

TOP 1 Heilbronner Straße 2

Umbau und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses

- Wiedervorlage, zuletzt am 1.07.2016 beraten

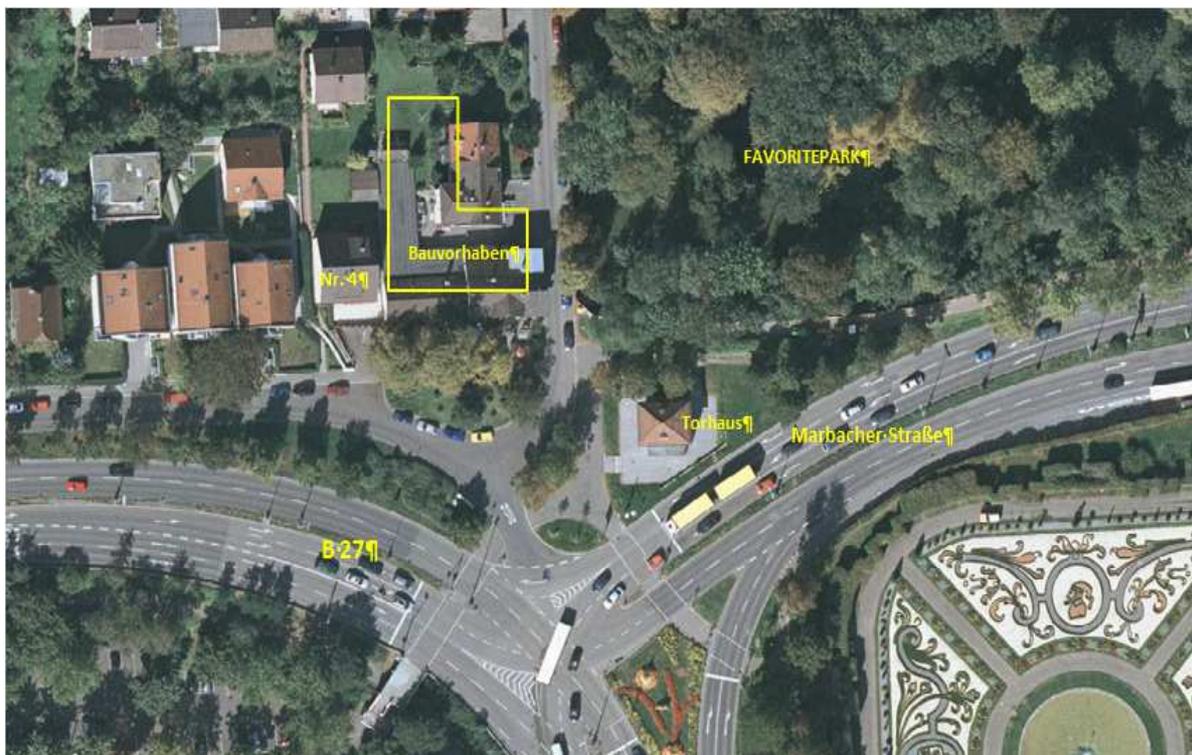
Bauherrschaft/ Projektentwickler: Roman Bürkle

Architekturbüro: Günter Eckardt

Lage

Das Gebäude **Heilbronner Straße 2** befindet sich nördlich des Einmündungsbereiches Marbacher Straße und B27 und ist durch Grünanlagen mit Bäumen vom flächenmäßig dominanten Straßenraum abgerückt.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten klassizistischen Torhaus von Friedrich Nikolaus Thouret. Das Eckgrundstück schließt im Osten an den Favoritepark an und schließt im Westen mit einem eingeschossigen Grenzbau an das traufständige Gebäude Heilbronner Straße 4 an.



