



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

**VORL.NR. 303/16**

Sachbearbeitung:  
Kurt, Martin  
Datum:  
15.08.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	22.09.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.09.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: Hochhauskonzept Ludwigsburg  
Bezug SEK: MP 03 Wirtschaft und Arbeit / MP 05 Lebendige Innenstadt

**Bezug:** Mündlicher Bericht im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 20.07.2016

**Anlagen:** 1. Stadtbildanalyse Ludwigsburg vom 09.06.2016  
2. Hochhauskonzept vom 24.06.2016

### Beschlussvorschlag:

1. Die **Stadtbildanalyse** des Planungsbüros Pesch Partner vom Juni 2016 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Das **Hochhauskonzept** (Anlage 2) mit den definierten Ausschlusszonen und Eignungsgebieten wird als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung beschlossen. Die im Plan blau gekennzeichneten geeigneten Hochhausstandorte müssen bezüglich der genauen Lage, der Höhenentwicklung und der architektonischen Gestaltung der Gebäude noch detailliert untersucht werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung des Hochhauskonzepts **notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen** zu schaffen. Dies ist vor allem dann notwendig, wenn das bestehende Planungsrecht nicht ausreicht, um unerwünschte Entwicklungen in den Ausschlusszonen zu verhindern und Hochhausstandorte in den Eignungszonen zu ermöglichen.

### Sachverhalt/Begründung:

Warum ein Hochhauskonzept für Ludwigsburg?

Angesichts der steigenden Preise am Immobilienmarkt und den immer knapper werdenden Flächen sind Hochhäuser derzeit wieder im Kommen, wie ein Blick in die Region Stuttgart zeigt. Insgesamt fünf Türme sind momentan im Bau, nämlich das **Wohn- und Geschäftshaus SKY in Bietigheim** (67 m, 18 Geschosse), der **Turm Weitblick auf dem Böblinger Flugfeld** (3 Baukörper, 45 m, 15 Geschosse), der **Wohnturm SKYLINELiving auf dem Stuttgarter Pragsattel** (75 m, 21 Geschosse), der **Wohnturm Cloud No 7 neben dem Einkaufscenter Milaneo in Stuttgart** (61 m, 18 Geschosse) und der **GEWA-TOWER in Fellbach** (107 m, 34

Geschosse).

Die **starke Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen** zwingt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen und führt bei der Innenentwicklung zu einer **höheren baulichen Dichte**. Allerdings muss diese Dichte **qualitätsvoll** sein, also mit gut gestalteter Architektur, einer ausreichenden Belichtung und Begrünung zu guten Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. **Hochhäuser** können dazu einen **positiven Beitrag leisten**, oder aber am falschen Standort das **Stadtbild empfindlich stören** und die **Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen**.

Vor diesem Hintergrund hat der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung gemeinsam mit dem Planungsbüro Pesch & Partner eine **Stadtbildanalyse** nach fachlichen Kriterien erarbeitet, um herauszufinden an welchen Standorten in Ludwigsburg eine Hochhausbebauung prinzipiell möglich ist und welche Bereiche sich nicht dafür eignen. Das Ergebnis ist ein **Hochhauskonzept**, das **Eignungsgebiete** mit insgesamt fünf potenziellen Standorten und **Ausschlusszonen** ausweist. Dieses Konzept soll die **Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung** bilden und das Investitionsinteresse auf die geeigneten Standorte lenken.

Hochhaus ist nicht gleich Hochhaus

Nach der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind Hochhäuser Gebäude, deren Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraums **mehr als 22 m** über der Geländeoberfläche liegt (§ 38 Abs. 2 Nr. 1 LBO). Der prägende Einfluss auf die **Stadtsilhouette** steigt mit der Höhe. Daher kommt es bei einer Hochhausbebauung vor allem auf den **Standort**, die **bauliche Umgebung**, und die **gewünschte Höhe** an.

Zu berücksichtigen ist auch, dass Hochhäuser objektiv betrachtet bei weitem **nicht so platzsparend sind**, wie es auf den ersten Blick erscheint. Um sie herum muss nämlich viel Abstand gehalten werden, so dass eine **Blockrandbebauung** wie in der Innenstadt von Ludwigsburg **mehr Geschossfläche** schafft. Hinzu kommt, dass die **Baukosten** von Hochhäusern aufgrund der höheren Brandschutzanforderungen, der statischen Voraussetzungen und der teureren Technik **deutlich höher sind**, als bei niedrigeren Gebäuden.

