageplan Variante B

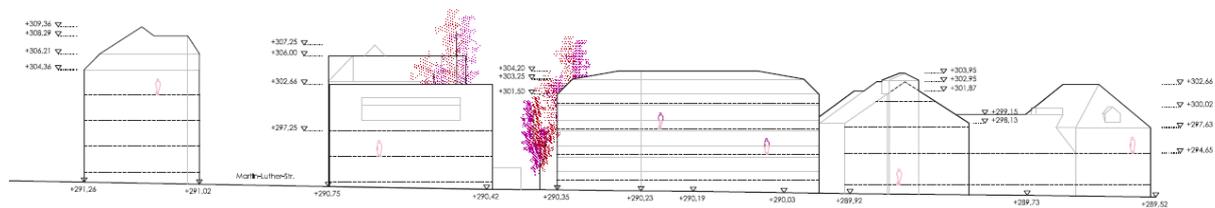
Variante B sieht 47 Wohnungen vor.  
GRZ: 0,45  
GFZ: 1,7



3D-Modellierung



Höhenentwicklung Martin-Luther-Straße, Variante A+B



Höhenentwicklung Gottlob-Molt-Straße, Variante A+B

## Diskussion und Empfehlung

Auf dem Heinze-Areal in der Weststadt von Ludwigsburg finden wir die ortstypische städtebauliche Typologie einer aufgelösten Blockstruktur und gewerblicher Nutzung im Inneren des Blocks vor. Die vorhandene Bebauungsstruktur aus Solitären gibt eine Heterogenität für den Ort vor und erfordert, anders als bei geschlossener Bebauung, ein sensibles kompositorisches Vorgehen im Rahmen neuer Planungen im gewachsenen Ensemble.

Die beiden vom Architekturbüro Becker vorgestellten **Strukturvarianten** stellen eine gute **Diskussionsgrundlage für den weiteren Prozess** dar. Dem Gestaltungsbeirat erscheint es sinnvoll, vor dem Hintergrund der sensiblen städtebaulichen Situation eine **größere Vielfalt differenzierter Varianten und Lösungsansätze** für diese Situation zu betrachten. Der Beirat schlägt deshalb die **Durchführung eines kon-**

**kurrierenden Wettbewerbsverfahrens** vor, um die Baumassen, die Körnung der Gebäude, Wohntypologien und Nutzungsmischung sowie die Erschließung über alternative Lösungsansätze zu klären. Insgesamt kann der **Vorschlag eines Langhauses** im Nachklang der ursprünglichen Gewerbehalle und als typologischer Kontrapunkt zu den umliegenden Punkthäusern überzeugen. Zusammen mit einer **zentralen Freifläche** entsteht ein ausgewogenes Raumgefüge im Inneren des Gebäudeblocks.

Das im vorliegenden Entwurf vorgesehene breite Gebäude entlang der Gottlob-Molt-Straße fügt sich aus Sicht des Beirats **in der Baumassenverteilung wenig harmonisch** in das Gesamtbild des Blocks ein. Der Beirat empfiehlt die **Auseinandersetzung mit alternativen Lösungsansätzen** (s.o.). Eine Unterteilung in zwei kleinere Gebäudevolumen würde ggf. einen Maßstabssprung verhindern und ein ausgewogeneres Gesamtbild erzeugen.

In Bezug auf die vorhandene, **benachbarte Brandwand** regt der Beirat eine Gestaltungslösung an, die einen direkten Anschluss der geplanten Neubebauung an die Brandwand vorsieht. Damit wird das Entstehen eines Minimalabstands, der keinen Mehrwert für das Quartier und das Umfeld generieren kann, an dieser Stelle verhindert.

Die angedachte, einseitige Nutzungsstruktur als reines Wohnareal lässt eine Auseinandersetzung mit der Historie des Innenhofs vermissen. Gleichwohl ist der Fokus auf die Schaffung von Wohnraum aufgrund der Bedarfslage durchaus nachvollziehbar und sinnvoll. Wünschenswert wären jedoch eine **stärkere Durchmischung vielfältigerer Nutzungen und das Schaffen flexibler Strukturen** hierfür. Neben dem Wohnen sollten auch gewerbliche Nutzungen sowie soziale, öffentliche oder gemeinschaftliche Infrastrukturen Berücksichtigung finden. Insbesondere in den Erdgeschossflächen um den zentralen Freiraum, sind (nicht lärmende) Gewerbe- und Büronutzungen sowie soziale Nutzungen, z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergarten, Seniorentreff denkbar.

Um eine **intensive Bepflanzung** der geplanten komplett unterkellerten Hoffläche zu ermöglichen, ist es wünschenswert, eine Unterkellerung des Areals punktuell auszusparen, um an diesen Stellen einen angemessenen Bodenanschluss für die Bepflanzung zu gewährleisten. Die **gestalterische Qualität des Freiraums** ist von besonderer Bedeutung in dem heterogenen Umfeld.

Der Investor nimmt das vorgeschlagene **Wettbewerbsverfahren als starken Wunsch** auf. Die Stadt sichert zu, das Verfahren zu unterstützen und zu begleiten.

