



Soest, 20.11.14

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des

Gestaltungsbeirates

vom 20.01.2015

Sitzung-Nr.: 1/2015

Es sind anwesend:

Seitens des Beirates:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Bauass. Rolf Westerheide
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christoph Ellermann
Dipl.-Ing. Architekt Martin Schneider

Seitens der Verwaltung:

Steinbicker, Olaf
Brennecke, Arnd

Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Sitzungsbeginn öffentlicher Teil 17.30 Uhr

TOP 1 Wohnanlage Thomästraße (Grundstück Biermann und andere)

Her Prof. Westerheide begrüßt die Anwesenden und stellt der Versammlung die Mitglieder des Gestaltungsbeirats vor.

Die Beiratsmitglieder haben sich vor der öffentlichen Sitzung vor Ort über das Bauvorhaben informiert.

Herr Prof. Westerheide bemerkt als Einstieg in die Tagesordnung, dass der Beirat die geplante Neubebauung grundsätzlich begrüße.

Anschließend übergibt er das Wort an die anwesenden Architekten Herrn Biesenbaum und Herrn Hopf mit der Bitte, das Vorhaben vorzustellen:

Herr Hopf gibt anhand der Lagepläne einen Überblick über die vorhandene städtebauliche Struktur im Quartier. Dabei weist er insbesondere auf die benachbarte ehemalige Thomä-Schule sowie das daran anschließende dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus (Thomästraße 37 und 37a) hin, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung als Referenzgebäude für die geplante Neubebauung zu sehen seien. Anschließend stellt Herr Hopf die erarbeiteten städtebaulichen Varianten vor, die jedoch bis auf die nunmehr vorgestellte Variante aus unterschiedlichen Gründen verworfen wurden.

Zum Vergleich hat das Büro Biesenbaum eine Aufstellung der bebauten Flächen des Bestandes und der geplanten Neubebauung durchgeführt. Demnach weist die Bestandsbebauung eine Größe von 903 m² bebauter Fläche gegenüber 997 m² bebauter Fläche für die Neuplanung aus. Somit ergebe sich eine zusätzliche Überbauung von nicht mehr als 94 m².

Anschließend erläutert Herr Hopf die entwickelten Ansichten, die Bezüge zur vorhandenen Bebauung der Nachbarschaft herstellen würden.

Nach diesen Ausführungen schließt sich nachfolgende Diskussion an:

Herr Ellermann betont, dass die Soester Altstadt insbesondere von der Kleinteiligkeit der Straßenrandbebauung sowie der ebenfalls kleinteiligen Hinterhofbebauung geprägt werde. Bei dem vorliegenden Entwurf vermisse er insbesondere im Hinblick auf die Straßenrandbebauung eine stärkere Gliederung des Baukörpers unter Bezugnahme auf die historischen Parzellengrößen.

Der geplante Riegel im rückwärtigen Bereich lasse durch seine ausgeprägte Ausdehnung im Verhältnis zur verbleibenden Freifläche Freiraumqualitäten vermissen. So fehle es an privat nutzbaren Frei- und Gartenflächen sowie raumbildenden Elementen. Herr Ellermann verweist in diesem Zusammenhang auf die Beratung des gegenüber liegenden Bauvorhabens, die letztlich zur Umplanung hinsichtlich einer aufgelockerten Gartenhofbebauung geführt habe.

Herr Prof. Westerheide weist auf die Sonderstellung der ehemaligen Thomä-Schule hin. Diese ergebe sich durch den relativ großen Abstand des Gebäudes zur Thomästraße. Die Heranziehung als Referenzobjekt sei aus seiner Sicht daher städtebaulich bedenklich. Insofern sei die Dimension der Fassade der geplanten Neubebauung in diesem Bereich untypisch und werde als störend empfunden.

Ferner regt er an, die Straßenrandbebauung durch in der Altstadt typische und raumbildende Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Insgesamt stelle das Vorhaben einen Präzedenzfall für künftige Bauwillige dar und sei daher hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkung als auch seiner Architektur entsprechend sorgfältig zu planen und umzusetzen, sodass es eine Vorbildwirkung für andere entfalten könne.

Anhand eines Schwarzplans stellt Herr Westerheide dar, dass der geplante Riegel im Zusammenhang mit der vorhandenen Turnhalle den Eindruck einer zusammenhängenden „Blockbebauung“ vermittele, was städtebaulich jedoch nicht gewollt sei. Diese sei im historischen Kontext jedenfalls nicht begründbar.

Herr Biesenbaum weist darauf hin, dass Grundlage für den Entwurf die Vorschriften der Altstadtsatzung seien, da Balkone nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig seien. Daher sei eine „Unterbrechung“ der Straßenrandbebauung von vorne herein ausgeschlossen.

Herr Steinbicker erklärt, dass nicht die Gestaltungssatzung die geschlossene Straßenrandbebauung bedinge, sondern umgekehrt ein Durchblick zum Verzicht auf die Balkone führen könnte.

Herr Schneider bittet die geplante Höhenentwicklung im Verhältnis zur benachbarten und gegenüber liegenden Bebauung anhand eines Arbeitsmodells zu überprüfen. Der geplante Abstand zum Baudenkmal sei aus seiner Sicht städtebaulich und architektonisch nicht sinnvoll und sollte eventuell zugunsten eines unmittelbaren Anbaus an das Baudenkmal überdacht werden.

Herr Ellermann schlägt vor, für die Straßenrandbebauung eine Gliederung zu wählen, sodass „3 Adressen“ gebildet würden, die jeweils eine eigene Identität aufweisen. Die Hofbebauung sollte zugunsten der Schaffung von Freiraumqualität auf 2 Baukörper reduziert werden, im weitesten Sinne eines „Einfamilienwohnhauses“. Er könne sich Solitärbauten mit einer Grundfläche von ca. 8 x 8 m durchaus vorstellen. Die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper sei letztlich vom Gesamtkonzept abhängig.

Abschließend erklärt der Beirat, dass eine erneute Beratung des Vorhabens begrüßt werde.

Empfehlungen:

1. Der rückwärtige „Riegel“ wird zugunsten einer kleinteiligeren und ggf. niedrigeren Bebauung überplant
2. Die rückwärtige Bebauung sollte Freiraumqualität für die künftigen Bewohner aufweisen
3. Die Straßenrandbebauung sollte anhand eines Arbeitsmodells hinsichtlich seiner Höhenentwicklung überprüft werden
4. Die Straßenrandbebauung sollte neu gegliedert werden zur Schaffung von „3 Adressen“ mit jeweils eigener Identität
5. Für die Straßenrandbebauung sollte die Schaffung von altstadttypischen Vor- und Rücksprüngen genutzt werden.

Ende der Sitzung 18.30 Uhr

Soest, 21.01.2015

.....gez.....

(Brennecke)
Protokollführer

.....gez.....

(Steinbicker)
Abteilungsleiter