



Protokoll

Nr. 4/ 2017

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 29.09.2017, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 14.15 Uhr

Nichtöffentlich von 14.15 bis 16.30

Vorsitz

Martin Kurt, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Markus Allmann
Prof. Stefanie Eberding
Prof. Johannes Kappler
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter:

Maik Stefan Braumann, CDU
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Markus Gericke, B90/Grüne
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Hermann Dengel, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Johann Heer, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Nina Becker, Bauverständige

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Vanessa Sommer
Ulrich Seiler
Angelika Boos, zu TOP 2
Nathalie Lenzinski, Praktikantin

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

TOP Betreff

ÖFFENTLICH

- 1 Vorstellung und Beratung des BVH „**Hindenburgstraße 60, Neubau Lidl-Markt**“ mit Bauherr und Architekten
 - W i e d e r v o r l a g e

NICHT ÖFFENTLICH

- 2 Vorstellung und Beratung des BVH „**Schillerstraße 4 – 8, Regele-Areal**“ mit Bauherr und Architekten
 - E r s t b e r a t u n g
- 3 Vorstellung und Beratung der Bebauungskonzepte „**Entwicklungsgebiet Gämsenberg**“ mit externem Planungsbüro
 - E r s t b e r a t u n g

Verlauf

Herr Martin Kurt begrüßt in Vertretung von Baubürgermeister Ilk 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.
- **Herr Prof. Markus Allmann**, (Stellvertreter), Architekt und Partner des Büros Allmann, Sattler, Wappner in München, Professor an der Universität Stuttgart, Institut für Raumkonzeptionen und Grundlagen des Entwerfens
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2005 Professorin für Gebäudelehre und Entwerfen, Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **Herr Prof. Kappler**, Architekt und Partner des Büros Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner 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

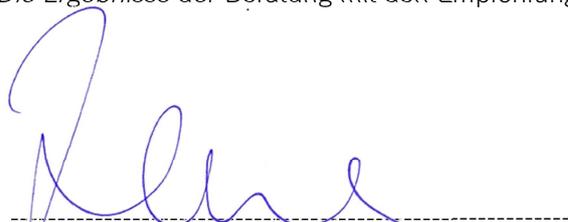


Konzentrierte Beratung am Nachmittag

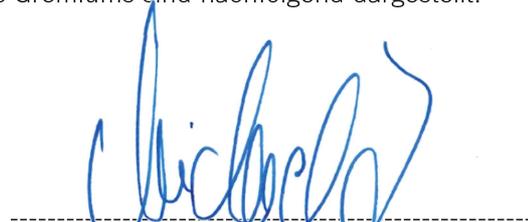


Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Diskussion am Nachmittag

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



gez. Petra Zeese, Vorsitzende



gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Vorstellung und Beratung des BVH „Hindenburgstraße 60, Neubau Lidl-Markt“

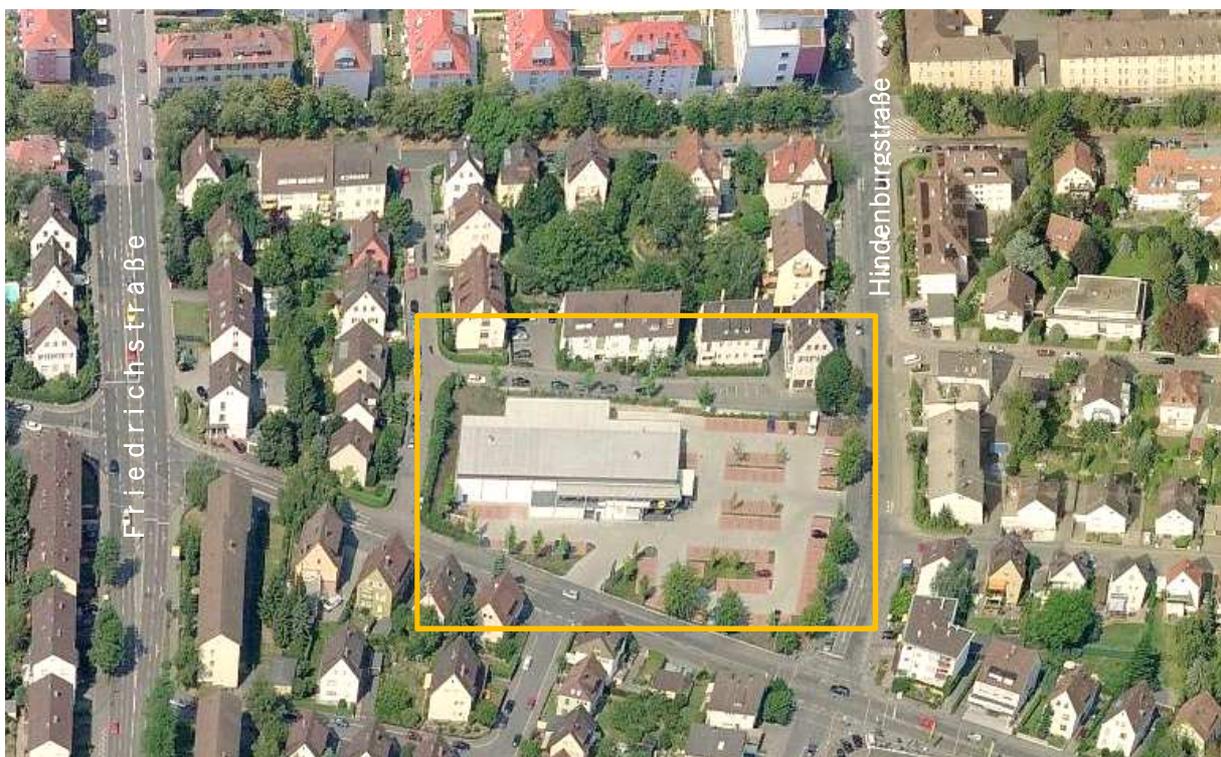
Bauherrschaft: LIDL, Herr Mayerhöfer
Architekturbüro ARTEK, Frau und Herr Müller

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 18.11.2016

Ausgangslage:

