

## Städtebauliche Entwicklung „Luisen Höfe“

### Wohnen am grünen Rand von Besigheim

#### Rahmenbedingungen

Das Gebiet der ehemaligen Ziegelei besitzt eine hohe Standort- und Wohnqualität. Vom Quartier aus sind es nur wenige Gehminuten zum Bahnhof, zur Nahversorgung oder zu den attraktiven Naherholungsflächen entlang der Enz.

Mit der Konversion des Areals der ehemaligen Ziegelei und der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erfährt die „Weststadt“ von Besigheim an ihrem südwestlichen Rand eine angemessene Arrondierung und städtebauliche Aufwertung. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – insbesondere auch in Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau – tragen das Gebiet und seine künftigen Bewohner zu einer Stabilisierung der bestehenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen von Besigheim und damit zu einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne einer klassischen Innenentwicklung bei.

Dabei entsteht das neue Bauquartier im nordwestlichen Teil des Areals, auf Flächen, die bereits bisher durch die Anlagen der ehemaligen Ziegelei bebaut bzw. versiegelt waren. Gleichzeitig werden im südöstlichen Anschluss große Bereiche der ehemaligen Tongrube als Grünflächen dauerhaft für den Natur- und Artenschutz gesichert – als Mehrwert für Natur und Gesamtstadt.



## Ökologisch - effizient - offen

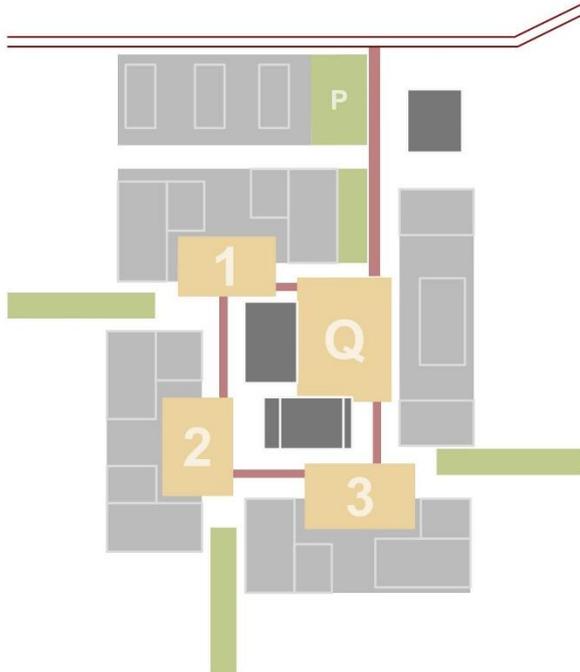
Mit der städtebaulichen Entwicklung der „Luisen Höfe“ entsteht, eingebettet in die Weststadt, ein Lebensort innerhalb Besigheims an dem die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Mobilitätsformen auf kurzen Wegen miteinander verbunden sind. Viele Alltagswege können so zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt und der motorisierte Individualverkehr damit reduziert werden.

Ein kompaktes, flächensparende Baufeld ergänzt die Bestandsbebauung und bildet einen klaren Baurand gegenüber der angrenzenden Landschaft.