Fotodokumentation



Straßenansicht von der Heilbronner Straße



Gartenansicht von den Favoritegärten



Kreuzungsbereich mit Heilbronner Torhaus



Blickachse von der B 27



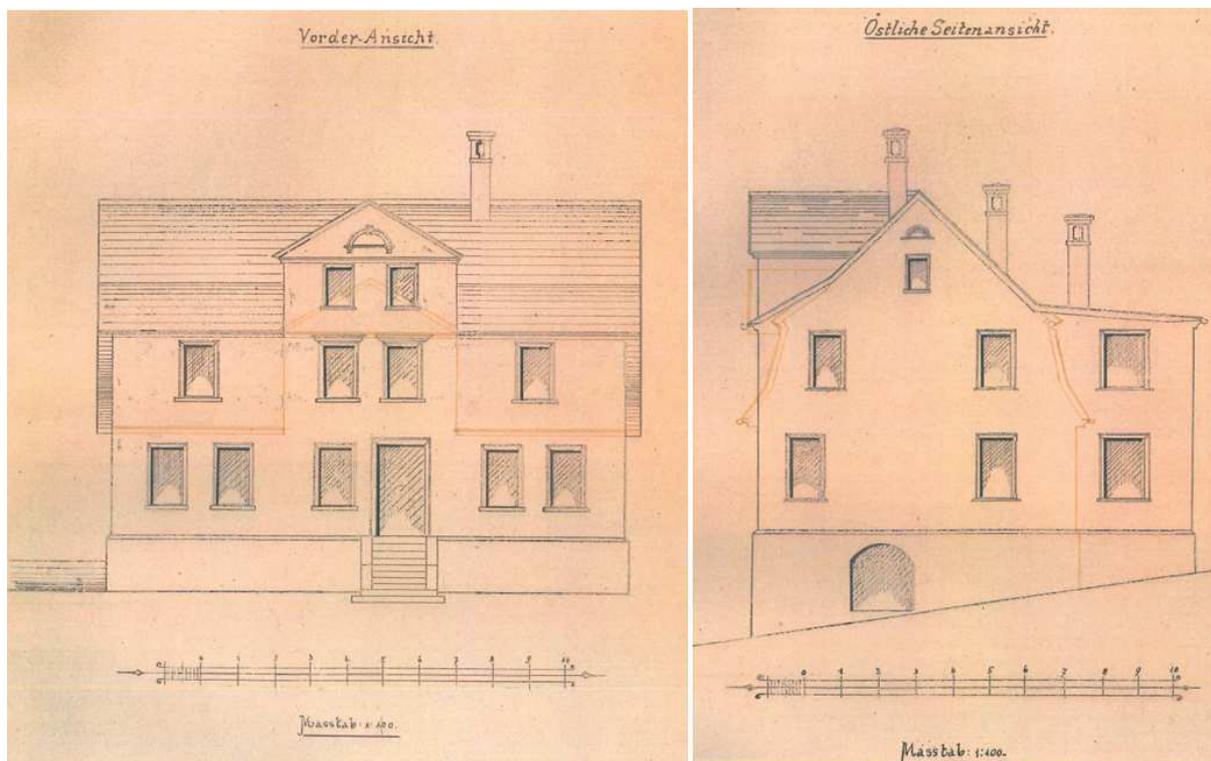
Ansicht Süd



Ansicht von Südost

Historie

Auf die historische Entwicklung des Gebäudes wurde bereits in der Erstberatung eingegangen. Das Gebäude diente ab 1840 als Gasthof und Bierbrauerei „Lahmer Esel“. Es wurde in den Jahren 1846 und 1902 aufgestockt. Dabei ging man sehr behutsam, ohne die typischen baulichen Merkmale, wie den straßenseitig angeordneten mittigen Giebel aufzugeben, vor. Der westlich anschließende Anbau stammt aus neuerer Zeit.



Aufstockungsantrag aus dem Jahr 1902

Planungsrecht

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5/1 vom 22.09.1923, der für das Grundstück ein gemischtes Bauviertel festsetzt. Nördlich daran schließt ein Landhausviertel an. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB.

Bauordnungsrecht

Das heutige zweigeschossige Gebäude gliedert sich in ein Hauptgebäude mit Satteldach, in das ein großer, repräsentativer Quergiebel integriert ist, und einen eingeschossigen Anbau mit Satteldach, welcher sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnet. Das westseitige Gebäude hat in den rückwärtigen Bereich bis zur nördlichen Grundstücksgrenze einen eingeschossigen Anbau als Grenzbau (ehemalige Kegelbahn).