TOP 1: Hindenburgstraße 60

Abbruch und Neubau eines bestehenden Lidl-Marktes und Wohnungen



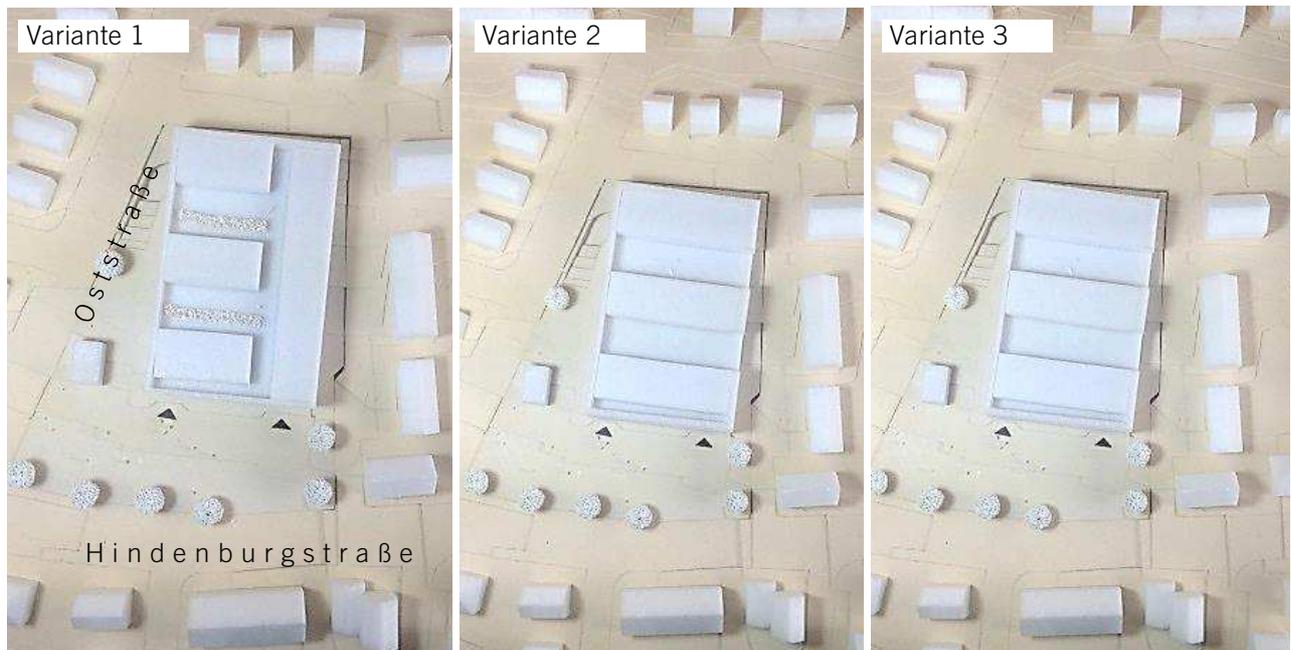
Das Bauvorhaben

Die Fa. Lidl möchte ihren bestehenden Discountmarkt in der Hindenburgstraße 60 erweitern. Ein Ausbau des Standorts ist aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße nur möglich, wenn der ebenerdige Parkplatz durch ein Parkierungsbauwerk bzw. eine mehrgeschossige Bauweise ersetzt wird. Auf dem „Dach“ des Marktes wird das Bauvorhaben mit Wohnungsbau ergänzt.

Das Projekt wurde bereits am 18.11.2016 nichtöffentlich im Gestaltungsbeirat beraten. Weitere Informationen sind dem Protokoll vom 18.11.2016 zu entnehmen.

Vorstellung der Planung im Gestaltungsbeirat am 18.11.2016

Zur Anordnung dieser Wohnbausteine auf den oberen Ebenen des Gebäudes zugunsten ihres Einfügens in das städtebauliche Bild der Umgebung wurden vom Architekt Modelle für **drei Varianten** erstellt:



Variante 1



Variante 2

Diskussion und Empfehlungen der Gestaltungsbeiratssitzung vom 18.11.2016

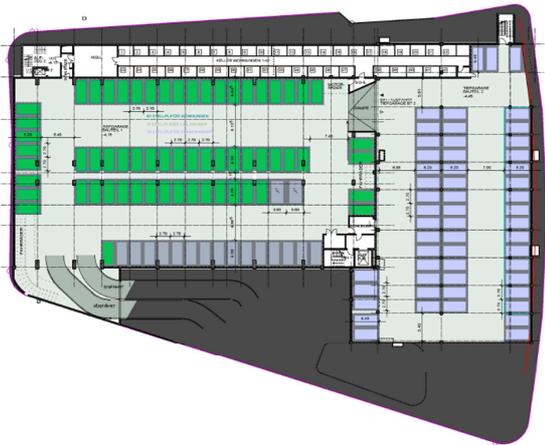
Die Planung zum Neubau des Lidl-Discounters mit überlagerter Wohnbebauung wird durch den Gestaltungsbeirat grundsätzlich begrüßt, da damit ein wichtiger Nahversorgungsstandort gesichert und eine verbesserte Raumstruktur und Freiraumgestaltung entstehen kann. Insgesamt besteht die Chance, aus einem reinen Versorgungsstandort einen **Quartiersmittelpunkt mit hoher funktionaler, gestalterischer und sozialer Bedeutung** zu schaffen.

Die horizontale Funktionsgliederung der Planung wird jedoch in Frage gestellt. Der Markt sollte im Erdgeschoss angeordnet sein mit direktem Bezug zum Freibereich. Nur so kann der Markt zum Treffpunkt und zentralem Ort entwickelt werden. Die gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Marktes ist von zentraler Bedeutung.

Die Parkierung für die Kunden kann in dem Geschoss über dem Markt mit einer separaten Zufahrt über die Oststraße erschlossen werden. Für die Bewohner kann eine Tiefgarage unter dem Markt hergestellt werden mit eigener Erschließung in die Wohnebene.

Für die Ausbildung der Wohnstrukturen über dem Markt sollte die Variante 3 weiterverfolgt werden, da sich die Staffelung und Durchdringung der Baukörper am besten in das umgebende Gebiet mit überwiegend 2-geschossiger Satteldachbebauung einfügt. Die in den Varianten 1 und 2 dargestellten Lammellenstrukturen im Wohnbereich lassen das Ensemble insgesamt zu groß und blockartig wirken, die Wohnnutzung würde sich abschotten und introvertiert sein. Die geplante 4-geschossige Bebauung stellt mit 15 m Gesamtgebäudehöhe bereits eine maximale Obergrenze dar.

Die vorgeschlagene Änderung der Anordnung der Parkierungsebenen mit einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung eröffnet die **Chance, dem halböffentlichen Freiraum vor dem Markt** eine höhere



Untergeschoss (Parken)



Erdgeschoss (Parken)



2. + 3.OG (Wohnen)

Fassaden- Variante 1



Ansicht zur Oststraße
Ostfassade



Ansicht zur Hindenburgstraße
Nordfassade

Fassaden – Variante 2



Ansicht zur Oststraße
Ostfassade



Ansicht zur Hindenburgstraße
Nordfassade

Fassaden – Variante 3



Ansicht zur Oststraße
Ostfassade



Ansicht zur Hindenburgstraße
Nordfassade

Stellungnahme der Stadtplanung

Das Büro ARTEK hat die Planung in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung fortgeschrieben.