# Beratung im Gestaltungsbeirat am 21.09.2018



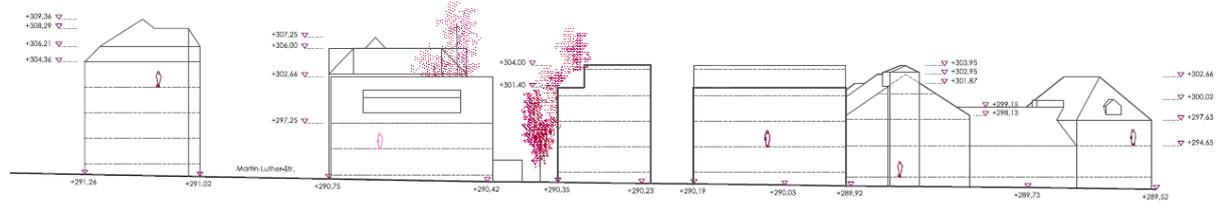
Lageplan Variante C (42 Wohnungen, GRZ 0,46, GFZ 1,65)



Gottlob-Molt-Strasse  
Ansicht Gottlob-Molt-Strasse



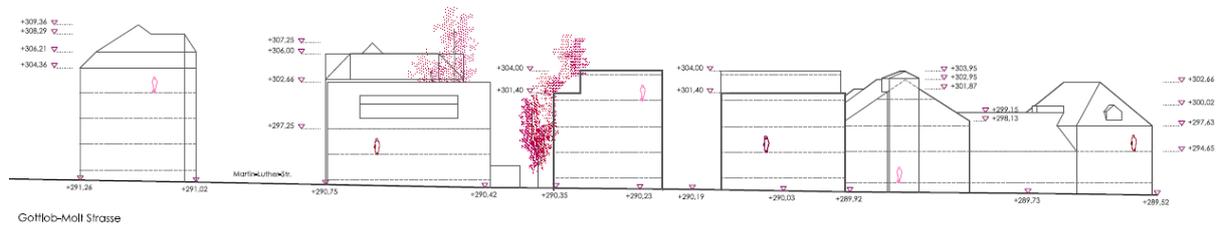
Lageplan Variante D (44 Wohnungen, GRZ 0,43, GFZ 1,61)



Gottlob-Molt-Strasse  
Ansicht Gottlob-Molt-Strasse



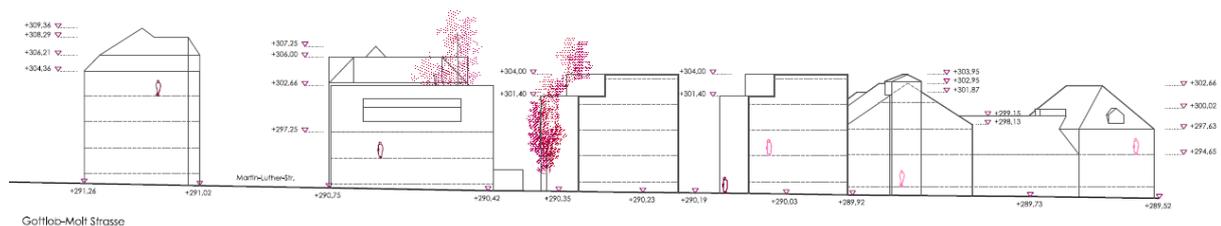
Lageplan Variante E (44 Wohnungen, GRZ 0,51, GFZ 1,61)



Ansicht Gottlob-Molt-Straße



Lageplan Variante F (44 Wohnungen, GRZ 0,44, GFZ 1,53)



Ansicht Gottlob-Molt-Straße

## Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Martin-Luther-Straße 33 - Heinze-Areal' in Form von 4 Bebauungsalternativen vorgestellt, die auf Variante B aus der Sitzung des GBR vom 29. Juni 2018 aufbauen.

Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass die **Empfehlung, ein Wettbewerbsverfahren zur Ermittlung alternativer Lösungsvorschläge durchzuführen, nicht aufgegriffen** wurde. Im Hinblick auf die Schaffung einer sensiblen städtebaulichen Komposition an einem komplexen Standort könnte dieses Verfahren in einem überschaubaren Zeitraum Klarheit über eine angemessene Dichte, Körnung, Wohn- und Freiraumqualität anhand eines Vergleichs unterschiedlicher Modelle schaffen.

In allen bisherigen Varianten wird die **gewünschte Integration der Baukörper in den Bestand vermisst**. Die Dichte der Bebauungsvorschläge ist erkennbar zu hoch. Im **Innenbereich werden maximal 3 Geschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss** als städtebaulich verträglich gesehen. Das bestehende Baurecht lässt nur 2 Geschosse und ein Dachgeschoss zu (2+D). Daher ist bei 3 Geschossen aus baurechtlicher Sicht bereits eine Befreiung erforderlich, was im Genehmigungsverfahren abschließend zu klären ist.

Da die gezeigten Varianten nur in Einzelaspekten den städtebaulichen Anforderungen entsprechen, entwickelt der Gestaltungsbeirat aus der Diskussion über die individuellen Lösungsvorschläge **folgende Handlungsempfehlungen**:

Die vorhandene **Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße soll durch einen solitäres Gebäudes ergänzt** werden, das sich in Kubatur, Höhe, Dachform und Gestaltung an den Nachbargebäuden orientiert. Variante B zeigt hierfür eine geeignete Lösung.

Die gleiche Zielsetzung gilt für die **Bebauung entlang der Gottlob-Molt-Straße**. Hier ist zu überprüfen, ob **ein oder zwei Gebäudevolumen** dem Charakter der Straßenabwicklung besser entsprechen. Dabei ist insbesondere mit der Grenzbebauung zum östlichen Nachbargrundstück auf eine vermittelnde Architektursprache zwischen Alt- und Neubauten zu achten. In allen vier Modellen ist der Übergang an dieser Stelle bisher zu grob artikuliert. Auch in Bezug auf die Volumetrie und Dachform fehlt eine Verwandtschaft zwischen den Nachbargebäuden. Hier muss ein **entsprechender harmonischer Abschluss gefunden werden, der die traditionellen Bauformen aufgreift**.

Für den **Innenbereich sollen die beiden Varianten D (Langhaus) und E (Punkthäuser) weiter untersucht werden**, ob eine attraktive Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden kann.