Das Erdgeschoss beider Gebäude ist gastronomisch genutzt. Das 1. OG und das Dachgeschoss des Hauptgebäudes werden zu Wohnzwecken genutzt.

Im Jahre 2003 wurde bereits die Aufstockung des linken Gebäudeteils unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigt. Diese Genehmigung ist jedoch erloschen. Die zuvor beantragte Aufstockung des Gebäudeteils mit einem Flachdach im 1. OG bis an die Grundstücksgrenze war nicht zulässig und wurde zurückgenommen.

Die bestehende Kegelbahn wurde 1960 an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen genehmigt, so dass hierfür ein Bestandsschutz besteht.

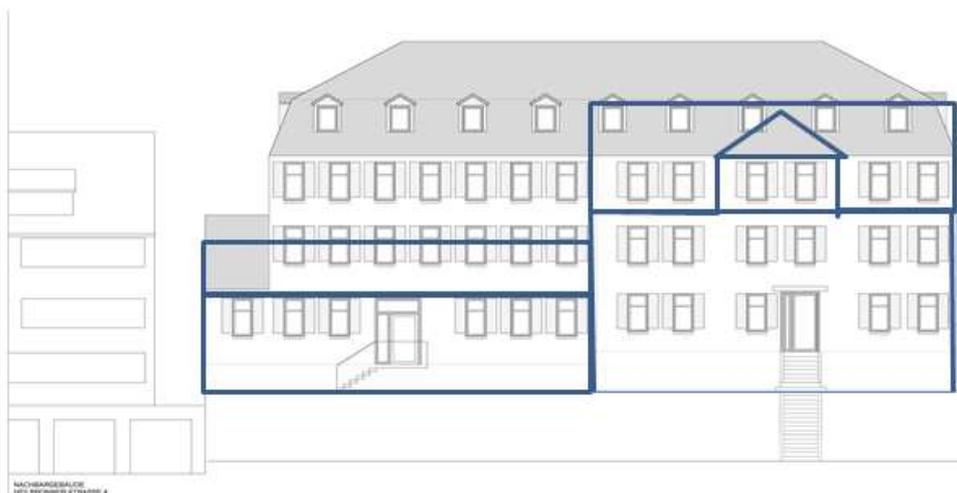
Bisherige Planungen/ vorgestellte Planung am 1.07.2016

Auf Wunsch des Bauherrn soll eine Aufstockung des gesamten Gebäudes um ein bzw. zwei Vollgeschosse erfolgen. Statt des Satteldaches des östlichen Gebäudeteils wurde ein Mansarddach für beide Gebäudeteile geplant. Dies mit dem Ziel, eine möglichst geschlossene Fassade zur Heilbronner Straße hin zu entwickeln, um eine größtmögliche Lärmabschirmung für die Bebauung der zweiten Reihe, in der der Bauherr selbst wohnt, zu erreichen.

Aus Gründen des Abstandsflächennachweises bleibt der westliche Teil des linken Baukörpers unangetastet als eingeschossiger Anbau mit Satteldach bestehen.



Planung



Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 01.07.2016 beraten und wesentliche städtebauliche Fragestellungen diskutiert.

Ein wichtiger Aspekt war wie sich die Gebäudeerweiterungen im Hinblick auf die Nachbarbebauung in der Heilbronner Straße, den Favoritegärten (Landhausviertel) und im weiteren zum denkmalgeschützten Torhaus in den städtebaulichen Kontext einfügen.

Es wurde beraten, wie die schwierige Abstandsflächenthematik an der Westgrenze städtebaulich befriedigend gelöst werden könne und ob es erforderlich sei, die Dachform des Haupthauses abzuwandeln. Ein weiterer Punkt war welche Gliederung des großen Bauvolumens im Hinblick auf die eher kleinteilige Struktur der Nachbargebäude sinnvoll scheint.