Aus Sicht der Stadtplanung sollten folgende Punkte diskutiert werden:

- Einbindung des Baukörpers in die umgebende Bebauung
- Fassadengestaltung
- Qualität der ergänzenden Wohnbebauung
- Qualität der Freiflächen

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Hindenburgstraße 60, Neubau Lidl-Markt' vorgestellt. Diese sieht eine stärkere Differenzierung des Bauvolumens und der Freiräume vor, um den Gebäudekomplex besser in die Umgebung zu integrieren. Die vom Gestaltungsbeirat vorgeschlagene Anordnung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss wurde überprüft, aber aufgrund bautechnischer und logistischer Gründe verworfen. Auch die Empfehlung zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung aufgrund der besonderen Bedeutung des Ortes wurde nicht weiterverfolgt.

Zunächst würdigt der Gestaltungsbeirat, dass durch die **Ergänzung** des bestehenden Discount-Markts **mit Wohnungen eine attraktive Belegung des Quartiersmittelpunkts** zu erwarten ist. Auch die Realisierung einer unterirdischen Quartiersgarage wird begrüßt, da sie eine Entlastung der Freiräume von ruhendem Verkehr in der Umgebung ermöglicht. Die Gestaltung des Gebäudevolumens und der Freiräume hat im vorliegenden Entwurf jedoch noch keine ausreichende Qualität für diesen Standort.

Die **vorgeschlagene farbliche Differenzierung einzelner Fassadenflächen** und die Fragmentierung der Wohngebäude in insgesamt 5 Baukörper auf dem Dach des Discount-Markts **führen zu keiner angemessenen Integration des Gebäudekomplexes in die kleinteilige Struktur der Nachbarschaft**. Durch weitere Anbauten in Form von Fluchttreppenhäusern und Technikräumen, die in den Ansichten nicht dargestellt sind, sowie durch Fassadenöffnungen mit sehr unterschiedlichen Formaten entsteht **kein zusammenhängendes Gesamtensemble**. Vom Parkplatz aus nördlicher Richtung wirkt das Gebäude durch den aufgesetzten Gebäuderiegel sehr monumental. Die Einfahrten in die Parkebene im Erdgeschoss und zur Laderampe sind nicht ausreichend auf die Proportionen der Gesamtfassade abgestimmt. **Die übrigen Fassaden** wirken in allen Farbvarianten aufgrund des **großen Anteils geschlossener Flächen und der Höhe des Gebäudekomplexes sehr massiv**. Sie erzeugen Rückseiten zum Quartier.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, das **Wohnbauprogramm auf dem Dach des Discount-Markts in drei parallelen Reihen anzuordnen**, in die auch die horizontalen und vertikalen Erschließungsflächen zu integrieren sind. Um ein zusammenhängendes Gesamtensemble entstehen zu lassen, sollte eine **Fassadenstruktur für den Gesamtkomplex entwickelt werden**, die sich an die unterschiedlichen Anforderungen (Öffnungsgrad für die Belichtung und Belüftung / Maßstäblichkeit gegenüber der Nachbarbebauung) der einzelnen Nutzungen (Einzelhandel / Parkplätze / Wohnungen) ortsabhängig anpassen lässt. **Alternativ wäre zu überprüfen, ob eine Artikulation der Wohngebäude als offene, transparente Gebäuderiegel auf einem monolithischen Volumen des Discounts-Markts mit Einzelöffnungen zu einer maßstabsgerechten Integration des Gesamtvolumens führt**. Eine Fassadengestaltung ausschließlich mit Wärmedämmverbundsystem hat in jedem Fall keine ausreichende Wertigkeit für einen Gebäudekomplex dieser Größenordnung in einem Quartiersumfeld.

Auch die **Organisation der unterschiedlichen Freibereiche** führt zu einer starken Fragmentierung des Stadtraums. Anstatt die einzelnen Nutzflächen nebeneinander anzuordnen, sollte die Möglichkeit einer stärkeren Integration der einzelnen Flächen überprüft werden. So könnte ein **städtischer Platzraum mit Aufenthaltsqualität** entstehen. Mit dieser Zielrichtung sollte darüber nachgedacht werden, die Rampen zur Tiefgarage entweder in den Gebäudekomplex zu integrieren oder zusammen mit dem separaten Pavillon für die Bäckerei und dem Zugang zur Quartiersgarage in einem Sonderbaukörper einzuhausen.

Die Anordnung von Baumreihen entlang der Hindenburgstraße, Max-Elsass-Straße und Oststraße wirkt sich positiv auf die Qualität der Straßenräume aus. Diese Freiraumelemente könnten so fortgesetzt werden, dass drei Seiten des Grundstücks durch Bäume eingefasst werden. Auch der Dachaufbau sollte so gewählt werden, dass dort Bäume angepflanzt werden können, um den Bewohnern attraktive und geschützte Freibereiche zu gewähren.

Insbesondere **von den Vertretern des Gemeinderats** wird eine nochmalige Überprüfung der Anordnung des Discount-Markts auf der Erdgeschosebene mit direktem Zugang vom Parkplatz gefordert, um eine attraktive Schnittstelle des Gebäudes zum Quartier zu erreichen. Diese Schnittstelle sollte nicht mit Parkplätzen besetzt werden. Gegebenenfalls könnte hier durch eine großzügige Integration der Eingangsbereiche der Wohnungen, der Bäckerei sowie anderer Verkaufseinheiten eine belebte Fassade entstehen.

Ebenfalls sollte **überprüft werden, ob auch mit einer Reduzierung des Gebäudevolumens** die Verkaufsfläche von max. 1.500 qm erzielt werden kann. Besondere Aufmerksamkeit ist bei der weiteren Planung der Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärm insbesondere im Bereich der Anlieferung sowie durch Verschattung mittels entsprechender Gutachten zu widmen. Für die Bewertung der maßstäblichen Integration des Volumens in die Nachbarschaft wird die Erstellung eines Modells angeregt.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Wiedervorlage des Projekts.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 2 Vorstellung und Beratung des BVH „Schillerstraße 4 – 8, Regele-Areal“

Bauherrschaft: Kreissparkasse Ludwigsburg; Herr Wizemann, Herr Schröter
Architekturbüro KBK Architekten Belz | Lutz; Herr Haas, Herr Lutz
- E r s t b e r a t u n g