Bei **Variante D** wirkt das Langhaus als gestaffelter Geschosswohnungsbau in den vorgestellten Alternativen zu massiv. Der Zwischenbereich zur östlich angrenzenden Brandwand besitzt keine Aufenthaltsqualität. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu überprüfen, ob z.B. durch eine differenzierte Reihung von bis zu 3-geschossigen Townhouses die gewünschte Differenzierung zwischen dem Blockrand und Blockinnenbereich besser erzielt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass ein **großzügiger, gemeinschaftlicher und begrünter Freiraum im Blockinnenbereich** geschaffen werden kann.

Bei **Variante E (Punkthäuser)** geht die spezifische Prägnanz der bisherigen Bebauungsstruktur verloren. Grundsätzlich bietet die freie Setzung von Punkthäusern die Möglichkeit, eine **spannungsvolle Folge von Freiräumen** gegebenenfalls unter Einbeziehung der bestehenden Brandwände zu generieren. In der vorgeschlagenen Variante sind die Freiräume jedoch zu kleinteilig und gleichwertig, die Dichte ist auch hier bisher deutlich zu hoch. Durch die zusätzliche Verbindung der Punkthäuser mit zweigeschossigen Zwischenbauten entstehen teilweise unattraktive Wohnsituationen im Hinblick auf die Belichtung und Orientierung der Wohneinheiten. Die Größe der Punkthäuser ist so zu definieren, dass eine hohe Wohnqualität für alle Wohneinheiten und eine Klarheit und Maßstäblichkeit für den Innenbereich entsteht.

Es ist in beiden Varianten zu überprüfen, an welchen Stellen nichtstörende **gewerbliche oder soziale Nutzungen** in den bisher gemischt genutzten Block integriert werden können. Dabei werden Grundrisskonzepte erwartet, die ein langfristig tragfähiges Wohnkonzept aufweisen und möglichst räumlich flexibel auch für ergänzende Programme nutzbar sind.

Der Gestaltungsbeirat regt an, diese städtebaulichen Zielsetzungen gegebenenfalls mittels eines Verfahrens zur Aufstellung eines B-Plans zu definieren, falls sie im Rahmen der Weiterentwicklung der beiden Alternativen nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wird eine **Wiedervorlage** empfohlen.

## TOP 2: Asperger Straße 28

Aufstockung besonders erhaltenswerter Bausubstanz

Bauherr: Herr Kost

Architekturbüro: MW Architekten, Herr Mössner

-

Wiedervorlage

Beraten am 23.02.2018

## Ausgangslage



Luftbild 2017 (Stadt LB)

## Baurechtliche Gegebenheiten

Die Gebäude Nr. 28 und das Nachbargebäude Nr. 26 sind im Rahmen der Erhaltungssatzung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz bewertet. Bei größeren Veränderungen am Erscheinungsbild muss geprüft werden, ob das historische Stadtbild beeinträchtigt oder gar gestört wird. Deshalb wird das Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Baurechtlich gilt der Bebauungsplan Nr. 012/08 vom 26.10.1973, der für die Parkgarage Asperger Straße aufgestellt wurde. Dieser hat weiter Gültigkeit. Über etwaige Befreiungen muss im Einzelfall entschieden werden.



Ausschnitt Bebauungsplan 012/08 vom 26.10.1973

## Mehrfamilienhaus

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit verputzter, symmetrisch gegliederter Fassade und Mittelrisalit. Über massivem Kellersockel und massiv gemauerter, mit Sandstein verkleideter Erdgeschosszone ein verputztes Obergeschoss (eventuell Fachwerk). Gesimsband über dem Erdgeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschoss-ebenen unter einem Satteldach mit Zwerchhaus abschließend. 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das kleine Mehrfamilien-Wohnhaus steht beispielhaft für die Wohnbauarchitektur des 19. Jahrhunderts, die noch Elemente aus dem 18. Jahrhundert aufgreift. Das Gebäude gibt Hinweise auf die Lebens- und Wohnverhältnisse im 19. Jahrhundert.



Ansicht des Mehrfamilienhauses von Südwesten

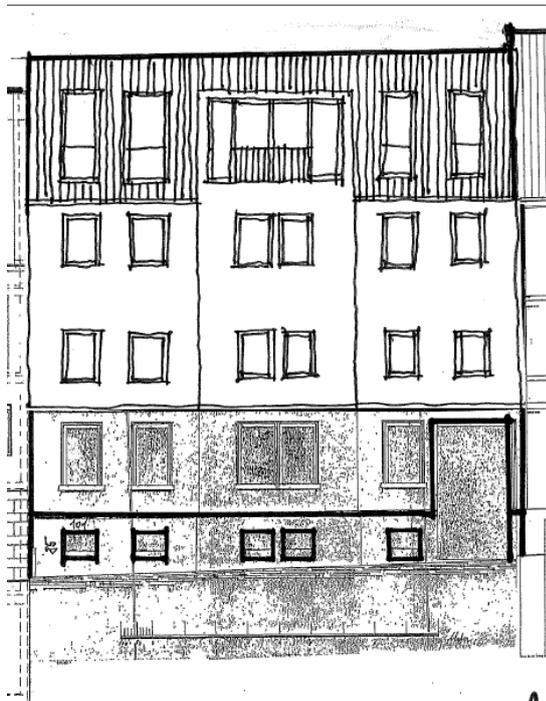

**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE  
INNENSTADT LUDWIGSBURG**

 Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
 24.03.2014, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

