

**Protokoll der 6. Sitzung 2019 des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest
am 4. Dezember 2019,
17.00 Uhr, Sitzungssaal des Rathauses II**

Es sind anwesend:

Seitens des Beirates:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Rolf Westerheide als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala (in Vertretung für Herrn Feja)

Seitens der Verwaltung:

Matthias Abel	Technischer Beigeordneter, Stadt Soest
Steinbicker, Olaf	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Schuchardt, Katharina	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Brennecke, Arnd	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Herr Abel begrüßt den Gestaltungsbeirat und die Sitzungsteilnehmer und stellt die Tagesordnung vor. Der Vorsitzende Herr Prof. Westerheide begrüßt die Anwesenden und leitet zum ersten Tagesordnungspunkt Südring Carrée über.

TOP 1

Südring Carrée Quartiersentwicklung am Lübecker Ring

Der Architekt Herr Quiring stellt das Projekt Südring Carrée vor. Das zu bebauende Grundstück liegt südlich am äußeren Stadtring an der stark frequentierten Kreuzung Lübecker Ring und Arnsberger Straße und ist zurzeit Brachland. An der Kreuzung liegt zu allen Seiten vom Straßenbereich abgewandte Wohnbebauung bzw. das Schulgelände der Waldorfschule sowie ein Autohaus.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt als Stichstraße über den Lübecker Ring, die Stichstraße endet in der Mitte des Quartiers als Wendehammer. Das Quartier soll verkehrsarm gestalten werden, daher sind 168 Tiefgaragenplätze und wenige oberirdische Stellplätze geplant: der ruhende Verkehr wird am Anfang der Stichstraße über zwei Tiefgaragenzufahrten unterirdisch abgeleitet.

Die Konzeption zeigt eine Aufteilung des Quartiers in verschiedene Nutzungsbereiche für Gewerbe, Pflege, Wohnheime und Wohnhäuser. Im östlichen Bereich liegt ein Gebäudekomplex, der eine bedarfsabhängige vierzügige KiTa-Nutzung enthält, der aber auch in Singleappartements umgenutzt werden kann.

Der Bereich der Wohnbebauung knüpft in Form von Punkthäusern mit je 8 Wohneinheiten an die vorhandene südöstliche Wohnbebauung an und schließt diese bogenförmig entlang der geplanten Stichstraße ab. Beide Bereiche sind fußläufig miteinander verbunden.

Servicewohnen, Pflegeheimkomplex und Reha-Zentrum mit Arztpraxen, Physio- und Wellnessbereichen – alle in Form von polygonalen, unterschiedlich ausgestalteten Baukörpern – liegen entlang der Hauptstraßenkanten und enden mit aufsteigender Gebäudelinie in Richtung Stadtkern in einem repräsentativen fünfgeschossigen Eckgebäude in Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Gastronomie- und Büronutzung. Diese dichte Anordnung der Gebäude entlang der Hauptstraßen bildet einen lärmabschirmenden Riegel zum Innenbereich des Quartiers, die Wohnqualität öffnet sich zur Quartiersmitte.

Der Beirat hat im Ortstermin die prägnante Stadteingangssituation dieses Grundstücks festgestellt, auf dem sich etwas völlig Neues entwickeln kann. Die Planung eines großen Solitärgebäudes direkt am Kreuzungsbereich unterstreicht die exponierte Lage des Grundstücks. Der Beirat begrüßt das städtebauliche Strukturkonzept mit guter Nutzungsmischung, die ergänzende Wohnbebauung und die Staffelung und Erhöhung der Gebäudekomplexe in Richtung Stadtkern. Begrüßenswert ist die diagonale Querung innerhalb des neuen Komplexes und damit die Verbindung der Bestandsbebauung zum geplanten Quartier und fußläufige Anbindung an den Kreuzungsbereich.