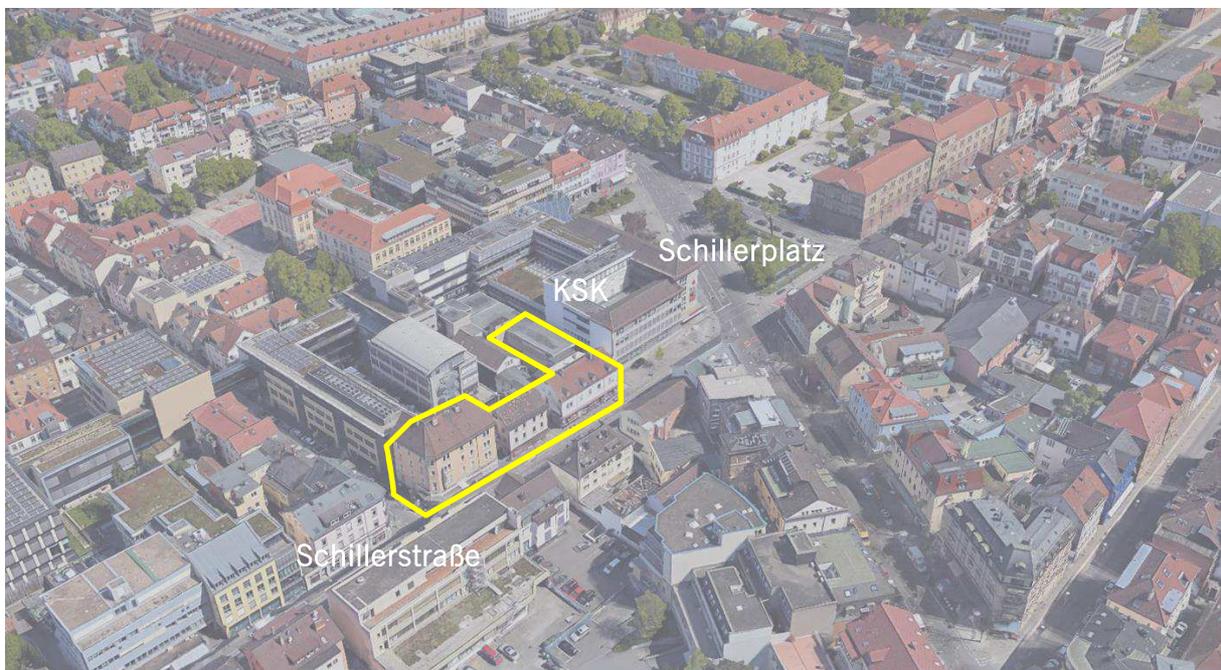
Ausgangslage:

TOP 2: Schillerstraße 4 – 8 (Regele-Areal)

Bauvorhaben der KSK, Abbruch und Neubau eines Geschäfts- und Wohngebäudes

Bauherrschaft: Kreissparkasse Ludwigsburg

Architekturbüro: KBK Architekten Stuttgart



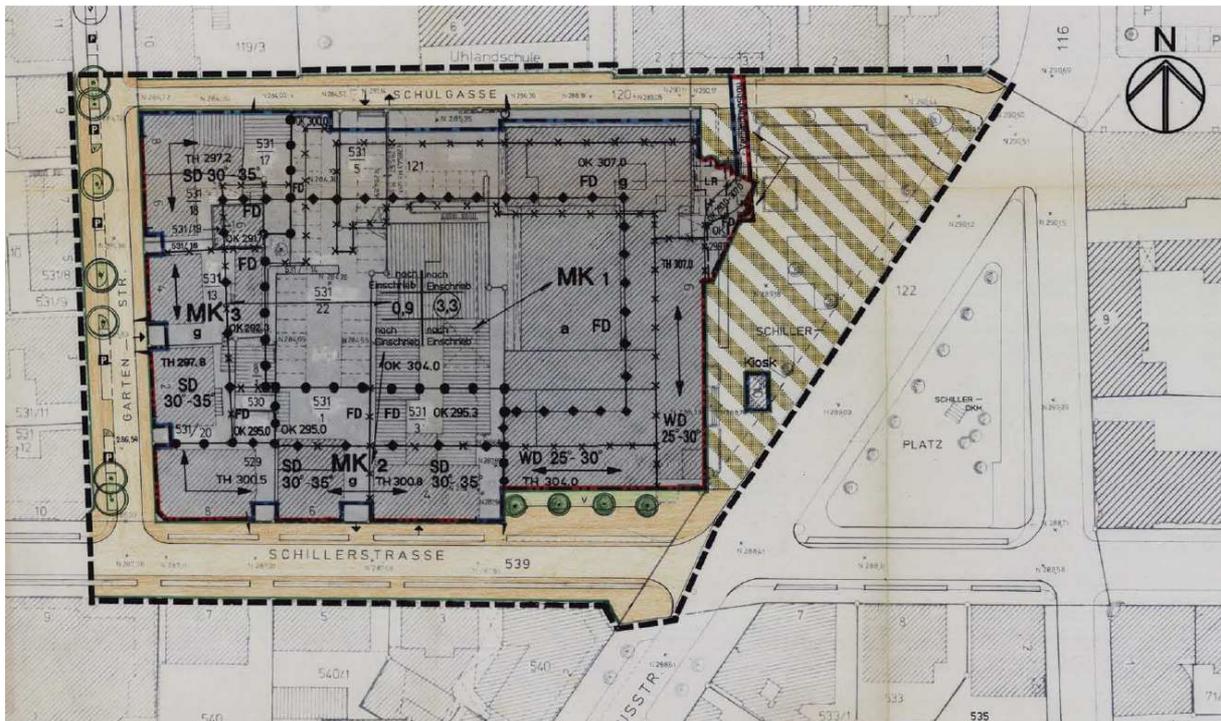
Bauvorhaben

Die KSK hat die Gebäude 4, 6 und 8 in der Schillerstraße erworben um ihren Firmensitz zu erweitern. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden. Entlang der Schillerstraße sollen im EG Läden, im 1. OG Büros und vom 2. bis 6.OG Wohnungen vorgesehen werden. Im Blockinneren kommen in die unteren drei Geschosse Büros und die oberen drei Geschosse Wohnungen. Das ganze Bauvorhaben erhält zwei Unterschosse für die Parkierung, Technik und Lager.

Baurechtliche Gegebenheiten

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan 014/09 vom 27.11.1993, der hier Kerngebiet mit einer geschlossenen Bauweise festsetzt. Zudem sind maximale Gebäudehöhen oder Traufhöhen festgelegt und Satteldach mit einer Dachneigung von 30 -35° vorgeschrieben.

Entlang der Schillerstraße ist die maximale Traufhöhe zwischen 300,80 m und 304,00 m ü.NN im Eckbereich zum Schillerplatz festgelegt. Festsetzungen für die GRZ ist bei 0,9 und die GFZ bei 3,3 (Höchstgrenze).



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Aufsiedlung der Schillerstraße beginnt mit dem Bau des Bahnhofes um 1848 (Spät-Klassizismus) und setzt sich fort in der Gründerzeit bis zum Schillerdurchlass. Das lässt sich noch heute an den noch historischen Gebäuden ablesen. Der Gemeinderat der Stadt hat zum Schutz des historischen Stadtbildes und der Wahrung der Identität Ludwigsburg im Jahre 2014 die Erhaltungssatzung beschlossen. Alle Gebäude in der Schillerstraße, die nicht bereits durch Neubauten ersetzt wurden, stehen unter diesem Schutz. Ein schneller Abriss ist damit nicht mehr möglich.