- Eine Bebauung mit „Einzelhäusern“ und unterschiedlichen Haustypen (Punkt, Zeile, Winkel) nimmt die offene Baustruktur der Umgebung im Grundsatz auf und schafft gleichzeitig ein neues unverwechselbares Stadtquartier in Besigheim - West. Die offene Struktur ermöglicht eine ökologische „Verzahnung“ von Bebauung und Grün, mit vielfältigen Blickbeziehungen zwischen dem Quartiersinneren und den grünen Landschaftsteilen im Umfeld.
- Insbesondere die Blickverbindung zwischen dem neuen Quartier und der hoch gelegenen historischen Altstadt prägen auch künftig den besonderen Ort: In Erinnerung an den markanten und stadtbildprägenden einstigen Ziegeleikamin schafft daher im Quartierszentrum künftig ein geplanter baulicher Hochpunkt („Ziegelhaus“) ein neues „Stadtzeichen“ im Westen von Besigheim.
- Eine kleinteilige, 4 bis 5-geschossige Einzelhausbebauung mit einem Wechsel von Punkt- und Zeilenhäusern bildet im Nordosten entlang der Gebietszufahrt den Übergang zum Baubestand an der Luisenstraße und leitet gleichzeitig zum zentralen Quartiersplatz, dem Herz und der Mitte des neuen Wohnquartiers, über. Der Platz wird baulich klar gefasst und erhält durch das bis zu 8 geschossige „Ziegelhaus“ seine städtebauliche Akzentuierung mit Fernwirkung. Hausgemeinschaften in Form von 6 Winkelhäusern mit 3 bis 6 Geschossen gruppieren sich jeweils paarweise um 3 vielfältig gestaltete „Nachbarschaftshöfe“ und bilden einen klaren Baurand zu den umgebenden grünen Landschaftsteilen.
- Die Erschließung des Quartiers erfolgt unter größtmöglicher „Schonung“ der Bestandsgebiete. Die notwendigen privaten Kfz-Stellplätze werden in unterirdischen Quartiersgaragen untergebracht. Die Tiefgargenzufahrten liegen - mit dem Ziel ein Kfz-armen Quartiersinneres zu schaffen - im Norden des Plangebietes nahe dem Quartierseingang. Hier sind auch in übersichtlicher Form die Stellplätze für die Besucher des neuen Wohnquartiers angeordnet.
- Über die verkehrsberuhigt gestaltete innere Quartierserschließung sind die geplanten Wohnhäuser für die Ver- und Entsorgung bzw. für Rettungsfahrzeuge sowie für private Anlieferungen (z.B. Möbelfahrzeuge) direkt anfahrbar. Zusammen mit dem zentralen Quartiersplatz und den geplanten 3 Nachbarschaftshöfen bietet das Quartier damit attraktive Freiräume für zwanglosen Aufenthalt, Kommunikation und als sichere Spielfläche für Kinder.
- Ein ergänzendes Mobilitätskonzept integriert Möglichkeiten für Sharing-Angebote (Car-sharing, E-Lastenräder etc.). Anforderungen in Bezug auf die dynamische Zunahme der E-Mobilität finden insbesondere auch bei der Auslegung der Versorgungsanlagen und bei den Vorhaltungen für die erforderliche Ladeinfrastruktur Berücksichtigung.
- Mit einem nachhaltigen Energiekonzept, einem Konzept für das Niederschlagswassermanagement, einer Dachbegrünung in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie durch Pflanzung von schattenspendenden, klimaangepassten

Laubbäumen, leistet das neue Baugebiet einen wesentlichen lokalen Beitrag zur Minimierung der Folgen des Klimawandels. Die Konzeption der geplanten Tiefgarage ermöglicht dabei eine große Anzahl von Baumpflanzungen mit Erdanschluss und damit eine intensive Durchgrünung des neuen Stadtquartiers.

- Die bestehenden Wiesenflächen im Bereich der ehemaligen Tongrube im Süden des Plangebietes bleiben unbebaut und stehen damit dem Natur- und Artenschutz sowie als klimatische Ausgleichsfläche dauerhaft zur Verfügung. Eine „grünen Pufferzone“ am südwestlichen Gebietsrand schafft hierbei eine klare Abgrenzung zwischen künftiger Quartiersbebauung und angrenzenden Naturraum.



## Anmerkung zum Wohnen

Wohnen ist heute mehr als nur ein Haus mit einer Anzahl Wohnungen. Qualitätvolles Wohnen hat unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Orientierung der Wohnungen zum Freiraum und zum Licht sowie
- gute funktionale Abläufe in der Wohnung selbst, verbunden mit zeitgemäßen Standards.
- Eine Wohnungsvielfalt mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die den gegenwärtigen und auch den zukünftigen Wohnbedürfnissen entsprechen und die Belange der verschiedenen Nutzergruppen erfüllen.
- Eine qualitätvolle, funktionale Gestaltung des Wohnumfelds mit den notwendigen Nebenanlagen - Flächen, für Fahrräder, Kinderwagen, Gehhilfen und für die Abfallentsorgung.
- Spielbereiche für Kinder und Treffpunkte für die Hausbewohner sowie
- die Gestaltung der Gebäudevonzonen und der Zugänge in die Gebäude - „die Adresse“!