Die Stadtplanung hat angeregt, dass auch in Zukunft zwei Gebäude ablesbar bleiben. Die Stadtplanung tendiert eher in die Richtung das Hauptgebäude zu erhalten und den Anbau durch einen sich dem Hauptgebäude unterordnenden Neubau zu ersetzen.

Empfehlungen des GBR vom 01.07.2016:

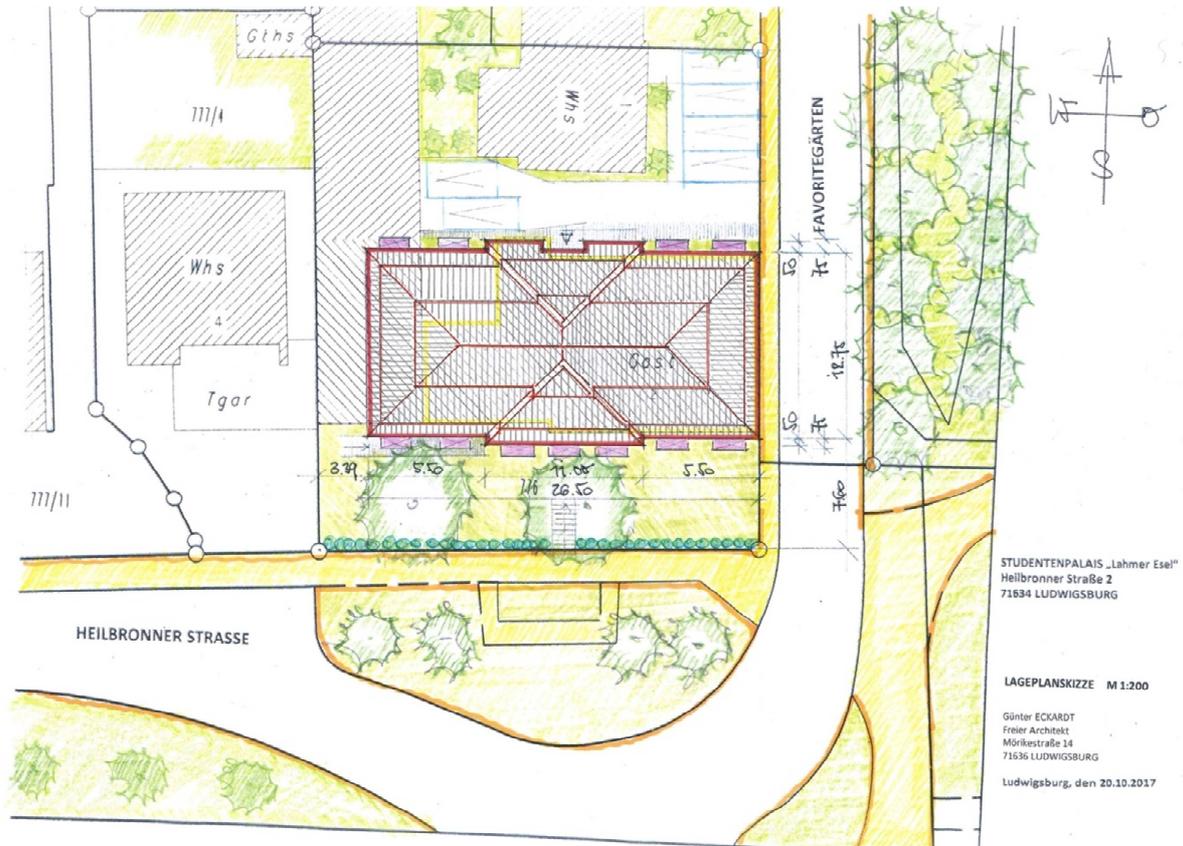
Die **städtebauliche Situation** ist durch das **denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus im Vorbereich** und die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark) geprägt. Eine besondere Akzentuierung und Herausstellung des **Gebäudekomplexes durch eine großmaßstäbliche Überformung** ohne Bezug auf die Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang **nicht zielführend**.