Die sehr kleinteilige Streifenfassade des Kopfgebäudes, die Lochfassaden der straßenseitigen Komplexe sowie die skulpturenhafte Dachform des Reha-Zentrums lassen den Gesamtkomplex jedoch uneinheitlich und unruhig erscheinen. Hier wünscht sich der Beirat eine einheitliche architektonische Ausgestaltung, die aber dennoch die eigenständige Funktionalität der jeweiligen Baukörper bewahrt. Für eine gemeinsame architektonische Sprache bietet sich gegebenenfalls eine einheitliche Sockelarchitektur an, die am Kopfgebäude ein markantes Gestaltungselement ist. Ein weiteres verbindendes Element wäre auch die Materialität.

In den gerenderten 3D-Perspektiven zeigen sich die Gebäudekomplexe in ihrer Struktur einheitlicher als in den vorgestellten Einzelaufnahmen. Das Kopfgebäude direkt am Kreuzungsbereich wirkt durch die Fassadengestaltung mit einer markanten Sockelarchitektur über zwei Geschosse und zwei darüber liegenden Geschosse viergeschossig, ist aber eigentlich fünfgeschossig. Hier wäre eine Rücknahme der Kleinteiligkeit wünschenswert.

Für den Bereich der Wohnbebauung schlägt der Beirat eine neue Aufteilung des Verhältnisses vom Baukörperstandort und nutzbarem Freiraum vor. Im aktuellen Entwurf ist die Nutzung der Südlage als Freiraum zu gering. Die Erschließung der Wohnbebauung könnte von den nördlichen Gebäudeseiten erfolgen.

Empfehlungen:

- **Gemeinsame architektonische Formensprache der Gebäudekomplexe**
- **Erzeugung eines ähnlichen Duktus in der Fassaden- und Dachgestaltung**
- **Ähnliche Sockelarchitektur für alle straßenseitigen Gebäudekomplexe**
- **Überarbeitung des Solitärbaus, Fassadengestaltung weniger kleinteilig, ruhiger und ohne Rücksprünge**

- Gestaltung des Quartiersplatz weniger verkehrslastig
- unbedingte fußläufige Anbindung an das vorhandene Wohngebiet und in Richtung Innenstadt
- Änderung der Anordnung der Wohngebäude mit dem Ziel, die Südausrichtung für Grünanlagen/Freiraum zu nutzen, Erschließung der Wohnkörper von Norden
- Einbindung eines Landschafts- bzw. Freiraumplaners für die Gestaltung der Straßenränder, des Quartiersplatzes sowie der Grünanlagen im Wohnbereich
- Überarbeitung der überdimensionierten Treppenkonstruktion des Reha-Gebäudes
- Überprüfung des Außenbereichs im Falle einer Kitanutzung im Hinblick auf Stellplätze und Freiraum
- Definition des Überganges zum vorhandenen Wendehammer im Osten mit Gestaltung-/Landschaftselementen
- Eingehende Lärmschutzprüfung
- Wiedervorlage

TOP 2

Brunowall 34

Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses

Der Architekt Lars Peters stellt das Bauvorhaben des neuen Mehrfamilienhauses am Brunowall 34 vor. Der Neubau kann aufgrund des Abrisses des baufälligen Vorgängerbaus erfolgen. Der Vorgängerbau war der östliche Blockrand eines vierteiligen gründerzeitlichen Eckensembles an der Kreuzung Brunowall, Ulrichertor und Hiddingser Weg. Das Ensemble ist nicht denkmalgeschützt und liegt auch nicht in einer prägnanten Sichtbeziehung.

Herr Peters erläutert die Bedingungen, unter denen hier ein Neubau wieder errichtet werden kann. Der Bebauungsplan gibt eine Baulinie vor, die auch die Traufgasse festlegt, Traufhöhe und Firstlinie sind festgesetzt. Der angrenzende Nachbar hat einem Lückenschluss in der Bebauung nicht zugestimmt, die Traufgasse bleibt bestehen.