Schon in der Vergangenheit wurde Wert auf eine maßvolle Neubebauung gelegt, die sich in ihrer Dimension und Dichte zum größten Teil an den Gebäuden aus der Gründerzeit orientierte.

Die Schillerstraße ist eine wichtige Straße in der Innenstadt und prägt auch wesentlich das Stadtbild von Ludwigsburg.

Das Bauvorhaben

Eingangs werden durch Herrn Wizemann, Geschäftsführer der KSK LB und Herrn Haas, KBK Architekten Stuttgart die Ziele der Planung und eine weiter entwickelte Planung für das Regele-Areal mit einer Bebauung an der Schillerstraße vorgestellt.

Der Standort soll weiterentwickelt werden, brachliegende Gebäude und Grundstücke sollen entwickelt werden. Die KSK hat im Entwicklungsbereich derzeit keinen Eigenbedarf, das Areal soll für Wohnnutzung, Dienstleistungseinrichtungen und Büros neu strukturiert und bebaut werden.

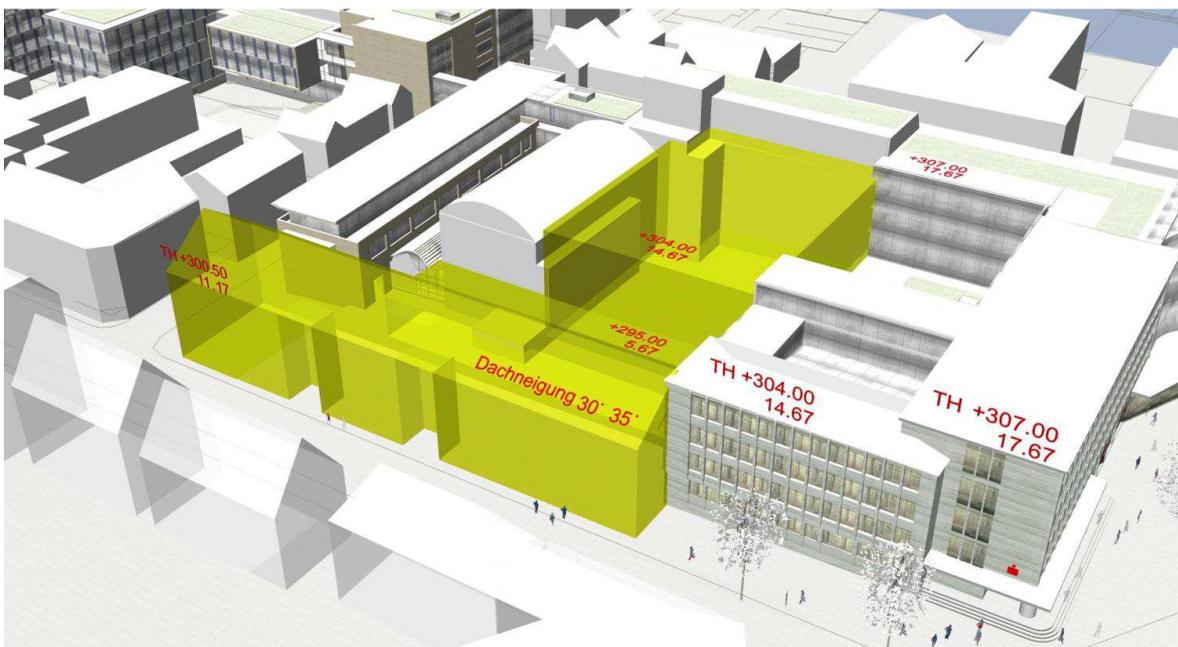
Herr Haas erläutert insbesondere die geplante Ausnutzung des Areals (ca. 13.000 m² BGF) und die maximale Höhe der Gebäude (max. 17 m GBH entsprechend der Erhaltungssatzung). Er verweist auf den schlechten Zustand der Gebäudesubstanz und das Erfordernis einer wertigen Gestaltung im Planbereich.

Vorgestellte Planung (Massenmodell)