Wichtige Aspekte sind nicht zuletzt die Kosten der Wohnungen und in der Folge die Miete und der Kaufpreis. Dabei spielen die Nebenkosten eine wesentliche Rolle. Diese stehen in

direktem Zusammenhang mit der Anzahl der Wohnungen pro Haus/ pro Etage, die mit einem Treppenhaus/ Aufzug erschlossen werden.

Weiterhin sind Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen, insbesondere die Entfluchtung der Häuser durch die Feuerwehr. Dazu sind nach den Regeln der Feuerwehr Flächen dauerhaft frei zu halten und in eine attraktive Freiflächengestaltung zu integrieren.

Die Planung der Häuser im neuen Wohnquartier „Luisen Höfe“ berücksichtigt all diese Aspekte als Grundlage für die Bildung von stabilen Bewohnergemeinschaften, die sich mit „ihrem“ Quartier identifizieren und die sich in „ihrem Haus“, in „ihrer Wohnung“ wohlfühlen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ziele wurden unterschiedlichen Haustypologien entwickelt.

#### Gebäudetyp „Punkt- und Zeilenhaus“

Entlang der Luisenstraße wird der bauliche Rand durch Einzelhäuser in Form von Punkt- und Zeilenhäusern gebildet.

Durch großzügige Gebäudeabstände bleibt der Blick aus dem Quartier auf die Altstadt von Besigheim erhalten.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt ausgehend vom öffentlich zugänglichen Straßenraum.

Die hausbezogenen Nebenanlagen sind jeweils den Gebäudeeingängen zugeordnet.

Je Gebäude gruppieren sich jeweils 3 - 4 - Zimmer - Familienwohnungen um ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug.

Eine städtebauliche Sonderstellung nimmt das Haus 1 am Kreuzungsbereich Luisenstraße /Marienstraße ein. Es signalisiert den Eingang in die Luisen Höfe und ist 4-geschossig vorgehen. Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses gegenüber der Marien- und Luisenstraße und die Ausbildung eines Sockelgeschosses an der Luisenstraße, fügt sich das Gebäude sowohl in die bauliche Umgebung als auch in die örtliche Topografie harmonisch ein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Luisenstraße wechselt zwischen 4 und 5 Geschossenen und bildet damit einen differenzierten nordöstlichen Quartiersrand.

#### Gebäudetyp „Winkelhaus“

Das geplante Winkelhaus ist eine flächensparende, wirtschaftlicher Gebäudetypologie die neben einer attraktiven städtebaulichen Raumbildung die Schaffung von hochwertiger Wohnfläche ermöglicht.

Bei den Luisen Höfen gruppieren sich 6 gut belichtete Wohnungen um ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug. Je Geschoss werden 3 – 4 - Zimmer Familienwohnungen angeboten sowie jeweils eine 2 - Zimmer Wohnung für einen Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt. In den Dachgeschossen befinden sich 3 ,4 und 5 - Zimmer Wohnungen.

Wie erläutert, gruppieren sich 2 Winkelhäuser um einen gemeinsamen Nachbarschaftshof. Dort befinden sich alle wohnungsbezogenen Nebenanlagen wie Kinderspielflächen mit Bewohnertreff, Fahrradstellplätze und begrünte Nebengebäude für den Hausmüll. Die Zugänge in die Gebäude erfolgen über den gemeinsamen Hof.

Die Höhe der Gebäude ist abhängig von der Lage im Quartier und reagiert sensibel auf die vorhandene Situation bzw. Nachbarbebauung. 3 - 4 Geschosse entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Marienstraße hin und 4 - 6 Geschosse zur freien Landschaft im Südwesten und Südosten.

#### Baulicher Hochpunkt am Quartiersplatz

Das 8-geschossige „Ziegelhaus“ ist das neue Stadtzeichen im Besigheimer Westen und akzentuiert den Mittelpunkt der Luisen Höfe – In Erinnerung an den stadtbildprägenden, ehemaligen Ziegeleikamin. Das winkelförmige Ensemble besteht aus dem 8-geschossigen Ziegelgebäude und dem 5-geschossigen Langhaus.