Ziel der Bauherren ist es, aufgrund von wirtschaftlichen Aspekten mehrere kleine Wohnungen in dem Neubau unterzubringen, was aber auch bedeutet, dass statt der ursprünglichen drei hohen Geschosse vier Wohnebenen mit Normalmaß entstehen sollen. Durch diese Innenaufteilung kann die erforderliche Drempehhöhe in der Mansarde nicht eingehalten werden und stellt daher die Genehmigungsfähigkeit infrage.

Der Wohnbereich des Neubaus schließt an die Bestandsbebauung, jedes der drei Geschosse hat in der Straßenfassade zwei bodentiefe Fenster, hinter denen sich Badezimmer und Schlafbereich befinden. Die Fassadekante über den oberen Geschossfenstern durchbricht die Traufe. Die Mansarde wird über zwei kleine Dachgauben belichtet. Abweichend von der Nachbarbebauung ist auf dem Neubau ein Walmdach vorgesehen.

Das Treppenhaus mit durchgängiger Glasfassade bis zur Traufe liegt an der Seite der Traufgasse.

Der Wohnbereich liegt im Hinterhofbereich. Rückwärtig sind zwei Balkone und eine Dachterrasse vorgesehen. Es sollen vier bis fünf kleine Wohneinheiten untergebracht werden

Der Beirat betont die klare Formensprache und Aufteilung des vorhandenen Ensembles. Das abgerissene Gebäude bildete einen logischen Abschluss des Ensembles. Herr Moczala bemerkt hierzu, dass sich ein Neubau an den vorhandenen Proportionen orientieren kann oder ein neues, in sich stimmiges Objekt entsteht. Der Beirat stellt die Frage, warum der Giebel, der in diesem Ensemble ein wesentli-

ches Gestaltungselement ist, im Bereich des Treppenhauses nicht aufgenommen wird, da er zusätzlichen Raum schafft und außerdem die Ensembletypik aufnimmt. Denkbar sei auch eine Spiegelung von Wohnteil und Treppenhaus. Der Traufendurchbruch in der Fassadenplanung erzeugt keine Giebelwirkung.

Der Beirat sieht die straßenseitigen, bodentiefen Fenster direkt am Bürgersteig und an dieser verengten, stark frequentierten Verkehrszone kritisch. Gerade im Hinblick auf den dahinterliegenden sensiblen Nutzungsbereich von Bad und Schlafzimmer werden die Fenster mit Plissees, Folie oder Jalousien geschlossen bleiben, so wie es sich an der gegenüberliegenden Bebauung am Ulrichertor zeigt. Nicht umsonst verhindert die klassische Fensterhöhe des ersten Geschosses Einblicke aus dem Straßenbereich.

Im Ortstermin hat sich gezeigt, dass das zu bebauende Gelände im Hinterhofbereich etwas abfällt und sich damit eine Möglichkeit ergibt, durch eine Splitlevel-Lösung mehr Wohnraum zu schaffen und die Wohnraumnutzung umzustrukturieren.

Die Hinterhofbebauung mit Balkonen sieht der Beirat unkritisch.

Empfehlungen:

- **Möglicher Innenausbau mit Splitlevel-Lösung**
- **Giebelausgestaltung des Treppenhausbereiches**

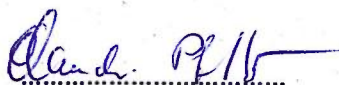
TOP 3

Verabschiedung von Herrn Professor Westerheide

Herr Abel bedankt sich für die langjährige Beiratstätigkeit von Herr Professor Westerheide. Herr Steinbicker stellt in einer kurzen Präsentation die interessantesten Projekte noch einmal vor, an denen Herr Westerheide beratend mitgewirkt hat.

Ende der Sitzung 18.25 Uhr

Soest den 6.1.2020



Claudia Pfeffer



Olaf Steinbicker