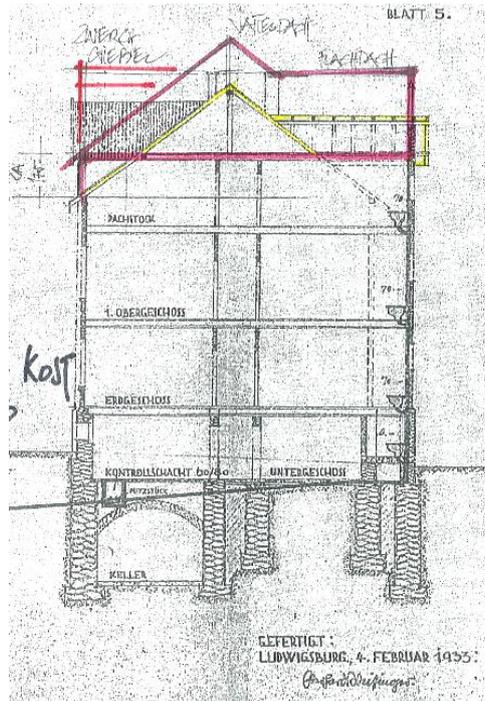
Datenblatt zur Erhaltungssatzung

**Beratung im Gestaltungsbeirat am 23.02.2018**
**Vorgestellte Planung**


Skizze Dachaufstockung



Alternative zur Dachgestaltung



Schnitt

## Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die geplante Aufstockung des Wohngebäudes Asperger Straße 28 in skizzenhafter Form vorgestellt. Die Vorstellung des Bauvorhabens zu Beginn der Planung wird grundsätzlich begrüßt, da somit frühzeitig Hinweise und Anregungen in die weitere Planung aufgenommen werden können. Das Gebäude ist im Rahmen der Erhaltungssatzung als **besonders erhaltenswerte Bausubstanz** eingestuft. Die geplante **Aufstockung** wird im Kontext der umgebenden Gebäude als **vertretbar** bewertet. Bei der Aufstockung ist der heute schon vorhandene, eher untypische und hohe, Kniestock zu berücksichtigen. Das neue 3. Geschoss sollte mit seiner **Traufkante unter der Traufkante des rechten benachbarten Gebäudes Asperger Straße 26 ausgebildet werden**, um der Hangsituation in der Asperger Straße zu entsprechen. Zudem sollten die markanten Dachdetails mit Trauf- und Ortgangausbildung des Gebäudes Asperger Straße 26 möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der **Zwerggiebel** als typisches Element der Dachgestaltung sollte bei der Aufstockung wieder aufgegriffen werden, da der mittlere Gebäudeteil auch plastisch in der Fassade hervorgehoben ist. Die **alternativ aufgezeigte Dachgestaltung wird, da diese nicht passend und untypisch ist, abgelehnt**.

Nach Information des planenden Architekten sollen die Wohnungen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß auch saniert werden. Vom Gestaltungsbeirat wird daher angeregt, auch die **Fensterformate im 1. Obergeschoß wieder mit der ursprünglichen Größe herzustellen**, so dass eine Zonierung der Fenstergrößen mit kleineren Formaten im 2. Obergeschoß und insgesamt eine ausgewogenere Proportion der Fassade entstehen kann. Zudem wird angeregt, die Aufstockung mit dem 2. Obergeschoß ablesbar zu gestalten, so dass **historische und neue Schichten erkennbar** sind.

Die Fensterformate im Zwerggiebel sind im Zusammenwirken der Fassade zu entwickeln, i.d.R. hat ein Zwerggiebel kleinere Fensterformate. Hierbei sind jedoch auch ggf. Anforderungen durch den Brandschutz (2. Rettungsweg) zu berücksichtigen.

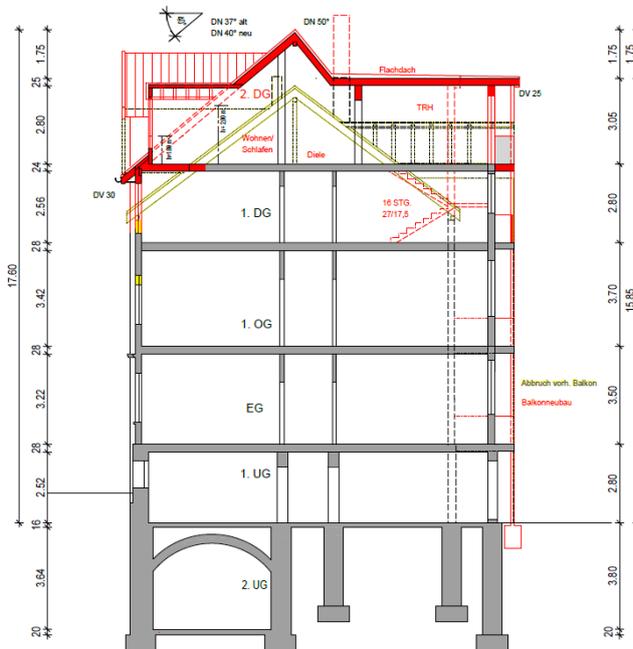
Die Fassadendetails müssen gut herausgearbeitet werden, z.B. die Faschen um die Fenster im 1. Obergeschoß. Die **Fensterteilung spielt eine wichtige Rolle** für das Erscheinungsbild, diese ist mit darzustellen. Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **Wiedervorlage** mit aussagekräftigen Unterlagen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte). Die beiden Nachbargebäude sind dabei jeweils mit darzustellen.