In den 1960er und 1970er Jahren wurden Wohnhochhäuser vor allem für den sozialen Wohnungsbau errichtet, während heute zahlungskräftige Eigentümer im Fokus stehen. Bei allen Projekten in der Region geht es um exklusives und teures Wohnen mit allerbesten Aussicht. Aus diesem Grund sind Hochhäuser auch **keine Lösung** für das drängendste Problem der Städte, **bezahlbaren Wohnraum zu schaffen**.

Ludwigsburg wird durch die **Schlösser** und den **historischen Stadtgrundriss** geprägt. Aufgrund der **vorhandenen städtebaulichen Qualitäten** müssen sich Hochhäuser in Ludwigsburg **harmonisch in das Stadtbild einfügen** und einen **außerordentlichen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen**.

Kriterien für die Standortwahl

Folgende Kriterien wurden bei der **Stadtbildanalyse** (vgl. Anlage 1) untersucht:

- **Historischer Stadtgrundriss:** Erhaltung der historischen Innenstadt (Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude / Blockbebauung Barockstadt und historische Ortslagen / prägende Freiräume)
- **Sichtachsen:** Wahrung und Inszenierung wichtiger Blickbeziehungen (Sichtachsen und Bezugspunkte)
- **Gebäudehöhen** (Hochpunkte unter und über 35 m als ‚Störer‘ oder ‚Landmarken‘ / Stadtquartiere mit einheitlichen Gebäudehöhen)

- **Stadträume im Wandel**, die Chancen für neue bauliche Akzente bieten
- **Stadtklima** (Hauptkaltluftströme / Siedlungsräume mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)
- **Panorama und Topographie** (Aussichtspunkte / Höhen- und Tallagen)
- **Hauptverkehrsachsen** (Mobilitätskonzept und ÖPNV-Verknüpfung als Voraussetzung für nachhaltige Hochhausstandorte)

#### Ausschlusszonen und Eignungsgebiete

Die Bewertung der Kriterien führt zur Identifikation von Ausschlusszonen und Eignungsgebieten (vgl. Anlage 2).

#### Ausschlusszonen

- **Historische Barockstadt:** Die Regelhöhe der historischen Bausubstanz ist einzuhalten (ca. 12 m bis 17 m in Abhängigkeit von der jeweiligen Umgebung).
- **Umfeld Barockstadt und Historische Ortskerne:** In diesen Stadt- und Freiräumen sind unverträgliche Maßstabssprünge und unverhältnismäßige Eingriffe in das Stadtbild zu vermeiden.
- **Neckartal:** Sensible Naturräume und prägende Topographiebereiche sind von weiteren Hochhäusern frei zu halten.

#### Eignungsgebiete

- **Vorrangige Eignungsgebiete:** Entwicklungsschiene Bahn und Weststadt mit vier potenziellen Hochhausstandorten.
- **Eignungsgebiete:** Weststadt mit einem potenziellen Hochhausstandort.

Das Hochhauskonzept zeigt potenzielle Standorte, für die noch der **Nachweis der Machbarkeit** erbracht werden muss. Die im Plan blau gekennzeichneten geeigneten Hochhausstandorte müssen daher bezüglich der genauen Lage, der Höhenentwicklung und der architektonischen Gestaltung der Gebäude noch **detailliert untersucht** werden.

#### Weiteres Vorgehen

Mit dem Beschluss des Hochhauskonzepts schafft der Gemeinderat eine **verbindliche Grundlage für die Stadtverwaltung**. Für **private Dritte** ist dieser Beschluss allerdings **nicht bindend**. Um das Hochhauskonzept umsetzen zu können, kann es daher notwendig sein, das **bestehende Planungsrecht zu ändern**. In den Fällen, in denen das bestehende Planungsrecht nicht ausreicht, um unerwünschte Entwicklungen in den Ausschlusszonen zu verhindern und Hochhausstandorte in den Eignungszonen zu ermöglichen, wird die Stadtverwaltung dafür erforderliche Bebauungspläne aufstellen.

#### Unterschriften:

**Martin Kurt**

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 60, 61, 65, 67, WBL





LUDWIGSBURG

# NOTIZEN