Das historische Brauhausgebäude Heilbronner Straße 2 erscheint in seiner heutigen Prägung als typisches Gebäude in der Ludwigsburger Stadtlandschaft als zweigeschossiges Gebäude mit mittigem Zwerchgiebel und der durch die Fachwerkbauweise in den Obergeschossen geprägten klaren Fassadengliederung. Das **bestehende Gebäude** wird daher in seiner architektonischen Anmutung als **passend und stimmig für diesen Ort bewertet**. Das beabsichtigte großformatige Gebäudevolumen passt sich nicht in die Umgebung mit dem historischen Torhaus ein.

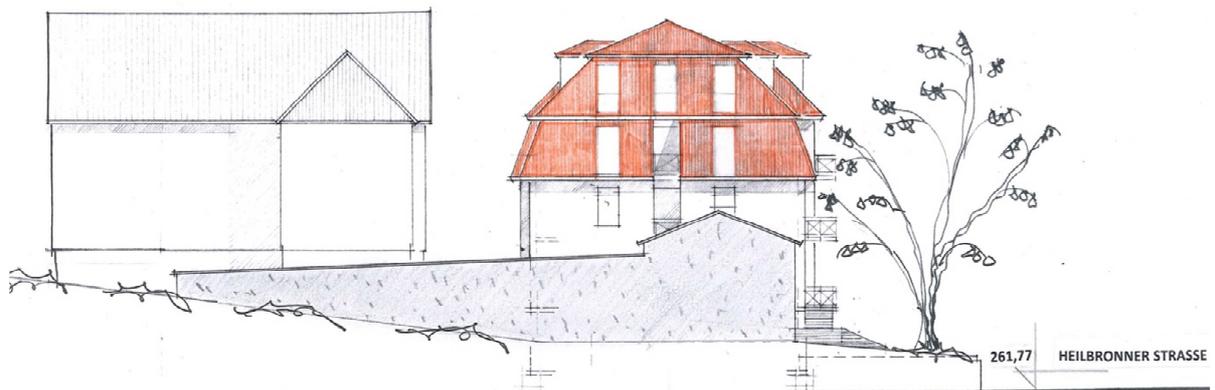
Vorgeschlagen wird daher eine **Bestandssanierung des Hauptgebäudes** bei Wahrung der Fassadenstruktur. Das Dach kann ggf. moderat erhöht werden, soll jedoch wieder als gleichförmiges Satteldach und mittigem Zwerchgiebel ausgebildet werden. Neben dem Bestandsgebäude sollte bei Einhaltung der nachbarlichen Grenzabstände ein **eigenständiges, ggf. giebelständiges Gebäude** geprüft werden, welches sich auch in die Tiefe des Grundstücks entwickeln kann. Dabei ist die Sinnhaftigkeit des geplanten Erhalts der bestehenden Erdgeschossnutzung (Gastraum und Küche) und der Kegelhalle zu prüfen.

Die vorgelagerte erhöhte Terrasse mit Mauerabgrenzung und den prägenden **3 Großbäumen (Kastanien)** ist **zu erhalten**. Die Planung soll entsprechend der Anregungen ggf. in Varianten überarbeitet, mit einem Massenmodell dargestellt und dem Gestaltungsbeirat wieder vorgelegt werden.