# Beratung im Gestaltungsbeirat am 21.09.2018

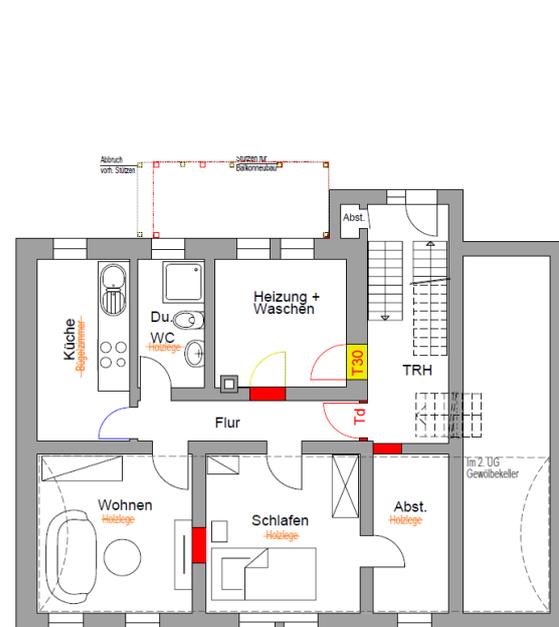


Ansicht Asperger Straße, Aufstockung des Dachgeschosses

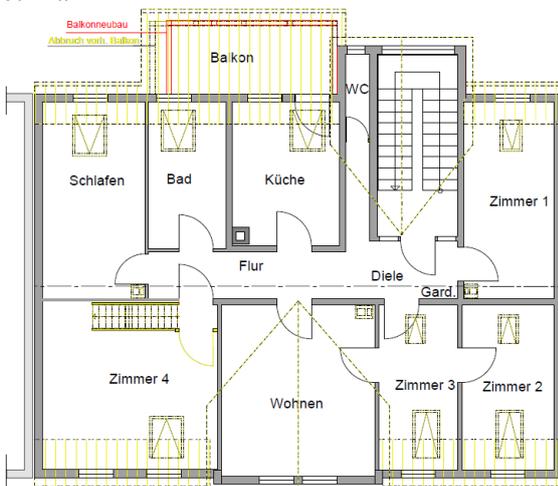
Die im Rahmen eines Bauantrags vorgelegte Planung wurde überarbeitet. Nach dieser Überarbeitung bleibt die Traufe wie vom Gestaltungsbeirat gefordert unter der Traufe des östlich angrenzenden Gebäudes.



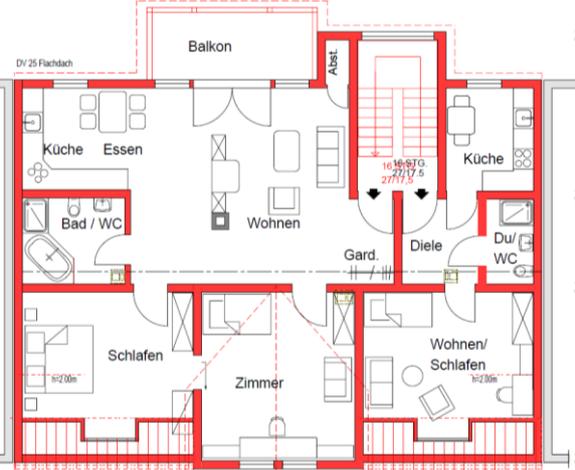
Schnitt



Grundriss UG, Umnutzung Keller zu Wohnen



Grundriss 1. DG



Grundriss 2. DG

## **Diskussion und Empfehlung**

Der vorliegende überarbeitete Entwurf zur Aufstockung der Asperger Straße 28 **setzt die Empfehlungen aus vorheriger Stellungnahme weitestgehend um.**

Sowohl die Ausbildung des zentralen Zwerchgiebels, als auch die Festlegung der Traufhöhe unter dem Traufgesims des Nachbargebäudes (Asperger Straße 26) werden begrüßt.

Die Fenster der Aufstockung werden folgerichtig in den Öffnungsachsen ergänzt. Derzeit operiert der Entwurf mit gleichen Fensterproportionen in allen Geschossebenen der Fassade.

Die weitere Bearbeitung muss eine Differenzierung der Fenstergrößen und deren Ausformulierung in Anlehnung an die historischen Nachbargebäude bzw. die historischen Bestandspläne beinhalten. Diese weisen eine horizontale Gliederung je Geschoss mit eigener Ausformulierung der Fenster auf. Die Fenster des Zwerchgiebels und der Fenstergauben sind proportional zu verkleinern. Die Fenster der Aufstockung sind in der Höhe zu reduzieren, um den bestehenden Konflikt – der Nähe des Fenstersturzes zur Traufe - aufzulösen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die **Ausführung von zweiflügligen Fenstern nach historischem Vorbild.** Mit einer **horizontalen Gliederung** der Putzflächen, z.B. mittels Wechsel von Putzkörnung und Absätzen, kann die Schichtung der Fassade gestärkt werden.

Die **Nutzung des Untergeschosses zum Wohnen** wird diskutiert und auch die baurechtlichen Anforderungen nach Tageslicht kritisch hinterfragt. Es wird empfohlen, die Wohn- und Aufenthaltsräume zum Innenhof anzuordnen. Hier ist eine Vergrößerung der Erdgeschossfenster möglich. Die Fenster des Kellergeschosses auf der südlichen Straßenseite können nicht vergrößert werden. Die Wohnnutzung im UG sollte eher als temporäre Nutzung erfolgen.

Bei der **Ausarbeitung der hofseitigen Balkonanlage** ist von der bestehenden in Größe und Proportion auszugehen. Die Stützenkonstruktion darf die Fensterachsen nicht überschneiden.

Die Balkonfenster des Dachgeschosses sind analog der unteren Geschosse auszubilden.