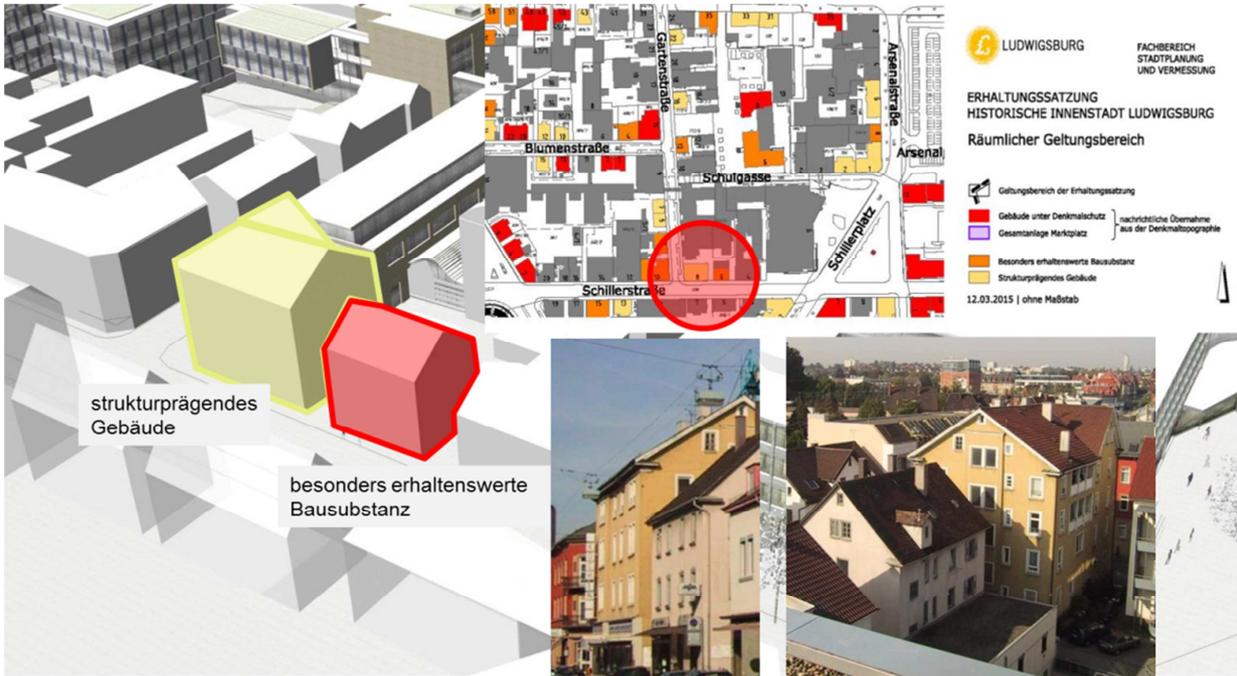
Grundlagen



Baulicher Bestand



Vorgaben des Bebauungsplanes für eine mögliche Bebauung



Erhaltungssatzung

Planung



Freigeräumtes Gelände

Neubau



Ansicht Südseite – kleine Variante V1



Ansicht Südseite - Kleine Variante V1+



Nutzungen



Städtebauliche Zusammenhänge / größere Strukturen in der Nachbarschaft

Stellungnahme der Stadtplanung

Aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung ist das Bauvorhaben ein weiterer Baustein zur Standortsicherung des Hauptsitzes der Kreissparkasse Ludwigsburg. An dem Ort zu investieren, der eine städtebauliche Aufwertung verdient. Zu bedenken ist allerdings, dass man sich hier in der historischen Stadt Ludwigsburg befindet. Auch hier zeigen sich die Hauptentwicklungsphasen von Barock bis Gründerzeit. Um die Identität der Stadt zu wahren, wurde im Jahr 2014 vom Gemeinderat eine Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ erlassen, um dem weiteren Verlust von historischer Bausubstanz vorzubeugen. Bei jedem gekennzeichneten Gebäude, sei es als besonders erhaltenswert oder strukturprägend, ist in der Beurteilung besondere Sorgfalt notwendig, wenn es um die bauliche Weiterentwicklung geht. Aus städtebaulicher Sicht sprengt das Bauvorhaben den vorhandenen städtebaulichen Maßstab. **Um die Weiterentwicklungen des Ortes auszuloten, wird der Rat der Fachleute eingeholt.**

Im Einzelnen ist baurechtlich Folgendes anzumerken:

- Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 014/09 aus dem Jahr 1993. Über Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen und der Dachform das Projekt aus baurechtlicher Sicht nicht realisiert werden.
- Auf der überplanten Fläche befinden sich **zwei Gebäude**, die entsprechend der Erhaltungssatzung als **erhaltenswert oder strukturprägend** eingestuft sind. Hierbei steht das Ziel der Erhaltung der Gebäude im Widerspruch zur vorgelegten Planung.
- Es wird dringend empfohlen die vorliegende Planung im Hinblick auf **Höhe, Dichte, Körnung und Dachneigung** zu beraten.
- Das Vorhaben liegt außerdem im Rahmen der **Hochhausstudie** im Bereich der Zone „Historische Barockstadt“, in der eine **Gebäudehöhe von 12-17 m** in Abhängigkeit zur Umgebung einzuhalten ist.

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat sieht die Entwicklung des Areals im Zusammenwirken des gesamten Quartiers zwischen Schillerplatz und Gartenstraße. **Für eine Planung sind sehr komplexe Anforderungen zu berücksichtigen, daher wird die Durchführung eines ggf. 2-stufigen Wettbewerb-Verfahrens angeraten.**

In der 1. Bearbeitungsstufe sollte die **grundsätzliche Bebaubarkeit des Gesamtquartiers** geprüft werden, z.B. in Form einer diskursiven Annäherung zu den Themen Dichte und Baumassen, in der 2. Bearbeitungs-

stufe können **konkrete Baustrukturen und Nutzungsbausteine als Realisierungsabschnitte** entwickelt werden. Dabei sind die Vorgaben der Erhaltungssatzung grundsätzlich zu berücksichtigen, der Bestandserhalt der beiden Gebäude an der Schillerstraße ist entsprechend zu prüfen.

Ein Wettbewerbsverfahren dient der offensiven Entwicklung des Quartiers und der Festlegung von Spielräumen. Es zeigt damit auch den respektvollen Umgang mit dem Standort und der Bedeutung des Standortes in der Gesamtstadt.

Das **bestehende Gebäude aus den 50er Jahren**, welches den Schillerplatz begrenzt, **sollte erhalten und energetisch saniert** werden. Nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats ist eine Weiternutzung des Gebäudes für verschiedene Nutzungsoptionen grundsätzlich möglich.

In der intensiven Diskussion des Gestaltungsbeirats mit den Vertretern/innen des Gemeinderats werden die besonderen Chancen eines Wettbewerbsverfahrens und die ganzheitliche Betrachtung des Quartiers betont. Eine angemessene und wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen muss jedoch grundsätzlich möglich sein.

Die KSK wird sich mit der Stadtverwaltung zum weiteren Vorgehen und Verfahren abstimmen. Der GBR wird weiter beteiligt.

TOP 3 Vorstellung und Beratung der Bebauungskonzepte „Entwicklungsgebiet Gämsenberg“

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
Planverfasser STEG Stuttgart

- E r s t b e r a t u n g

Ausgangslage:

Landschaftsraum



Die Schrägaufnahme zeigt das Schlößlesfeld mit Blick in Richtung Süden. Der Schlößlesweg begrenzt das Baugebiet zum umgebenden Landschaftsraum. Deutlich ist der Prallhang des Neckartals ablesbar. Der bewaldete Saum des dicht bewachsenen Hangs zieht sich an der Neckarbrücke bis in das Quertal längs der Marbacher Straße hinein.



Ansicht von der Gämsenbergstraße

Bauliche Entwicklung

Das Baugebiet „Schlößlesfeld“ ist im Wesentlichen zwischen den 1950er und 1970er Jahren aufgesiedelt worden. Den nördlichen Ortsrand des Baugebietes bilden der Schlößlesweg und seine angrenzende Bebauung. Weiter nördlich unmittelbar an der Abbruchkante zum Neckartal stehen einzelne Gebäude, die sich um das ehemalige Schlossgut Harteneck gruppieren. Das Schlossgut Harteneck geht auf eine mittelalterliche Burgranlage zurück.

Die Freifläche zwischen Schlößlesweg und Gämsenbergstraße liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Von privater Seite ist an dieser Stelle eine bauliche Entwicklung angeregt worden. Die Stadt hat in ihren jüngsten Beschlüssen zur Wohnbauentwicklung anderen Potenzialflächen den Vorrang gegeben.

Das Gebiet ist planungsrechtlich Außenbereich.

Der FB Stadtplanung und Vermessung bat den Gestaltungsbeirat um seine **Beurteilung, wie der Bereich langfristig genutzt und entwickelt werden soll**. Wenn eine bauliche Entwicklung vorstellbar ist, sollten die städtebaulichen Anforderungen an die Gestaltung eines neuen Ortsrands im Schlößlesfeld definiert werden. Am 9. Mai 2015 hat der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung das Gebiet bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt und um deren Einschätzung, wie dieser Bereich langfristig genutzt und entwickelt werden soll, gebeten.