Aktuelle Planung



Lageplan



BASISLINIE 260,00 ÜNN

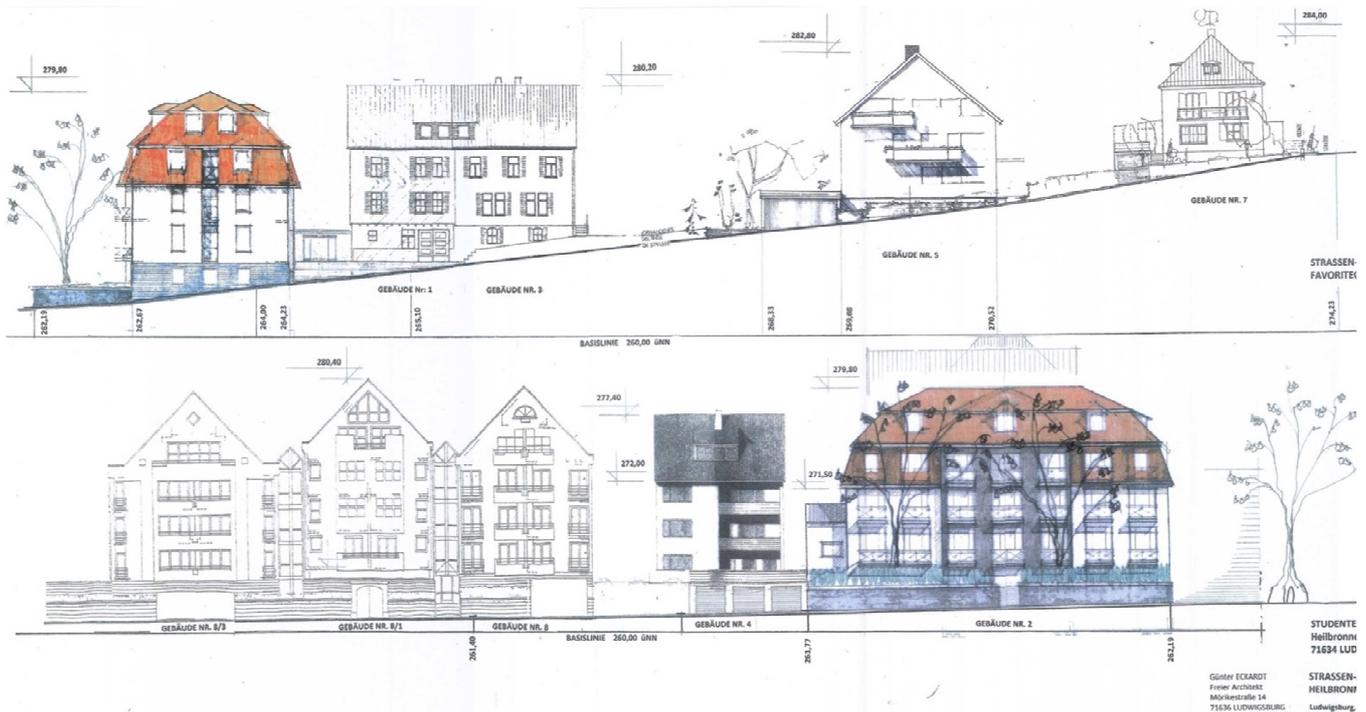
STUDENTENPALAIS „Lahmer Esel“
Heilbronner Straße 2
71634 LUDWIGSBURG

Günter ECKARDT
Freier Architekt
Mörikestraße 14
71636 LUDWIGSBURG

WEST-ANSICHT M 1:200

Ludwigsburg, den 20.10.2017

Westansicht



Ostansicht bzw. Ansicht zum Fußweg Favoritegärten
und Straßenabwicklung zur Heilbronner Straße

Stellungnahme der Stadtplanung

Grundsätzliche Aussagen der Stadtplanung:

- Der Maßstab, den das neue Gebäude an dieser Stelle bekommt, wird aus städtebaulicher Sicht immer noch kritisch gesehen.
- Die architektonische Anmutung des Gebäudes suggeriert im räumlichen Zusammenhang zum Schloss einen eher „feudalen Charakter“, den es aufgrund seiner historischen Nutzung nie hatte
- Um der eher kleinteiligen Struktur der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sollten zwei Gebäude ablesbar bleiben.
- Die Empfehlung, den Anbau durch einen sich dem Hauptgebäude unterordnenden Neubau zu ersetzen und das Bestandsgebäude zu erhalten, besteht weiterhin

Folgende Fragestellungen sollten aus Sicht der Stadtplanung diskutiert werden:

- Ist die „historisierende“ Überformung des Gebäudes an dieser Stelle städtebaulich verträglich?
- Wie kann das große Bauvolumen gegliedert werden, dass es sich in das städtebauliche Umfeld mit eher kleinteiliger Baustruktur einfügt?
- Wird die Fassadengestaltung der geplanten Nutzung (Studentenwohnen) des Gebäudes gerecht?
- Ist die Planung von Balkonen die richtige Antwort auf die Lage an einem verkehrlich hoch belasteten Knoten im Ludwigsburger Stadtgebiet?