Auch bei diesen Gebäuden gruppieren sich jeweils 4 Familienwohnungen um ein Treppenhhaus mit einem Aufzug. Ab dem 6. Geschoss staffelt sich das Ziegelhaus an 3 Gebäudeseiten zurück. Das Gebäude wirkt dadurch schlanker und dynamischer. Hier werden überwiegend Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte vorgesehen.

Im Erdgeschoss orientieren sich ein Gemeinschaftsraum und ein Raum für das Quartiersmanagement zum zentralen Platz und tragen zu dessen Belebung bei.

Die wohnungsbezogenen Nebenanlagen wie Hausmüll sind im Gebäude vorgesehen. Die notwendigen Fahrräder befinden sich im Untergeschoss zugänglich vom Quartiersplatz über eine Fahrradrampe.

### Architektonische Gestaltung

Die jeweiligen Gebäudetypen sind unterschiedlich gestaltet. Allen gemeinsam ist, dass sie konventionell mit Mauerwerk und Wärmedämmverbundsystem gebaut werden.

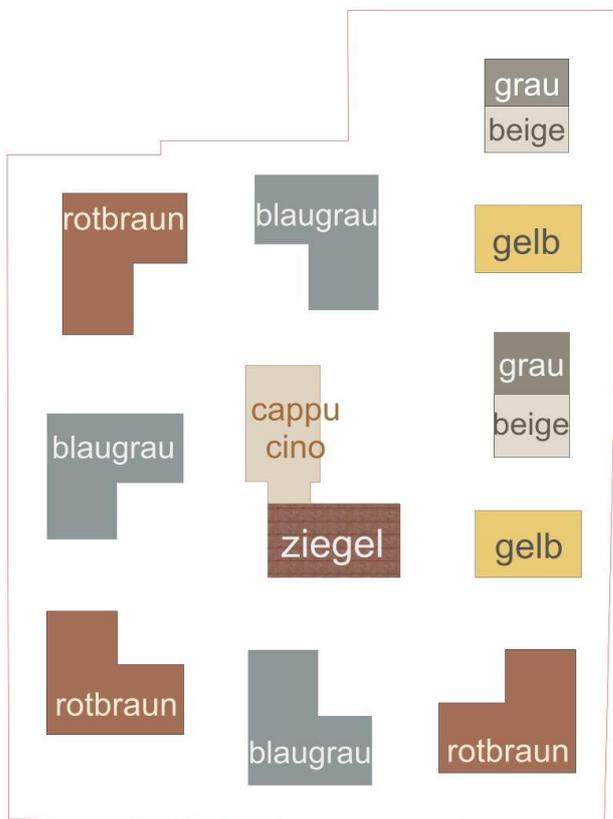
Mit Ausnahme des 8-geschossigen Ziegelhauses, dessen Fassade mit Klinkerriemchen gestaltet ist. Der Wechsel mit beigen Putzflächen verleiht der Fassade Leichtigkeit und spielerische Präsenz.

Die Fassade der Winkelgebäude ist horizontal gebändert. Die farbigen Putzflächen zwischen den horizontalen, beigen Gesimsen springt ca. 4cm zurück - mit dem Ziel einer plastischen Wirkung und Gliederung. Unterschiedliche Oberflächenqualitäten - zurückliegende Putz glatt, Gesimse mit grobkörnige Putzstruktur - verstärken diese Effekte.

Die Gebäude entlang der Luisenstraße werden durch Staffelgeschosse und Farbe gegliedert und in der Höhe abgestuft.

### Farbkonzept

Es werden warme, Erdtöne verwendet. Die Gebäude an den Höfen haben jeweils unterschiedliche Farben.



## Daten und Fakten

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Größe des Plangebietes                | ca. 18.800 qm  |
| Grundflächenzahl 1 (§ 19 (2) BauNVO)  | 0,4            |
| Grundflächenzahl 2 (§ 19 (4) BauNVO)  | 0,8            |
| Geschossflächenzahl (§ 19 (3) BauNVO) | 1,40 (ohne DG) |
| Geschossflächenzahl (§ 19 (3) BauNVO) | 1,50 (mit DG)  |
| Zahl der Wohneinheiten                | ca. 270        |
| Zahl der Stellplätze                  |                |
| In Tiefgarage                         | ca. 405        |
| Offen für Besucher                    | ca. 32         |

Aufgestellt, Stuttgart, 27.11.2023