Unter Beachtung der vorliegenden Stellungnahme und Terminierung einer **Bemusterung mit der Bauverwaltung zur Abstimmung der Detailierung der Fassade** sowie deren Farbgebung, benötigt das Bauvorhaben **keine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat.**

### TOP 3: Talstraße 9-11

---

Umbau besonders erhaltenswerter Bausubstanz und Neubau von Wohnungen

Bauherr: Herr Kavak

Architekt: Herr Ulusoy

-

Erstberatung

### 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“.





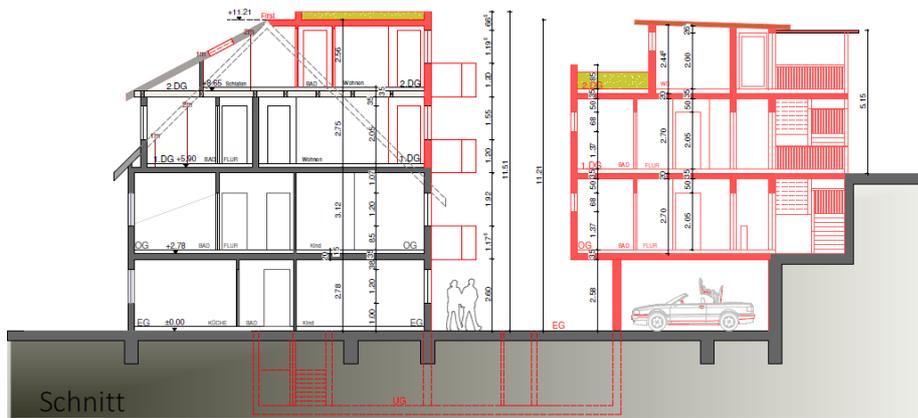
Obergeschoss



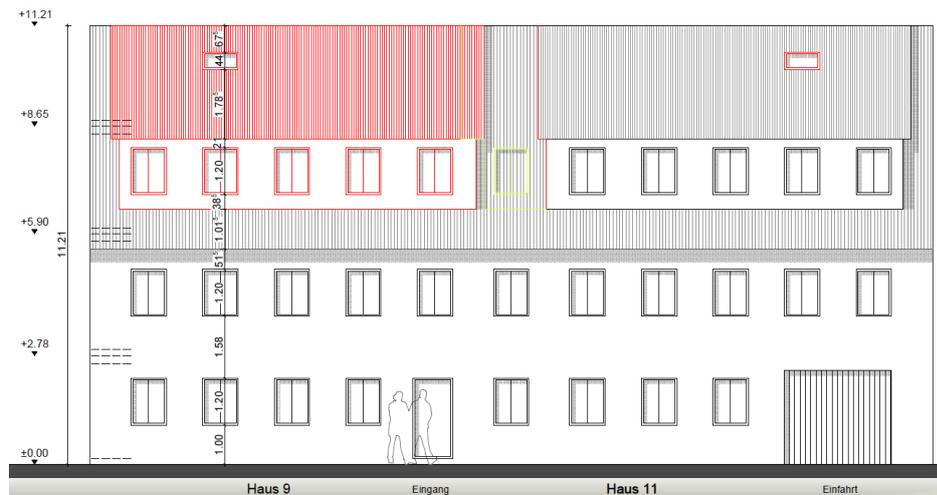
1. Dachgeschoss



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 gut 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 Chan-

cen 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.**

## TOP 4: Wettemarkt 17

---

Abbruch und Neubau von Wohnungen

Bauherr: Holzwarth Projektgesellschaft

Architekt: hjp architekten / Planpartner, Herren Hartmann, Herr Juranek

-

Erstberatung

### Ausgangslage

---



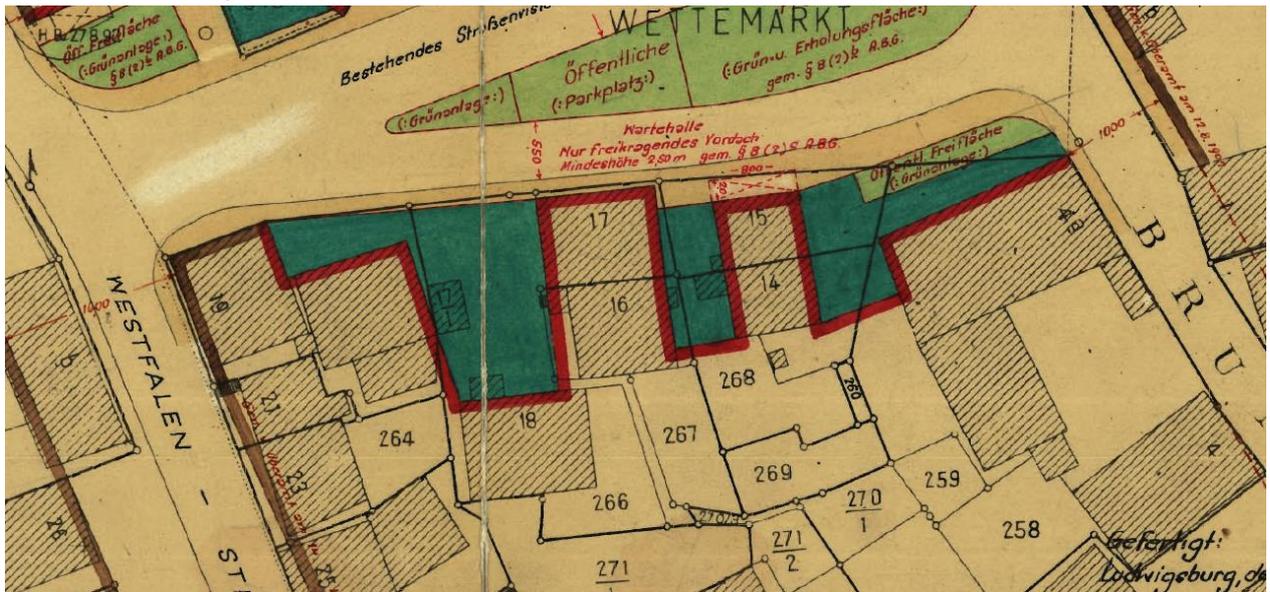
Luftbild: Stadt Ludwigsburg 2017

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im historischen Ortskern des Stadtteiles Oßweil, direkt am Wettemarkt. Deutlich erkennbar sind hier die großzügigen Hofflächen, die sich aus der landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteiles ableiten lassen. Das abgängige Gebäude ist ein Wohnhaus mit Anbau in den Hof hinein, welcher seither als Metzgerei genutzt wurde.