Diskussion und Empfehlungen vom 9.05.2015

Das Baugebiet ‚Gämsenberg‘ wurde dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 08.05.2015 vorgestellt und seine weitere bauliche Entwicklung diskutiert. Die Freifläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

Das Gremium sprach sich nach einer **detaillierten Bestandsanalyse der örtlichen und entwicklungspolitischen Aspekte gegen eine Bebauung** aus und argumentierte hierzu in folgenden Punkten:

1. Das Areal ist **biologisch wertvoll**. Eine Bebauung würde seinen ökologischen Mehrwert **als Frischluftschneise und Kaltluftbereich erheblich stören**. Darüber hinaus würde die Grünvernetzung des Standortes stark in Mitleidenschaft gezogen werden.
2. Die **topographische Situation** des Ortes gestaltet sich für eine Bebauung insgesamt **schwierig**.
3. Die **Lärmemissionen** der Neckarstraße und des Neckarhafenbereiches sprechen gegen eine Bebauung. Wohnbebauung und zugehörige Freiräume böten keine attraktiven Wohn- bzw. Aufenthaltsbereiche für eventuelle zukünftige Bewohner.
4. Das ‚Schlößlesfeld‘ liegt planungsrechtlich im **Außenbereich**. Die Stadt hat in ihren jüngsten Beschlüssen eine Entwicklung des Innenbereichs vor einer Entwicklung des Außenbereichs fokussiert. Eine Bebauung des Areals würde die **politische Absichtserklärung der Stadt konterkarieren**.

Nichtsdestotrotz wurden im Hinblick auf die besondere Lage sowie die Blickbeziehungen, die dieser Standort bietet, **mögliche Bebauungsoptionen kontrovers diskutiert**. Der Gestaltungsbeirat betonte, dass es sich hierbei um einen **wertvollen Standort** handle.

Eine Bebauung würde hinsichtlich seiner Lage im Außenbereich einen **Präzedenzfall darstellen**, der, wenn auch nicht hier, an anderen Orten problematisch sein könnte.

Weitere Entwicklung

Aus den Reihen des Gemeinderats wurde der Antrag gestellt, für das Gebiet Gämsenberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Hier könne rasch neuer Wohnraum geschaffen werden. Einem privaten Investor sollen auch die städtischen Flächen verkauft werden mit der Maßgabe, hier mit Hilfe des Landeswohnraumförderprogramm 30 % der zukünftigen Wohnflächen für Mietwohnungen vorzusehen.

Die Verwaltung will zur Entwicklung der Fläche zusammen mit dem Investor einen Wettbewerb durchführen. Dazu sollen die städtebaulichen „Eckpunkte“ bezüglich Einbindung in die vorhandenen **Grünstrukturen, Dichte, Höhe und Lärmschutz** gefunden werden.

Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung hat das Planungsbüro die **STEG** beauftragt, eine Bestandsanalyse zu erstellen und alternative Bebauungskonzepte zu erarbeiten.

Der **Fachbereich Stadtplanung und Vermessung erwartet** von der Beratung im Gestaltungsbeirat weitere Aussagen, welche städtebaulichen Konzepte sich am ehesten für eine Weiterentwicklung eignen.

Vorstellung der aktuellen Untersuchungen und Konzepte

Analyse

dic **STEG** | Stadt Ludwigsburg | Bebauungskonzept Gämsenberg | 28.10.2016



Analyse Bebauungsstrukturen

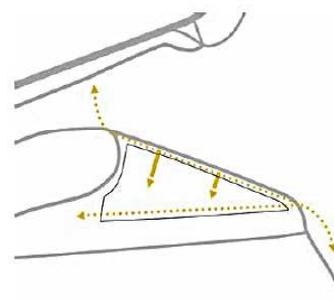
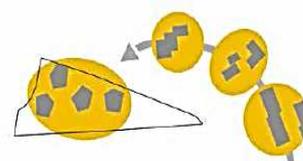
BEBAUUNG + ERSCHLIESSUNG

- Abgeschlossener Siedlungskörper
→ kein Anschluss möglich

- Sonderbausteine westlich des Untersuchungsgebietes
→ Fortführen der „großen Bausteine“

- Erschließung von der Gämsenbergstraße (Norden)
→ Stichstraße - Steigung!

- Fußwegevernetzung schaffen
→ Anschluss?



Bebauung im Schlösslesweg



Schlösslesweg



Siedlungskante



Gämsenbergstraße

GRÜN



Analyse Grünstrukturen

Darstellung des Untersuchungsgebietes im Freiflächenentwicklungskonzept + Grünleitplan:

- Vorrangfläche für Landwirtschaft
- Grünfläche / Biotopfläche
- Verlauf „Grünen Ring“ im Norden
- geplante Allee im Westen

- Gebiet ist Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet
- Durchlässigkeit schaffen

- keine genaueren Aussagen zur Entwicklung

- „Gebiet im Grünen“
- komplett durchgrüntes Gebiet
- Durchlässigkeit in alle Richtungen gegeben

- „Grüne Finger“
- Grünes Rückgrat nach Süden (Bestand)
- Grünräume zwischen den Gebäuden die sich nach Norden öffnen



Grünstreifen entlang der Gämsenbergstraße



Hangkante in der westlich des Gebietes



Grünstrukturen im Gebiet



Freiflächenentwicklungskonzept mit integriertem Grünleitplan,

LÄRM + HÖHEN



Analyse Lärm + Höhen

Lärmimmission:

- Kreuzungsbereich Neckarbrücke
- Neckarstraße
- Verstärkung der Lärmimmission durch Hanglage (Trichterwirkung)

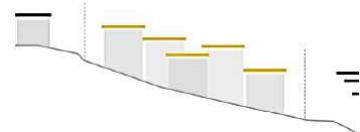
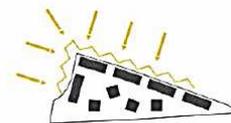
- Verlärmung des Gebietes

„Lärmschutzbebauung“ (Riegelartige Bebauung im Norden)

Höhen

- Nordhang
- Böschungskanten im Süden und Westen

- Höhenstaffelung
- Akzentuierung durch Höhe an bestimmten Stellen



Höhenentwicklung im Plangebiet, Blick nach Osten



Höhenentwicklung im Plangebiet, Blick nach Süden



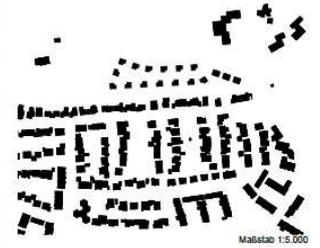
Höhenentwicklung im Plangebiet, Blick nach Westen



Neckarstraße mit Böschungskante, Lärmquelle

Variante 1

Gebietsarrondierung mit Einfamilienhäusern



Mastab 1:5.000

Städtebauliche Kennzahlen:

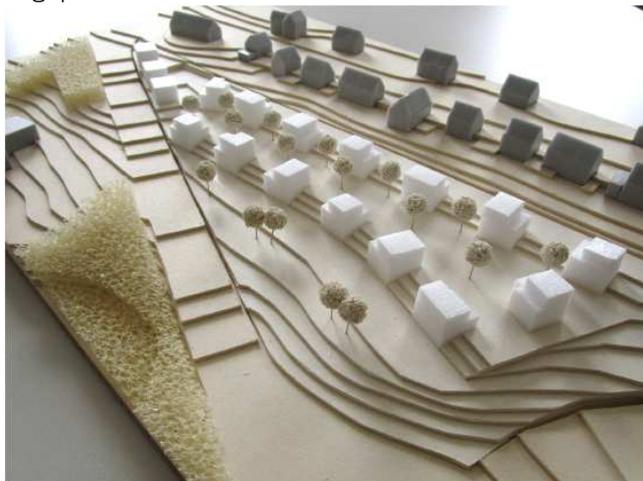
GR:	~ 1.370 m ²
GRZ:	0,11
GF:	~ 2.460 m ²
GFZ:	0,2
Verkehrsfläche:	~ 990 m ²
Grünfläche:	~ 10.230 m ²
davon öffentlich:	~ 3.830 m ²
Wohnheiten:	17 WE
Plangebiet:	~ 1,26 ha

Stadt Ludwigsburg

Bebauungskonzept „Gämsenberg“

VARIANTE 1

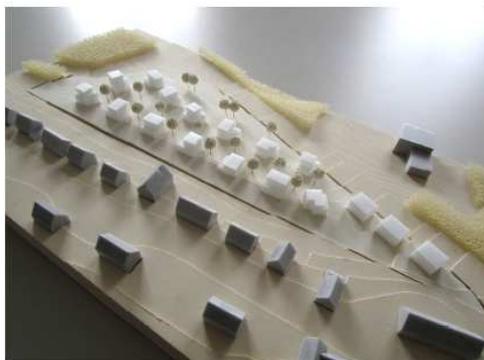
Lageplan



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht Osten



Stadt Ludwigsburg

Bebauungskonzept „Gämsenberg“

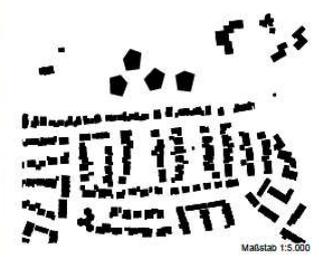
MODELLFOTOS VARIANTE 1

Häutgesonäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70152 Stuttgart

Projekt Nr. 74302
09.05.2017/3uhr

Variante 2

Geschosswohnungsbau in Einzelhäusern (Großform)



Städtebauliche Kennzahlen:

GR (mit TG):	~ 4.030 m ²
GR (ohne TG):	~ 2.850 m ²
GRZ (mit TG):	0,32
GRZ (ohne TG):	0,23
GF:	~ 8.180 m ²
GFZ:	0,65
Verkehrsfläche:	~ 2.380 m ²
Grünfläche:	~ 6.330 m ²
Wohnheiten	72 WE
Plangebiet:	~ 1,26 ha

Stadt Ludwigsburg

Bebauungskonzept „Gämsenberg“

VARIANTE 2

Lageplan



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht Osten

STEG

Stadt Ludwigsburg

Bebauungskonzept „Gämsenberg“

MODELLFOTOS VARIANTE 2

Hauptgeschäftsstelle
Zuständig:
Olgastraße 64
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 74302
05.05.2017/sofr

Variante 3

Geschosswohnungsbau in Zeilen



Maßstab 1:3.000

Städtebauliche :Kennzahlen:

GR (mit TG):	~ 3.180 m ²
GR (ohne TG):	~ 2.220 m ²
GRZ (mit TG):	0,25
GRZ (ohne TG):	0,18
GF:	~ 6.660 m ²
GFZ:	0,53
Verkehrsfläche:	~ 2.690 m ²
Grünfläche:	~ 7.680 m ²
Wohnheiten	70 WE
Plangebiet:	~ 1,26 ha

Stadt Ludwigsburg

Bebauungskonzept „Gämsenberg“

VARIANTE 3

Lageplan



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht Osten



Stadt Ludwigsburg
Bebauungskonzept „Gämsenberg“

MODELLFOTOS
VARIANTE 3

Hauptgeschäftsstelle
Ostgürtel
Oligasträße 51
70155 Ostgürtel

Projekt Nr. 7-302
05.08.2017/ksr

Diskussion und Empfehlungen

Das Entwicklungsgebiet Gämsenberg grenzt an das Baugebiet „Schlößlesfeld“. Der Schlößlesweg und seine angrenzende Bebauung „Schlößlesfeld“ aus den 1950er und 1970er bilden den nördlichen Ortsrand des Bebauungsgebiets. Die Freifläche zwischen Schlößlesweg und Gämsenbergstraße liegt planungsrechtlich im Außenbereich des Ortes und ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Weiter nördlich grenzt die Freifläche an das Neckartal.

Es wird seitens des Gemeinderats angestrebt einen Bebauungsplan aufzustellen, um hier neuen Wohnraum schaffen zu können. Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung hat das Gebiet anhand einer Bestandsanalyse und drei alternativen Baukonzepten (Typologiestudien) untersuchen lassen.

Neben dem ökologischen Wert, der topografischen Situation und der geografischen Ausrichtung nach Norden erweist sich zudem die Lärmbelastung der Straßen und des Hafens als starke Belastung und die Gestaltung des Baugebiets somit als schwierig.

Um trotz der überwiegend **komplexen Bewertungskonnotationen** eine **gute Ausgangslage für eine Bebauung des Grundstücks** zu erhalten, schlägt der Gestaltungsbeirat die **Durchführung eines teiloffenen, 2-phasigen Wettbewerbs** vor (1.Phase als offener Wettbewerb, 2.Phase mit einer Auswahl von 10 bis 15 Büros). Städtebauliche Aspekte, wie Dichte der Bebaubarkeit, Hinweise auf mögliche Typologien und Lärmschutz, sollten in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat in die Auslobung und die Bewertungskriterien des Wettbewerbs einfließen. Ein Angebot für Mietwohnungsbau sollte besonders geprüft werden. Zudem sind Vorgaben für die Grün- und Freibereiche wünschenswert, um eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen und das Gebiet nicht "aufzufüllen".

Mit dem **vorgeschlagenen Verfahren unter Einbezug einer Expertenjury** sollen vielfältige und innovative Ideen zur Bebauung, mit einer gestalterischen Bandbreite und Qualität erzielt und somit eine behutsame Steuerung der Gebietsentwicklung angestrebt werden.