Schräg gegenüber befinden sich auf der anderen Platzseite das ehemalige Rathaus (heutige Bäckerei Lutz) und das alte Schulhaus (Westfalenstr.15). Im Zuge der Umgestaltung des Wettemarktes wurde im südlichen Zugangsbereich zum Wettemarkt an der Westfalenstraße an Stelle einer Neubebauung ein kleiner Spielplatz angelegt. Damit fehlt an der Südseite des Platzzuganges eine räumliche Fassung und das Baugrundstück bildet momentan auf der Platzsüdseite den ersten Baukörper. Die Westfassade (eigentlich „Hoffassade“) wird damit zur zweiten Schaufassade. Der Investor hat daher zu Beginn die Frage gestellt, ob hier nicht das Planrecht zu ändern, bzw. die städtebauliche Fassung neu zu definieren wäre. Aus stadtplanerischer Sicht ist dies hinsichtlich des Baugrundstückes nicht der Fall. Städtebaulich bleibt eine Wiederaufnahme der Raumkante an der Ecke Westfalenstraße und die Ausbildung einer Torsituation eine langfristige Zielvorstellung, die vom bestehenden Baurecht gestützt wird.

## Baurechtliche Gegebenheiten



B-Plan aus dem Jahr 1959

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/38 vom 18.08.1959. Im Weiteren gilt die Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg vom 14.09.1922/23.08.1922. Der Bebauungsplan 11/38 legt für die Bebauung südlich wie nördlich des Wettemarktes mit Hilfe von Baulinien und sogenannter Vorgartenflächen fest, inwieweit die Gebäude direkt an die Platzfläche/ Straßenkante zu bauen sind und wo sogenannte Vorgärten freizuhalten sind.

Ziel des Bebauungsplanes in dieser Hinsicht ist, die ortsbildprägenden Hofsituationen im Bereich des Wettemarktes im Anschluss an die Januariuskirche im Sinne von fränkischen Hofanlagen zu sichern. Die Ortsbausatzung trägt dem in § 16, Ziff. 5 Rechnung, in dem der Bereich des ehemaligen Schlosses und der Kirche mit Umgebung als „eigenartige Ortsstraßen“ angegeben sind. Neubauten oder bauliche Änderungen im Bereich solch eigenartiger Ortsstraßen oder Landschaftsbilder sollen sich bei Wahrung ihrer künstlerischen Selbstständigkeit in das bestehende Gesamtbild harmonisch einfügen.

Aus baurechtlicher Sicht erfolgt die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem o.g. einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1959, welcher auch für das Baugrundstück neben einer Baulinie eine Vorgartenzone für das Plangrundstück festsetzt und der OBS. Im Übrigen richtet sich die Beurteilung nach §34 BauGB. Aktuell liegt für das Vorhaben eine Bauvoranfrage vor.

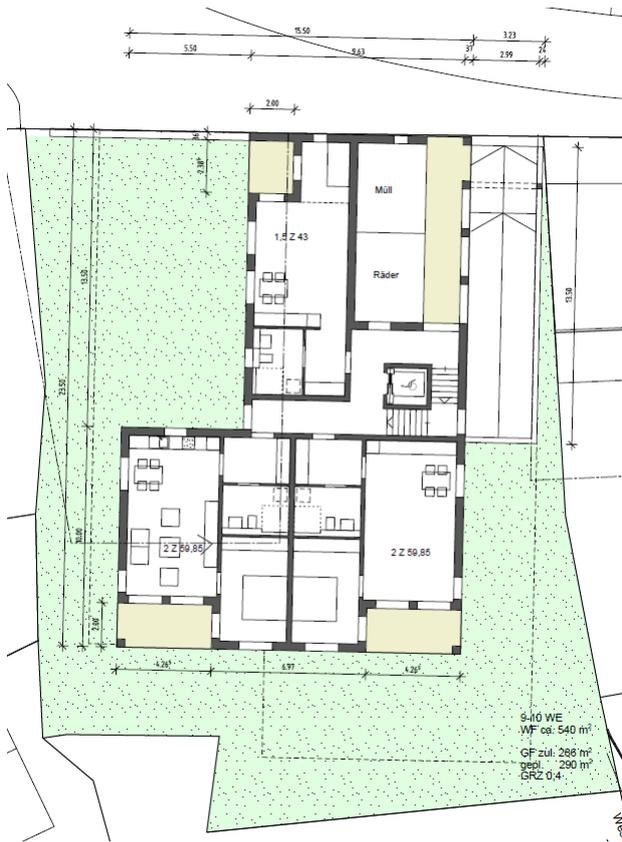
## Beratung im Gestaltungsbeirat am 21.09.2018



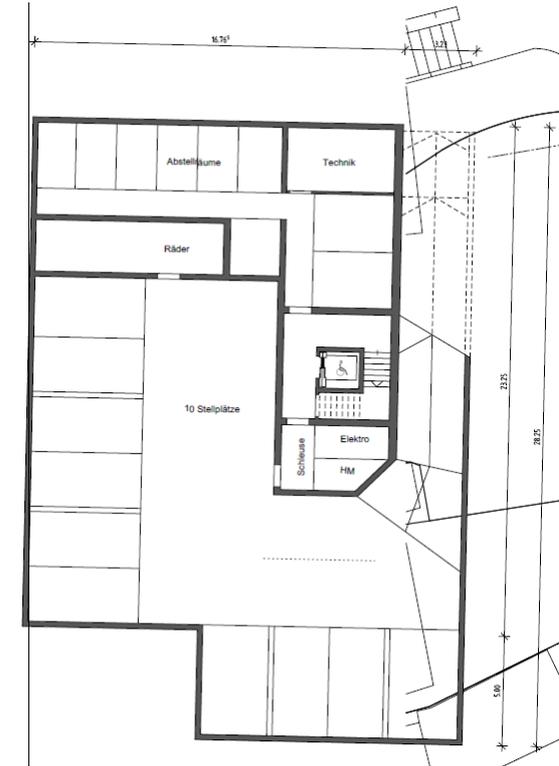
Lageplan



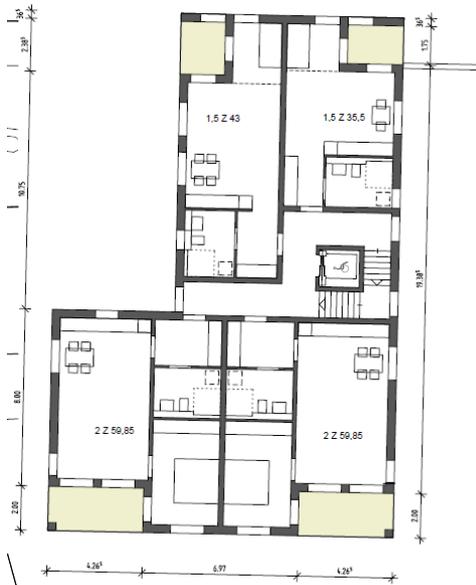
Lageplan Bestand



EG



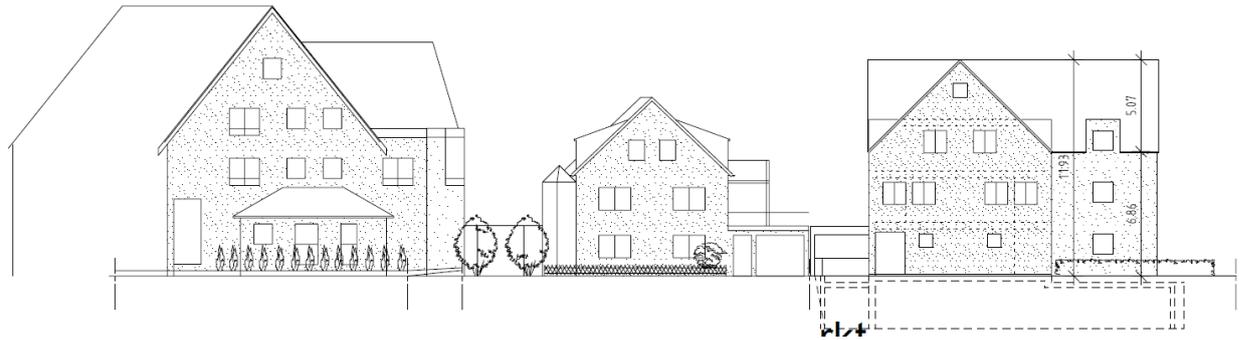
UG



OG



Vergleich Bestand - Neuplanung



Straßenabwicklung

## Diskussion und Empfehlung

Die vorliegende Bauvoranfrage greift die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Ausformung einer Hofbebauung auf und ermöglicht damit einen baulichen Abschluss des Wettemarkts nach Westen als langfristige Option.

Der 2-geschossige, giebelständige Baukörper **fügt sich in Maßstab und Proportion in das Platzensemble ein**. Die Tiefe des Baukörpers mit dem winkelförmigen Abschluss nach Süden muss auch aufgrund der topografischen Situation überprüft und angepasst werden. Grundsätzlich besteht hier die Möglichkeit, auch größere Wohnungen mit Gartennutzung anzubieten (Familienwohnen).

Der Gestaltungsbeirat diskutiert den vorliegenden Vorschlag mit ausschließlich kleinen Wohnungen. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats sollte eher **eine soziale Mischung und auch das Angebot von größeren Wohnungen angestrebt werden**.

Nach Information von Herrn Wilczek hält die Bäckerei Lutz als Anrainer zum Wettemarkt eine dauerhafte Belebung des Platzes für sehr wichtig, für Nutzungen gäbe es einige Interessenten.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt eine Belebung des Platzes und bittet, eine **gewerbliche Nutzung zur Platzfront zu prüfen**. Dadurch könnte sich eine Änderung der Gesamtkonzeption des Bauvorhabens ergeben.

Die **Fassadengestaltung** zum Platz soll präserter ausgebildet sein, dies hängt jedoch auch maßgeblich von der Erdgeschossnutzung zum Platz ab. Die Loggien sollten so in ihrer Lage oder Form geändert werden, dass sie nicht den Giebel „aushöhlen“. Dabei ist auch die Westfassade als künftige Schauseite zu berücksichtigen.

Die **Dachgestaltung** sollte eine ruhige und klare Prägung erhalten, die Dachaufbauten sollen harmonisch integriert und untergeordnet sein.

Die Einfriedung zum Platz und die Freiraumgestaltung sind darzustellen, da sie eine maßgebende gestalterische Wirkung entfalten. Die Tiefgaragenzufahrt ist zurückhaltend zu integrieren.

Vor Einreichung des Bauantrags sollte eine **Wiedervorlage** im GBR erfolgen, um die Entwicklungsoptionen einschätzen zu können.